VN2025-017852
bc noord

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Noord van 13 januari 2026

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening (23)

Agendapunt: B2

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Zuidkaap: Verzoek tot afwijking 404020.

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Noord besluit

1. Kennisnemen van het verzoek tot afwijking en akkoord te gaan met het voorgestelde programma.
2. Akkoord te gaan met het doorsturen van het verzoek tot afwijking naar directeur G&O ter goedkeuring.

Kernboodschap

Het DB wordt gevraagd akkoord te gaan met de inhoud van het verzoek tot afwijking 40-40-20 en de daarin opgenomen bestuurlijke wens en om akkoord te gaan met het doorzetten van dit verzoek tot afwijking naar de directeur G&O.

Bestuurlijke achtergrond

In mei 2025 is er gesprek geweest tussen de ontwikkelaar, Brahim Abid en de projectmanager waarin is aangegeven dat het vorige programma geen draagvlak heeft. Gemeente heeft toegezegd nieuwe kaders voor de ontwikkeling op te stellen, waaronder het programma.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Als zowel ambtelijk als bestuurlijk opdrachtgever is stadsdeel Noord eindverantwoordelijk voor het project Hilversumstraat/ gebouw Zuidkaap. Zoals verwoord in bijlage 2 de takenlijst van de verordening op de stadsdelen is bij punt 1. Gebiedsontwikkeling en ruimtelijk beheer en vervolgens de punten 1.2 en 1.3 opgenomen dat centraal stedelijk de bevoegdheid ligt om bij gelegenheid van een principebesluit of transformatie-initiatief een project als stedelijk aan te wijzen. Eerder is stedelijk bepaald door de directeur G&O, ambtelijk opdrachtgever G&O en ambtelijk opdrachtgever stadsdeel Noord dat dit project zowel ambtelijk als bestuurlijk bij het stadsdeel blijft.

Onderbouwing besluit

1. Er is geconstateerd dat het vorige programma onvoldoende draagvlak geniet. In bijgevoegd verzoek tot afwijking 404020 en memo projectgeschiedenis is wordt beargumenteerd waarom onderstaand programma wordt voorgesteld. Voor particuliere transformatie worden 6 afwijkingscriteria gehanteerd om een ander programma dan 40-40-20 te realiseren. De voorliggende afwijking kan worden geschaard onder regel 2: De woningdifferentiatie in het omliggende gebied is aanleiding voor een andere menging.

Met een kleiner programma met een andere programmamix is de verwachting dat de doorloop van de woningen kleiner is en daarmee meer binding met de wijk kan ontstaan.

Beoogd woonprogramma na transformatie

Beoogd woonprogramma:	aantal	percentage	
Middeldure huur	112	50%	
Vrije sector	113	50%	
Totaal	225	100%	

GBO van de woningen

Beoogd woonprogramma:	aantal	GBO, gemiddeld
Middeldurehuur	112	45 m²
Vrije sector	113	60-65 m²
Totaal	225	

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.

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.

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.

<u>Onderbouwing van de uitzondering</u>

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 demiddeldurehuur en slechts 7% in devrije sectorhuur. De overige 30% is koop.

Het middensegment neemt per saldo in Noord verder af: de afname vanmiddeldure/betaalbare koop is groter dan de toenamemiddeldurehuur. Ook is er, hoewel deze kleiner wordt, sprake vanscheefwonenin 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 deWaterlandpleinbuurt en Noord gemerkt worden, omdat Noorderlingen kunnen doorstromen naar een meer passende woonruimte.

De toevoeging van 225 woningen in hetmiddeldureen 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 vanmiddenhuuren 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.

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.

2. De directie G&O is gemandateerd om het verzoek te behandelen.

Advies en afstemming

Het aanvraagformulier verzoek tot afwijking 40-20-20 is opgesteld door de projectleider grondzaken uit het ambtelijk projectteam en de projectmanager transformatieprojecten Noord (PMB).

Duurzaamheid

-

Participatie

De participatie is volgens het vastgestelde participatieplan uitgevoerd en door de ontwikkelaar verlengd. Het nieuwe ontwerp zal ook aan de buurt worden gepresenteerd.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Overige toelichting
Het project wordt bekostigd uit AOG-budget en Vereveningsfonds. En als het project doorgang vindt uit potentiële inkomsten uit erfpachtuitgave.

Conclusie

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst.

Buiten de gemeente: -

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-079964	Stadsdeel Noord Voordracht (pdf)

Gemeente Amsterdam

DB

AD2026-000595	260105 memo afwijking 404020 Zuidkaap.docx (msw12)
AD2026-000596	260105 Verzoek_afwijking 40_40_20 Hilversumstraat 316-340.docx (msw12)

Uitslag

A Akkoord