Gemeente Amsterdam

Initiatiefdocument Zeeburgerpad

Verzoek tot afsprakenbrief
(Bijlage behorende bij Afsprakenbrief)



Ontvangstdatum	17 augustus 2026
Aanvrager	Lingotto
Contactpersoon	Frank Veen
E-mailadres	fveen@lingotto.nl
Adres kavel(s)	Zeeburgerpad 38-44 en Zeeburgerpad 51-53

Inhoud

1 Basisgegevens 3
1.1 Naam initiatief 3
1.2 Locatie 3
1.3 Gegevens erfpachter 3
1.4 Gegevens contactpersoon 4

2 Initiatief 4
2.1 Aanleiding 4
2.2 Algemene beschrijving initiatief 4
2.3 Specificaties initiatief 5
2.4 Ruimtelijke principes 5
2.5 Beleid 6
2.6 Parkeren 7
2.7 Duurzaamheidsprincipes 8
2.8 Openbare of openbaar toegankelijke ruimte 9
2.9 Juridisch Planologisch 9

3 Planning 10
3.1 Planning 10

4 Participatie 10
4.1 Participatietraject 10
4.2 Maatschappelijke gevoeligheid 10

5 Risico's 11
5.1 Risico's 11

6 Bijlagen 11
6.1 Plangrenzen met kadastrale grenzen 11
6.2 Tekeningen huidige en nieuwe situatie 11
6.3 Artist impressions 11

1 Basisgegevens

1.1 Naam initiatief

Zeeburgerpad 38-44 en Zeeburgerpad 51-53

1.2 Locatie

Zeeburgerpad 38-44 *Percelen 7295, 7296, 7034, 7077*
Zeeburgerpad 51-53 *Percelen 7129, 7130*

1.3 Gegevens erfpachter

Zeeburgerpad 38-44
Besloten vennootschap Van der Pol Bouwmaterialen en Tegelhandel B.V., vertegenwoordigd door D. van der Pol Beheer BV, op haar beurt vertegenwoordigd door D. van der Pol
Zeeburgerpad 41
1019 AA
Amsterdam
020-6655872
duncan@vd-pol.nl
Zeeburgerpad 51-53
Stichting Stadgenoot
Postbus 700
1000 AS
Amsterdam
020 - 511 80 00
svanklinken@stadgenoot.nl

1.4 Gegevens contactpersoon

Lingotto, Frank Veen
Partner / ontwikkelaar
Willem Fenengastraat 4D
1096 BN
Amsterdam
06-28957861
fveen@lingotto.nl

2 Initiatief

2.1 Aanleiding

De wens tot sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en realisatie van een woonproject + bedrijfsruimte grotendeels binnen het vigerende bestemmingsplan.
Zeeburgerpad 38-44 - percelen 7295, 7296, 7034, 7077
Zeeburgerpad 51-53 - percelen 7129, 7130
Er is nog geen aannemer betrokken bij het project. Lingotto verzorgt de ontwikkeling van het project.

2.2 Algemene beschrijving initiatief

Lingotto is voornemens om 2 kavels aan het Zeerburgerpad te herontwikkelen middels sloop van de bestaande bebouwing en een kwalitatief hoogstaand nieuwbouwproject te realiseren.

Het plan voor Zeeburgerpad 38-44 bestaat uit:
- een bouwblok van 64 2-kamer appartementen van circa 44 m2, een bedrijfsruimte van 550 m2, parkeergarage (op maaiveld), fietsenstalling en een grote gemeenschappelijke daktuin. Daarnaast worden 16 stadwoningen gebouwd met eigen tuin.

Het plan voor Zeeburgerpad 51-53 bestaat uit
- 40 middeldure (huur/koop)appartementen van ca 43 m2, een kleine bedrijfsruimte van ca 125 m2, fietsenstalling en gemeenschappelijke tuin.

Doel is om een haalbaar plan te ontwikkelen dat met een kleine afwijking past binnen het omgevingsplan en snel gerealiseerd kan worden.

2.3 Specificaties initiatief

Wat betreft de segmentatie; het appartementencomplex (aan nr 38-44) wordt verkocht aan een toegelaten instelling (woningcorporatie) die de 64 appartementen als sociale woningen gaat verhuren. De huurprijzen zullen zodoende niet hoger zijn dan de maximale sociale huur.
De 16 stadswoningen zullen als vrije sector koopwoningen verkocht worden. De woningen zijn zeker voor Amsterdamse begrippen groot, circa 165 tot 190 m2 GO. Ook hier geldt een brede doelgroep; families, ouderen met studerende kinderen in huis, woon- en werk concepten, etc. Dit is een product dat in A'dam niet veel gebouwd wordt en het is een goede aanvulling op de mix van woningentypes op het Zeeburgerpad waar toch hoofdzakelijk kleinere appartementen worden gebouwd.
Het appartementencomplex (aan nr 51-53) wordt in principe verkocht aan particuliere woningbelegger ten behoeve van de verhuur van 40 middeldure huurwoningen.
De invullingen van beide bedrijfsruimtes is nog niet bepaald maar zal vallen binnen de functiemogelijkheden van het Omgevingsplan.
De kade wordt hersteld en onderdeel van het appartementencomplexen en de tuinen.

2.4 Ruimtelijke principes

Nr. 38/44

Het kavel aan het Zeeburgerpad 38–44 bestaat uit meerdere percelen en heeft een totale lengte van circa 135 meter en een diepte van circa 22 meter. Op dit moment bevinden zich op het terrein verschillende gebouwen met uiteenlopende afmetingen in lengte, breedte en hoogte. Deze variëteit vormt het uitgangspunt voor het nieuwe ontwerp en blijft gedeeltelijk behouden. Het kavel wordt opgedeeld in drie bouwblokken, waardoor de kleinschalige korrel van de bestaande bebouwing herkenbaar blijft.

Blok A bestaat uit tien drielaagse drive-in rijwoningen, die in de toekomst kunnen worden uitgebreid tot een maximale bouwhoogte van 13 meter. Het blok wordt als één architectonisch geheel. Parkeren is opgenomen op de begane grond aan de voorzijde, terwijl de belangrijkste woonruimten zich op de eerste verdieping en aan de rustige achterzijde, gericht op de tuin en de Nieuwe Vaart, bevinden.

Blok B is smaller van opzet en bestaat uit zes ruime vierlaagse rijwoningen. Het blok ligt circa twee meter terug ten opzichte van de rooilijn, waardoor het zich duidelijk onderscheidt van blok A en C. In tegenstelling tot blok A krijgt iedere woning een eigen betonnen omlijsting. De woonruimten bevinden zich op de begane grond en de eerste verdieping, waardoor het Zeeburgerpad wordt geactiveerd met voortuinen en terrassen aan de straatzijde.

Blok C heeft een hoogte van 16 meter en bestaat uit een betonnen plint met parkeervoorzieningen en bedrijfsruimte. Daarboven ligt een gemeenschappelijke daktuin met een vierlaags appartementen-volume van 64 compacte tweekamerappartementen. Door de daktuin ontstaat een duidelijke scheiding tussen blok B en C, waardoor ruimte en een doorkijk tussen de bouwblokken worden

gecreëerd. Alle appartementen beschikken, ondanks een woonoppervlak van minder dan 50 m², over een eigen balkon.

Nr 51/53
Het ontwerp is een galerij appartementenblok met 40 studio's van ca. 43m2, met elk een eigen balkon op het zuiden. Het gebouw is ca. 3m teruggeplaatst t.o.v. de rooilijn. Met deze setback valt het volume van het ontwerp binnen de maximale contour die het bestemmingsplan voorschrijft. De extra ontstane publieke ruimte aan de voorzijde kan bijvoorbeeld gebruikt worden om zitplekken te creëeren of om het Zeeburgerpad ook aan de gebouwzijde te vergroenen. De achterzijde van het gebouw is bestemd als collectieve ruimte. Hier kunnen zitplekken gemaakt worden, waar men kan ontspannen aan de kade.

Door het blok op kolommen te plaatsen kunnen de functies op de begane grond vrijer op het kavel geplaatst worden. De ruimte die door de setback aan de voorzijde ontstaat is gebruikt om plantenbakken te plaatsen die de routing naar de entree benadrukt en die tevens gebruikt kunnen worden als zitplek. De uiteindes zijn open gehouden waardoor de begane grond zo transparant mogelijk oogt. Op deze plekken kan het auto- en fietsparkeren worden opgelost, waardoor de meer prominente functies (wonen & bedrijfsruimte) centraal onder het gebouw gepositioneerd zijn. De bedrijfsruimte is met opzet zo klein mogelijk gehouden om de parkeervraag te drukken en de begane grond zo transparant mogelijk te houden

Zie ook voor nr 38-44: zie planboek OZ dd 24-4-2026 en voor nr 51-53: zie planboek OZ dd 13-8-2026

2.5 Beleid

[Woonprogramma]
Een verdeling van 53,3% sociaal (64 app), 33,3% middelduur (40 app) en 13,3% vrije sector (16 woningen).

NB De m2 GO zijn gebaseerd op een schetsontwerp en kunnen dus nog wijzigen.

[Niet-Woonprogramma]
Nr 38-44
We maken een bedrijfsruimte in de plint van gebouw C van circa 620 m2 BVO. De invulling is nader te bepalen maar zal binnen de mogelijkheden vallen die het bestemmingsplan biedt.
De totale m2 gebouwde footprint van het hele plan is 2.445 m2. Volgens het bestemmingsplan moet minimaal 25% hiervan als bedrijfsruimte terugkomen in het plan. 25% x 2.445 = 611 m2 BVO.
De FSI is 7.900 m2 BVO / 2.980 m2 footprint kavel = 2,65. Dit is ruimschoots onder de FSI van 3 uit het bestemmingsplan.

Nr 51-53
Ook hier maken we een bedrijfsruimte in de plint van circa 200 m2 BVO. De invulling is nader te bepalen maar zal binnen de mogelijkheden vallen die het bestemmingsplan biedt.
De totale m2 gebouwde footprint van het hele plan is circa 800 m2. Volgens het bestemmingsplan moet minimaal 25% hiervan als bedrijfsruimte terugkomen in het plan. 25% x 800 = 200 m2 BVO.

De FSI is maximaal 3.

[Maatschappelijke voorzieningen]
Niet aanwezig

[Parkeren]
Conform gemeentelijke beleidsnota's Parkeernormen Auto en Parkeernormen Fiets en Scooter. Voor de 64 sociale appartementen en de 40 middeldure huurappartementen worden 0 autoparkeerplaatsen gerealiseerd.

Het bezoekersparkeren van de woningen en bedrijven en woningen vindt op straat plaats.

Is er een kelder aanwezig? *Nee*

Nutsvoorzieningen
- er komt een inpandige middenspanningsruimte in het appartementengebouw van nr 44.
- warmteopwekking gebeurt via warmtepompen (deels collectief, deels individueel, nader uit te werken)

[Programma algemeen]
Aantal lagen bebouwing bovengronds: *variërend van 3, 4 en 5. Zie planboeken OZ.*

Welstand
Commissie Ruimtelijke Kwaliteit - Welstandsnota (amsterdam.nl)
Het plan (VO-fase) voor nr 38-44 is op 7 oktober voorgelegd aan de CRK. Opmerkingen worden verwerkt.

Het plan voor nr 51-53 plan is nog niet voorgelegd bij het CRK. Zodra het VO gereed is zullen wij een voortoets bij de CRK inplannen.

2.6 Parkeren

Auto
Woningen > *zie boven*
Zijn er auto parkeerplaatsen bewoners ? En waar bevinden deze zich ? *Ja, op gebouwde voorziening op maaiveld.*
De bedrijfsruimten krijgen conform de norm 8 (nr 38-44) + 2 (nr 51-53) autoplekken. *De vrije sector woningen krijgen allemaal 1 plek;* *- in blok A krijgen de woningen een 'drive-in plek' aan de woning.* *- de 6 woningen van blok B krijgen een parkeerplek in de naastgelegen garage.* *Alle woningen krijgen voldoende fietsparkeerplaatsen conform de fiets parkeernormen: "Nota Parkeernormen Fiets en Scooter Datum van publicatie 19 maart 2018".*

Zijn er auto parkeerplaatsen bezoekers ? En waar bevinden deze zich ? *Ja, in de openbare ruimte*
Bedrijfsruimte
Zijn er auto parkeerplaatsen werknemers ? En waar bevinden deze zich ?
Zijn er auto parkeerplaatsen bezoekers ? En waar bevinden deze zich ?
Fiets
Zijn er fietsplaatsen bewoners ? En waar bevinden deze zich ? *Ja, op de BG van de app.complexen en in de bergingen van de stadswoningen.*
Zijn er fietsplaatsen bezoekers ? En waar bevinden deze zich ? *Op straat*
Zijn er fiets parkeerplaatsen werknemers ? En waar bevinden deze zich ? *Ja, op de BG van het app.complex en in de bergingen van de stadswoningen.*
Zijn er fiets parkeerplaatsen bezoekers ? En waar bevinden deze zich ? *Op straat*

2.7 Duurzaamheidsprincipes

De duurzaamheidsprincipes worden nader uitgewerkt om te voldoen aan de wettelijke BBL eisen. Bouwmateriaal en bouwystematiek met zo min mogelijk CO_2 uitstoot (bv. constructie, gevel, binnenwanden etc). Onderzoek naar (2d) modulair bouwen in verband met krappe bouwplaats en zo min mogelijk overlast naar de omgeving. [Afvalinzameling] *Conform gemeentelijk beleid.*
[Groen] *We willen een groene daktuin maken en deels ook groene gevelbekleding.* [Natuur-inclusief bouwen] *Nog uit te werken.* [Circulariteit] *Onderzoek naar mogelijkheden.* [Rainproof] *Conform gemeentelijk beleid.* [Warmte] *Nader uit te werken. De zuidgevels beschermen tegen de zon door overstek en luiken.* [Energietransitie] *Uitgangspunt is dat bestaande capaciteit elektra voldoende is om de bedrijfsruimte en ook de woningen te voeden met stroom. Daarnaast gebruik maken van zonnepanelen voor energieopwekking. Warmteopwekking gebeurt middels (hoogstwaarschijnlijk) een combinatie van collectieve en individuele lucht warmtepompen.* [Mobiliteit] *Zie boven*
[Gaat het bestaande gebouw gesloopt worden en waarom] *Ja. De gebouwen zijn van zeer matige kwaliteit en niet bruikbaar om duurzame, kwalitatieve woningen van te maken.*
[Gaan er nog elementen van het bestaande gebouw hergebruikt worden zoals bijvoorbeeld de draagstructuur, kelder] *Nee, kwaliteit is te slecht*.

2.8 Openbare of openbaar toegankelijke ruimte

Openbaar (toegankelijk) gebied op het kavel
Het beheer en de inrichting van de openbaar (toegankelijke) ruimte worden nader uitgewerkt in overleg met de gemeente Amsterdam en/of wordt terug geleverd aan de gemeente.

Vierkante meters : AANTAL
In principe zal er geen openbare ruimte worden teruggeleverd aan de gemeente. Wel zal de rooilijn bij de stadwoningen iets teruggelegd worden. In overleg met de gemeente zullen we bespreken hoe we deze zone goed kunnen laten aansluiten op de openbare ruimte.
Invulling openbaar (toegankelijk) gebied: BESCHRIJVING
Zie hierboven.

2.9 Juridisch Planologisch

[beschrijving te volgen juridisch-planologische procedure]
Reguliere aanvraag Omgevingsvergunning Bouw
[Afwijking BP]
Bij het app.complex C aan nr 38-44 is een kleine overschrijding van de bouwhoogte tussen de bouwdelen B en C (het gat / doorzicht) en de dakkappelen. Voor deze afwijking zal een BOPA procedure worden doorlopen.

[Beperkingen t.a.v. ontwikkeling eigen kavel, bijvoorbeeld milieucirkels, geluid, etc i.r.t. wonen]
Nvt.

We gaan uit van levering van de gronden in de OVB (A, B, C)

3 Planning

3.1 Planning

Indiening Initiatiefformulier + schetsontwerp	*augustus 2026*
participatie nr 38-44	*29 april 2026 (zie bijgevoegd verslag)*
participatie nr 51-53	*2 juli 2026 (zie bijgevoegd verslag)*
Afsprakenbrief incl. grondprijzen	*aug – sept 2026*
VO 38-44	*aug 2026*
VO 51-53	*sept 2026*
DO 38-44 + 51-53	*dec 2026*
2e participatie	*jan 2027*
Verkoop + Omgevingsvergunning Bouw	*nov 2026 – juni 2027*
Sloop en start bouw	*november 2027*
Opleveringen	*november 2029*

NB. Dit is een streefplanning.

4 Participatie

4.1 Participatietraject

Op 29 april 2026 is een informatieavond georganiseerd voor nr 38-44 en op 2 juli 2026 voor nr 51-53.
Zie bijgevoegde verslagen.
Begin 2027 zullen we een 2e informatieavond organiseren als de planning en planvorming concreter is.

4.2 Maatschappelijke gevoeligheid

Verandering van de omgeving voor de directe buren.

5 Risico's

5.1 Risico's

Bouwkosten risico, verkooprisico, mogelijke bezwaarmakers, etc. (dit is een niet-limitatief lijstje).

6 Bijlagen

6.1 Plangrenzen met kadastrale grenzen

[Kaart] *Zie planboek OZ*

6.2 Tekeningen huidige en nieuwe situatie

[Visuals] *Zie planboek OZ*

6.3 Artist impressions

[Initiatief] *Zie planboek OZ*