# MEMO

Aan: Projectteam Het Zwanenmeer
C.c. --

Van: Ontwikkelingsmaatschappij Beemsterstraat B.V.

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| **Datum:** | 26 aug 26 | **Contact:** | Carel Aartsen | **Mail:** | carel@joindevelopment.nl |
| **Kenmerk:** | | **Onderwerp:** | Participatie Beemsterstraat | **Telefoon:** | 06-53795509 |

Beste leden van het Projectteam,

Naar aanleiding van ons projectteamoverleg van 24 augustus a.s. hierbij de aangepaste versie.

Op 15 juni jl. bespraken we een eerste versie van het participatieverslag van de participatieavond op 21 mei jl.

Naar aanleiding van deze bespreking is het verslag met bijlagen, zoals in bijlage a opgenomen, aan de omwonenden en ondernemers beschikbaar gesteld. We hebben hen via een brief (bijlage b) daarover geïnformeerd, welke brief op 6 augustus jl. ter informatie aan jullie is toegestuurd.

In essentie bevat het verslag sec alle ontvangen inbreng van omwonenden, zowel op de avond zelf als uit de individuele gesprekken met de naastgelegen vier buren als ontvangen via mailberichten voorafgaand en na afloop van de participatieavond. Voorts hebben we de omwonenden in het verslag geïnformeerd over het vervolg op het participatieverslag.

Onder andere hebben we meegedeeld, dat de inbreng van omwonenden ook wordt betrokken bij de besluitvorming over het concept-kavelpaspoort en dat dit naar verwachting in september a.s. zal plaatsvinden.

Het kavelpaspoort (bijlage c) is om twee redenen cruciaal voor het planinitiatief.

Allereerst gaat het om het voortbestaan van de bridgeclub op deze locatie. De exploitatie van het verouderde en te grote gebouw was voor de vereniging niet langer op te brengen. De daardoor noodzakelijke onderverhuur van verschillende ruimten werd voor de vereniging steeds moeilijker te organiseren en leidde bovendien tot gebruik dat geregeld overlast gaf voor de omgeving. Zonder herontwikkeling dreigde de bridgeclub daarom van deze locatie te verdwijnen, wat ook door de gemeente als een verlies voor de buurt werd gezien.

De vereniging heeft daarom een tender uitgeschreven, waarin zij onder meer als voorwaarde stelde dat een kleinere, energieneutrale en hypotheekvrije verenigingsruimte zou worden teruggeleverd. De inschrijver met het hoogste bod zou worden geselecteerd. Om aan de financiële verplichtingen uit deze inschrijving te kunnen voldoen, is de bouwmassa uit het kavelpaspoort noodzakelijk.

Tegelijkertijd staat deze bouwmassa niet op zichzelf, maar sluit zij aan bij het gemeentelijke beleid om binnen de bestaande stad woningen toe te voegen en daarbij de kwaliteit van buurten te versterken. Het plan combineert daarmee de continuïteit van een maatschappelijke voorziening met de toevoeging van woningen op een binnenstedelijke locatie.

Om die redenen lichten we hierna graag onze overwegingen toe om het concept-kavelpaspoort ongewijzigd vast te stellen.

De ontvangen reacties laten zien dat deelnemers niet alleen kijken naar het gebouw zelf, maar vooral naar de invloed van het planinitiatief op de kwaliteit van de leefomgeving. Het grootste deel van de ontvangen inbreng heeft betrekking op de thema's:

2. De hoogte van het gebouw
4. Groen en natuur
7. Veiligheid en overlast

Navolgend zullen we voor deze thema's onze bevindingen weergeven en onze voorgenomen acties bij de verdere uitwerking van het planinitiatief.

## 2. De hoogte van het gebouw

Veel omwonenden geven aan dat zij het gebouw te hoog vinden in verhouding tot de bestaande bebouwing in de directe omgeving. Daarbij wordt regelmatig verwezen naar het dorpse en kleinschalige karakter van dit deel van Amsterdam-Noord. Ook zijn zorgen geuit over het uitzicht, de ervaren openheid van de omgeving en de invloed van het gebouw op de beleving van de buurt.

Naar aanleiding van deze reacties is opnieuw gekeken naar de ruimtelijke inpassing van het gebouw. De hoogte van het gebouw moet in relatie tot de ruimtelijke context van de locatie worden beoordeeld. Tussen de bestaande woningen en het nieuwe gebouw ligt een ruim straatprofiel van circa 32,5 meter (thans 31,8 meter), bestaande uit brede trottoirs, langsparkeren aan beide zijden, een tweerichtingsrijbaan en een groenstrook met volwassen bomen. Hierdoor ontstaat een ruime stedelijke setting met afstand, openheid en groen.

Wel wordt in de verdere uitwerking nadrukkelijk aandacht besteed aan architectuur, materiaalgebruik, geveluitwerking, vergroening en het behoud van bestaande bomen om de ruimtelijke impact van het gebouw zoveel mogelijk te verzachten. Als dit na planontwikkeling met alle (groene) planambities na de bouw nog steeds tot hinder zou leiden dan betreft dat een (beperkt) aantal woningen aan de Alkmaarstraat, direct naast het plan.

Ook de hoogte en situering van het gebouw zijn zorgvuldig onderzocht in relatie tot de bezonning van de omliggende woningen. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de gekozen positie en bouwhoogte een verwaarloosbaar effect hebben op de bezonning van de omliggende woningen die niet direct aan het plan grenzen, maar iets verder in de Alkmaarstraat liggen.

Het planinitiatief sluit aan bij het actuele ruimtelijke beleid van de gemeente Amsterdam. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 kiest de gemeente voor groei binnen de bestaande stadsgrenzen en verdichting van bestaande wijken, waaronder de naoorlogse wijken. Ook de Ontwikkelstrategie 2035 - Amsterdam: bouwen aan buurten van de toekomst zet in op het benutten van nieuwe mogelijkheden voor verdichting om het woningtekort terug te dringen.

Met een bouwhoogte van circa 28 meter valt het plan volgens de Hoogbouwvisie Amsterdam in de categorie middelhoogbouw. Bij de beoordeling daarvan staan een zorgvuldige inpassing, de overgang naar de omgeving, bezonning, privacy en de kwaliteit van het maaiveld centraal. Ook de ruimtelijke ontwikkeling van de directe omgeving

ondersteunt deze bouwhoogte. Al in 2007 maakte de gemeente hier hogere stedelijke bebouwing planologisch mogelijk, waaronder bebouwing tot circa 40 meter bij de locatie naast de IJdoornschool, waar nu een OKT en Buurtkamer worden gerealiseerd. Langs de Beemsterstraat zijn bovendien al gebouwen van vergelijkbare en grotere hoogte aanwezig.

Het plan introduceert daarmee geen nieuw schaalniveau, maar voegt een afzonderlijk hoogteaccent toe binnen een bestaande stedelijke structuur. Er ontstaat geen aaneengesloten hoogbouwwand: het gebouw staat vrij en blijft omgeven door openbare ruimte en groen. Tegen deze achtergrond past een bouwhoogte van circa 28 meter bij zowel het gemeentelijke verdichtingsbeleid als de ruimtelijke opbouw van deze locatie.

De positie van de bridgeclub (VVBAN) op de begane grond is in maart 2026 afzonderlijk onderzocht en (ook richting stadsdeelbestuur) onderbouwd en goedgekeurd. De verenigingsruimte wordt meerdere keren per week, overdag en ’s avonds, gebruikt door groepen van circa 30 tot 60 senioren. Een goed toegankelijke en zichtbare positie op de begane grond, met een directe relatie met de buitenruimte, draagt daarmee bij aan een actieve en levendige plint en voorkomt bovendien onnodige verkeersbewegingen van bezoekers door het woongebouw. Om die redenen is de begane grond als de meest passende positie beoordeeld.

De participatie geeft geen aanleiding dit uitgangspunt te heroverwegen: over de situering van de bridgeclub op de begane grond zijn geen opmerkingen of bezwaren ontvangen.

**4. Groen en natuur**

Groen en natuur vormen het meest besproken onderwerp binnen de participatie. Veel omwonenden geven aan grote waarde te hechten aan het aanwezige groen, de bomen, het water en de natuurwaarden rond Het Zwanenmeer. Daarbij wordt gewezen op de aanwezigheid van vogels, vleermuizen en andere diersoorten en op de betekenis van het gebied als leefgebied en ecologische verbinding binnen de wijk. De participatie bevestigt het belang van een zorgvuldige omgang met de aanwezige natuurwaarden.

Daarom wordt de bestaande situatie door middel van flora- en faunaonderzoeken in beeld gebracht en worden de aanwezige ecologische waarden betrokken bij de verdere uitwerking van het planinitiatief. Uitgangspunt is niet alleen het beschermen van bestaande natuurwaarden, maar ook het versterken van biodiversiteit door natuurinclusief bouwen, behoud van waardevol groen en aanvullende maatregelen die de ecologische kwaliteit van de locatie op langere termijn vergroten.

## 7. Veiligheid en overlast

Een aanzienlijk deel van de reacties heeft betrekking op veiligheid, leefbaarheid en de invloed van het planinitiatief op de buurt. Daarbij worden zorgen geuit over geluid, verkeersveiligheid, gebruik van de openbare ruimte, bouwoverlast en de cumulatie van ontwikkelingen in Amsterdam-Noord. Ook zijn vragen gesteld over de invloed van het planinitiatief op voorzieningen, openbare ruimte en recreatieve plekken in de wijk. Bewoners geven aan het belangrijk te vinden dat de kwaliteit van de leefomgeving behouden blijft en dat ook de bestaande buurt profiteert van investeringen die samenhangen met het planinitiatief.

De ambitie van OMB om het gebouw in hout uit te voeren sluit aan bij de duurzaamheidsambities van de gemeente Amsterdam. De keuze voor een industriële, biobased bouwmethode met een hoge mate van prefabricage maakt bovendien een snelle realisatie mogelijk, met minder bouwbewegingen en daarmee beperkte overlast voor de omgeving.

Daarnaast wordt onderzocht, waar nodig in nauw overleg met omwonenden, hoe de maatschappelijke ruimten binnen het gebouw breder kunnen worden ingezet voor ontmoeting en activiteiten in de buurt. Bij de verdere uitwerking van het planinitiatief wordt ook aandacht besteed aan sociale veiligheid. Door een intensief gebruik van de plint en het toevoegen van woningen daarboven wordt de sociale controle vergroot. Met het goed inrichten van het plangebied beperken we de mogelijkheid van hangplekken, die in de huidige opzet wel bestaan. Dit verhoogt de verblijfskwaliteit.

Verder willen we kortheidshalve verwijzen naar onze bevindingen bij de overige thema's (bijlage d), die tijdens het participatieproces aan de orde zijn gesteld.

**Resumé**

OMB constateert dat onder omwonenden zorgen bestaan over de verandering van de huidige situatie, met name over de hoogte van het gebouw, groen en natuur en de invloed van het plan op de leefomgeving. Deze zorgen nemen we serieus en worden waar relevant betrokken bij de verdere planuitwerking.

Tegelijkertijd is OMB van mening dat het planinitiatief op deze locatie goed te verantwoorden is. Het plan maakt het voortbestaan van de bridgeclub mogelijk, voegt woningen toe op een binnenstedelijke locatie en sluit daarmee aan bij het gemeentelijke beleid. De voorgestelde bouwhoogte en bouwmassa zijn zorgvuldig ingepast en

noodzakelijk om aan de aangegane verplichtingen te kunnen voldoen en tot een financieel haalbaar plan te komen.

Bij de verdere uitwerking zetten we nadrukkelijk in op een zorgvuldige ruimtelijke inpassing, behoud en versterking van de ecologische kwaliteit en een goede aansluiting op de omgeving. De ontvangen inbreng uit de participatie wordt daarbij waar relevant vertaald naar concrete maatregelen in het plan.

Tegen deze achtergrond zien wij geen aanleiding om de uitgangspunten van het concept-kavelpaspoort aan te passen en verzoeken wij het concept-kavelpaspoort ongewijzigd vast te stellen.

Indien gewenst zijn we uiteraard bereid het memo nader aan het stadsdeelbestuur toe te lichten.

**Bijlagen bij dit memo:**

a. Verslag aan omwonenden met bijlagen 1 t/m 4, zijnde: uitnodiging, panelen, geeltjes en matrix
b. Brief aan omwonenden juli 2026 met link naar het verslag en de bijlagen
c. Kavelpaspoort
d. Bevindingen OMB per thema