Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van 1 juli 2026

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening
Agendapunt: < *automatisch* >
Datum besluit: College van B en W, d.d. 26 mei 2026

Onderwerp
Vaststellen van het TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. Kennis te nemen van en te betrekken in de besluitvorming:
   a. het positieve advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel West;
   b. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid, er vier zienswijzen zijn ingebracht;

2. De zienswijzen als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig het gestelde in bijgevoegde Nota van beantwoording Zienswijzen TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. Dat het voorliggende TAM-omgevingsplan past binnen de scope van het MER Haven-Stad en derhalve niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld;

4. In afwijking van de Nota Parkeernormen 2017 in te stemmen met de parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning voor het TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid, conform de Investeringsnota Sloterdijk 1 Zuid (2019) en het MER Haven-Stad.

5. Het TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.B2413OPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid zoals dat ter inzage heeft gelegen, overeenkomstig de van dit besluit uitmakende Nota van Wijzigingen waarbij voor de locatie van de geometrische planobjecten gebruik is gemaakt van een ondergrond welke ontleend is aan de Basisregistratie Grootschalige Topografie, versie 2025;

6. Voor het gebied gelijk aan dat van het besluitgebied TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid de bedoeld in artikel 22.6, eerste lid, van de Omgevingswet in te trekken.

Wettelijke grondslag
Omgevingswet (Ow), artikel 2.4
De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Besluit elektronische publicaties (Bep), artikel 11.1, eerste en tweede lid

Lid 1: Van 1 januari 2024 tot 1 januari 2025 kan een bestuursorgaan in plaats van de aangewezen technische standaarden (STOP-TP) toepassing geven aan een technische standaard als bedoeld in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze gold onmiddellijk voor 1 januari 2024 (IMRO).
Lid 2: In afwijking van het eerste lid, geldt de uitzondering, bedoeld in het eerste lid, tot 1 januari 2026.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel van het TAM-omgevingsplan
In 2019 heeft de gemeenteraad de Investeringsnota vastgesteld voor Sloterdijk I Zuid (de Contactbuurt), als onderdeel van de ontwikkeling van Haven-Stad. Sloterdijk I Zuid wordt getransformeerd van een bedrijventerrein naar een gemengd woon-werkgebied. Er worden ongeveer 4.700 woningen in het gebied voorzien. Naast woningen, voorziet het gebied ook in ca. 80.000 vierkante meter voor bedrijven en kantoren en daarnaast maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Voor het gebied worden per blok (niet per kavel) ontwikkelplannen uitgewerkt. Dat maakt dat er grotere ontwikkelvelden ontstaan en zoveel mogelijk zaken binnen de blokken een plek kunnen krijgen. Denk aan fiets- en autoparkeren, afval, energiesystemen etc. De openbare ruimte rondom de blokken wordt door de gemeente opnieuw ingericht, zodat er ruimte ontstaat voor groen, de fiets en de voetganger. In de transformatie van het gebied nemen markt en individuele eigenaren het initiatief voor de feitelijke ontwikkeling. De gemeente heeft hierbij vooral een stimulerende en faciliterende rol. Plannen komen in dialoog tot stand.

Blok I Zuid is een van de blokken binnen Sloterdijk I Zuid. Kroonenberg Groep B.V. is de eigenaar van deze gronden. Voor dit blok is op basis van de Investeringsnota een plan uitgewerkt met een mix aan woningen en ruimte voor bedrijven, kantoren, een centrale mobiliteitshub voor auto- en fietsparkeren en andere commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zoals sportvoorzieningen, horeca, een zorgwoning en een buurtkamer. De functies zijn verdeeld over verschillende gebouwen.

Het geldende omgevingsplan van de gemeente Amsterdam biedt geen mogelijkheid om dit project te realiseren. De gronden waar dit plan is voorzien, hebben in de huidige situatie de bestemming ‘bedrijf’ en deze staat het gebruik voor wonen en commerciële en maatschappelijke voorzieningen, zoals horeca en een buurtkamer niet toe. Om dit project mogelijk te maken, moet het omgevingsplan worden gewijzigd. Voorliggend TAM-omgevingsplan voorziet in deze wijziging.

Een TAM-omgevingsplan is juridisch en inhoudelijk gezien een volwaardig onderdeel van het omgevingsplan, maar wordt nog volgens de ‘oude’ digitale standaarden bekendgemaakt. Deze Tijdelijke Alternatieve Maatregel (TAM) is in het leven geroepen, omdat er na de inwerkingtreding van de Omgevingswet nog belemmeringen bestonden om van de nieuwe standaarden gebruik te maken. Van deze mogelijkheid kon gebruik worden gemaakt als uiterlijk 31 december 2025 een ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage is gelegd. Voor deze ontwikkeling is op 18 december 2025 een ontwerp TAM-omgevingsplan ter inzage gelegd.

Het voorliggende TAM-omgevingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen en het juridisch-planologisch faciliteren van het beoogde project.

Begrenzing plangebied
Het besluitgebied van het TAM-Omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid wordt aan de noord- en westzijde begrensd door de Contactweg, aan de oostzijde door de Spaarndammerdijk en aan de zuidzijde door het spoor (traject Amsterdam-Haarlem).

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van en te betrekken in de besluitvorming:

a. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel West

Conform de Verordening op de stadsdelen en het stadsgebied Amsterdam 2022 is het dagelijks bestuur van het stadsdeel West in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen. Het dagelijks bestuur heeft de stadsdeelcommissie betrokken bij het advies.

Het dagelijks bestuur van stadsdeel West heeft als volgt geadviseerd. Het dagelijks bestuur is zeer ingenomen met de ontwikkeling van Blok 1 Zuid. Dit zal een belangrijke bijdrage leveren aan het realiseren van woningen voor Amsterdammers. Wel geeft het dagelijks bestuur als aandachtpunt mee om nachtcultuur te realiseren binnen het plangebied. Voor het volledige advies wordt verwezen naar het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel West.

In reactie op het advies van het stadsdeel wordt aangegeven dat het TAM-omgevingsplan een uitwerking is van de Investeringsnota en dat hierin op deze locatie geen nachtcultuur is voorzien. Nachtcultuur is gezien de akoestische situatie en de hoge dichtheid van woningen ook niet passend binnen het plangebied.

b. *dat er vier zienswijzen op het TAM-omgevingsplan zijn ingebracht.*
Het ontwerp TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid heeft van 18 december 2025 tot en met 28 januari 2026 ter inzage gelegen. Er zijn vier zienswijzen ingediend, door ProRail, het Havenbedrijf Amsterdam, NorthC Datacenter en Shurgard.

Ad 2. De zienswijzen als bedoeld onder 1b te beantwoorden overeenkomstig het gestelde in bijgesloten Nota van Beantwoording TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit
De zienswijzen zijn samengevat en beantwoord in de Nota van Beantwoording Zienswijzen TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid.

De zienswijzen zien op technische aspecten van het TAM-omgevingsplan, waaronder regels over akoestiek, trillinghinder en een aanpassing van de geluidzone industrie over de verbeelding. Deze punten hebben geleid tot wijzigingen in het TAM-omgevingsplan. Door Shurgard is onder andere verduidelijking gevraagd om de aanduiding die ziet op opslagactiviteiten en zijn punten aangevoerd met betrekking tot parkeren, geluid en nadeelcompensatie. Deze aangevoerde punten hebben niet geleid tot wijzigingen van het TAM-omgevingsplan of vielen buiten de reikwijde van het TAM-omgevingsplan.

Voor de reactie op de zienswijzen wordt verwezen naar de Nota van Beantwoording.

Ad 3. Dat het voorliggende TAM-omgevingsplan past binnen de scope van het MER Haven-Stad en derhalve niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld
In 2017 is het MER Haven-Stad opgesteld. Omdat voorliggend TAM-omgevingsplan past binnen de scope van het MER Haven-Stad, hoeft geen nieuwe MER te worden opgesteld.

Ad 4. In afwijking van de Nota Parkeernormen 2017 in te stemmen met de parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning voor het TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid, conform de Investeringsnota Sloterdijk 1 Zuid (2019) en het MER Haven-Stad.
Het plangebied wordt in de Nota Parkeernormen 2017 aangemerkt als B-locatie. Dit betekent een parkeernorm van tussen 0,1 en 1 per woning (afhankelijk van het type woning). In voorliggend TAM-omgevingsplan wordt in afwijking hiervan een parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaatsen per woning voorgeschreven. Dit is conform de eerder vastgestelde Investeringsnota Sloterdijk 1 Zuid en het MER Haven-Stad. In de Investeringsnota is beschreven waarom voor deze lagere parkeernorm is gekozen: “Om de stad bereikbaar en gezond te houden, vindt een verschuiving plaats in verkeersbewegingen van (vracht)auto's naar voetgangers, fietsers en openbaar vervoer. Er komt een zeer lage parkeernorm voor wonen; gemiddeld 0,2 parkeerplaats per woning. De wijk wordt beter bereikbaar voor fietsers, stadsbussen en – op termijn – voor hoogwaardig openbaar vervoer. Parkeren wordt niet op straat opgelost, maar inpandig. Duurzame vervoersconcepten, zoals deelconcepten, worden van begin af aan gerealiseerd.”

De afwijking van de Nota Parkeernormen 2017 ziet enkel 0p woningen. Voor de niet-woonfuncties gelden de normen uit de Nota Parkeernormen 2017.

Ad 5. Het TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid gewijzigd vast te stellen.
Voorgesteld wordt om het voorliggende TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van Wijzigingen. Dit zijn ambtshalve wijzigingen, wijzigingen naar aanleiding van zienswijzen en verduidelijkingen in de planregels en verbeelding.

Ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan is de functie ‘sportvoorziening’ aan de mobiliteitshub toegevoegd. Hierdoor wordt het planologisch mogelijk om binnen deze functieaanduiding een sportvoorziening te exploiteren. Uit akoestisch onderzoek is gebleken dat een sportvoorziening inpasbaar is binnen het plan. Bij de aanvraag voor de omgevingsplanactiviteit wordt beoordeeld of het geluid op de geluidgevoelige locaties (woningen) acceptabel is.

Er is een extra beoordelingsregel voor trillingshinder van het spoor toegevoegd.
De wijziging op de verbeelding bestaat uit het plaatsen van de aanduiding ‘geluidzone industrie’ over het hele plangebied. Dit betreft een technische wijziging. Tot slot is de bijlage bij de regel waarin de dove gevels zijn aangegeven verduidelijkt.

Voor een volledig overzicht van de wijzigingen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan wordt verwezen naar de Nota van Wijzigingen.

Aandachtspunten
- Aangewezen stedelijk gebied of project

Het plangebied is aangewezen als stedelijk project. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende TAM-omgevingsplan bij de centrale stad ligt. Het dagelijks bestuur

van stadsdeel West is gedurende terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan in de gelegenheid gesteld om advies uit te brengen.

- Stedelijke kaders en beleid

Het voorliggende TAM-omgevingsplan is in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en is niet strijdig met provinciaal en rijksbeleid.

- Bedrijven en milieuzonering

Het TAM-omgevingsplan voorziet in minimaal 6.000 m2 en maximaal 8.500 m2 bvo aan bedrijven.
Bedrijvigheid in de omgeving ligt op voldoende afstand van plangebied zodat geen hinder op de nieuwe woningen wordt verwacht. Omgekeerd wordt niet verwacht dat de nieuwe woningen een belemmering voor omliggende bedrijvigheid opleveren.

- Parkeren

Aan de noordzijde van het plangebied wordt een mobiliteitshub gerealiseerd met ruimte voor circa 360 autoparkeerplaatsen en meer dan 2.800 fietsparkeerplekken. Met de realisatie van de mobiliteitshub wordt voldaan aan de parkeerbehoefte binnen het plangebied. De te hanteren autoparkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning sluit aan op het MER Haven-Stad en de vastgestelde investeringsnota voor Sloterdijk I Zuid. Voor voorzieningen gelden de parkeernormen uit het gemeentelijke parkeerbeleid.

- Ecologie en hoofdgroenstructuur

Het plangebied van het voorliggende TAM-omgevingsplan maakt geen onderdeel uit van de hoofdgroenstructuur. Momenteel is sprake van een versteend bedrijventerrein en is geen groen aanwezig binnen het plangebied.

Uit ecologisch onderzoek is gebleken dat diverse beschermde diersoorten aanwezig (kunnen) zijn in het plangebied. Uitgebreider onderzoek hiernaar zal in de volgende fase, bij de uitwerking van de omgevingsvergunningaanvraag worden gedaan. De noodzaak tot het eventueel moeten treffen van mitigerende maatregelen of het aanvragen van een omgevingsvergunning staan de uitvoerbaarheid van voorliggend TAM-omgevingsplan niet in de weg.

- Stikstof

Door middel van de Aerius-calculator is berekend is dat de bouw- en gebruiksfase niet leidt tot stikstofdepositie in een Natura 2000-gebied. Er worden geen significante negatieve effecten als gevolg van de bouw- en gebruiksfase verwacht.

- Bouwhoogte in relatie tot ILT

Het TAM-omgevingsplan kent een maximale bouwhoogte van 60 meter. Het plan kent een binnenplanse beoordelingsregel (onder het oude recht was dit een binnenplanse afwijkbevoegdheid) om 10% hoger dan de bepaalde bouwhoogte te bouwen. Na de afwijking betreft de maximaal toegestane bouwhoogte dus 66 meter. Deze afwijking van de bouwhoogte moet wel bijdragen aan de ruimtelijke en stedenbouwkundige kwaliteit. Voor een bouwhoogte van 66 meter is een verklaring van geen bezwaar (VVGB) van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) vereist. De ILT heeft deze VVGB op 11 februari 2026 verleend.

- Nadeelcompensatie

Met de eigenaar en initiatiefnemer is in de anterieure overeenkomst overeengekomen dat eventuele nadeelcompensatie voor zijn rekening komt.

Duurzaamheid

Klimaatmitigatie, klimaatadaptatie en duurzaamheid maken deel uit van een veilige en gezonde fysieke leefomgeving en een goede omgevingskwaliteit. In het voorliggende plan wordt hiermee rekening gehouden.
In de investeringsnota zijn duurzaamheidsdoelstelling en ambities voor Sloterdijk I Zuid omschreven. Dit is het toetsingskader voor de verdere planontwikkeling. In het ingediende plan voor Blok I Zuid zijn duurzaamheidsambities omschreven welke in de volgende planfasen (resp. Voorlopig ontwerp, VO en Definitief Ontwerp, DO) nader worden uitgewerkt. Hierbij wordt naast de wettelijke duurzaamheidseisen specifiek aandacht gegeven aan de volgende thema's en maatregelen:

- Klimaatneutrale stad: door Kroonenberg Groep B.V. wordt een voorstel uitgewerkt voor duurzame energie waarbij energiezuinige gebouwen worden ontworpen met een duurzaam energiesysteem voor warmte en koude als ook slimme energiesystemen in de woningen.
- Circulaire stad: de gebouwen die worden ontwikkeld voldoen aan een MPG van € 0,50/m² BVO/jaar, hebben een gebouwflexibiliteit van 67%, er wordt gebruik gemaakt van materialen met een lage milieu impact en vindt gescheiden inzameling van afval plaats.
- Klimaatbestendige stad: daar waar nodig wordt de kavel opgehoogd, voldoet de waterberging en opvang minimaal aan de Hemelwaterverordening en worden integrale oplossingen van waterberging voorgesteld, bijvoorbeeld het zichtbaar maken van de waterretentie en blauwgroene daken. Maatregelen om opwarmingseffecten te minimaliseren worden nader uitgewerkt, zowel aan de woongebouwen als in de nieuwe openbare ruimte.

Bovenstaande punten worden niet in de planregels van het TAM-omgevingsplan geregeld. Hierdoor wordt flexibiliteit behouden in de verdere uitwerking van het bouwplan. Specifiek voor dit gebied staan ambities en uitgangspunten t.a.v. duurzaamheid in de investeringsnota en hier zullen de plannen aan getoetst worden na verdere uitwerking in de VO- en DO-fase.

Participatie
Onder de Omgevingswet wordt meer nadruk gelegd op participatie door de initiatiefnemer. De eigenaar van Blok I Zuid heeft in nauw overleg met het gemeentelijk projectteam de participatie voor dit project rondom het ontwerp TAM-omgevingsplan georganiseerd. Daarvoor is gebruik gemaakt van de Participatiehandreiking van de gemeente Amsterdam. De participatie is op de volgende wijze vormgegeven:

- Er is een participatieplan opgesteld, dat onderdeel uitmaakte van de kennisgeving voornemen wijziging omgevingsplan.
- Een informele kennismakingsronde tussen de eigenaar van Blok I Zuid, de gemeente en verschillende partijen in de directe omgeving.
- Het organiseren van een informatie- en participatiebijeenkomst. Deze heeft plaatsgevonden op 25 september 2025. Hierbij zijn ca. 20 geïnteresseerden aanwezig geweest. Tijdens de avond is het plan gepresenteerd en zijn verschillende vragen beantwoord.
- Uit het participatieverslag volgt dat de meeste vragen die door de aanwezigen zijn gesteld, afdoende beantwoord konden worden. Daarbij geeft de eigenaar

aan dat specifieke onderwerpen in de verdere uitwerking van de plannen extra aandacht krijgen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal de eigenaar het contact met de ‘buren’, de direct belanghebbenden en betrokkenen voortzetten.

Ad 6. Voor het gebied gelijk aan dat van het besluitgebied TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid de bedoeld in artikel 22.6, eerste lid, van de Omgevingswet in te trekken.

Bepaalde regels uit de hoofdregeling van het omgevingsplan Amsterdam krijgen alleen werking wanneer de ter plaatse geldende bestemmingsplannen (de ruimtelijke regels tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Amsterdam) zijn ingetrokken. De intrekking ziet alleen op het gebied waarop het TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid betrekking heeft.

Financiële onderbouwing
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties. Op grond van artikel 13.13 van de Omgevingswet is het mogelijk om kostenverhaal te regelen middels een anterieure overeenkomst. In december 2025 is een anterieure overeenkomst gesloten met de eigenaar van het plangebied. Om deze reden is het niet nodig om kostenverhaal publiekrechtelijk in het omgevingsplan te regelen.

Overige toelichting:
De gronden zijn in eigendom van Kroonenberg Groep B.V. In de anterieure overeenkomst is een regeling kostenverhaal en nadeelcompensatie opgenomen en daarmee geborgd. De anterieure overeenkomst is begin november 2025 getekend.

Geheimhouding
N.v.t.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	Naam
< *automatisch* >	1. Verbeelding TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid
< *automatisch* >	2. TAM-Omgevingsplan H22J H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid, bestaande uit regels en toelichting
	3. Advies Dagelijks Bestuur Stadsdeel West
	4. Nota van Beantwoording TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid
	5. Nota van Wijzigingen TAM-omgevingsplan H22M Sloterdijk 1 Zuid Blok 1 Zuid

---

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
Ruimte en Duurzaamheid, Merel Brinkman, 0637448722,
merel.brinkman@amsterdam.nl

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar