Gemeente Amsterdam

Memo Kavelpaspoort Beemsterstraat

Aan Staf Talitha Koek
Van Josefien van Reeuwijk, PMB, SDN, j.van.reeuwijk@amsterdam.nl, 0631910226

Datum 1 september 2026

1. Aanleiding

Aan de Beemsterstraat 491 staat het bestaande gebouw "Het Zwanenmeer", eigendom van de Bridgevereniging die aldaar gevestigd is. Het gebouw is verouderd en te groot voor de huidige exploitatie. De energielasten zijn hoog en renovatie is noodzakelijk. Beide vormen een bedreiging voor de continuïteit van de bridgevereniging. Vanuit deze situatie is de wens ontstaan om het gebouw te vernieuwen. Om deze vernieuwing mogelijk te maken heeft de Bridgevereniging eerst een gesprek gevoerd met het stadsdeel en het DB lid Ruimtelijke ordening. Voorstel voor sloop nieuwbouw werd positief ontvangen. Naar aanleiding daarvan heeft de Bridgevereniging, onder voorwaarde dat zij eigenaar worden van het deel van het nieuwe gebouw waar de bridgevereniging haar activiteiten zal uitvoeren, besloten het gebouw te verkopen.

De vernieuwing wordt tegelijkertijd aangegrepen om aan te sluiten bij de ontwikkelingen in de omgeving en bij de grote behoefte aan woningen in Amsterdam. De Bridgevereniging heeft daarom destijds een tender uitgeschreven voor de herontwikkeling van de locatie. JOIN is als winnaar uit deze tender naar voren gekomen en is daarmee ontwikkelaar en initiatiefnemer van de transformatie. Het initiatief voorziet in circa 86 woningen op de verdiepingen en het de begane grond in het teruggelegen volume aan de Noordzijde. Ook is er ruimte voor een maatschappelijke voorzieningen in de plint waaronder een ruimte voor de Bridgevereniging en een ontmoetingruimte voor buurt en bewoners. Het woonprogramma zal conform het woningbouwbeleid van de gemeente Amsterdam voldoende betaalbare woningen omvatten (40-40-20 of 30-40-30 met een woningcorporatie).

Voor de ontwikkeling is een concept-kavelpaspoort opgesteld door de gemeente. Dit concept is positief ontvangen door het stadsdeelbestuur, en goedgekeurd als basis voor de verdere planontwikkeling. In het concept-kavelpaspoort zijn de ruimtelijke en programmatische kaders voor de ontwikkeling opgenomen. Op basis van het concept-kavelpaspoort heeft initiatiefnemer een schetsontwerp opgesteld. Het kavelpaspoort is daarmee een belangrijk kader voor de verdere planontwikkeling.

Inmiddels heeft participatie plaatsgevonden, waarbij zowel het concept-kavelpaspoort als het schetsontwerp onderwerp van gesprek waren. Uit de participatie komt onder meer naar voren dat omwonenden de voorgestelde bouwhoogte te hoog vinden. Dit roept de vraag op hoe de gemeente met deze uitkomst omgaat bij de definitieve vaststelling van het kavelpaspoort.

2. Projecthistorie en feiten

BESTUURLIJKE HISTORIE

De bestuurlijke besluitvorming over Het Zwanenmeer heeft tot nu toe in hoofdlijnen als volgt plaatsgevonden:

2 juni 2025
Het stadsdeelbestuur heeft

- kennisgenomen van het aangepaste ontwerp van de plannen van de ontwikkelaar nav advies van de IAT op van 16 september 2024,
- en ingestemd met het opstellen van een concept-kavelpaspoort, met voldoende bewegingsruimte voor de ontwikkelaar om het participatietraject te kunnen starten.

9 september 2025
Het stadsdeelbestuur heeft kennisgenomen van:

- de onderbouwing van het voorgestelde participatieniveau;
- het participatieplan voor Het Zwanenmeer;
- het concept-kavelpaspoort.

Daarnaast is ingestemd met het gebruik van het concept-kavelpaspoort als basis voor de participatie.

9 maart 2026
Het stadsdeelbestuur heeft ingestemd met het participatieplan, waarmee de ontwikkelaar kon starten met het participatietraject.

KAVELPASPOORT
Het kavelpaspoort is gebaseerd op onder meer de volgende overwegingen:

- De Waterlandpleinbuurt is in de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (OVA 2050) aangewezen als een mogelijke locatie voor kleinschalige ontwikkeling en transformatie, zonder dat dit resulteert in structurele veranderingen van het gebied.
- Vanuit stedenbouwkundig oogpunt maakt de locatie deel uit van de Beemsterstraat tussen de IJdoornlaan en de Alkmaarstraat. Dit is een gefragmenteerd stukje stad met verschillende soorten bebouwing in hoogte variërend tussen de 4 en 40 meter.
- De beoogde transformatie moet de directe omgeving van het Zwanenmeer een kwaliteitsimpuls geven, en de huidige versnipperde situatie verbeteren.
- De locatie is uitermate geschikt voor woningbouw. Dit in combinatie met de woningbouwopgave van de gemeente en beleid tot stedelijke verdichting vormt de reden in te zetten op het ontwikkelen van een aanzienlijk woonprogramma, met een maximale hoogte van 30 meter.

De 30 meter is gerelateerd aan de Amsterdamse definitie van middelhoge gebouwen. Gebouwen tot 30 meter worden als middelhoog bestempeld. Gebouwen boven de 30 meter worden als hoogbouw beschouwd.

In het concept-kavelpaspoort zijn onder andere de volgende kaders zijn opgenomen:

- maximaal 8.500 m² BVO;
- maximaal 80% bebouwing van het kaveloppervlak;
- hoofdfunctie wonen, aangevuld met maatschappelijke voorzieningen;
- een maximale bouwhoogte van 30 meter aan de zijde van de Alkmaarstraat;
- een maximale bouwhoogte van 14 meter aan de zijde van de bestaande woningen aan de Beemsterstraat;
- Aanpassing kadastrale grenzen (grondruil) nodig om smalle, onbruikbare overgangszones (15-16 m breed) tussen nieuwbouw en bestaande bebouwing te voorkomen. Hiervoor moet een Didam procedure worden doorlopen waarbij andere gegadigden bezwaar kunnen maken tegen een 1-op-1 gunning aan de ontwikkelaar
- een straatwand aan de Beemsterstraat die uit minimaal twee volumes bestaat, verschillend in hoogte en diepte;
- bijzondere aandacht voor de overgang naar de naastgelegen eengezinswoningen aan Beemsterstraat 505, 507 en 509 en het behoud van bestaande bomen.

De bouwhoogte is daarmee onderdeel van een bredere stedenbouwkundige opzet voor de locatie, waarbij onder meer rekening is gehouden met de overgang naar de bestaande laagbouw en de ruimtelijke relatie met de omgeving.

De ontwikkeling past niet binnen het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. Voor de realisatie van het initiatief is daarom een afwijking van het omgevingsplan nodig. Het kavelpaspoort vormt daarbij het gemeentelijke ruimtelijke kader voor de verdere planontwikkeling. De ruimtelijke onderbouwing en de benodigde onderzoeken voor de afwijking zijn verantwoordelijkheid van de ontwikkelende partij en nog niet meegenomen bij het opstellen van het concept-kavelpaspoort.

PARTICIPATIE

De ontwikkelaar is als initiatiefnemer verantwoordelijk voor het doorlopen van een participatietraject. Op 21 mei 2026 heeft een participatieavond plaatsgevonden. De uitnodiging voor deze avond werd verstuurd naar 1.500 adressen. De participatieavond is bezocht door 66 omwonenden. Voorafgaand aan en na afloop van deze participatieavond zijn nazendingen ontvangen. Daarnaast zijn individuele gesprekken gevoerd met vier direct naastgelegen buren aan de Beemsterstraat 503 - 509 en zijn voorafgaand aan en na afloop van de participatieavond reacties per e-mail ontvangen. De ontwikkelaar heeft de ontvangen inbreng verwerkt in een participatieverslag dat met omwonenden en ondernemers is gedeeld.

Uit de participatie kwamen verschillende onderwerpen naar voren. De belangrijkste thema's waren:

1. de hoogte van het gebouw;
2. groen en natuur;
3. veiligheid, leefbaarheid en overlast.

Ten aanzien van de bouwhoogte geven veel omwonenden aan dat zij het gebouw te hoog vinden in verhouding tot de bestaande bebouwing. Daarbij worden onder meer het dorpse en kleinschalige karakter van de omgeving, het uitzicht en de ervaren openheid genoemd.

Ook ten aanzien van groen en natuur bestaat veel betrokkenheid. Omwonenden hechten waarde aan het aanwezige groen, de bomen, het water en de natuurwaarden rond Het Zwanenmeer.

Het kavelpaspoort gaat uit van een perceel uitbreiding om de ontwikkeling mogelijk te maken. In de participatieavond is door niemand aangegeven ook interesse te hebben in dat perceel grond. De Didam-publicatie kan een aanleiding zijn voor andere initiatiefnemers voor dit strookje grond om bezwaar te maken tegen het plan. In het kader van de omgevingsvergunning volgen er nog andere formele momenten waarop besluiten ter inzage worden gelegd en waartegen bezwaar gemaakt kan worden.

3. Situatie nu

Het concept-kavelpaspoort ligt voor om te worden vastgesteld door het stadsdeelbestuur in de . staf van - - -

De participatie heeft plaatsgevonden op een moment waarop het kavelpaspoort nog niet was vastgesteld. De uitkomsten kunnen dus worden betrokken bij de bestuurlijke afweging over het definitieve kader.

De ontwikkelaar heeft het plan binnen de gemeentelijke kaders en het concept kavelpaspoort uitgewerkt. In het participatiememo geeft de ontwikkelaar aan dat het plan circa 28 meter hoog wordt en daarmee binnen de categorie middelhoogbouw valt. De ontwikkelaar wijst daarnaast op de ruimtelijke afstand tot bestaande woningen in de Alkmaarstraat, het brede straatprofiel en de aanwezigheid van vergelijkbare of hogere bebouwing in de omgeving.

De ontwikkelaar geeft aan het plan vanwege de financiële haalbaarheid niet substantieel te willen aanpassen. Tegelijkertijd geeft de ontwikkelaar aan bereid te zijn om bij de verdere planuitwerking aandacht te besteden aan onder meer architectuur, materiaalgebruik, vergroening, behoud van bomen en ecologische kwaliteit.

De bestuurlijke vraag is daarmee niet alleen of de omgeving gelijk heeft dat het gebouw te hoog wordt gevonden, maar vooral: *Hoe weegt de gemeente de participatie-uitkomst tegen het eerder gekozen en onderbouwde stedenbouwkundige kader, de woningbouwopgave en de haalbaarheid van het initiatief?*

4. Afwegingen en keuzerichtingen

De participatie en status van het kavelpaspoort geeft aanleiding om een bestuurlijke keuze te maken over de maximale bouwhoogte. Daarbij zijn twee richtingen mogelijk.

OPTIE 1: KAVELPASPOORT ONGEWIJZIGD VASTSTELLEN

Het kavelpaspoort, inclusief de maximale bouwhoogte van 30 meter aan de zijde van de Alkmaarstraat en 14 meter aan de zijde van de bestaande woningen, ongewijzigd vast te stellen. . De belangrijkste argumentatie hiervoor is;

- dat de bouwhoogte onderdeel is van een eerder gemaakte stedenbouwkundige keuze en past in de huidige ontwikkeling van het Waterlandplein gebied
- dat de ontwikkelaar het plan binnen het kavelpaspoort heeft uitgewerkt en daarmee voldoet aan stedelijk beleid.
- Het initiatief draagt bij aan de woningbouwopgave. De ontwikkelaar geeft aan dat het programma en de hoogte van belang zijn voor de financiële haalbaarheid van het initiatief.

De zorgen uit de participatie kunnen vervolgens worden benut bij de verdere uitwerking van het plan door de ontwikkelaar, bijvoorbeeld op het gebied van architectuur, groen, ecologie en de relatie met de omgeving.

OPTIE 2: KAVELPASPOORT AANPASSEN
De participatie-uitkomst kan aanleiding zijn om het kavelpaspoort aan te passen. Het merendeel van de participanten had bezwaren tegen de bouwhoogte, en waren van mening dat een betere aansluiting moest worden gezocht bij de bestaande bebouwing langs de Alkmaarstraat en omgeving. Deze bestaat uit vier bouwlagen en een kap; totale hoogte circa 15 meter. Een enkeling verwees naar de hoogte van de bestaande woningen ten noorden van het Zwanenmeer als maximale bouwhoogte; ca. 8 meter.

Een serieuze handreiking richting de omgeving zou zijn de maximale bouwhoogte te verlagen tot respectievelijk ca. 15 meter (vijf bouwlagen) voor het volume nabij de Alkmaarstraat en ca. 9 meter (3 bouwlagen) voor het volume nabij de bestaande woningen ten noorden van de locatie. Dit is stedenbouwkundig acceptabel maar doet geen recht aan de potentie van de locatie voor woningbouw. Loslaten van het principe dat het volume moet verspringen in hoogte (twee bouwlagen) en rooilijn wordt afgeraden omdat dit resulteert in een te massale schijf aan de Beemsterstraat.

Verkleinen van het maximale bouwvlak voor de transformatie, in combinatie met het verlagen van de maximale bebouwingshoogte wordt eveneens ontraden omdat dit resulteert in een stand-alone gebouw dat nauwelijks of geen relatie heeft met z'n omgeving.

Voornoemde (eerste) aanpassing komt grotendeels tegemoet aan de ontvangen bezwaren vanuit de omgeving en maakt zichtbaar dat participatie daadwerkelijk invloed kan hebben op de kaderstelling. Tegelijkertijd heeft een aanpassing gevolgen voor de verdere planontwikkeling. De aangepaste bebouwingshoogte heeft consequenties voor het woningaantal. Een voorlopige inschatting is dat het woningaantal, uitgaande van eenzelfde gebouwopzet en woninggrootte, zal teruglopen van ca. 85 naar ca. 50.

De ontwikkelaar zal het plan moeten herzien. De financiële haalbaarheid en de planning komen onder druk te staan. Ook zal een aangepaste stedenbouwkundige opzet aanleiding geven tot aanvullende participatie.

5. Ambtelijk advies vaststellen kavelpaspoort

Voor Het Zwanenmeer geldt dat de ontwikkeling past binnen de stedelijke beleidsdoelstellingen en dat het concept-kavelpaspoort een juiste stedenbouwkundige onderbouwing bevat voor de

voorgestelde hoogte en massaopbouw. De belangrijkste zorg die uit de participatie naar voren is gekomen, betreft de hoogte van de ontwikkeling.

Daarmee ligt voor het stadsdeelbestuur een bredere bestuurlijke afweging voor. Enerzijds kan de participatie aanleiding zijn om het gemeentelijke kader aan te passen wanneer de ingebrachte belangen daartoe vanuit ruimtelijk of maatschappelijk perspectief aanleiding geven. Anderzijds kan het aanpassen van het kavelpaspoort naar aanleiding van weerstand tegen bouwhoogte betekenen dat een eerder gemaakte stedenbouwkundige keuze wordt losgelaten. Dit roept de vraag op in hoeverre dit wenselijk en consistent is met de woningbouwopgave en met toekomstige transformatie- en verdichtingsprojecten, waar eveneens weerstand tegen bijvoorbeeld hoogte kan ontstaan.

Gezien
- het plan voldoende stedenbouwkundige kwaliteit bezit en passend is binnen gemeentelijk stedelijk beleid
- het effect op het aantal woningen;
- de financiële haalbaarheid van het initiatief;
- de uitlegbaarheid van het besluit richting de omgeving.

Adviseert het projectteam om keuze 1 vast te stellen

Bijlagen
Concept Kavelpaspoort
Memo JOIN
Memo bijlage a: verslag aan omwonenden
Memo bijlage b: brief aan omwonenden
Memo bijlage c: kavelpaspoort
Memo bijlage d: bevindingen per thema