



Aan: De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum: 19 februari 2026
Portefeuille(s): Grond en Ontwikkeling
Portefeuillehouder(s): Steven van Weyenberg
Behandeld door: Grond & Ontwikkeling, p.van.der.velde@amsterdam.nl
Onderwerp: Vaststellingsovereenkomst gemeente – Ketjen inzake Hamerkwartier

Geachte leden van de gemeenteraad,

Met deze brief informeert het college u over het volgende.

Aanleiding

De gemeente Amsterdam en chemiebedrijf Ketjen (voorheen Albemarle) hebben overeenstemming bereikt over een vaststellingsovereenkomst (VSO) die de verdere ontwikkeling van het Hamerkwartier mogelijk maakt. Met deze overeenkomst wordt, na jaren van juridische procedures en vertragingen, nieuw perspectief geboden voor de bouw van circa 6.500 woningen, werkplekken en maatschappelijke voorzieningen in dit belangrijke transformatiegebied in Amsterdam-Noord.

De Gemeenteraad heeft in februari 2022 het investeringsbesluit Hamerkwartier vastgesteld voor de ontwikkeling van 6.500 woningen en de bijbehorende voorzieningen in het Hamerkwartier. Bij de bestemmingswijzigingsprocedures van de deelgebieden Draka-terrein en de Exclusiva-kavel is Ketjen in beroep gegaan bij de Raad van State. Dit vanwege de opvatting dat haar toekomstige bedrijfsvoering na de realisatie van de woningen mogelijk in het geding zou zijn. De Raad van State stelde in 2023 en 2024 dat de gemeente nadrukkelijker rekening diende te houden met de (toekomstige) bedrijfsvoeringsplannen van Ketjen en de daarmee gepaard gaande veiligheidsrisico's die onvoldoende inzichtelijk waren. Als gevolg moesten de bestemmingsplannen formeel vernietigd worden. De ontwikkeling van het Hamerkwartier kwam hierdoor in een impasse. Om te komen tot een oplossing hebben de gemeente en Ketjen de afgelopen anderhalf jaar intensief overleg gevoerd om te komen tot een overeenkomst om uit de impasse te komen. Graag informeer ik u over de uitkomst. De overeenkomst zorgt ervoor dat de woningbouwplannen veilig verantwoord door kunnen gaan en dat Ketjen haar (toekomstige) bedrijfsvoering ook kan blijven uitvoeren.

Afspraken Gemeente en Ketjen

Het deelgebied de Hamerkop ligt direct naast Ketjen en is daarmee het meest complexe onderdeel van het Hamerkwartier, en het onderdeel waar Ketjen zich eerder niet mee kon verenigen. Voor de ontwikkeling van deze locatie waren al contractuele afspraken gemaakt met de eigenaren. In samenwerking met alle betrokken partijen is er een aangepast stedenbouwkundig plan opgesteld. In dit proces was het voor alle betrokkenen geven en nemen met begrip voor

elkaars belangen. Alle doorgevoerde wijzingen hangen met elkaar samen en vormen een geheel aan oplossingen. De volgende aanpassingen zijn doorgevoerd:

- in het nieuwe plan zijn de bouwvolumes voor woningen verplaatst en verder van de fabriek komen te liggen.
- Zo ontstaat er meer ruimte voor een groene bufferzone; het oeverpark.
- De bestaande Storkhal, een markant industrieel gebouw met succesvolle maatschappelijke en culturele functies, zoals een bioscoop, klimhal en diverse restaurants, wordt niet meer gesloopt en blijft behouden. Hiermee blijft de industriële identiteit van het gebied zichtbaarder aanwezig.
- Het naastgelegen bedrijventerrein Zamenhof blijft voor minimaal 15 jaar bedrijventerrein.

Een belangrijk onderdeel van de overeenkomst is dat Ketjen geen rechtsmiddelen meer zal aanwenden tegen woningbouwplannen die in overeenstemming zijn met de gemaakte afspraken. Daarnaast zal Ketjen aanvullende maatregelen nemen op haar terrein, waardoor zowel in de huidige situatie, bij eventuele toekomstige wijzigingen in de productieprocessen van Ketjen en na realisatie van alle woningen de veiligheid geborgd is en blijft. De gemeente draagt voor vijftig procent bij in de kosten van deze maatregelen, tot een maximum van 4,65 miljoen euro. Hiervoor was al een financiële reservering opgenomen in de grondexploitatie bij de vaststelling van het investeringsbesluit door de Raad in 2022. De omgevingsdienst beoordeelt en toetst de maatregelen in het kader van vergunningverlening.

De gemeente en Ketjen zullen ook gezamenlijk onderzoeken of een deel van het westelijk Ketjen-terrein in de toekomst openbaar toegankelijk kan worden ingericht en er kwalitatief groen toegevoegd kan worden. Zo ontstaat er een betere (groen)verbinding tussen het Vliegenbos en het oeverpark van het Hamerkwartier. Tevens is afgesproken dat toekomstige bewoners van nabijgelegen woonprojecten, zoals de Hamerkop, vooraf geïnformeerd worden over de nabijheid van de fabriek. Verder start Ketjen een pilot om producten tijdelijk duurzaam over water te vervoeren in plaats van over de weg, wat bijdraagt aan vermindering van verkeersdruk en CO₂-uitstoot. Het is geen onderdeel van de VSO maar de gemeente zal verder in gesprek gaan met Ketjen over verdere mogelijkheden voor CO₂-reductie. Dit in lijn met de motie 588.26 van de leden Van Munster (GL), De Jager (D66) en Noordzij (PvdA) inzake In Amsterdam is alleen plaats voor bedrijven die hun maatschappelijke verantwoordelijkheid innemen. Ketjen heeft het college hiervoor zelf ook benaderd om in gesprek te blijven.

Afspraken Hamerkop

Om dit deelproject van het Hamerkwartier na deze aanpassingen ook financieel haalbaar te maken voor de ontwikkelaar en de gemeente zijn er enkele programmatische wijzigingen doorgevoerd. Hiervoor was ruimte omdat dit al gecompenseerd wordt in andere deelprojecten in het Hamerkwartier.

De woningprogrammering van het Investeringsbesluit Hamerkwartier stelt een woonsegmentatie voor het totaal van 30-40-30 voor de 6.500 woningen. In het deelgebied van de Hamerkop komen in totaal nu circa 1.200 woningen met de woonsegmentatie van 30-30-40. Dit zijn ongeveer 60 extra woningen waardoor de woningen iets kleiner worden van gemiddeld 55m² naar nu 50m². Deze aanpassing van woningsegmentering past binnen de totale 30-40-30 opgave van het Hamerkwartier. Dit komt onder andere doordat dat bij andere deelprojecten afspraken zijn

gemaakt en worden voorbereid om meer middeldure huur te realiseren. Dit in de lijn met motie 117.22 van het lid De Jager (D66) over Meer woningen in het middensegment in Hamerkwartier. Ten opzichte van het originele plan komen er in de Hamerkop nu minder m2 nieuwe bedrijfsruimte. Dit wordt gecompenseerd binnen het gebied van het Hamerkwartier waarbij ook het bestaande goed functionerende Zamenhof bedrijventerrein voor minimaal 15 jaar blijft behouden.

Betekenis VSO voor het Hamerkwartier

De vaststellingsovereenkomst met Ketjen vormt een belangrijke stap in de realisatie van het Hamerkwartier. De stilstand is hiermee doorbroken. Er ontstaat ruimte om daadwerkelijk te starten met de bouw van 6.500 woningen, werkplekken en voorzieningen in het Hamerkwartier als nieuwe, complete stadswijk aan het IJ. De reeds gedane investeringen in de infrastructuur en gesloten (en te sluiten) overeenkomsten met eigenaren/ontwikkelaars in het Hamerkwartier gaan we nu omzetten naar daadwerkelijke woningbouw, (maatschappelijke) voorzieningen, bedrijvigheid en financiële opbrengsten voor de gemeente na aanzienlijke voorinvesteringen. Daarmee bouwen we een prachtige nieuwe wijk waar veel woningzoekende Amsterdammers een fijn thuis kunnen gaan vinden.

Met vriendelijke groet,

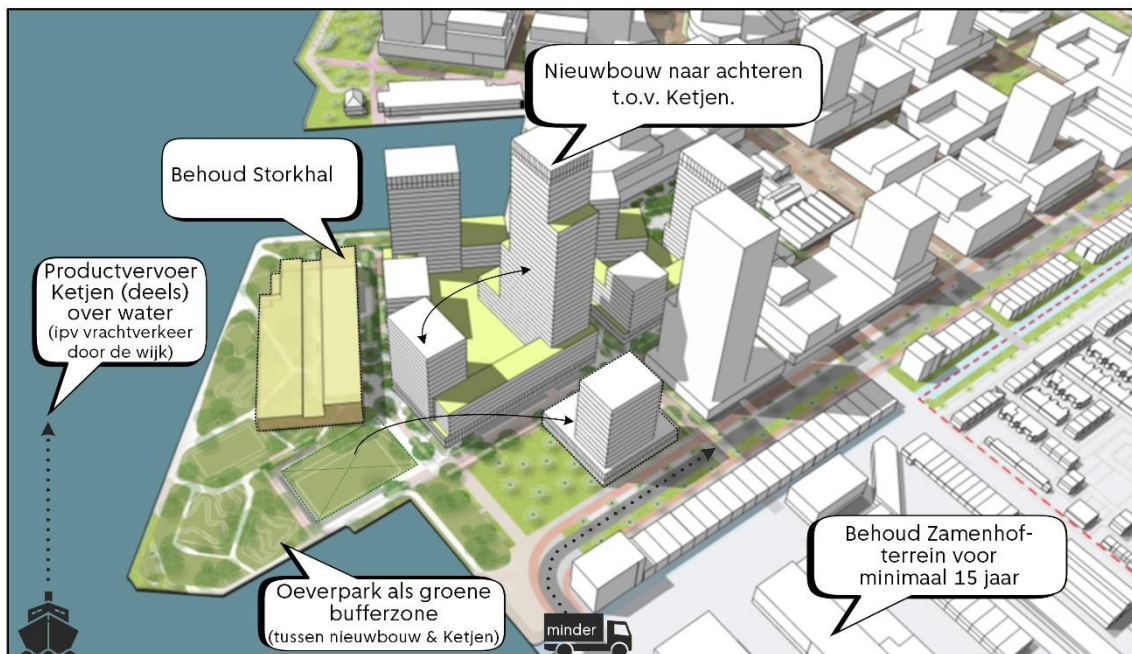
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,



Steven van Weyenberg
Wethouder Woningbouw en Stedelijke Ontwikkeling



Hamerkop 2022 (oud).



Hamerkop 2026 (nieuw). Wijzigingen t.o.v. investeringsnota