X Gemeente
X Amsterdam
X

Kavelpaspoort Het Zwanenmeer

Beemsterstraat 491

Bijlage 1, onderdeel van de afsprakenbrief

20 augustus 2025

Kavelinformatie

Kaveltype: Appartementen, grondgebonden woningen, maatschappelijke voorzieningen in een laag-stedelijke leefmilieu .

Type ontwikkeling: Gemengd stedelijk, woningbouw.

Context: De kavel ligt aan de Beemsterstraat, nabij de kruising met de Alkmaar - straat. Aan de overzijde van de Beemsterstraat ligt de basisschool de IJdoornschool. Naast de school komt een OuderKindTeam (OKT) en een Buurtkamer, start bouw eind 2025. De kavel grenst direct aan de Ring vaart en heeft een wijds uitzicht over het water en het aangrenzende Baanakkerspark. Ten noorden van de locatie bevinden zich een viertal één gezinswoningen; twee lagen met een kap. De bebouwing langs de Alkmaar straat bestaat uit portieketagewoningen; vier bouwlagen met een kap.

Kavelgrootte: (32,35 x 30,00 = 970) + (33,45 x 29,25 = 978) = 1.948 m2

Max. bouwvlak: Maximaal 80% van kaveloppervlak = 1.558 m2

Max. programma: 8.500 m2 BVO inclusief inpandige parkeervoorzieningen waarvan minimaal 200 m2 BVO niet-woonfuncties (exclusief inpandige parkeervoorzieningen);

Functiemix: HoofdfunctieWonenAanvullend maatschappelijke voorzieningen bestaande uit een ruimte voor een bridgeclub en een gebruiksruimte voor buurt en bewoners.

Speerpunten

Speerpunten verwoorden bijzondere kavelspecifieke elementen waarop we gedurende het gehele proces blijven sturen.

Menselijke maat Beemsterstraat

Ten behoeve van de menselijke maat dient de straatwand aan de Beemsterstraat uit minimaal 2 volumes te bestaan, verschillend in hoogte en diepte. Om mogelijke overlast van schaduw van de geplande nieuwbouw op de bestaande bebouwing te beperken is ervoor gekozen het lagere deel van de nieuwbouw aan de zijde van de bestaande laagbouwwoningen aan de Beemsterstraat te situeren.

Ruimtelijke relatie met naastgelegen woningen

De overgang naar de naastgelegen ééngezinswoningen dient zorgvuldig ontworpen te worden, met voldoende aandacht voor groen.

Handhaven bestaande bomen

Een aantal bestaande bomen zullen gekapt of, bij voorkeur, verplant moeten worden voor de beoogde ontwikkeling. Het streven is zo min mogelijk bomen te kappen. Dit heeft met name betrekking op de drie volwassen bomen in het talud langs de Alkmaarweg. De ontwikkelende partij moet een BoomEffect Analyse (BEA) opstellen waaruit moet blijken in hoeverre handhaven van de 3 bomen in het talud realistisch is, en welke van de overige bomen verplantbaar zijn.

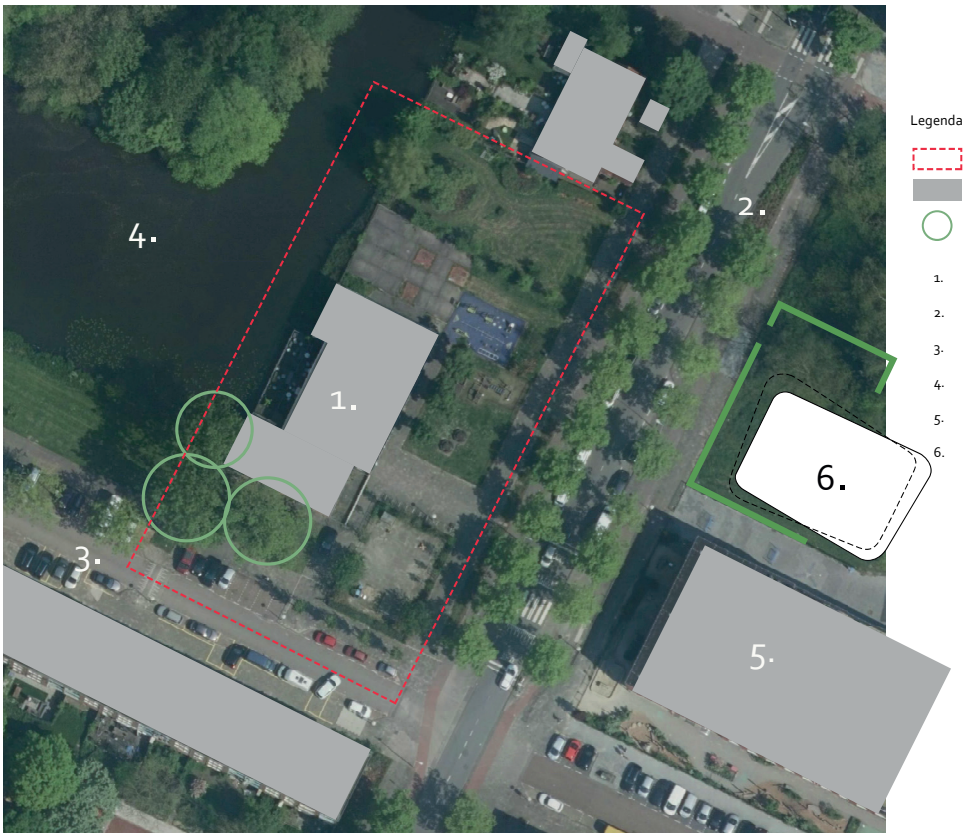
X Gemeente
X Amsterdam
X

Kavelpaspoort Het Zwanenmeer

Beemsterstraat 491

Bijlage 1, onderdeel van de afsprakenbrief

20 augustus 2025



Legenda

- Studiegebied
- Bestaande bebouwing
- Bestaande bomen, handhaven nader te onderzoeken
- 1. Het Zwanenmeer
- 2. Beemsterstraat
- 3. Alkmaarstraat
- 4. Ringsloot
- 5. IJdoornschool
- 6. Nieuwbouw Kompaslocatie

Het Zwanenmeer; bestaande situatie

Het Zwanenmeer; matentekening



Legenda

- Maximale bouwvlak
- 80 Maximaal bebouwingspercentage

X Gemeente
X Amsterdam
X

Kavelpaspoort Het Zwanenmeer

Beemsterstraat 491

Bijlage 1, onderdeel van de afsprakenbrief

20 augustus 2025

Ambitie

Biobased Bouwen

De gemeente stimuleert bouwen in hout omdat dit een belangrijke bijdrage levert aan de reductie van CO2-uitstoot in de bouwsector en aan meer toekomstbestendig bouwen. Via het Houtbouw Convenant van de Metropoolregio Amsterdam wordt hier extra op ingezet: vanaf 2025 dient 20% van de woningproductie in Amsterdam uit hout en andere biobased materialen te bestaan

We dagen de ontwikkelende partij uit de gemeentelijke ambitie te delen en bij de herontwikkeling van het Zwanenmeer in te zetten op een biobased gebouw (of een zo biobased mogelijk gebouw) waarbij gedacht wordt vanuit een duurzame bouwmethode in vergelijking met een traditionele variant (in beton). Denk naast houtbouw ook aan biobased isoleren en passief bouwen principes.

Voor meer informatie, en inspiratie, wordt verwezen naar het Inspiratieboek Biobased Bouwen; Natrufied Architecture in opdracht van de gemeente Amsterdam, https://openresearch.amsterdam/nl/page/123628/

inpiratieboek-natrufied-architects-biobased-bouwen-in-de-stad.

Woonkwaliteit

Woningoriëntatie

Gestreefd wordt naar zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerde woningen.
Eenzijdig georiënteerde woningen gericht op het noorden zijn niet toegestaan.
Eenzijdig georiënteerde woningen krijgen compensatie in woonkwaliteit door uitzicht over het water, het Baanakkerspark of de Groene Zoom.

Alle woningen zijn minimaal 40 m2 GBO en gemiddeld minimaal ca. 55 m2 GBO.

Traforuimte

Indien de benodigde traforuimte grenst aan (boven- of naastgelegen) slaapvertrekken moeten bouwkundige maatregelen getroffen worden zodat er geen gezondheidsrisico's voor bewoners zijn.

Kavelspecifieke bouwregels

Begane grond

De verdiepingshoogte van de begane grond van het gebouw is minimaal 3,50 meter hoog.
Aan de zijde van de Beemsterstraat en de Alkmaarstraat sluiten de entrees tot het gebouw direct aan op het aangrenzende maaiveld. Hoogteverschillen in de vorm van traptreden of hellingbanen in de openbare ruimte zijn niet toegestaan.

X Gemeente
X Amsterdam
X

Kavelpaspoort Het Zwanenmeer

Beemsterstraat 491

Bijlage 1, onderdeel van de afsprakenbrief 20 augustus 2025

Bebouwingshoogte

De maximale bebouwingshoogte bedraagt 30 meter aan de zijde van de Alkmaarstraat en 14 meter aan de zijde van de bestaande woningen aan de Beemsterstraat.

Maatschappelijke voorzieningen

De ruimte voor de bridgeclub en de gebruiksruimte voor de buurt en bewoners zijn gesitueerd aan de zuidzijde van het gebouw, op de begane grond. Deze hebben een uitnodigende, transparante plint gericht op interactie met de openbare ruimte.

Relatie gebouw – water

Aan de waterzijde kan binnen het bebouwingsvlak een steiger gerealiseerd worden. Onderzocht moet worden in samenwerking met de gemeente in hoeverre een ecologische verbinding tussen het talud van de Alkmaarstraat en de tuinen van de ééngezinswoningen mogelijk is.

Entrees

De entrees van de woningen en de maatschappelijke voorzieningen zijn gelegen aan de Beemsterstraat en de Alkmaarstraat, en sluiten aan op het aangrenzende maaiveld. In verband met de gewenste levendigheid van de plint wordt extra aandacht gevraagd voor de vormgeving en uitstraling van de entrees. Extra verharding in de groenstrook langs de Alkmaarstraat moet zoveel mogelijk vermeden worden.

Parkeren

De benodigde auto- en fietsparkeerplekken ten behoeve van de woningen moeten op eigen terrein gerealiseerd worden conform het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeervoorzieningen worden ontsloten vanaf de Beemsterstraat en / of de Alkmaarstraat. Indien gekozen wordt voor (half)verdiepte inpandige voorzieningen zijn eventuele hellingbanen enkel inpandig toegestaan. Een inpandige collectieve fietsparkeerplaats is direct gekoppeld aan de entree(s) van de appartementen. Parkeervoorzieningen dienen op zodanige wijze in het ontwerp geïntegreerd te zijn dat het percentage dode gevel aan de zijde van de Beemsterstraat tot een minimum beperkt blijft.

Ten behoeve van de bridgeclub worden een beperkt aantal parkeerplekken voor fietsen en scootmobiels in de openbare ruimte gerealiseerd, nabij de entree van de bridgeclub; aantal en exacte positie nader te bepalen.

Aansluiting openbaar - privé

De overgang tussen openbaar en uitgeefbaar terrein wordt afgestemd met de gemeente. Het ontwerp, de uitvoering en het beheer van het niet bebouwde uitgeefbaar terrein valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij. Ingrepen in de openbare ruimte die rechtstreeks het gevolg zijn van de beoogde ontwikkeling moeten goedgekeurd worden door de gemeente. Ontwerp, uitvoering en beheer vallen onder de verantwoordelijkheid van de gemeente.

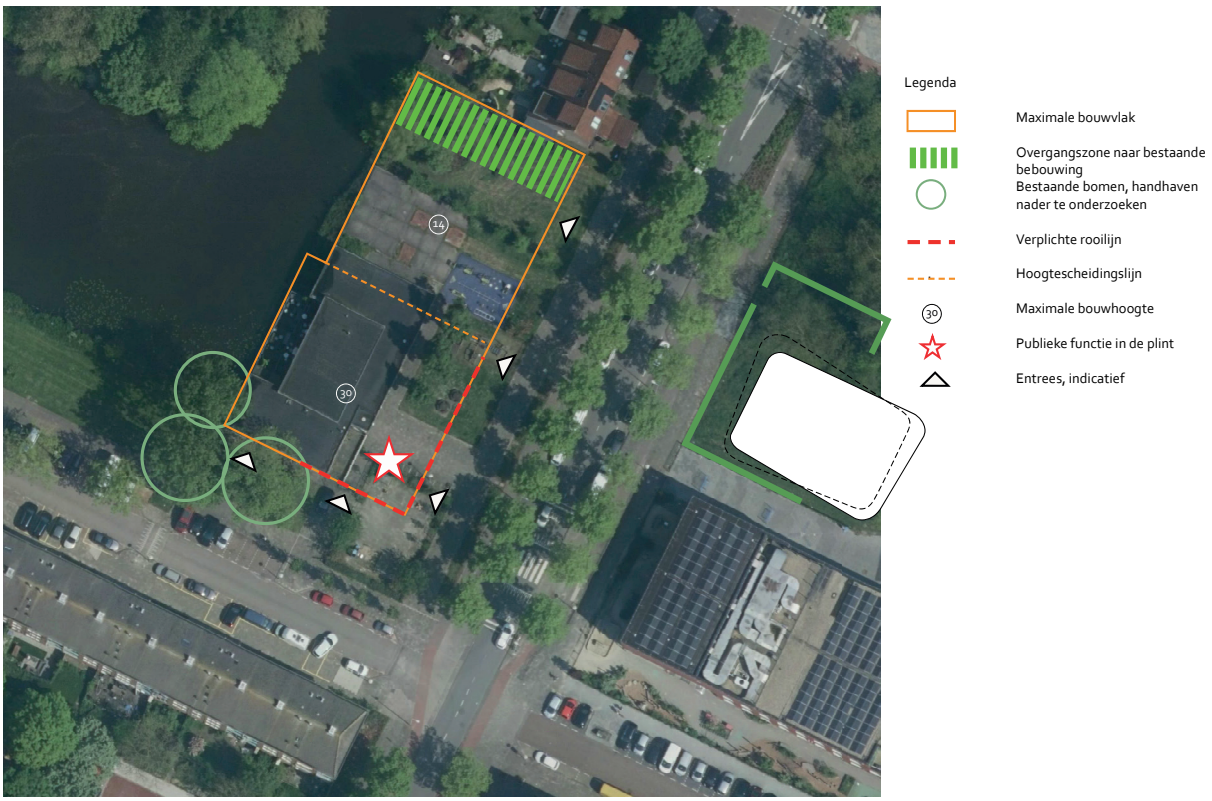
X Gemeente
X Amsterdam
X

Kavelpaspoort Het Zwanenmeer

Beemsterstraat 491

Bijlage 1, onderdeel van de afsprakenbrief

20 augustus 2025



Het Zwanenmeer; stedenbouwkundige uitgangspunten

Duurzaamheid

De gemeente Amsterdam heeft duurzaamheid onderverdeeld in 6 thema's. Voor meer informatie: zie de website duurzaam ontwikkelen. Hier zijn ook de 'links' naar de actuele beleidsdocumenten te vinden.
https://www.amsterdam.nl/wonen-leefomgeving/ duurzaam-amsterdam/duurzaam-ontwikkelen/

Duurzame energie en aardgasvrij

Nieuwbouw wordt aangesloten volgens de aansluitplicht op door Westpoort Warmte geleverde stads-warmte en –koude (WKO hybride), hiervan afwijken kan slechts als voldaan wordt aan afwijkingsopties binnen de Omgevingsvergunning die gelden op het moment van de aanvraag.

Uitstootvrije Mobiliteit en schone lucht

Fiets- en scooterparkeren voor bewoners bevindt zich op eigen terrein. Hiervoor dienen voldoende aansluitpunten voor het elektrisch laden van e-bikes en e-scooters aanwezig te zijn. Zie de website duurzame ontwikkeling, uitstootvrije mobiliteit en schone lucht.

Natuurinclusief bouwen

In Amsterdam geldt het puntensysteem Natuurinclusief Bouwen waarbij minimaal 30 punten moeten worden behaald door natuurinclusieve maatregelen. Het puntensysteem en het Handboek Natuurinclusief Bouwen zijn te vinden op de website duurzaam ontwikkelen, Natuurinclusief bouwen.

Het stadsdeelbestuur van Amsterdam Noord heeft een ecologische kaart vastgesteld met aanbevelingen en suggesties voor natuurinclusief bouwen. Geadviseerd wordt deze kaart te raadplegen. Https://www.amsterdam.nl/stadsdelen/noord/ecologische-kaart-noord/

Circulair gebouwde omgeving

In deze ontwikkeling wordt alleen hout toegepast met een FSC-keurmerk of een ergelijkbare kwaliteit. Daarnaast is een materialenpaspoort verplicht. Dit zorgt ervoor dat de toegepaste materialen en componenten bekend zijn en faciliteert zodoende toekomstig ergebruik. Het materialenpaspoort dient bij oplevering overgedragen te worden aan de toekomstige eigenaar of VvE van de gebouwen.

Verder gelden de volgende uitgangspunten:
• Een MPG-score lager dan 0,8;
• Er mogen geen uitlogende materialen, zoals lood, koper, ongecoat zink en verzinkte materialen en teerhoudende dakbedekking toegepast worden. Meer info op de website duurzaam ontwikkelen, circulair gebouwde omgeving.

Afval

Huishoudelijk afval wordt verzameld in (ondergrondse) afvalcontainers in de openbare ruimte. De bridgeclub en de gebruiksruimte voor buurt en bewoners produceren minder dan 9 vuilniszakken afval per week en maken eveneens gebruik van de (ondergrondse) afvalcontainers in de openbare ruimte. Meer info op de website duurzaam ontwikkelen, afvalvrije stad.

Technische aspecten

Kabels & Leidingen

Het uitgeefbare terrein is in de fase van het bouwrijp maken vrijgemaakt van kabels en leidingen. In overleg met de gemeente zullen de benodigde tracés voor de ondergrondse infrastructuur bepaald worden. Deze liggen in principe rondom het uitgeefbaar terrein. De tracés dienen te worden afgestemd op de bestaande, te handhaven, bomen. Uitgangspunt is het kappen van bomen ten behoeve van K&L te vermijden.
Gebouwde voorzieningen t.b.v. kabels & leidingen worden inpandig gerealiseerd, of in de gevel geïntegreerd. De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor de coördinatie met de Nutsbedrijven, inclusief de afstemming met de Brandweer betreffende het aantal brandweerkranen en een eventuele opstelplaats voor een brandweerauto (TAS).

Kavelpaspoort Het Zwanenmeer

Beemsterstraat 491

Hoogtematen en aanstraathoogtes

Vooralsnog wordt uitgegaan van een maaiveldhoogte van ca. NAP +0,25 meter. De ontwikkelende partij is verantwoordelijk voor een inmeting van de correcte hoogtematen, en deelt deze met de gemeente.

Paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders.

Conform het Paraplubestemmingsplan Grondwaterneutrale kelders zijn in Amsterdam zijn kelders toegestaan, mits grondwaterneutraal uitgevoerd. Indien de ontwikkelende partij voornemens is een kelder te realiseren zal hier in een vroegtijdig stadium rekening mee moeten worden gehouden.

Technische installaties

Installaties op het dak zijn of niet zichtbaar vanuit de (direct) omringende openbare ruimte of mee ontworpen door de architect. De installaties mogen gerealiseerd worden tot een hoogte van maximaal 3 meter bovenop de maximaal vastgestelde bouwhoogte in dit kavelpaspoort.

Beeldkwaliteit

In de Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam' maakt de locatie deel uit van ruimtelijke systeem AUP – Post AUP, met het welstandsniveau 'gewoon'. Voor een uitgebreide beschrijving van dit systeem en de bijbehorende criteria wordt verwezen naar de nota. Het definitieve ontwerp moet voorgelegd worden ter goedkeuring aan de Commissie Omgevingskwaliteit (COK, voorheen Welstand). De COK toetst vervolgens aan de criteria opgenomen in de welstandsnota. Er zijn geen
beeldkwaliteitseisen opgenomen aanvullend op de criteria uit de nota. Geadviseerd wordt in vroegtijdig stadium (SO / VO) het plan voor te leggen aan de COK.

Planologisch kader

In het vastgestelde bestemmingsplan Nieuwendam Noord – Markengouw uit 2012 is onder meer de functie, de maximale rooilijnen van de bebouwing en de maximaal toegestane hoogte van de bebouwing vastgelegd voor het Zwanenmeer. De geplande ontwikkeling past niet binnen het vigerende bestemmingsplan / omgevingsplan. De vereiste Ruimtelijke Onderbouwing inclusief de aan te leveren onderzoeken voor het afwijken van het omgevingsplan valt onder de verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij.

Uitvoering

In Amsterdam is veel aandacht voor de Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC) tijdens wegwerkzaamheden. De ontwikkelende partij zal een BLVC-plan moeten opstellen om hinder, overlast en gevaarlijke situaties tijdens de uitvoering te beperken. Dit BLVC-plan zal door de bevoegde instantie goedgekeurd moeten worden. Het stadsdeel verleent enkel de benodigde WIOR-vergunningen op basis van de goedgekeurde BLVC-plannen. In dit stadium wordt uitgegaan van de bouwroute A10 – Zuiderzeeweg - IJdoornlaan – Beemsterstraat met een bouwontsluiting op Beemsterstraat. Aandachtspunten zijn de mogelijke conflicten tussen de bouw / het bouwverkeer en woonverkeer, met name de veiligheid van de (schoolgaande en spelende) kinderen en het behoud van bestaande bomen.
De werkzaamheden worden uitgevoerd in drie fasen: bouwrijpmaken, bouwen en maaiveldinrichting. Aandachtspunten in alle fasen zijn het voorkomen van schade aan bestaande / te behouden bomen en het beperken van overlast. Het IB (?) Amsterdam zal gedurende de bouw toezicht houden om bij te dragen aan een soepele bouw en het werken volgens het BLVC-plan.

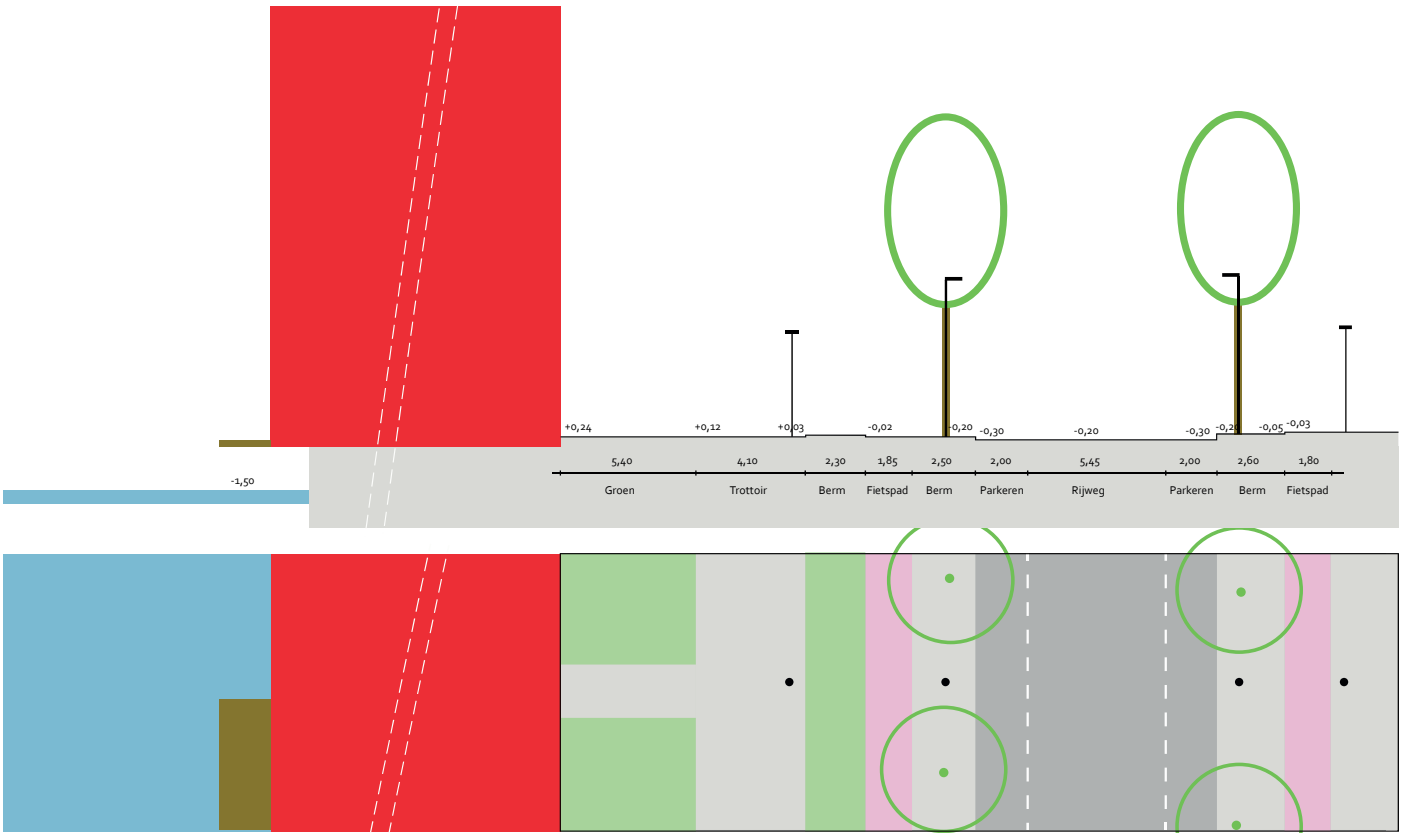
X Gemeente
X Amsterdam
X

Kavelpaspoort Het Zwanenmeer

Beemsterstraat 491

Bijlage 1, onderdeel van de afsprakenbrief

20 augustus 2025



Het Zwanenmeer; dwarsprofiel en hoogtematen