VN2026-012177
Grond en Ontwikkeling

Gemeente Amsterdam

DB

Voordracht voor DB Stadsdeel Oost van 03 november 2026

Portefeuille

Agendapunt B1

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vaststellen initiatiefdocument Zeeburgerpad 38-44 en 51-53

Het dagelijks bestuur Stadsdeel Oost besluit

1. Het initiatiefdocument Zeeburgerpad 38-44 en Zeeburgerpad 51-53 met bijbehorende schetsontwerpen vast te stellen en daarbij het voornemen uit te spreken om in afwijking van het Omgevingsplan Amsterdam:

a. in te stemmen met een afwijking van de maximale bouwhoogte van 13 meter door de positionering van blok C op Zeeburgerpad 38-44 tot ca. 16,5 meter;

b. in te stemmen met gedeeltelijke afwijkingen van de maximale goothoogte van 13 meter aan de voorzijde van Blok C door geveloptrekkingen in de vorm van dakkappellen op Zeeburgerpad 38-44 tot ca. 16,5 meter;

c. in te stemmen met een geringe afwijking van de maximale bouwhoogte van 16 meter door een overschrijding van de dakrand van blok C op Zeeburgerpad 38-44 met ca. 0,5 meter;

d. in te stemmen met afwijkingen van de bebouwingsgrenzen ten behoeve van balkons aan de achterzijde en een luifel aan de voorzijde van blok C op Zeeburgerpad 38-44 tot maximaal de afwijkingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan;

e. in te stemmen met de mogelijke realisatie van een loopsteiger geprojecteerd boven het water aan de achterzijde van het gehele bouwplan.

2. Het Initiatiefdocument met bijbehorende ontwerpen ter kennisname aan te bieden aan de stadsdeelcommissie

Kernboodschap

Met het voorstel voor de herontwikkeling van Zeeburgerpad 38-44 en Zeeburgerpad 51-53 stelt het Dagelijks Bestuur het initiatiefdocument van ontwikkelaar Lingotto vast. Het plan voorziet in sloop van bestaande bedrijfsgebouwen en de bouw van sociale huurwoningen, middeldure huurwoningen, vrije sector koopwoningen en bedrijfsruimte. Daarbij stemt het dagelijks bestuur in met afwijkingen van het Omgevingsplan voor Zeeburgerpad 38-44, namelijk het afwijken van de bouwcontour aan de westzijde van blok C en het afwijken van de maximale bouwhoogte van 13 en 16 meter voor blok C.

Bestuurlijke achtergrond

- Omgevingsplan Amsterdam/bestemmingsplan Zeeburgerpad (2020)
- Principebesluit Zeeburgerpad (2025)

Bestuurlijke prioriteit

Hoofdstuk 1 van het college-akkoord (2026-2030): Een thuis in de stad.

Wettelijke grondslag

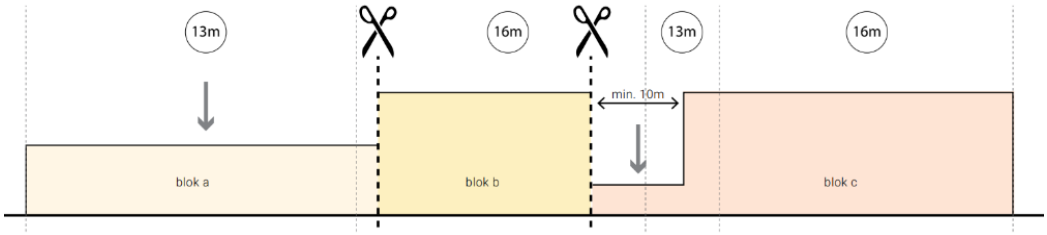
Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022:
Artikel 9, eerste en tweede lid
Specifiek uit de bijbehorende Takenlijst:
1.1 het voorbereiden van een bestemmingsplan, uitwerkings- en wijzigingsplan
5.1 adviseren over en uitvoering geven aan stedelijk woonbeleid in de lokale context, waaronder de Huisvestingverordening
5.6 het onderhouden van contacten met burgers, corporaties, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars, etc. in relatie tot woonbeleid

Onderbouwing besluit

Ad 1. Het initiatiefdocument Zeeburgerpad 38-44 en Zeeburgerpad 51-53 vast te stellen

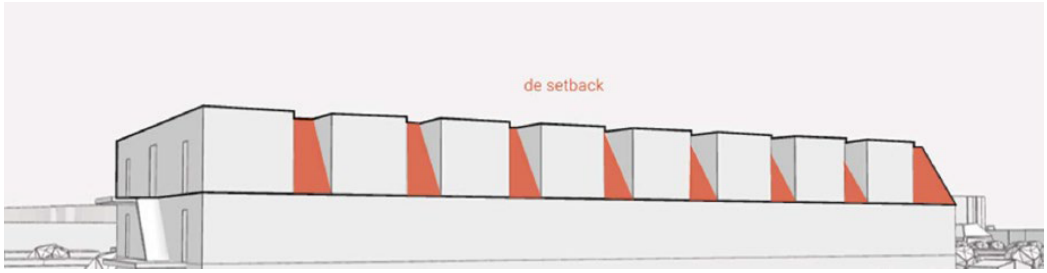
Het initiatiefdocument beschrijft het voornemen van Lingotto om de locaties Zeeburgerpad 38-44 en Zeeburgerpad 51-53 te herontwikkelen. Het initiatief bestaat uit de sloop van de bestaande bedrijfsgebouwen en de realisatie van een nieuwbouwproject met woningen en bedrijfsruimte.
Het programma op de nummers 38-44 bestaat uit 64 sociale huurappartementen en 16 vrije sector koopwoningen aan Zeeburgerpad. De sociale huurwoningen worden afgenomen door een Amsterdamse woningbouwcorporatie. Dit plan is reeds op VO niveau uitgewerkt.
Op Zeeburgerpad 51-53 komen 40 middeldure huurappartementen. Dit plan is als SO uitgewerkt. Tevens wordt in beide plinten bedrijfsruimte gerealiseerd.
Hiermee draagt het initiatief bij aan de verdere transformatie van het Zeeburgerpad van een bedrijvenstrook naar een gemengd woon-werkgebied. Het plan past in het karakter van het Zeeburgerpad, onder meer door variatie in woningtypes, korrelgrootte, bouwhoogtes, verspringende rooilijnen, overgangszones en plintfunctie.
Op basis van het initiatiefdocument en de ontwerpstukken kan, na vaststelling door het dagelijks bestuur, worden toegewerkt naar een afsprakenbrief tussen de initiatiefnemer en de gemeente.

Ad 1a. in te stemmen met een afwijking van de maximale bouwhoogte van 13 meter door de positionering van blok C op Zeeburgerpad 38-44 tot ca. 16 meter;
In het Omgevingsplan (bestaande uit het bestemmingsplan Zeeburgerpad) zijn gevarieerde maximale bouwhoogten opgenomen van 13 16 13 16 meter.
Vanwege het programma van blok C (met 64 sociale huurwoningen) op Zeeburgerpad 38-44 wordt voorgesteld om het gebouw over een lengte van ca. 4 meter deels te projecteren op het deel waar tot 13 meter hoogte gebouwd mag worden. Tussen blok B en blok C blijft een snede over met een lengte van ca. 10 meter. Stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen. Zie ook hieronder.



Het definitieve besluit om in te stemmen met de afwijking volgt bij de omgevingsvergunning. Voor de verdere planvorming is het gewenst dat het DB nu reeds het voornemen uitspreekt om op dat moment in te stemmen met de voorgestelde afwijkingen van het Omgevingsplan.

Ad 1b. in te stemmen met gedeeltelijke afwijkingen van de maximale goothoogte van 13 meter aan de voorzijde van Blok C door geveloptrekkingen in de vorm van dakkappellen op Zeeburgerpad 38-44 tot ca. 16,5 meter;



Vanwege de kwaliteit en bruikbaarheid van de woningen op de bovenste verdiepingen wordt voorgesteld om gedeeltelijk af te wijken van de maximale goothoogte van 13 meter.
Het definitieve besluit om in te stemmen met de afwijking volgt bij de omgevingsvergunning. Voor de verdere planvorming is het gewenst dat het DB nu reeds het voornemen uitspreekt om op dat moment in te stemmen met de voorgestelde afwijkingen van het Omgevingsplan.

Ad 1c. in te stemmen met een geringe afwijking van de maximale bouwhoogte van 16 meter door een overschrijding van de dakrand van blok C op Zeeburgerpad 38-44 met ca. 0,5 meter;
Voor Zeeburgerpad 38-44 wordt een lichte afwijking van het Omgevingsplan voorgesteld. Bij Blok C overschrijden de dakranden de maximale bouwhoogte uit het Omgevingsplan ca 0,5 m. Stedenbouwkundig is er geen bezwaar tegen. Het definitieve besluit om in te stemmen met de afwijking volgt bij de omgevingsvergunning. Voor de verdere planvorming is het gewenst dat het DB nu reeds het voornemen uitspreekt om op dat moment in te stemmen met de voorgestelde afwijkingen van het Omgevingsplan.

Ad 1d. in te stemmen met afwijkingen van de bebouwingsgrenzen ten behoeve van balkons aan de achterzijde en een luifel aan de voorzijde van blok C op Zeeburgerpad 38-44 tot maximaal de afwijkingsmogelijkheid binnen het bestemmingsplan;
Buitenruimten zoals balkons worden gezien als vergroting van de woonkwaliteit. Het is vrij gebruikelijk om deze ook buiten de bestemmingsgrenzen te realiseren. Binnen het Omgevingsplan (bestemmingsplan Zeeburgerpad) wordt dan ook de mogelijkheid geboden om met een omgevingsvergunning dergelijke overschrijdingen van de bebouwingsgrenzen tot 2 meter toe te staan. Dit laatste geldt ook voor de luifel aan de straatzijde.
Het definitieve besluit om in te stemmen met de afwijking volgt bij de omgevingsvergunning. Voor de verdere planvorming is het gewenst dat het DB nu reeds het voornemen uitspreekt om op dat moment in te stemmen met de voorgestelde afwijkingen van het Omgevingsplan.

Ad 1e. in te stemmen met de mogelijke realisatie van een loopsteiger geprojecteerd boven het water aan de achterzijde van het gehele bouwplan.
In het voorstel van Zeeburgerpad 38-44 is een loopsteiger aan de achterzijde opgenomen. De steiger betreft een bouwwerk geprojecteerd op de bestemming Water en is als zodanig strijdig met het Omgevingsplan. Met de steiger wordt de toegang tot het water van de Nieuwe Vaart aanzienlijk vergroot. Zowel de woonkwaliteit, de sociale veiligheid en bereikbaarheid wordt hiermee vergroot. Het is van belang dat ook toestemming wordt gegeven door de waterbeheerder. Mogelijk moeten er maatregelen worden getroffen in het kader van een aanvaarbeveiliging.
Het definitieve besluit om in te stemmen met de afwijking volgt bij de omgevingsvergunning. Voor de verdere planvorming is het gewenst dat het DB nu reeds het voornemen uitspreekt om op dat moment in te stemmen met de voorgestelde afwijkingen van het Omgevingsplan.

Ad 2. Het Initiatiefdocument met bijbehorende ontwerpen ter kennisname aan te bieden aan de stadsdeelcommissie

Na akkoord van het dagelijks bestuur ontvangt de stadsdeelcommissie het Initiatiefdocument inclusief bijbehorende ontwerpen ter kennisname.

Advies en afstemming

Het initiatiefdocument is opgesteld door ontwikkelaar Lingotto en afgestemd met de gemeentelijke projectgroep Zeeburgerpad waarin R en D, G en O, IB en PMB vertegenwoordigd zijn.

Duurzaamheid

Onder duurzaamheid wordt in dit initiatief primair verstaan: het voldoen aan de geldende wet- en regelgeving op het gebied van energie, milieu en bouwkwaliteit. Dit wordt door de ontwikkelende partij in de volgende fases verder uitgewerkt.

Participatie

Voor de plannen aan Zeeburgerpad 38-44 en Zeeburgerpad 51-53 zijn door Lingotto twee inloopinformatieavonden georganiseerd. Op 29 april 2026 is het plan voor Zeeburgerpad 38-44 toegelicht; hierbij waren 8 bezoekers aanwezig. Op 2 juli 2026 is het plan voor Zeeburgerpad 51-53 toegelicht; hierbij waren 4 bezoekers aanwezig. De reacties op beide plannen waren overwegend positief. Aandachtspunten hadden vooral betrekking op de inrichting van de openbare ruimte, de relatie met de woonboten, de invulling van de bedrijfsruimte en bij Zeeburgerpad 51-53 de mogelijke schaduwwerking en de relatie met het naastgelegen pand. Deze aandachtspunten worden betrokken bij de verdere uitwerking van de plannen. Verslagen van deze bijeenkomsten zijn als bijlage bij het initiatiefdocument gevoegd.

Financiële onderbouwing

De beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente: Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Buiten de gemeente: N.v.t.

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2026-053551	Stadsdeel Oost Voordracht (pdf)
AD2026-057411	20261013 - initiatief formulier Zeeburgerpad 38-44 en 51-53 staf.pdf (pdf)
AD2026-057412	Bijlage 2a. Ontwerpboek_Zeeburgerpad 51-53.pdf (pdf)
AD2026-057413	Bijlage 2b_Zeeburgerpad38_44 - ontwerpboek.pdf (pdf)
AD2026-057414	Bijlage 1b. Participatieverslag Zeeburgerpad 38-44.pdf (pdf)
AD2026-057415	Bijlage 1a. Participatieverslag Zeeburgerpad 51-53.pdf (pdf)

Uitslag

A Akkoord