VN2026-011564
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 29 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B5

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Adviseren ten aanzien van Principenota en Participatieplan ten behoeve van de transformatie van de Oranjewerf naar woon-werkgebied. Alsmede advies over de overdracht van het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor de Oranjewerf aan het college van B&W.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord, neemt kennis van en adviseert over:

1. De inhoud van de Principenota Oranjewerf, ten behoeve van de beoogde transformatie van de Oranjewerf van scheepswerf naar woon-werkgebied;

2. De inhoud van het Participatieplan, ten behoeve van de beoogde transformatie van de Oranjewerf van scheepswerf naar woon-werkgebied;

3. De overdracht van het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor het project Oranjewerf van het dagelijks bestuur aan het college van B&W.

en stemt in met:

4. Het aanbieden voor besluitvorming van de Principenota Oranjewerf aan het college van B&W, vergezeld van het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord;

5. Het aanbieden voor besluitvorming van het Participatieplan aan het college van B&W, vergezeld van het advies van het dagelijks bestuur van Stadsdeel Noord;

6. Het aanbieden voor besluitvorming aan het college van B&W van de overdracht van het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor het project Oranjewerf.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord is akkoord met het aanbieden voor besluitvorming van de Principenota en het Participatieplan ten behoeve van de transformatie van de Oranjewerf aan het college van B&W, vergezeld van het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Noord.

Bestuurlijke achtergrond

Bestuurlijke context

In de Structuurvisie Amsterdam 2040 (2011) resp. Koers 2025 - Ruimte voor de stad (2016) werd dit deel van de noordoostelijke IJ-oever aangemerkt als strategische ruimte voor gebiedsontwikkeling. Deze beleidsdocumenten zijn voorlopers op de Omgevingsvisie en geven aan dat de locatie al geruime tijd in zicht is als te transformeren gebied.

De Oranjewerf is aangeduid als te transformeren locatie in de Omgevingsvisie (vastgesteld op 8 juli 2021).

In de Ontwikkelstrategie (vastgesteld op 26 juni 2024) is de locatie aangewezen als te herontwikkelen na 2035. Hiervan kan evenwel gemotiveerd worden afgeweken.

Eerdere bestuurlijke besluitvorming

Het college van burgemeester en wethouders heeft in de zomer van 2024 ingestemd met de hoofdlijnen van de ontwikkelovereenkomst die op 23 januari 2025 (hierna: de ontwikkelovereenkomst) is getekend door de Gemeente Amsterdam en erfpachter Flying Point Real Estate.

Namens de stadsdeelvoorzitter is een brief d.d. 13 maart 2025 verzonden aan omwonenden om hen te informeren over de stand van zaken van de planvorming voor de transformatie van de Oranjewerf.

Namens de stadsdeelvoorzitter is een brief d.d. 15 juni 2026 verzonden aan omwonenden om hen - in aanloop naar de Principenota - te informeren en uit te nodigen voor een inloopbijeenkomst op 2 juli 2026.

Behandeling in de staf van portefeuillehouder Ester Fabriek op 24 augustus en 31 augustus 2026.

- Behandeling in de stadsdeelcommissievergadering van 9 september en 23 september.

Bestuurlijke prioriteit

Niet van toepassing.

Wettelijke grondslag

Artikel 160 lid 1 Gemeentewet jo. Plaberum 2025, gemeente Amsterdam (bevoegdheid college tot vaststellen Principenota)

Artikel 12 Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (adviesbevoegdheid dagelijks bestuur)

Artikel 19 Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (adviesbevoegdheid stadsdeelcommissie)

Artikel 3 lid 2 Participatieverordening gemeente Amsterdam jo. onderdelen 18.2 van Bijlage 2 (takenlijst) bij de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 (advies dagelijks bestuur aan college bij projecten waar het college opdrachtgever voor is: over welk participatieniveau gewenst is, welke bewoners en andere belanghebbenden te betrekken, welke aandachtspunten leven op het onderwerp en in het gebied)

Onderbouwing besluit

2) Achtergrond

De aanleiding voor de transformatie van de Oranjewerf is tweeledig.

1) Amsterdam heeft dringend behoefte aan meer woningen en werkruimte. De Oranjewerf is een geschikte locatie voor transformatie, passend bij beleid zoals de omgevingsvisie 2050.

2) Daarnaast heeft de gemeente in 2024 afspraken gemaakt met de erfpachter over de verlenging van het huurcontract van Damen Shiprepair Oranjewerf en het opstarten van planvorming voor transformatie vanaf 2026.

De Oranjewerf is een actieve scheepswerf in het oostelijke deel van Amsterdam Noord, gelegen op een unieke plek aan het IJ. Het erfpachtrecht van de Oranjewerf-locatie is in handen van Flying Point Real Estate (hierna: Flying Point of de erfpachter), een investeringsfonds gericht op projectontwikkeling. Zij heeft het erfpachtrecht in 2021 verworven met de bedoeling om een gemengde woon-/werkwijk te realiseren. In 2018 had de gemeente al een ambtelijke ruimtelijke en programmatische verkenning uitgevoerd voor de herontwikkeling van deze locatie. Deze is destijds echter niet bestuurlijk vastgesteld, mede omdat vanwege plancapaciteit nog geen vervolg gegeven kon worden aan de herontwikkeling van de locatie. Op dat moment waren al veel locaties aan het IJ in ontwikkeling.

De erfpachter verhuurt de locatie al enige tijd aan Damen Shiprepair Oranjewerf. Omdat het huurcontract van deze strategisch belangrijk functie op korte termijn opgezegd dreigde te worden, was er de bestuurlijke wens om te kijken of er overeenstemming kon worden bereikt over het verlengen van het huurcontract en tegelijkertijd uitzicht op transformatie op de langere termijn. Met deze overeenkomst is perspectief geboden aan de erfpachter en huurder. Ook is het effect dat directie Verkeer en Openbare Ruimte (V&OR) langer gebruik kan maken van deze locatie voor het onderhoud van de veerponten.

Tegenover de zekerheid dat de Oranjewerf minimaal 5 tot 10 jaar in de huidige toestand blijft bestaan en dat daarna een gewenste herontwikkeling naar een gemengd woon /werkgebied plaats gaat vinden, is afgesproken dat de gemeente in 2026 start met de planvorming met als doel om voor januari 2031 een gewijzigd omgevingsplan vast te stellen.

Momenteel eindigt het huurcontract van Damen Shiprepair op zijn vroegst begin 2030. Conform afspraak is het gemeentelijke projectteam in 2026 gestart met de planvorming. Het eerste formele planproduct in het Plaberum proces is de Principenota, die thans voorligt.

Ad 1 en Ad 4. Kennisnemen en adviseren over de inhoud van de Principenota Oranjewerf, ten behoeve van de beoogde transformatie van de Oranjewerf van een scheepswerf naar een woon-werkgebied & aanbieden aan het college voor besluitvorming.

Voor u ligt de Principenota voor de transformatie van de Oranjewerf.

Met de principenota worden de kaders voor de verdere uitwerking van de gebiedsontwikkeling opgehaald en wordt bij bestuurlijk akkoord een opdracht van het college gegeven om de haalbaarheid verder te onderzoeken. De principenota brengt tevens de ruimtelijke opgave, kansen, belemmeringen en risico's in beeld en beschrijft de uitgangspunten voor het vervolgtraject richting een investeringsbesluit. De transformatie vindt plaats in samenwerking tussen de gemeente Amsterdam en de erfpachter/initiatiefnemer.

De Principenota heeft betrekking op de ontwikkeling van de Oranjewerf. Het naastgelegen Gembo terrein maakt geen onderdeel uit van deze principenota.

In de Principenota zijn de volgende uitgangspunten voor het vervolgtraject geformuleerd:

De ontwikkeling van de Oranjewerf gaat uit van een dichtheid passend bij een gemengde stadsbuurt uit de omgevingsvisie, waarin wonen, werken en voorzieningen in samenhang worden gerealiseerd.

De Houthaven en het Java-eiland gelden als primaire referenties. Beide gebieden kenmerken zich door een gemengd stedelijke dichtheid in combinatie met een sterke relatie met het water, een heldere stedenbouwkundige structuur en een gemengd programma van wonen en werken.

In de gemengde stadsbuurt ligt de nadruk op de woonfunctie. Er wordt uitgegaan van een programmatische verdeling van 30-40-30 voor het woonprogramma (respectievelijke percentages sociale huur, middelduur en vrije sector), conform uitgangspunt bij gebiedstransformatie (coalitieakkoord 2026). Naast wonen is een kleiner percentage van het totale programma beoogd voor niet-wonen.

Een goede aansluiting op het stedelijk weefsel is het uitgangspunt.

De fietsstructuur wordt vanuit het bredere mobiliteitsplan (dus autonoom) voor Amsterdam Noord versterkt met een nieuwe verbinding tussen de Schellingwouderdijk en het Vliegenbos, waarmee het fietsverkeer over de Nieuwendammerdijk wordt ontlast.

De bestaande hoofdgroenstructuur blijft in oppervlak behouden en vormt een dragend onderdeel van de ruimtelijke opzet.

De ligging aan het IJ is leidend: openbare oevers en doorzichten zorgen voor een sterke relatie met het water en hoogwaardige openbare ruimte.

De Amsterdamse referentienormen voor maatschappelijke voorzieningen, groen, sport en spelen zijn van toepassing en dragen bij aan het realiseren van een complete stad.

Bij bestuurlijk akkoord op de Principenota door het college van burgemeester en wethouders wordt akkoord gegeven op het afsluiten van de verkenningsfase van het Plaberum 2025 van de planvorming en wordt de volgende fase opgestart. De Principenota wordt voorafgaand aan behandeling in het college van B&W eerst tezamen met het Participatieplan geagendeerd voor behandeling in de mappen van de wethouders Pels (portefeuille Wonen) en Scholtes (portefeuille Ruimtelijke Ordening). Voor de volledige inhoud van de Principenota wordt verwezen naar de bijlage.

Ad 2 en Ad 5. Kennisnemen en adviseren over de inhoud van het Participatieplan, ten behoeve van de beoogde transformatie van de Oranjewerf van een scheepswerf naar een woon-werkgebied en aanbieden aan het college voor besluitvorming.

Voor u ligt het Participatieplan voor de transformatie van de Oranjewerf. Dit participatieplan beschrijft hoe belanghebbenden (bewoners, ondernemers, organisaties) tot nu toe zijn en worden betrokken bij de planvorming voor de Oranjewerf, welke onderwerpen vaststaan en waar ruimte is voor inbreng. In deze fase, de verkenningsfase (opstellen Principenota), ligt de nadruk op informeren (inloopbijeenkomst, nieuwsbrief, website) en luisteren naar reacties uit de omgeving.

Voor de volgende fase (ontwerpfase) wordt een apart participatieplan opgesteld, waarin het participatieniveau kan variëren van adviseren tot reageren, afhankelijk van het onderwerp. De uiteindelijke invloed van participatie wordt per fase en thema bepaald en helder gecommuniceerd. Voor het opstellen van het participatieplan voor de ontwerpfase gaat het projectteam nog gesprekken voeren met belanghebbenden om te horen hoe ze in deze fase betrokken willen worden.

Het Participatieplan wordt ter vaststelling aangeboden aan het verantwoordelijke bestuursorgaan; het college van B&W. Het dagelijks bestuur brengt (bij projecten waar het college opdrachtgever voor is) advies uit aan het college over:

- welk participatieniveau gewenst is,

- welke bewoners en andere belanghebbenden te betrekken, en over

- welke aandachtspunten leven op het onderwerp en in het gebied. Deze aspecten zijn als volgt opgenomen in het Participatieplan.

Fases en participatieniveaus

Verkenningsfase (2026)

Niveau: Informeren (inloopbijeenkomst, nieuwsbrief, website).

Uitkomsten: Zorgen over verkeer, bouwhoogte, groen, betaalbare woningen en participatieproces.

Advies: DB stadsdeel Noord brengt advies uit op het participatieplan en de Principenota

Vervolg: Principenota wordt eind 2026 vastgesteld door het college van B&W.

Ontwerpfase (20272028)

Niveau: informeren, reageren en adviseren (stedenbouwkundig plan).

Participatieplan: wordt opgesteld met advies van belanghebbenden.

Advies: stadsdeel Noord brengt advies uit op het participatieplan en de Investeringsnota.

Uitvoeringsfase (2029-2030)

Niveau: Informeren/reageren (wijziging Omgevingsplan, zienswijzen).

Besluitvorming: Gemeenteraad stelt wijziging Omgevingsplan vast (2030).

Na vaststelling van het participatieplan zal het projectteam verdere stappen zetten in het betrekken van belanghebbenden bij de volgende fase van de planvorming. Voor de volledige inhoud van het Participatieplan wordt verwezen naar de bijlage.

Ad. 3 en Ad 6. Kennisnemen en adviseren over de overdracht van het bestuurlijk opdrachtgeverschap voor het project Oranjewerf van het dagelijks bestuur aan het college van B&W & aanbieden aan het college voor besluitvorming.

Voor de overdracht van taken en bevoegdheden is bestuurlijke afstemming noodzakelijk en dus verplicht. Ambtelijke afstemming is niet aan de orde, aangezien het ambtelijk opdrachtgeverschap bij G&O blijft en niet verandert. Bestuurlijke afstemming betekent dat het dagelijks bestuur van het stadsdeel advies geeft over de overdracht. Gebiedsontwikkelingsprojecten van dergelijke schaal en complexiteit, en met bredere impact op het stedelijk weefsel worden in de regel bij de verantwoordelijkheid en bestuurlijk opdrachtgeverschap van centrale stad ondergebracht.

Advies en afstemming

Advies en afstemming Interne/ externe afstemming over de Principenota:

Programmateam Ruimte voor de Stad - 26 mei en 8 juni 2026: akkoord;

Technische Adviescommissie Hoofdgroenstructuur (TAC) - 3 juni 2026: neutraal positief, maar gelet op de verkenningsfase slechts richtinggevend advies;

Financieel advies team: akkoord, enkele adviezen, verwerkt of te verwerken in volgende fase;

Daarnaast zijn gesprekken gevoerd met onder meer: Verkeer en Openbare Ruimte (over het mobiliteitsplan), Wonen, Maatschappelijke Voorzieningen, G&O (bodem, bedrijvenstrategie), Economische Zaken, Ecologie (Ingenieursbureau en Ruimte en Duurzaamheid), Aanpak Noord (stadsnatuur en groen). Hierbij is om input (eerste advies) gevraagd ten aanzien van de beoogde ontwikkeling. De input is in eerste instantie verwerkt in de Principenota of wordt bij de verdere uitwerking (ingeval van gedetailleerd advies) meegenomen in de vervolgfase.

Interne/ externe afstemming over het Participatieplan:

Stedelijk team participatie 16 en 30 april 2026;

Participatietafel Noord 23 juni 2026 akkoord;

Erfpachter heeft actief input geleverd op het Participatieplan, waarmee zij zich committeert aan de participatieaanpak.

Duurzaamheid

Indien de transformatie van de Oranjewerf doorgang vindt, zal dit op termijn bijdragen aan de duurzaamheidsdoelstellingen van de gemeente. De momenteel verharde en vervuilde werf wordt gesaneerd en gedeeltelijk onverhard ingericht, waarbij groen wordt toegevoegd en onderzocht wordt hoe de aanpalende Hoofdgroenstructuur (Schellingwouderpark, ten oosten van de projectlocatie) beter verbonden en waar mogelijk versterkt kan worden. Er zijn ook kansen voor de versterking van de biodiversiteit langs de kades en het bestaande groen rondom de projectlocatie. De transformatie zal in ieder geval positief effect hebben op afwatering van hemelwater in de ondergrond en het tegengaan van hittestress. Deze aspecten zijn belangrijke aandachtspunten in de verdere planuitwerking.

Participatie

Participatie is een belangrijk onderdeel van het planvormingsproces. In het Participatieplan (zie ook toelichting beslispunt 2) is te raadplegen hoe dit proces is vormgegeven in de verkenningsfase en hoe dit wordt vormgegeven in het verdere planvormingsproces (de opvolgende fasen in het Plaberum).

Voorafgaand aan de start van de planvorming door de gemeente heeft de erfpachter op eigen initiatief in 2023-2024 een consultatieronde georganiseerd. De gemeente was hierbij enkel toehoorder. De uitkomsten van deze consultatieronden zijn op hoofdlijnen beschreven in het Participatieplan.

Op 2 juli 2026 heeft de gemeente samen met de erfpachter een inloopavond georganiseerd voor direct omwonenden en andere geïnteresseerden. Het verslag van deze bijeenkomst is onderdeel van het Participatieplan. De bijeenkomst werd bezocht door circa zestig belangstellenden. De reacties waren uiteenlopend. Er was betrokkenheid bij de toekomst van het gebied en begrip voor de woningbouwopgave, maar ook zorg over de mogelijke gevolgen van een ontwikkeling en over het verdere participatieproces. Veel aanwezigen gaven aan betrokken te willen blijven en behoefte te hebben aan duidelijkheid over de planning, de rolverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer en de momenten waarop de omgeving invloed kan uitoefenen.

Verkeer was het meest besproken onderwerp. Aandacht werd gevraagd voor de huidige verkeersdruk op de Zuiderzeeweg en omliggende wegen, de bereikbaarheid tijdens evenementen en calamiteiten, het openbaar vervoer, fietsverbindingen en de parkeersituatie rond de sportvelden.

Ook gingen er veel vragen over de schaal, bouwhoogte en dichtheid van een eventuele ontwikkeling. Daarbij werd het belang benadrukt van een goede aansluiting op het karakter van Nieuwendam en de buurten in Noord. Tijdens de inloopbijeenkomst zijn onderstaande reacties opgehaald:

Zorgen: verkeersdruk (Zuiderzeeweg, OV, fiets- en voetgangersverbindingen), bouwhoogte, dichtheid, groenbehoud en betaalbare woningen. Het Participatieplan wordt na vaststelling door het college - conform de Participatieverordening gemeente Amsterdam - gepubliceerd op de website van de gemeente: open.amsterdam.

Wensen: kleinschalige ontwikkeling, aandacht voor ecologie, leefkwaliteit en diversiteit in woningaanbod (jongeren, ouderen, sociale huur).

Vragen: bodemkwaliteit, sanering, financiële haalbaarheid en de rol van het nabijgelegen Gembo-terrein (nu niet onderdeel van het plan).

Participatie: behoefte aan transparantie over fasen, invloedsmomenten, terugkoppeling en de rolverdeling tussen gemeente en initiatiefnemer. De genoemde belangen krijgen een plek in de planvorming van de volgende fase.

Financiële onderbouwing

Financiële onderbouwing

Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan de voorgestelde beslispunten van het dagelijks bestuur.

Financiële onderbouwing: Nee

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting: Bij positief besluit van het college van burgemeester en wethouders is er een financieel effect, te weten: de inzet van het projectteam en de uitvoering van de nodige onderzoeken die gedeeltelijk door de gemeente worden betaald.

Conclusie: Voor het dagelijks bestuur zijn geen financiële gevolgen.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-051011	Bijlage 2. 20260818_Participatieplan Oranjewerf.pdf (pdf)
AD2026-051012	Bijlage 1. 20260818_Principenota Oranjewerf.pdf (pdf)

AD2026-051014	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2026-053646	Bijlage 3 - 20260930_Advies DB principenota en participatieplan Oranjewerf.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord