Gemeente Amsterdam

Afwijkingsbesluit grondprijsbeleid GenO

(in te vullen door de aanvrager)

Aan	Richard Emmerink
Van	5.1, 2, e (ambtelijk opdrachtgever G&O), 5.1, 2, e (projectmanager PMB) 5.1, 2, e (projectleider G&O
Kopie aan	5.1, 2, e (erfpachtuitgever)
Kenmerk	GPA
Onderwerp	Verlenging van het GPA 2024-3636
Datum	18-05-2026

Beste 5.1, 2, e,

Hierbij een verzoek om in te stemmen met de volgende afwijking van het geldend grondprijsbeleid. Voor het project Ringpark 3 is op 21 mei 2024 een Grondprijsadvies (GPA) afgegeven. Het is niet haalbaar gebleken om binnen circa 10 maanden na afgifte van het GPA tot nadere afspraken te komen met de ontwikkelaar/belegger. Om die reden wordt verzocht het GPA met circa 10 maanden te verlengen tot 28 februari 2027. Het verzoek is om het GPA met kenmerk 2024-3636 te verlengen t/m 28 februari 2027.

Omdat TAG, Juridische zaken en G&O/project in dit voorstel niet op een lijn zitten, stelt de ambtelijk opdrachtgever) voor om een gesprek te hebben met 5.1, 2, e, 5.1, 2, e en haarzelf. Hiervoor kunnen indien gewenst de projectleider G&O (. (5.1, 2, e en Projectmanager 5.1, 2, e) aansluiten.

Gebied/project	Ringpark 3 (Nachtwachtlaan 20, Amsterdam)
Dossiernummer	
Behorend bij gpa[1] met briefkenmerk	2024-3636

Korte toelichting project / achtergrondinformatie

In 2020 heeft de Gemeenteraad ingestemd met de principenota Ringparklocatie. Hierin was voorzien in het optoppen van het bestaande Ringparkgebouw (kantoor en restaurant) en de nieuwbouw van twee kantoorgebouwen, deze zijn gedoopt als RP 2 en RP 3 (Nachtwachtlaan 20). In 2025 heeft de eigenaar en ontwikkelaar aangegeven dat gezien de instortende kantorenmarkt de bouw van RP 2, waar zij al een bouwvergunning voor heeft, voorlopig zal uitstellen. Ook ca 5.1, 2, b % van het Ringparkgebouw staat

[1] Actueel grondprijsadvies

nog leeg. Zij heeft toen aan de gemeente verzocht of zij open staan voor het omzetten van het kantoor programma van RP 3 naar woningen. Hier staan wij voor open.

Hoewel de locatie aan de oostkant uitkijkt op het Rembrandtpark is zij vanwege haar ligging tussen de Lelylaan en de A10 onderhevig aan zware geluidsbelasting. Afgelopen jaar is onderzocht of woningbouw op deze locatie een mogelijkheid is. Bij dit onderzoek zijn naast stedenbouwkundige ook een technisch adviesbureau (ivm geluidsbelasting) en de GGD betrokken geweest. Hierbij zijn de stedenbouwkundige uitgangspunten vanuit de principenota aangehouden. De conclusie is dat woningbouw mogelijk is, maar dat daarvoor boven gemiddeld geïnvesteerd dient te worden in geluidsmaatregelen, ook kan er daardoor minder vloeroppervlak gerealiseerd worden dan als het een kantoorpand is. Ook bleek een woonprogramma niet optimaal te passen binnen de uitgangspunten van de principenota.

In mei 2025 is ook een Grondprijsadvies voor woningen afgegeven. Op basis van dat GPA is gezocht naar een optimalisatie. Zo is gekozen voor een programma met 100% middeldure huur. Ook is onderzocht of het commercieel programma in de plint anders of kleiner kan worden ingevuld.

De geluidsbelasting is hoger dan gemiddeld en vraagt daarmee een hogere investering tbv woonkwaliteit dan in de genormeerde grondprijs is verrekend.

In Januari 2026 is de conclusie getrokken dat hoewel woningbouw op deze locatie best mogelijk en ook wenselijk is, de combinatie van de stedenbouwkundige uitgangspunten gericht op een kantoor programma in combinatie met de genormeerde geluidsreductie op de grondprijs in een onvoldoende financieel haalbaar programma resulteert.

Naar aanleiding van de conclusie in januari jl. hebben de gemeente en ontwikkelaar afgesproken opnieuw met elkaar in gesprek te gaan over de stedenbouwkundige uitgangspunten, waarbij op een iets grotere schaal naar oplossingen wordt gekeken om tot een beter en haalbaar plan te komen. Daarnaast is er overleg geweest met TAG om te bezien of er nog oplossingen zijn, TAG heeft binnen het huidige grondprijs advies slechts beperkt mogelijkheden om aan deze casus tegemoet te komen.

Op 12 mei 2026 heeft een overleg over de stedenbouwkundige uitgangspunten plaatsgevonden. De uitkomst van die sessie heeft een positieve grondhouding van de stedenbouwkundig adviseur van de gemeente.

Specifieke bijzonderheden / risico's en/of de reden van afwijking van het grondprijsbeleid

De aanleiding voor het verzoek tot verlenging :

1. Gewijzigde inzichten geluidsbelasting en effect op grondwaarde
Uit nadere analyse blijkt dat de geluidsbelasting op de locatie hoger is dan wettelijk toegestaan zonder maatregelen te treffen aan het project. In het afwegingskader geluid van het BKl (omgevingswet 2024) wordt afhankelijk van de bronsoort (spoorweg, rijksweg etc) onderscheid gemaakt in standaardwaarden en grenswaarden. Voor rijkswegen geldt een standaardwaarde van 50 dB Lden en een grenswaarde van 60 dB Lden. Uit het onderzoek blijkt dat de geluidsbelasting aan de kanten van de A10 en Lelylaan oplopen van ca 63 dB Lden tot 70dB Lden. Dit is dus een overschrijding van de grenswaarde van 10 dB Lden, en ten overstaan van de standaard waarde een overschrijding van 20 dB Lden.

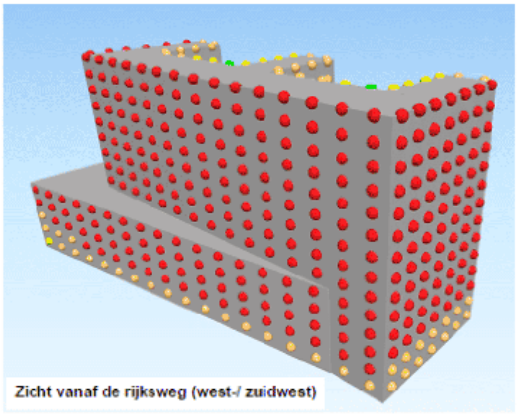
Om met deze omstandigheden toch een voldoende binnenklimaat te realiseren zijn dus ingrijpende bouwfysische ingrepen nodig en moeten de woningen langs de snelweg een dove gevel hebben. Daar komt bij dat vanwege daglichttoetreding en ventilatie de woningen aan de kant van de snelweg en Lelylaan niet eenzijdig kunnen zijn. Vanwege geluid, daglicht en ventilatie is vervolgens de

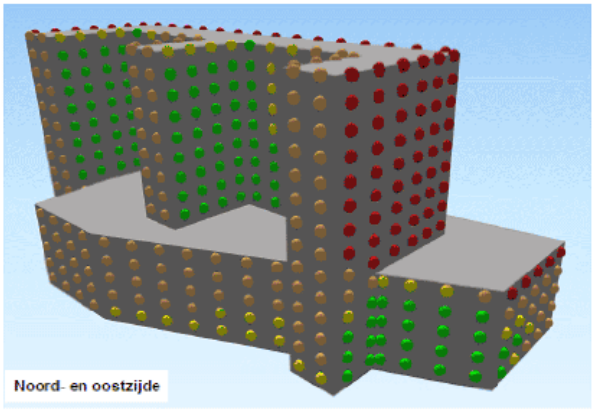
kamstructuur ontworpen die hieronder zichtbaar is. Dit heeft echter wel als gevolg dat er relatief veel gevel gerealiseerd moet worden, waar dus ook maatregelen voor geluidsreductie getroffen dienen te worden. (zie afbeelding hieronder met geluidsstoplicht en op aanvraag geluidsrappoort met dB L_{den}.)

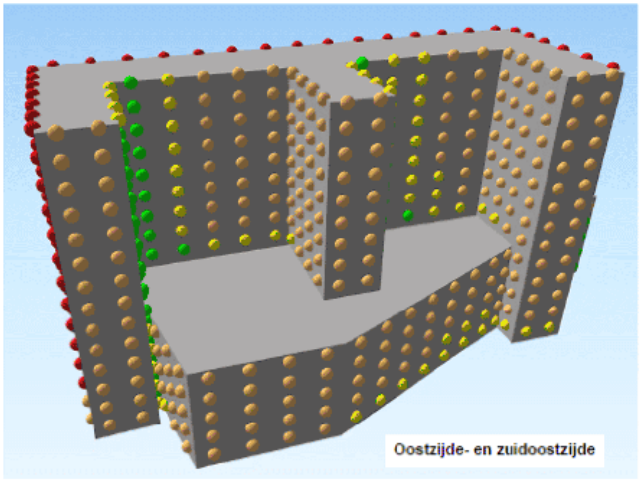
BURO BOUWFYSICA

RP3 Amsterdam
3D integrale beoordeling wegverkeerslawaai aan Bkl

Legenda
- Geluidluwe gevel; elke bronsoort voldoet aan standaardwaarde 50/53 Lden
- Niet meer dan 3 dB overschrijding per bronsoort: beperkte afwijking van geluidluw, nog op te lossen met afschermende balkons
- Meer dan 3 dB overschrijding van een bronsoort: ingrijpende maatregel nodig voor geluidluwe zijde
- Niet-geluidgevoelige gevel met bouwkundige maatregelen; rijksweg voldoet niet aan grenswaarde 60 Lden


Zicht vanaf de rijksweg (west-/ zuidwest)


Noord- en oostzijde


Oostzijde- en zuidoostzijde

Het corrigeren van grondprijzen vanwege deze hogeren geluidsbelasting en als gevolg daarvan maatregelen heeft een drukkend effect op de grondwaarde. Vooralsnog wordt uitgegaan van een effect van circa € 5.1, 2, b per m² op de afgegeven grondprijzen. Deze correctie dient nog nader te worden gevalideerd door TAG en verwerkt te worden in het bestaande GPA i.c.m. met het verzoek tot verlenging.

2. Behoefte aan herijking van het plan
De combinatie van marktomstandigheden (kantorenmarkt) en locatie-specifieke beperkingen (geluid) maakt dat het oorspronkelijke plan niet haalbaar is. Partijen hebben daarom afgesproken de casus

opnieuw te bekijken, inclusief mogelijke optimalisaties op een groter plangebied. Dit vergt aanvullende tijd voordat tot concrete afspraken kan worden gekomen.

Het hereiken van dit plan en de focus op woningbouw in plaats van kantoren is ook passend in de recent aangenomen kantorenstrategie (2026). Een tweetal speerpunten hieruit zijn het borgen van een evenwichtige menging van kantoor en wonen én het niet langer inzetten op uitbreiding maar juist het versterken van de bestaande kantoren. Het voorstel om RP 3 om te zetten naar wonen sluit hier mooi op aan. Immers door het toevoegen van woningen in de plaats van kantoren zorgen we voor een evenwichtige mix van woningen en kantoren aan de rand van het Rembrandtpark. In de rest van de directe omgeving bevinden zich voornamelijk hotels en kantoren en in mindere mate woningen. Daarnaast, gezien de grote leegstand in het Ringparkgebouw en het uitstellen van RP2, zou het realiseren van RP3 als kantoor enkel toevoegen aan de leegstand van kantoren in de ringzone.

3. Borging van haalbaarheid middels bestaand GPA
Momenteel gelden voor middeldure huur vaste grondwaarden. Binnen deze systematiek is geen mogelijkheid om een correctie toe te passen voor de hogere geluidsbelasting, zoals dat binnen het huidige GPA (waar de grondprijzen voor middeldure woningen nog residueel bepaald zijn) wel mogelijk is.

Zonder verlenging van het GPA ontstaat het risico dat bij planuitwerking wordt uitgegaan van onrealistische of niet meer toepasbare grondwaarden. Dit kan ertoe leiden dat een uitgewerkt plan financieel niet haalbaar blijkt. In de huidige GPA is maatwerk berekening toegepast i.p.v. de vaste grondwaarden voor mdh. De grondwaarden wijken niet veel af van de huidige vaste grondwaarden, maar in de systematiek van het GPA is het mogelijk om een correctie vanwege de geluidsbelasting te realiseren. Dit is in de systematiek van de vaste grondwaarden niet mogelijk, waardoor maatwerk niet meer mogelijk is en dus geen recht doet aan de specifieke situatie met de hoge geluidsbelasting.

Verlenging van het GPA maakt het mogelijk om:
- met de bestaande systematiek (inclusief correctiemogelijkheden) te blijven rekenen (maatwerk blijft mogelijk);
- tot een realistisch en uitvoerbaar plan te komen;
- financiële verrassingen in een later stadium te voorkomen.

4. De ontwikkelaar heeft inzicht gegeven in haar businescase.
Afgelopen jaar heeft ontwikkelaar tijdens het onderzoek naar woningbouw inzicht gegeven in haar businesscase. Ze heeft toegzegd ook komend jaar op diezelfde transparante wijze met de gemeente in overleg te gaan.

5. Financieel risico voor de gemeente
Ontwikkelaar/Erfpachter heeft aangegeven niet door te willen gaan met de ontwikkeling van RP3, indien de huidige GPA niet kan worden verlengd en gecorrigeerd m.b.t. de hoge geluidsbelasting. De gemeente heeft medewerking van erfpachter nodig om de Nachtwachtlaan om te leggen om deze ontwikkellocatie mogelijk te maken. Zonder medewerking blijft er een aanzienlijk kleinere ontwikkelplot beschikbaar.

In de grex (op prijspeil 1-1-2025) zijn Eur. 5.1, 2, b opbrengsten geraamd voor RP3. Hiermee kent de grex een positief saldo van Eur. 5.1, 2, b. Deze opbrengsten komen te vervallen indien RP3 niet doorgaat. Er zullen ook kosten komen te vervallen. Hierdoor zal het eindsaldo zonder RP3 tussen de EUR 5.1, 2, b tot Eur. 5.1, 2, b komen, afhankelijk van specifieke keuzes m.b.t. een alternatieve inrichting van de openbare ruimte.

	1. Kantoorontwikkeling (actueel uitgangspunt GREX)				2. Géén ontwikkeling			
	eenheid	aantal	€ / eenheid	€ / totaal	eenheid	aantal	€ / eenheid	€ / totaal
Woonprogramma	BVO	-	-	-	BVO	-	-	-
Kantoorprogramma	BVO	17.000	5.1, 2, b		BVO	-	-	-
Com. plint	BVO	1.000			BVO	-	-	-
Soci.-maa. plint	BVO	2.000			BVO	-	-	-
Parkeren auto	Plaatsen	120			Plaatsen	-	-	-
Parkeren fiets	Plaatsen	903			Plaatsen	-	-	-
Boekwaarde RP1								5.1, 2, b
TOTAAL BATEN								
Kosten per 1-1-2025								
Boekwaarde kosten t/m '24								
TOTAAL KOSTEN								
Eindsaldo GREX (nom.)								
Eindsaldo GREX (ncw.)								

	3. Woningbouw (cf. laatste sted. verkenning i.c.m. GPA 2025)				4. Woningbouw (inclusief korting GP MDH à € 190 / m² BVO)			
	eenheid	aantal	€ / eenheid	€ / totaal	eenheid	aantal	€ / eenheid	€ / totaal
Woonprogramma	BVO	286 * 51	5.1, 2, b		BVO	286 * 51	5.1, 2, b	
Kantoorprogramma	BVO	-			BVO	-		
Com. plint	BVO	400			BVO	400		
Soci.-maa. plint	BVO	-			BVO	-		
Parkeren auto	Plaatsen	84			Plaatsen	84		
Parkeren fiets	Plaatsen	1.028			Plaatsen	1.028		
Boekwaarde RP1								
TOTAAL BATEN								
Kosten per 1-1-2025								
Boekwaarde kosten t/m '24								
TOTAAL KOSTEN								
Eindsaldo GREX (nom.)								
Eindsaldo GREX (ncw.)								

Voor de ontwikkeling van de kavel is een grondruil met de erfpachter noodzakelijk. Zonder grondruil blijft er onvoldoende ontwikkelruimte over zowel programatisch als stedenbouwkunidg. Tenderen is dus enkel na grondruil een optie.

6. Waarom is een Nieuw GPA geen passende oplossing bij dit project/de fase van het project?
De huidige vaste grondprijzen voor mdh zullen jaarlijks worden vastgesteld en geven onzekerheid op gebied van de haalbaarheid gedurende de ontwikkeling. Daarnaast ontbreekt de mogelijkheid voor maatwerk dat bij deze locatie van extra belang is vanwege de hoge geluidsbelasting.

7. Aansluitingscapaciteit Liander is voor deze locatie al geregeld.
Voor deze ontwikkeling is reeds capaciteit toegekend door Liander. Dit betekent dat deze woningbouw ontwikkeling minder afhankelijk is van Liander voor haar realisatie/haalbaarheid. Gezien in het licht dat veel projecten dreigen te vertragen als gevolg van de netcongestie zou dit project ervoor kunnen zorgen dat ook in de periode van onzekerheid vanwege netcongestie toch woningbouw doorgang vindt. De capaciteit die voor het kantoor is aangevraagd is naar verwachting voldoende voor de woningen.

Input Team Advisering Grondprijzen

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Paraaf grondprijsadviseur (5.1, 2, e): Paraaf Manager TAG:

Input Juridische Zaken

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

5.1, 2, b

Paraaf jurist 5.1, 2, e

Input ASM

ASM adviseert niet in deze casus.

Paraaf medewerker ASM:

Totale afwijking €

(Eventueel afwijking per functie/onderdeel)

Akkoord:

5.1, 2, e

Niet akkoord:

Richard Emmerink