VN2026-010660
Stadsdeel Noord

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 15 september 2026

Portefeuille

Agendapunt B3

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen van het kavelpaspoort voor het transformatieproject Zwanenmeer aan de Beemsterstraat 491.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

1. Het kavelpaspoort voor het transformatieproject Zwanenmeer aan de Beemsterstraat 491 vast te stellen.

Kernboodschap

Het dagelijks bestuur stelt het kavelpaspoort vast voor de transformatie van Het Zwanenmeer aan de Beemsterstraat 491. Het kavelpaspoort biedt het ruimtelijk kader voor de ontwikkeling van circa 86 woningen, maatschappelijke voorzieningen en een nieuwe ruimte voor de bridgevereniging. Het concept-kavelpaspoort is onderwerp geweest van participatie. Omwonenden hebben onder andere zorgen geuit over de bouwhoogte. Deze inbreng is meegewogen. De maximale bouwhoogte van 30 meter aan de zijde van de Alkmaarstraat blijft gehandhaafd, omdat deze onderdeel is van een stedenbouwkundig onderbouwde opzet en de ontwikkeling binnen de stedelijke beleidskaders past.

Bestuurlijke achtergrond

De ontwikkeling van Het Zwanenmeer is gestart vanuit de wens van de bridgevereniging om het bestaande gebouw te vernieuwen. Het huidige gebouw is te groot en kent hoge energielasten, waardoor de continuïteit van de vereniging onder druk staat. De vernieuwing wordt gecombineerd met woningbouw en maatschappelijke voorzieningen. De bridgevereniging heeft voor de herontwikkeling van de locatie een tender uitgeschreven. JOIN is als winnaar uit deze tender naar voren gekomen en is initiatiefnemer en ontwikkelaar van de transformatie.

In de staf van Brahim op **2 juni 2025** heeft het stadsdeelbestuur kennisgenomen van het aangepaste ontwerp en ingestemd met het opstellen van een concept-kavelpaspoort met voldoende bewegingsruimte voor de ontwikkelaar om het participatietraject te kunnen starten.

In de staf van Brahim op **22 september 2025** heeft het stadsdeelbestuur kennisgenomen van de onderbouwing van het participatieniveau, het participatieplan en het aangepaste concept-kavelpaspoort en ingestemd met het gebruik van het concept-kavelpaspoort als basis voor de participatie.

In de staf van Brahim op **9 maart 2026** heeft het stadsdeelbestuur ingestemd met het participatieplan, waarna het participatietraject kon worden uitgevoerd.

De transformatie past binnen de stedelijke woningbouwopgave en vindt plaats binnen bestaand stedelijk gebied. Voor de ontwikkeling is een afwijking van het omgevingsplan nodig. Het kavelpaspoort vormt het gemeentelijke ruimtelijke kader voor de verdere planontwikkeling.

Bestuurlijke prioriteit

De ontwikkeling draagt bij aan de gemeentelijke woningbouwopgave door woningen toe te voegen binnen bestaand stedelijk gebied.

Wettelijke grondslag

Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022.

Bijlage 2 Taken lijst/ Artikel 2.1 Gebiedsontwikkeling en ruimtelijk beheer.

Bijlage 3 Bevoegdheden register / Artikel 2.1 Gebiedsontwikkeling en ruimtelijk beheer.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Het kavelpaspoort voor het transformatieproject Zwanenmeer aan de Beemsterstraat 491 vast te stellen.

Een kavelpaspoort is een document waarin de gemeente Amsterdam de randvoorwaarden, regels en stedenbouwkundige eisen voor een specifiek bouwperceel vastlegt. Een stadsdeelcommissie is een adviesorgaan en heeft geen formele bevoegdheid om ruimtelijke plannen of kavelpaspoorten vast te stellen.

Volgens de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam mag een stadsdeelcommissie gevraagd en ongevraagd advies uitbrengen over alle aangelegenheden die het stadsdeel aangaan. Als een kavelpaspoort grote impact heeft op een buurt (bijvoorbeeld bij ingrijpende hoogbouw of herontwikkeling), kan de commissie besluiten het document zélf op de agenda te zetten om erover te debatteren en een advies mee te geven aan het dagelijks bestuur.

Participatie en inspraak**:** Vaak is er bij de totstandkoming van grotere ruimtelijke projecten of kavelpaspoorten een participatietraject voor de buurt. De stadsdeelcommissie fungeert dan regelmatig als het podium waar bewoners hun zorgen kunnen uiten (via het inspraakrecht), waarna de commissie die signalen vertaalt in een advies. [1]

Kortom: het dagelijks bestuur hoeft het kavelpaspoort niet verplicht langs de stadsdeelcommissie te sturen voor goedkeuring, maar de commissieleden kunnen het onderwerp wel te allen tijde zelf agenderen als de lokale situatie daar aanleiding toe geeft.

Het kavelpaspoort geeft de ruimtelijke en programmatische kaders voor de transformatie van Het Zwanenmeer. Het initiatief voorziet in circa 86 woningen en maatschappelijke voorzieningen, waaronder een nieuwe ruimte voor de bridgevereniging en een gebruiksruimte voor buurt en bewoners.

Het kavelpaspoort gaat onder andere uit van maximaal 8.500 m² BVO en een maximale bouwhoogte van 30 meter aan de zijde van de Alkmaarstraat. Aan de zijde van de bestaande woningen aan de Beemsterstraat geldt een maximale hoogte van 14 meter. Hiermee is in het stedenbouwkundige kader rekening gehouden met de overgang naar de bestaande laagbouw.

Het concept-kavelpaspoort is gebruikt als basis voor het participatietraject. De participatie heeft plaatsgevonden op 21 mei 2026. Circa 1.500 adressen zijn uitgenodigd; 66 personen waren aanwezig. Daarnaast zijn individuele gesprekken gevoerd met vier direct naastgelegen buren en heeft ontwikkelaar diverse nazendigen ontvangen. De belangrijkste onderwerpen die uit de participatie

naar voren kwamen waren bouwhoogte, groen en natuur en veiligheid, leefbaarheid en overlast. Met name de hoogte van de ontwikkeling wordt door omwonenden als te hoog ervaren.

De participatie-uitkomsten zijn meegewogen bij de definitieve vaststelling van het kavelpaspoort. Er is onvoldoende aanleiding om de maximale bouwhoogte aan te passen. De 30 meter maakt onderdeel uit van een eerder gemaakte en stedenbouwkundig onderbouwde keuze voor de ontwikkeling. Daarnaast draagt het plan binnen deze kaders bij aan de woningbouwopgave en de transformatie van een bestaand gebouw. De zorgen uit de participatie kunnen binnen het vastgestelde kader worden betrokken bij de verdere uitwerking van het bouwplan door de ontwikkelaar, onder andere op het gebied van massaopbouw, architectuur, groen, ecologie en de relatie met de bestaande omgeving.

Het advies is daarom om het kavelpaspoort ongewijzigd vast te stellen.

Advies en afstemming

1. RenD Stedenbouw.
2. GenO projectleider GenO.
3. GenO planeconoom.
4. RenD omgevingsjurist.
5. SDN gebiedsmakelaar.

Duurzaamheid

Er is een vanuit R&D aangehaakt bij het project om de ontwikkelaar te adviseren en enthousiasmeren.

JOIN is een houtbouwontwikkelaar en is voornemens het gebouw zo veel mogelijk in hout te bouwen.

De plannen van JOIN sluiten aan bij het beleid duurzame energie in zowel de randvoorwaarde als de ambitie. De appartementen worden aangesloten op een WKO-systeem of stadswarmte en voorzien van PV-panelen. Het gebouw wordt prefab in hout opgebouwd, wat bijdraagd aan het beleid rondom grondstoffen. In de openbare ruimte wordt aandacht besteed aan natuurinclusiviteit en klimaatadaptie, waarbij groen wordt toegevoegd en regenwater wordt opgevangen.

Participatie

Het participatieplan is vastgesteld in de Staf d.d. 9 maart 2026.

De participatie heeft plaatsgevonden op 21 mei 2026. Voor de participatieavond zijn circa 1.500 adressen uitgenodigd; 66 omwonenden hebben de avond bezocht. Daarnaast zijn individuele gesprekken gevoerd met vier direct naastgelegen buren en zijn voor en na de bijeenkomst reacties per e-mail ontvangen. Zowel het concept-kavelpaspoort als het schetsontwerp zijn besproken.

De belangrijkste thema's uit de participatie waren bouwhoogte, groen en natuur en veiligheid, leefbaarheid en overlast. Het participatieverslag is gedeeld met omwonenden en ondernemers en is ook te vinden op de project website van JOIN development.

Financiële onderbouwing

N.v.t.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente

Projectteam communiceert het besluit aan betrokkenen.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-047033	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)
AD2026-047041	250926_zwanenmeer_kavelpaspoort.pdf (pdf)
AD2026-047042	250825_Beemsterstraat_kadastrale grenzen_uitruil in cijfers.pdf (pdf)
AD2026-047043	260826 Memo kavelpaspoort JOIN.pdf (pdf)
AD2026-047044	260915 Panelen participatiebijeenkomst Beemsterstraat.pdf (pdf)
AD2026-047045	20260826 Memo ambtelijk advies Kavelpaspoort Beemsterstraat.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord