



Midvast B.V.
T.a.v. 5.1, 2, e
Wielingenstraat 24
1078 KL AMSTERDAM

Datum 19 juni 2025
Kenmerk Z2024-034453
DSO 2024102501074
Behandeld door 5.1, 2, e o6 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Bijlage
Kopie aan
Onderwerp uitkomst conceptaanvraag omgevingsvergunning

Geachte 5.1, 2, e

Op 25 oktober 2024 heeft u een aangepast conceptverzoek gedaan voor de transformatie van het voormalig KPN Schakelstation tot horecavoorziening in combinatie met appartementen op de locatie Wingerdweg 38 in Amsterdam.

Conclusie

Uw verzoek is positief beoordeeld.

Voor de verdere uitvoering van het project kunt u contact opnemen met 5.1, 2, e 5.1, 2, e
stedelijke vernieuwing & fysiek domein). 5.1, 2, e @amsterdam.nl, o6 5.1, 2, e

Beoordeling

Omgevingsplan/Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar het omgevingsplan/bestemmingsplan 'Oud Noord' en 'Grondwaterneutrale Kelders' geldt.

Het project is binnen het bestemmingsplan 'Oud Noord' gesitueerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf' en binnen het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders' gesitueerd binnen de gebiedsaanduiding 'Overige zone - 2'.

De op de plankaart voor 'Bedrijf' 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.

Strijdigheden

Het project is in strijd met artikel 3, van de bouw- en gebruiksbeperkingen van het bestemmingsplan 'Oud Noord'. Binnen de bestemming 'Bedrijf' zijn horeca en woningen niet toegestaan. Daarnaast wordt de maximale bouwhoogte overschreden.

Het project is ook in strijd met artikel 5, lid 5.2 van het bestemmingsplan 'Grondwaterneutrale Kelders'. Binnen de gebiedsaanduiding 'overige zone – 2' is het verboden kelders te bouwen. De 'bak' die nodig is voor de autoliften in de parkeergarage is een kelder in de zin van dit bestemmingsplan.

Buitenplanse afwijkingmogelijkheid

Het stadsdeel wil wel meewerken aan het bouwplan door af te wijken van het Omgevingsplan Amsterdam (hier met name nog gevormd door het bestemmingsplan Oud Noord) middels een omgevingsvergunning 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 op 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 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 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 de 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 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 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.

Welstand

Op 25 maart 2025 diende u een aangepast project in. De Commissie Omgevingskwaliteit Amsterdam behandelde het aangepaste project op 23 april 2025. De commissie beoordeelde het project volgens de welstandsnota 'De Schoonheid van Amsterdam 2016'. De commissie gaf een positief advies.

"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".

Op 4 december 2024 adviseerde de commissie als volgt:

"Niet akkoord"

Aanleiding

Het plan voor herbestemming en uitbreiding van de voormalige telefooncentrale uit 1923 is aangepast naar aanleiding van het eerdere advies onder nummer Z2023-No01690.

De centrale vraag is of het aangepaste ontwerp van de ingrepen voldoende kwaliteit heeft en past bij het gebouw en in de omgeving.

Kader

Welstandsnota: De Schoonheid van Amsterdam 2016

Ruimtelijk systeem: Tuindorpen (5A)

Gebied: Bloemenbuurt (0504)

Waardering: Orde 3

Welstandsniveau: Beschermd

Conclusie

De aanpassingen aan de voormalige telefooncentrale zijn positief. De hoogte en de vormgeving van de nieuwbouw hebben echter een negatieve invloed op het beeld van het gebouw en op het beschermd gezicht.

Onderbouwing

De aanpak van de oude centrale is grotendeels restauratief. De eerder voorgestelde serre is vervallen, de oorspronkelijke tuinmuur om het gebouw wordt hersteld. Om het nieuwe terras goed aan de horeca te koppelen wordt voorgesteld drie van de vijf hoge ramen te wijzigen in deuren. In een inspraakreactie verzoekt Bond Heemschut om het middelste raam intact te laten, zodat de ornamenten van Hildo Krop niet te veel los komen te staan. De architect geeft aan dit mee te nemen.

Het woongebouw op de plek van de uitbreiding uit 1945 is aangepast en heeft een set-back gekregen, maar de hoogte is gelijk gebleven. In het vorige advies heeft de commissie al opgemerkt dat deze hoogte niet goed past bij de centrale en in het beschermd gezicht. Dat wordt ondersteund door het nieuwe hoogbouwbeleid dat sinds juli 2024 van kracht is, en waarin initiatieven boven 15 meter in beschermde gebieden worden beperkt tot 1,25x de overwegende hoogte van de omgeving. Over de vormgeving van de nieuwbouw wordt nog opgemerkt dat de cannelures meer verfijning kunnen krijgen en dat het uitvoeren in keramisch materiaal daarvoor belangrijk is. De zwarte balkons overheersen het beeld te veel door hun posities en afmetingen, versterkt door de contrasterende kleur. Het toepassen van gerecyclede baksteen om onderscheid te maken tussen bestaande en nieuwe gevels is een mooi en goed voorstel dat wel goed bemonsterd zal moeten worden”.

Het project voldoet op hoofdlijnen aan redelijke eisen van welstand.

Overige beoordelingscriteria

Het project is niet getoetst aan andere wet- en regelgeving

Wat dit voor u betekent

Uw conceptverzoek is getoetst 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 ontleen met betrekking tot de formele aanvraag.

Nadere aanwijzingen

Informereren burens

We merken in de praktijk dat het uitvoeren van een omgevingsvergunning problemen kan geven met burens of andere omwonenden. Vaak komt dit door onduidelijke communicatie. Het is daarom verstandig om vooraf uw burens te informeren over uw plannen.

Soms moeten uw burens, de eigenaar of vereniging van eigenaren toestemming geven voor de aangevraagde activiteiten. Bijvoorbeeld voor werkzaamheden aan een gezamenlijke muur, fundering, boom of erfafscheiding.

Meer informatie

Voor meer informatie kunt u contact met mij opnemen via 06 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
5.1, 2, e stadsdeel Noord