Gemeente Amsterdam

VERZOEK om afwijking van 40-40-20 bij particuliere gebouwtransformatie

Project: Hilversumstraat 316-340

Aan	Richard Emmerink; directeur Grond en Ontwikkeling
Van	Gerben van der Korput, projectmanager transformatieprojecten Noord (PMB, g.van.der.korput@amsterdam.nl, 06 14 12 67 52); Matthijs Muijsers, projectleider grondzaken (G&O, m.muijsers@amsterdam.nl, 06 28 17 50 23)
Bijlage	
	Advies Strategie & Advies
Kopie aan	H.wildenberg@amsterdam.nl, l.de.heus@amsterdam.nl en p.l.a.kroon@amsterdam.nl
Datum	05-01-2026

Beste Richard,

Aanleiding

In juli 2019 kocht ontwikkelaar Doniger het object “Noordkaap” gelegen aan de Hilversumstraat 316-340 in Amsterdam Noord, Waterlandpleinbuurt. Het perceel waar gebouw de Noordkaap op gevestigd is omvat een groot parkeerterrein dat beperkt gebruikt wordt en ruim 2200 m2 beslaat. Doniger en de gemeente zijn bezig met planvorming van een nieuw gebouw op het parkeerterrein, het toekomstige gebouw “Zuidkaap”.

Het programma bestaat uit 225 woningen. Met 112 woningen in het segment middenhuur en een oppervlakte van gemiddeld 45 m2 GO. De 113 vrijesector appartementen worden gemiddeld 60-65 m2 GO groot.

Omschrijving project

1. Locatie: Hilversumstraat 316-340, Waterlandpleinbuurt
2. Huidige eigenaar: Doniger Urban Development, ook verantwoordelijk voor de nieuwbouw (transformatie) van gebouw De Zuidkaap
3. Huidige bestemming: Het terrein heeft een kantoorbestemming en is momenteel in erfpacht uitgegeven aan Doniger
4. Eigendom: Erfpacht
    a. Bestemming Erfpacht: Kantoor (hoofdzakelijk), verkeer, groen
    b. Er is een GPA afgegeven in oktober 2023.
5. Woningvoorraad in omgeving: De woningvoorraad in de Waterlandpleinbuurt bevat hoofdzakelijk sociale huur ca 49%.
6. Bestemmingsplan: De transformatie past niet binnen de vigerende bestemming “kantoor”. Om de wijziging mogelijk te maken zal een omgevingsvergunningsprocedure (BOPA) worden doorlopen.

7. Financiën: De transformatie vindt plaatst op eigen terrein. Kosten voor ingrepen in de openbare ruimte zullen in overleg met de initiatiefnemer worden verrekend. De inrichting waar de gemeente voor aan de lat staat, kan uit de nieuwe erfpachtinkomsten worden bekostigd.

Omschrijving planning, contract- en besluitvorming

1. Geschiedenis

Het project Zuidkaap kent inmiddels al een lange geschiedenis. Na het verwerven van de erfpachtrechten in 2019, door Doniger Urban Developments, vragen zij in 2021 een conceptaanvraag Omgevingsvergunning aan via OLO. Dit komt overeen met de gangbare werkwijze van de transformatieprojecten, waarbij een initiatiefnemer door middel van een conceptaanvraag de eerste ideeën deelt met de gemeente. Het project wordt vervolgens op de Integrale Adviestafel (IAT) besproken. In januari 2022 volgt de reactie van de IAT, waarin wordt aangegeven dat het project met 300 woningen (40-40-20) een goede bijdrage levert aan de doelen van de stad, maar de aansluiting met de huidige bebouwing en Landelijk Noord een risico vormen. Het advies luidt om naar een ontwerp te gaan van maximaal 45 meter hoog. Er wordt nog een ontwerp van 60 meter geopperd, het advies van 45 meter blijft staan.

Doniger werkt een ontwerp uit van 45 meter. Het programma wordt uitgebreid naar 452 woningen met een verdeling van 53% sociale huur en 47% middenhuur, waarbij ook de toen afgegeven grondprijzen een rol hebben gespeeld. In augustus 2022 wordt het afwijkingsbesluit door G&O goedgekeurd.

In 2023 wordt het ontwerp verder uitgewerkt door de ontwikkelaar in samenspraak met het gemeentelijke projectteam. De bouwenvelop wordt in mei 2023 opgesteld als onderdeel van de afsprakenbrief. Voorafgaand aan het tekenen van de afsprakenbrief wordt de stadsdeelcommissie (SDC) twee keer om advies gevraagd over het project. Tot tweemaal toe wordt er positief gereageerd door de SDC. Later, na negatieve reacties uit de buurt komt de sdc terug op dit advies en is de sdc minder enthousiast.

2. Contractvorming

De afsprakenbrief is op 22 juli 2024 getekend door de gemeente en Doniger. In overeenstemming met de afsprakenbrief wordt de participatie direct na het ondertekenen gestart en loopt van augustus tot november. Vanwege de vele reacties wordt het participatietraject geïntensiveerd en verlengd door Doniger. De reacties van de bewoners hebben o.a. betrekking op het eenzijdige woonprogramma met relatief kleine woonstudio's voor starters, waardoor toekomstige bewoners geen of weinig binding met de buurt zullen hebben, en op de omvang van het 45 meter hoge woongebouw (ca. 24.000 m2 bvo) i.r.t. de korte afstand tot de bestaande woongebouwen.

3. Planning

Vanwege de impact op de omgeving moet elk bouwplan hoger dan 30 meter aansluiten op -en voldoen aan- het vigerende hoogbouwbeleid. Conform de hoogbouwnota uit 2011 is langs de A10 Noord geen hoogbouw gewenst. Eventuele afwijkingen zijn niet onmogelijk, maar moeten op enig worden voorgelegd aan de subcommissie integrale omgevingskwaliteit (SIOK). Omdat dit nog niet had plaatsgevonden én omdat het hoogbouwbeleid uit juli 2024 iets meer mogelijkheden biedt voor uitzonderingen is in januari 2025 aan de SIOK gevraagd of op deze specifieke locatie ruimte kan worden geboden aan een hoger en slanker bouwvolume, waardoor de afstand, het doorzicht

én het uitzicht vanuit de bestaande en toekomstige woongebouwen wordt verbeterd. De SIOK heeft hiermee ingestemd maar met de aanbeveling om in het ontwerp en programma meer aansluiting te zoeken met de omgeving.

In mei 2025 volgt een overleg tussen de portefeuillehouder van het stadsdeel, ambtelijk opdrachtgever, projectmanager en ontwikkelaar. Doniger concludeert samen met het projectteam uit onder meer de participatie, de reacties uit de gemeentepolitiek en het advies van de Rekenkamer (Rapport: Bouwen aan de complete stad) dat het programma op weinig draagvlak kan rekenen. Er wordt gezocht naar een nieuw haalbaar programma met een significante reductie van het huidige programma/volume. In bijlage 1 van de bijgevoegde memo zijn de verschillende ontwerpen en ruimtelijke kaders die door de jaren heen zijn meegegeven opgesomd.

Naar aanleiding van het overleg stelt de gemeente nieuwe ruimtelijke, programmatische kaders op. In de ruimtelijke kaders wordt de mogelijkheid geboden om hoger te bouwen dan 45 meter, met als doel een meer slanke toren te realiseren die beter aansluit op de naastgelegen bebouwing, minder impact heeft op het uitzicht vanuit de Rochdaleflat, ruimte biedt voor de menselijke maat op maaiveld en aansluit bij de z.g. vuistregels vanuit het nieuwe hoogbouwbeleid uit 2024. Het vorige ontwerp voldeed niet aan deze vuistregels omdat dit al vóór de invoering van het nieuwe hoogbouwbeleid in ontwerp was.

Programmatisch wordt de significante reductie kwantitatief gemaakt door het maximum te bouwen appartementen op 225 te stellen. Aan de programmamix worden op voorhand geen eisen gesteld, vanwege de geschiedenis van en lopende afspraken binnen het project.

Onderbouwing verzoek om af te wijken

1. De woningdifferentiatie in het omliggende gebied is aanleiding voor een andere menging.

In de participatie werd onder meer de zorg voor afname van de leefbaarheid uitgesproken, vanwege het uit balans raken van de woningvoorraad. De leefbaarheid in Amsterdam Noord ligt volgens het tweejaarlijkse onderzoek Wonen in Amsterdam (WiA) nog steeds onder het Amsterdams gemiddelde, waarbij met name de Waterlandpleinbuurt dat gemiddelde naar beneden haalt. Ongeveer de helft van de woningvoorraad in de Waterlandpleinbuurt valt in de sociale huur, 15% in de middeldure huur en slechts 7% in de vrije sector huur. De overige 30% is koop.

Het middensegment neemt per saldo in Noord verder af: de afname van middeldure/betaalbare koop is groter dan de toename middeldure huur. Ook is er, hoewel deze kleiner wordt, sprake van scheefwonen in Noord. 8% van de hoge inkomens woont nog in een sociale huurwoning en 25% van de middeninkomens woont in de sociale huur (volgens de meest recente cijfers uit 2023). Dankzij de toezegging van de ontwikkelaar om woningzoekenden uit Noord voorrang te geven (waar wettelijk toegestaan), kan het positieve effect van het project in de rest van de Waterlandpleinbuurt en Noord gemerkt worden, omdat Noorderlingen kunnen doorstromen naar een meer passende woonruimte.

De toevoeging van 225 woningen in het middeldure en dure segment kan helpen bij het vinden van een beter passende woning. De woningvoorraad in de Waterlandpleinbuurt bevat

hoofdzakelijk sociale huur (ca 49%), waardoor een afwijking in de richting van middenhuur en vrije sector passend is in het omliggende gebied. Gebaseerd op de definitieve cijfers van 2023, samen met de mutatie van de woningvoorraad tussen 2023 en 2025 kan er een inschatting gemaakt worden over de programmamix van de Waterlandpleinbuurt in 2025.
In de wijk Waterlandpleinbuurt zijn tussen 2023 en 2025 netto 59 woningen bijgekomen. De mutatie is vooral te zien in het aandeel koopwoningen dat is toegenomen. Het aandeel (absoluut en relatief) huur, corporatie en particuliere huur, is licht afgenomen.

In het bijgevoegde memo is de projectgeschiedenis en onderbouwing van de afwijking nog verder beschreven.

(2) Onderbouwing van de uitzondering < n.v.t.
(3) Aanvullende argumenten < Het voorgestelde programma komt voort uit de bestuurlijke wens van stadsdeel Noord om af te wijken. De afwijking wordt ingegeven door voortschrijdend inzicht dat het in het verleden overeengekomen programma van 452 woningen geen politiek en maatschappelijk draagvlak geniet. Een kleiner programma met een andere programmamix, waarbij een lagere doorloop wordt verwacht, acht het DB beter passend in de buurt. De wethouder RO heeft informeel aangegeven een positieve grondhouding te hebben tegenover het voorgestelde programma.

Beoogd woonprogramma na transformatie

(1)

Beoogd woonprogramma : Woningtype	aantal	percentage	
Sociale huur	0	0%	Corporatie n.v.t.
Middeldure huur	112	50%	
Middeldure koop		0%	
Vrije sector	113	50%	
Totaal		100%	

Beoogd woonprogramma na transformatie
Het nieuw voorgestelde programma bestaat uit 225 woningen met een programmamix van 0-50-50. Met 112 woningen in het segment middenhuur en een oppervlakte van gemiddeld 45 m2 GO. De 113 vrijesector appartementen worden gemiddeld 60-65 m2 GO groot. Met het nieuwe programma wordt gereageerd op de participatie en de vraag van de politiek en rekenkamer om in te zetten op kwaliteit en niet enkel kwantiteit. Hiervoor is een afwijking van het beleid 40-40-20 vereist. De onderbouwing van de afwijking gebeurt volgens de afwijkingscriteria losse transformatieprojecten. Er is één criterium waar het project aan voldoet.

(1) gbo van de woningen < met onderscheid in woningen boven en onder 40 m2 gbo >
(2) Beoogde voorwaarden : < Omschrijving welke voorwaarden (max huur, termijn) worden vastgelegd bij herziening erfpachtcontract of in anterieure overeenkomst en/of in concept-exploitatieplan of anders?>

Verzoek
Akkoord te gaan met:
Het benoemde woonprogramma in de verhouding 50% particuliere middeldure huur en 50% vrije sector huur voor de transformatie van de locatie Hilversumstraat 316-340. Hiermee wordt afgeweken van het 40-40-20 beleid.

NB Verzoeken om af te mogen wijken worden ingediend door het betreffende stadsdeel of de Projectgroep, met steun van het stadsdeelbestuur voor het afwijkende programma.

ADVIES Strategie & Advies <in te vullen door S&A>

Amsterdam hanteert bij transformaties van gebouwen naar woningen als uitgangspunt bij onderhandelingen een woonprogramma van 40% sociaal, 40% middelduur en 20% dure woningen Er kunnen zich echter situaties voordoen waarbij maatwerk is gewenst.

Met de aanvullingen op het Stedelijk Kader zijn er in totaal zes uitzonderingscriteria op basis waarvan in particuliere transformatieprojecten kan worden afgeweken van de 40-40-20.De criteria zijn:

(1) Met de beoogde afwijking wordt een ander stedelijk doel of programma nagestreefd in het betreffende project. Bijvoorbeeld de huisvesting van kwetsbare groepen, ouderenhuisvesting, zorgwoningen, studenten of jongerenwoningen, CPO

(2) De bestaande woningdifferentiatie in het omliggende gebied van het gebouw is dusdanig specifiek, dat een andere menging in het te transformeren gebouw beter past om de gewenste gemengde wijk te bereiken.

(3) Het gebouw heeft een dusdanige geringe omvang dat de beoogde menging vanuit beheersoogpunt niet wenselijk is. Een project met minder dan 30 woningen heeft een geringe omvang.

(4) De sociale huurwoningen in het project worden door een corporatie afgenomen. Minimaal 30% sociaal is in dit geval toegestaan, waarbij het aandeel middeldure huur minimaal 40% moet zijn.

(5) De particuliere ontwikkelaar (erfpachter/eigenaar) heeft aangetoond dat er geen corporaties geïnteresseerd zijn in afname van sociale woningen. In dit geval is 0% sociaal toegestaan mits er minimaal 80% middeldure huur wordt gerealiseerd, waarbij de middeldure huur wordt toegewezen aan door de gemeente aan te wijzen maatschappelijke (beroeps)groepen.

(6) De transformatie betreft een los gebouw én de ambtelijk opdrachtgever is het stadsdeel en niet Grond en Ontwikkeling. Dan is 100% woningen in het middeldure huursegment met huurafspraken conform het vigerende middeldure huurbeleid toegestaan.

Beoordeling project en beoogd woonprogramma
<in te vullen door S&A>

Beoogd woonprogramma		
	%	aantal
Sociale huurwoningen		
Middeldure (huur)woningen		
Vrije sector (huur)woningen		

Pluspunten:

Minpunten:

Beoordeling uitzondering/hardheidsclausule
<in te vullen door S&A>

Advies:
☐ Advies conform verzoek
☐ Advies wijkt af van verzoek
<in te vullen door Strategie & Advies>

Bestuurlijke afstemming
Niet nodig, directeur G&O besluit
Ja namelijk:

Invullen indien advies Strategie&Advies afwijkt van verzoek
☐ Akkoord conform advies Strategie & Advies
☐ Akkoord conform verzoek

Voor akkoord | Datum

..... | .....
Richard Emmerink

NB1: Akkoord geldig tot en met 2 jaar na ondertekening. Na uiterlijk 2 jaar dient er een privaatrechtelijke overeenkomst te zijn ondertekend en een omgevingsvergunning te zijn aangevraagd. Zo niet, dan vervalt deze toestemming
NB2: Deze toestemming is alleen geldig voor het in dit verzoek genoemde project