

18/09/2025

Kavel I-Z

Contactweg, Amsterdam Sloterdijk Zuid

Hoogbouwbeleid



KROONENBERG|GROEP
REAL ESTATE INVESTMENT DEVELOPMENT



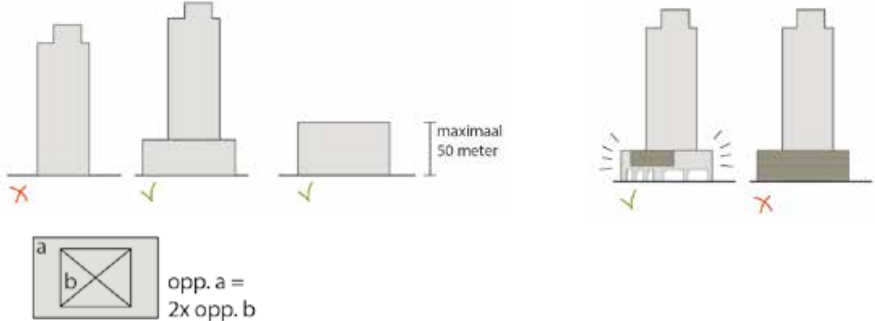
Hoogbouwbeleid Gemeente Amsterdam i.r.t kavel 1-Z

Gemeente Amsterdam

In onderstaand document wordt het plan waar het TAM-omgevingsplan ruimte aan biedt getoetst aan het hoogbouwbeleid van de Gemeente Amsterdam. Aan de hand van de 11 vuistregels die hierin zijn opgesteld wordt aangegeven per vuistregel in welke mate er wordt voldaan. Hierbij dient in ogenschouw te worden genomen dat gezien de fase waar het plan zich nu in bevindt nog niet elke vuistregel volledig getoetst kan worden, doordat zaken als definitieve gebouwcontour, volume en verkaveling nog niet zijn opgenomen. Waar mogelijk wordt het TAM omgevingsplan met daarbij behorende massamodel getoetst aan de vuistregel en waar dit niet direct mogelijk is wordt opgenomen hoe dit in de verdere uitwerking van het plan kan worden vormgegeven, na het doorlopen van de planologische procedure.

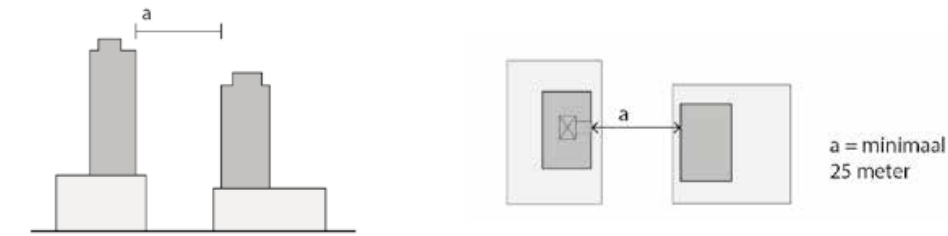
3.3 Alle vuistregels op een rij

1. Gebouwen hoger dan 50 meter staan in principe altijd op een basement of in een blok. Het basement van het gebouw ondersteunt qua functie, de inpassing van parkeer- en logistieke entrees, vormgeving, geleding en verdiepingshoogte en het type openbare ruimte (bijvoorbeeld een stadsstraat, buurtstraat of servicestraat) waar de betreffende zijde naar toe is gericht. Hiermee ontstaat een goede relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte. Een setback kan een geschikt middel zijn om een menselijke maat te introduceren of windhinder tegen te gaan.
2. De voetprint van het basement of het blok waar een toren in staat, is circa twee keer de oppervlakte van de toren, of groter, om voldoende ruimte te kunnen bieden aan utilitaire zaken (parkeren, bergingen, installaties, afvalopslag etc.) in de ‘buik’ van het gebouw én actieve functies aan de gevel (voordeuren, voorzieningen, werkruimte, lobby, woningen). Er zijn ook gevallen denkbaar waarbij de utilitaire zaken op een andere manier uit het zicht kunnen worden ondergebracht, bijvoorbeeld onder de grond, in een dijklichaam of in aanpalende bebouwing. Ook op de tweede en derde verdieping liggen er achter een groot deel van de gevel (minimaal 60%) actieve functies als woon- en werkruimte, wat ook bijdraagt aan een levende uitstraling naar de openbare ruimte.



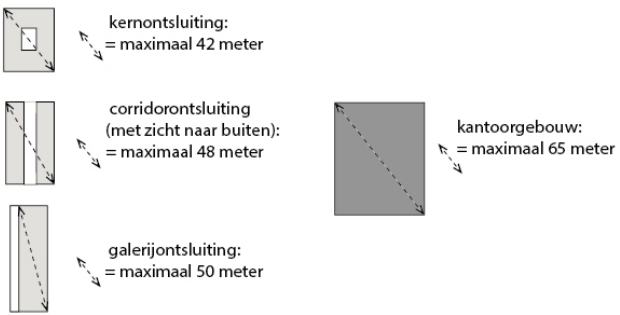
3. Om te kunnen bepalen of een aanvaardbaar windklimaat heerst, wordt voor de stedenbouwkundige opzet op buurniveau en in de directe omgeving van de geprojecteerde gebouw(en) hoger dan 30 meter gekeken naar de kwaliteit van het windklimaat voor de activiteiten verblijven, slenteren en doorlopen. Het ervaren van windhinder is immers afhankelijk van de activiteit die plaatsvindt. Om voor deze activiteiten tot een aanvaardbaar windklimaat te komen, moet in elke fase van het planproces een windonderzoek worden uitgevoerd door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau. Het windonderzoek moet op basis van de NEN 8100 aantonen dat met betrekking tot wind voor deze categorieën wordt voldaan aan een ‘matig’ windklimaat. Wanneer een plan gefaseerd tot uitvoering komt, geeft de gemeente aan in welke fase(s) inzicht gegeven dient te worden in het windklimaat. Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan wordt in het kader van de windhinder het gebied als geheel beschouwd. Voor zover sprake is van afhankelijkheden tussen de gebouwen onderling zal dit daarbij in beeld komen. Bij de beoordeling van de windhinder in de bouwplanfase kan het positieve effect van andere gebouwen niet worden meegenomen als de realisatie van die andere gebouwen nog niet zeker is. In het geval dat er een stedenbouwkundig plan op buurniveau wordt gemaakt en bij het opstellen van de randvoorwaarden waaraan een solitair bouwplan moet voldoen (kavelpaspoorten) is de gemeente leidend en daarmee verantwoordelijk voor het onderzoek naar het windklimaat. Vervolgens dient de ontwikkelende partij bij de verdere bouwplanontwikkeling de eventuele windhinder verder in detail in beeld te brengen en zo nodig te vertalen in ontwerpaanpassingen.
4. Tot een hoogte van in ieder geval 70 meter hebben alle woningen private buitenruimte, op zijn minst een Frans balkon, ten behoeve van prettig wonen.

5. De onderlinge afstand tussen hoogbouw, waar een éénzijdig georiënteerde woning recht tegenover een ander hoog gebouw ligt, is vanaf een hoogte van 30 meter minimaal 25 meter. Hiermee wordt uitzicht gewaarborgd.



6. De bovengelegen verdiepingen van een gebouw dat hoger is dan 70 meter zijn alleen bereikbaar via een centrale entree, niet direct vanuit een eventuele parkeergarage. Zo kunnen bewoners elkaar tegenkomen en wordt de kans op ondermijning verkleind.
7. De gemeenschappelijke ruimtes in hoogbouw, zoals hallen, gangen en terrassen, bieden voldoende gelegenheid tot ontmoeting en interactie.
8. Het gebruik en de inrichting van daken, terrassen en balkons en groen in de gevels dragen maximaal bij aan de BENG-regels en klimaatadaptatie.
9. Het gebouw wordt flexibel gebouwd, zodat latere aanpassingen aan ruimtes mogelijk zijn. Bij woningen kleiner dan 50 m2 BVO moet het samenvoegen van woningen mogelijk zijn. Ook eventuele parkeergarages worden geschikt gemaakt voor eventueel toekomstig ander gebruik.
10. Maximale diagonalen kunnen bijdragen aan het voorkomen van te massieve volumes. De maximale diagonalen voor diverse soorten gebouwen zijn (de diagonaal wordt gemeten op de thermische schil):
 - Bij een woongebouw met een kernontsluiting is dat maximaal 42 meter tot een hoogte van 100 meter. Bij een woongebouw dat hoger is dan 100 meter is de maximale diagonaal 45 meter.
 - Bij een woongebouw met een corridor (waar zicht naar buiten vanuit de gang een voorwaarde is) is dat maximaal 48 meter.
 - Bij een woongebouw met een galerijontsluiting is de maximale diagonaal 50 meter wat resulteert in een korte schijf.
 - De diagonaal van de vloer van kantoorgebouwen is maximaal 65 meter.

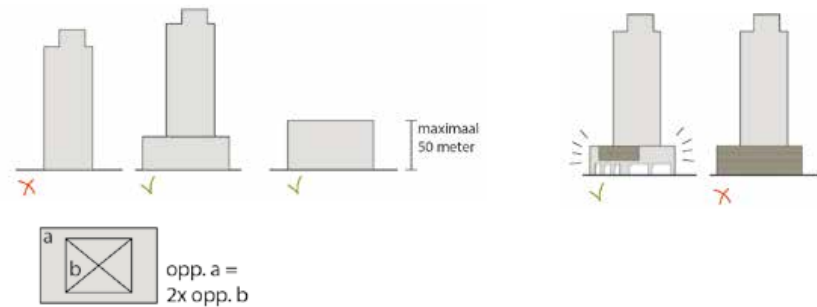
Maximale diagonalen beperken ook het aantal te realiseren woningen op een vloer, om een gevoel van verbinding tussen bewoners mogelijk te maken. De maximale diagonalen voor vloeren, gelden niet voor een schijf of een meteoriet (gebouwen die langer zijn dan hoog). Deze mogen maximaal 50 meter hoog zijn. Door deze maximale hoogte wordt de schaduwval van zo'n groot gebouw beperkt. Ook gelden deze diagonalen niet in het geval van een nieuw bouwtype (zoals de Pontsteiger).



11. Alle hoogbouw heeft een zorgvuldige beëindiging, waarbij technische zaken (zoals het bewassingssysteem) worden mee-ontworpen, om te zorgen voor een aantrekkelijk beeld en ‘ongelukjes’ te voorkomen.

Toetsing punt 1 & 2

1. Gebouwen hoger dan 50 meter staan in principe altijd op een basement of in een blok. Het basement van het gebouw ondersteunt qua functie, de inpassing van parkeer- en logistieke entrees, vormgeving, geleding en verdiepingshoogte en het type openbare ruimte (bijvoorbeeld een stadsstraat, buurtstraat of servicestraat) waar de betreffende zijde naar toe is gericht. Hiermee ontstaat een goede relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte. Een setback kan een geschikt middel zijn om een menselijke maat te introduceren of windhinder tegen te gaan.
2. De voetprint van het basement of het blok waar een toren in staat, is circa twee keer de oppervlakte van de toren, of groter, om voldoende ruimte te kunnen bieden aan utilitaire zaken (parkeren, bergingen, installaties, afvalopslag etc.) in de 'buik' van het gebouw én actieve functies aan de gevel (voordeuren, voorzieningen, werkruimte, lobby, woningen). Er zijn ook gevallen denkbaar waarbij de utilitaire zaken op een andere manier uit het zicht kunnen worden ondergebracht, bijvoorbeeld onder de grond, in een dijklichaam of in aanpalende bebouwing. Ook op de tweede en derde verdieping liggen er achter een groot deel van de gevel (minimaal 60%) actieve functies als woon- en werkruimte, wat ook bijdraagt aan een levende uitstraling naar de openbare ruimte.



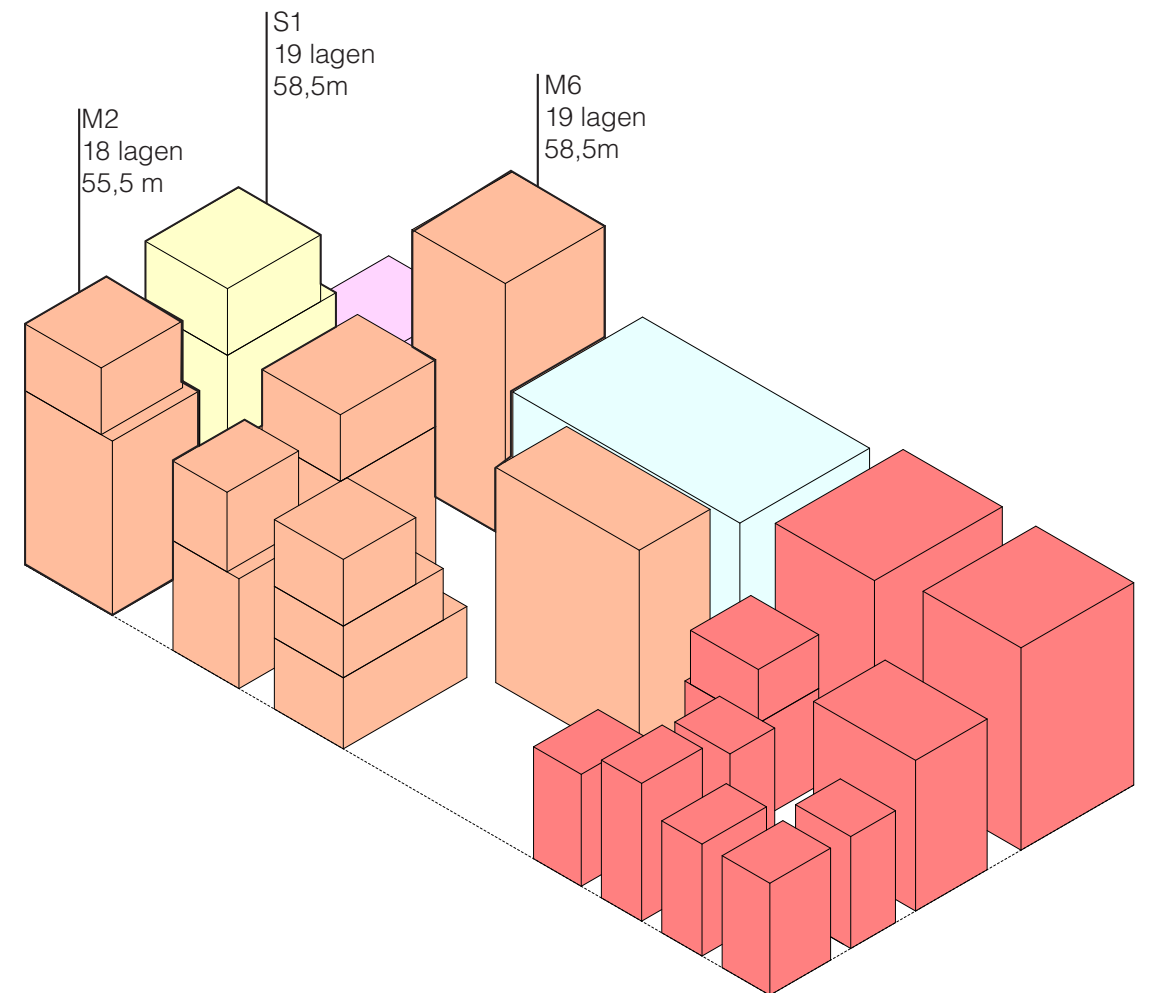
Afbeelding 2: Punt 1 & 2 uit het Hoogbouwbeleid Gemeente Amsterdam, pg. 27

De essentie van kavel 1-Z zoals getoond in het visiedocument is om een doorwaadbare buurt te maken met opzichzelf losstaande gebouwen. Waarbij het plan is opgedeeld in drie clusters en van oost naar west toeneemt in densiteit. De gebouwen zijn torens die stevig staan op de grond en in de toppen op verschillende manieren terugspringen. Dit principe is onafhankelijk van de hoogte doorgezet in alle gebouwen, wat zorgt voor een eenduidig beeld in het plangebied.

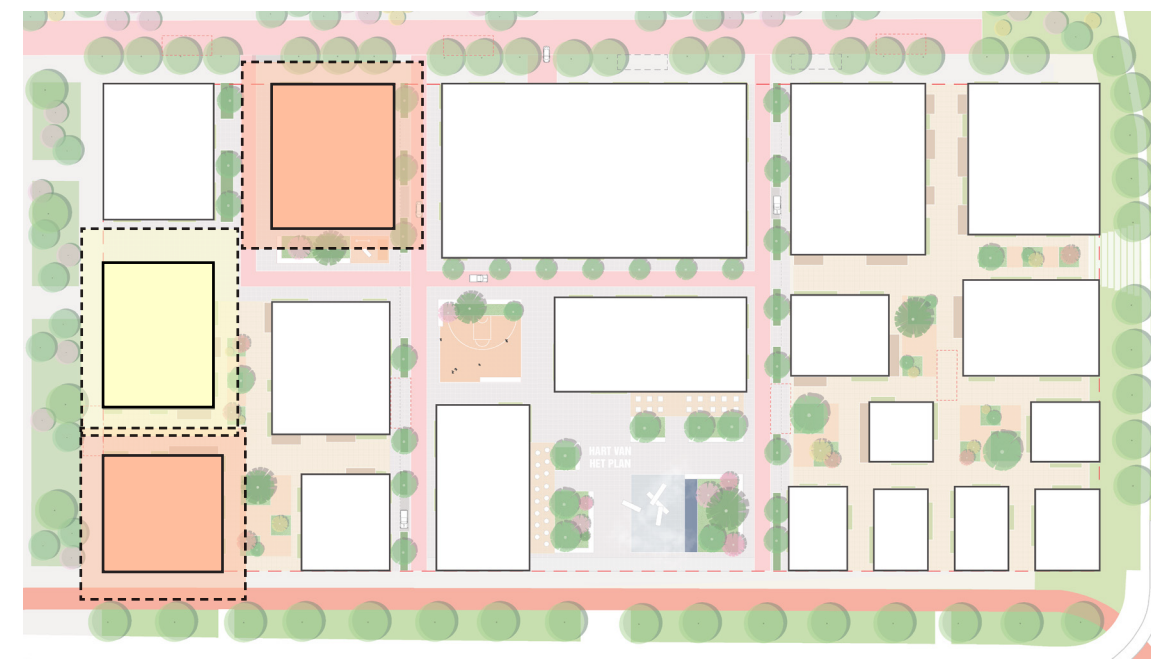
Toetsing punt 1 & 2 stelt dat een gebouw hoger dan 50 meter altijd op een basement of in een blok hoort te staan. Het massamodel opgesteld voor het TAM omgevingsplan waarbinnen het maximaal vastgesteld programma past voldoet voor 85% van alle gebouwen aan punt 1&2. Er zijn drie gebouwen die boven de 50 meter uitkomen in het massamodel en niet de voorgestelde opbouw hebben die het hoogbouwbeleid voorschrijft.

Om een eenduidig en coherent plan te maken en de doorwaadbaarheid te blijven garanderen is het vanuit die twee essenties niet wenselijk om het basement voor 3 van de 19 gebouwen toe te passen. Dit zou er toe resulteren dat de tussenliggende straten komen te vervallen en er een gesloten en gecombineerd bouwblok ontstaat. Het effect ervan is weergegeven in afbeelding 4, waarbij in stippellijn is aangegeven wat de te hanteren footprint op maaiveld zou worden.

Om de kwaliteit van de gebouwen met een hoogte van meer dan 50 meter te waarborgen, wordt dit bij de verdere planvorming nader afgestemd met de gemeente. Waardoor tot een plan wordt gekomen met een fijn woonklimaat voor de gehele kavel.



Afbeelding 3: Bouwvolumes waarin de drie gebouwen boven de 50m zijn gehighlight



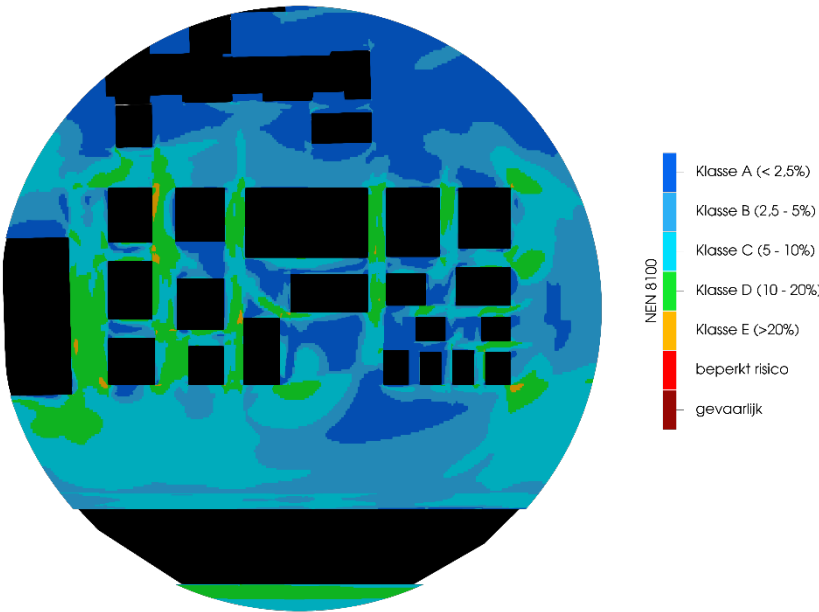
Afbeelding 4: plankaart met footprint van de TAM volumes

Toetsing punt 3

3. Om te kunnen bepalen of een aanvaardbaar windklimaat heerst, wordt voor de stedenbouwkundige opzet op buurtniveau en in de directe omgeving van de geprojecteerde gebouw(en) hoger dan 30 meter gekeken naar de kwaliteit van het windklimaat voor de activiteiten verblijven, slenteren en doorlopen. Het ervaren van windhinder is immers afhankelijk van de activiteit die plaatsvindt. Om voor deze activiteiten tot een aanvaardbaar windklimaat te komen, moet in elke fase van het planproces een windonderzoek worden uitgevoerd door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau. Het windonderzoek moet op basis van de NEN 8100 aantonen dat met betrekking tot wind voor deze categorieën wordt voldaan aan een ‘matig’ windklimaat. Wanneer een plan gefaseerd tot uitvoering komt, geeft de gemeente aan in welke fase(s) inzicht gegeven dient te worden in het windklimaat. Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan wordt in het kader van de windhinder het gebied als geheel beschouwd. Voor zover sprake is van afhankelijkheden tussen de gebouwen onderling zal dit daarbij in beeld komen. Bij de beoordeling van de windhinder in de bouwplanfase kan het positieve effect van andere gebouwen niet worden meegenomen als de realisatie van die andere gebouwen nog niet zeker is. In het geval dat er een stedenbouwkundig plan op buurtniveau wordt gemaakt en bij het opstellen van de randvoorwaarden waaraan een solitair bouwplan moet voldoen (kavelpaspoorten) is de gemeente leidend en daarmee verantwoordelijk voor het onderzoek naar het windklimaat. Vervolgens dient de ontwikkelende partij bij de verdere bouwplanontwikkeling de eventuele windhinder verder in detail in beeld te brengen en zo nodig te vertalen in ontwerpaanpassingen.

Afbeelding 5: Punt 1 & 2 uit het Hoogbouwbeleid Gemeente Amsterdam, pg. 27

Voor de ontwikkeling Sloterdijk I-Zuid in Amsterdam is een windhinderstudie uitgevoerd conform het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024, dat bij hoogbouw (>30 m) minimaal een ‘matig’ windklimaat vereist op straatniveau. De studie is gebaseerd op CFD-simulaties volgens NEN 8100 en beoordeelt het windklimaat voor doorlopen, slenteren en langdurig zitten. Binnen het plangebied is geen sprake van windgevaar; de windsnelheden blijven onder de grenswaarde van 15 m/s. In passages en hoeken van gebouwen is lokaal sprake van windklasse D of E, wat ‘matig’ tot ‘slecht’ betekent voor doorlopen. Door toepassing van vegetatie en luifels wordt het windklimaat lokaal verbeterd tot minimaal klasse D, waarmee aan de eisen wordt voldaan. In het centrale plein is sprake van klasse A/B, geschikt voor langdurig verblijf. De CFD-resultaten tonen aan dat het windklimaat in de openbare ruimte voldoet aan het hoogbouwbeleid. Lokale maatregelen zijn essentieel om comfort te waarborgen bij entrees en verblijfsplekken. Sloterdijk I-Zuid is daarmee stedenbouwkundig inpasbaar binnen het Amsterdamse hoogbouwbeleid.



Afbeelding 6: windonderzoekresultaten TAM model

Toetsing punt 4, 6, 7 & 8

4. Tot een hoogte van in ieder geval 70 meter hebben alle woningen private buitenruimte, op zijn minst een Frans balkon, ten behoeve van prettig wonen.

Afbeelding 7: Punt 4 uit het Hoogbouwbeleid Gemeente Amsterdam, pg. 27

Punt 4 dient te worden meegenomen bij de verdere uitwerking van kavel 1-Z. Dit punt geldt voor alle te realiseren woningen doordat de gebouwen allemaal onder de 70 meter vallen. Dit geldt als randvoorwaarden bij de verdere planvorming.

6. De bovengelegen verdiepingen van een gebouw dat hoger is dan 70 meter zijn alleen bereikbaar via een centrale entree, niet direct vanuit een eventuele parkeergarage. Zo kunnen bewoners elkaar tegenkomen en wordt de kans op ondermijning verkleind.

Afbeelding 8: Punt 6 uit het Hoogbouwbeleid Gemeente Amsterdam, pg. 27

Punt 6 uit het hoogbouwbeleid is niet van toepassing op Kavel 1-Z, doordat er geen gebouwen hoger dan 70 meter worden gebouwd.

7. De gemeenschappelijke ruimtes in hoogbouw, zoals hallen, gangen en terrassen, bieden voldoende gelegenheid tot ontmoeting en interactie.

Afbeelding 9: Punt 7 uit het Hoogbouwbeleid Gemeente Amsterdam, pg. 27

Punt 7 dient te worden meegenomen bij de verdere uitwerking van kavel 1-Z en is op dit moment niet toetsbaar. Bij de verdere planvorming wordt hier verder invulling aan gegeven.

8. Het gebruik en de inrichting van daken, terrassen en balkons en groen in de gevels dragen maximaal bij aan de BENG-regels en klimaatadaptatie.

Afbeelding 10: Punt 8 uit het Hoogbouwbeleid Gemeente Amsterdam, pg. 27

Punt 8 dient te worden meegenomen bij de verdere uitwerking van kavel 1-Z en is op dit moment niet toetsbaar.

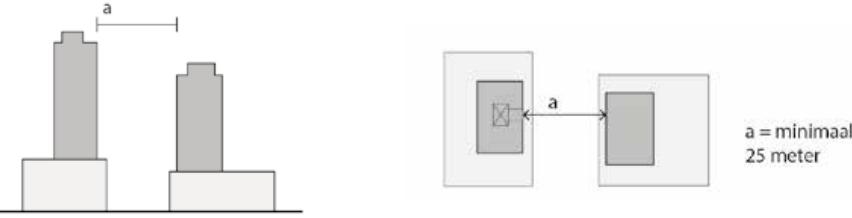
9. Het gebouw wordt flexibel gebouwd, zodat latere aanpassingen aan ruimtes mogelijk zijn. Bij woningen kleiner dan 50 m2 BVO moet het samenvoegen van woningen mogelijk zijn. Ook eventuele parkeergarages worden geschikt gemaakt voor eventueel toekomstig ander gebruik.

Afbeelding 11: Punt 9 uit het Hoogbouwbeleid Gemeente Amsterdam, pg. 27

Punt 9 dient te worden meegenomen bij de verdere uitwerking van kavel 1-Z en is op dit moment niet toetsbaar.

Toetsing punt 5

5. De onderlinge afstand tussen hoogbouw, waar een éénzijdig georiënteerde woning recht tegenover een ander hoog gebouw ligt, is vanaf een hoogte van 30 meter minimaal 25 meter. Hiermee wordt uitzicht gewaarborgd.

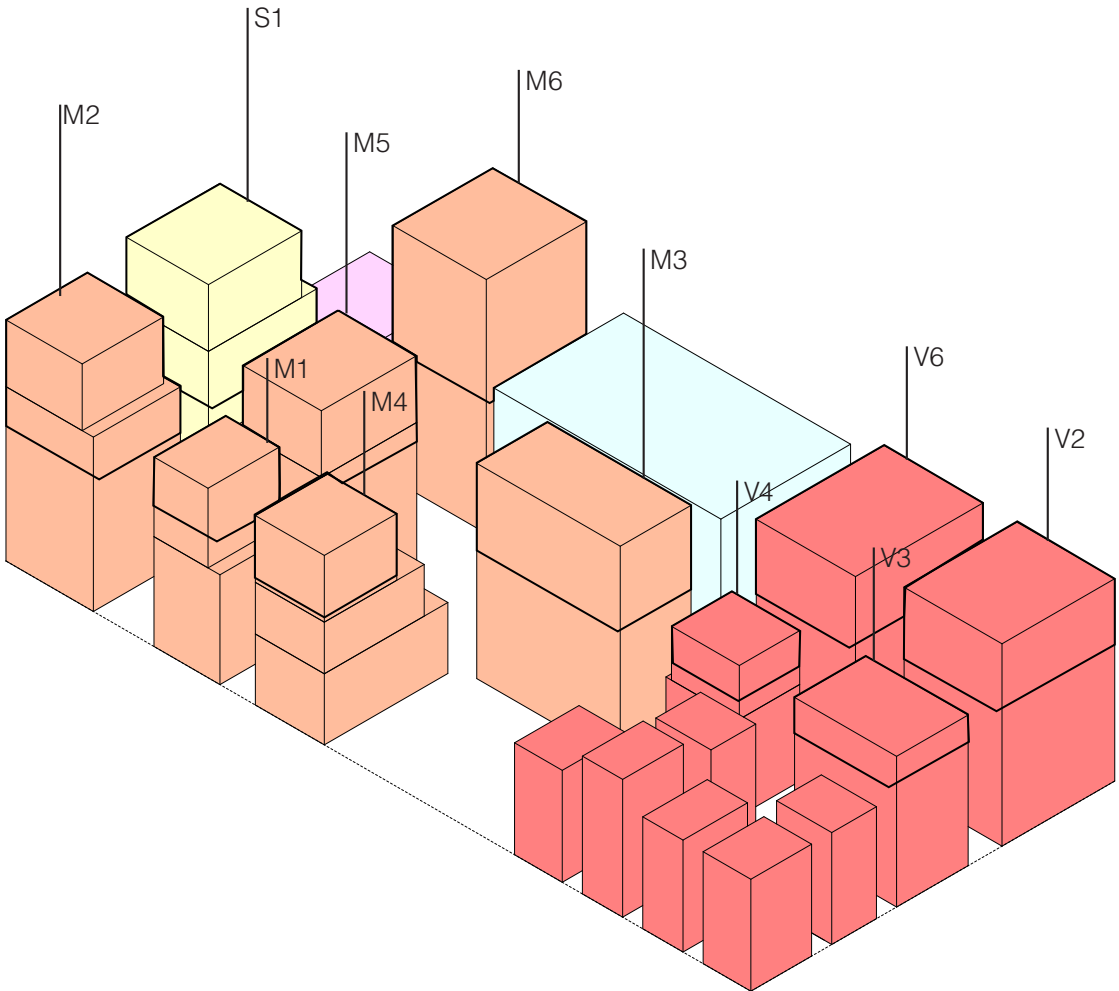


a = minimaal 25 meter

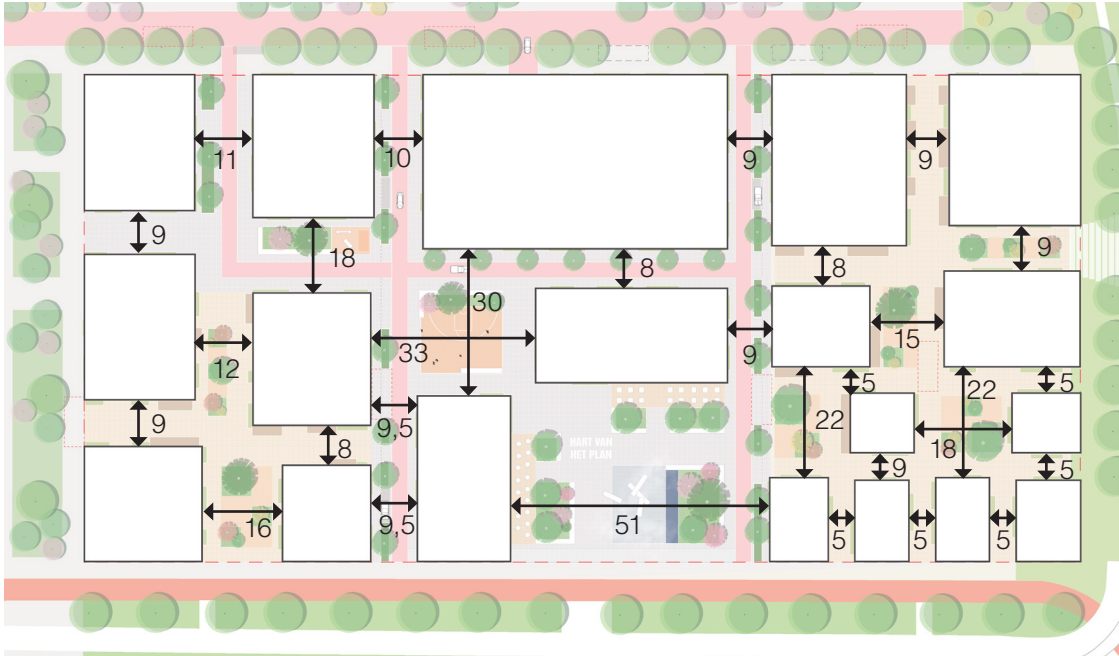
Afbeelding 12: Punt 5 uit het Hoogbouwbeleid Gemeente Amsterdam, pg. 27

Voor het TAM omgevingsplan is er een massamodel tot stand gekomen waarbinnen het maximaal vastgestelde programma past. Dit model is opgesteld ten behoeve van de milieutechnische onderzoeken in het kader van de planologische procedure. Het betreft de maximaal planologische invulling, maar de definitieve verkaveling wordt nader uitgewerkt in de volgende fase van de planvorming. De maximaal planologische invulling betreft hierdoor nog geen verkaveling. In deze fase kan daarom nog niet beoordeeld worden wanneer er wel/niet voldaan wordt aan punt 5 wat stelt dat er een afstand van minimaal 25 meter gehanteerd dient te worden tussen eenzijdig georiënteerde woningen boven de 30 meter.

Voor nu is inzichtelijk gemaakt in welke delen van de gebouwen boven de 30 meter uitkomen, zodat hier in de volgende fase gekeken kan worden hoe er zo min mogelijk situaties gecreëerd kunnen worden waarbij dit wordt voorkomen. Echter volledig voorkomen kan niet gegarandeerd worden. Mede door de opzet van het plan waar een fijnmazige buurt is gecreëerd en de afstand tussen de onderlinge gebouwen altijd onder de 25 meter uitkomen. Er dient dus te worden gekeken hoe zichtlijnen behouden kunnen worden en er in de verkaveling slim kan worden gekeken hoe om te gaan met de positie van eenzijdig georiënteerde woningen.



Afbeelding 13: TAM omgevingsplan volumes met aangegeven de verdiepingen die boven de 30 meter hoogte liggen



Afbeelding 14: plankaart met footprint van de TAM volumes en onderlinge afstanden

Toetsing punt 10

10. Maximale diagonalen kunnen bijdragen aan het voorkomen van te massieve volumes. De maximale diagonalen voor diverse soorten gebouwen zijn (de diagonaal wordt gemeten op de thermische schil):

- Bij een woongebouw met een kernontsluiting is dat maximaal 42 meter tot een hoogte van 100 meter. Bij een woongebouw dat hoger is dan 100 meter is de maximale diagonaal 45 meter.
- Bij een woongebouw met een corridor (waar zicht naar buiten vanuit de gang een voorwaarde is) is dat maximaal 48 meter.
- Bij een woongebouw met een galerijontsluiting is de maximale diagonaal 50 meter wat resulteert in een korte schijf.
- De diagonaal van de vloer van kantoorgebouwen is maximaal 65 meter.

Maximale diagonalen beperken ook het aantal te realiseren woningen op een vloer, om een gevoel van verbinding tussen bewoners mogelijk te maken.

De maximale diagonalen voor vloeren, gelden niet voor een schijf of een meteoriet (gebouwen die langer zijn dan hoog). Deze mogen maximaal 50 meter hoog zijn. Door deze maximale hoogte wordt de schaduwval van zo'n groot gebouw beperkt. Ook gelden deze diagonalen niet in het geval van een nieuw bouwtype (zoals de Pontsteiger).

kernontsluiting:
= maximaal 42 meter

corridorontsluiting
(met zicht naar buiten):
= maximaal 48 meter

galerijontsluiting:
= maximaal 50 meter

kantoorgebouw:
= maximaal 65 meter

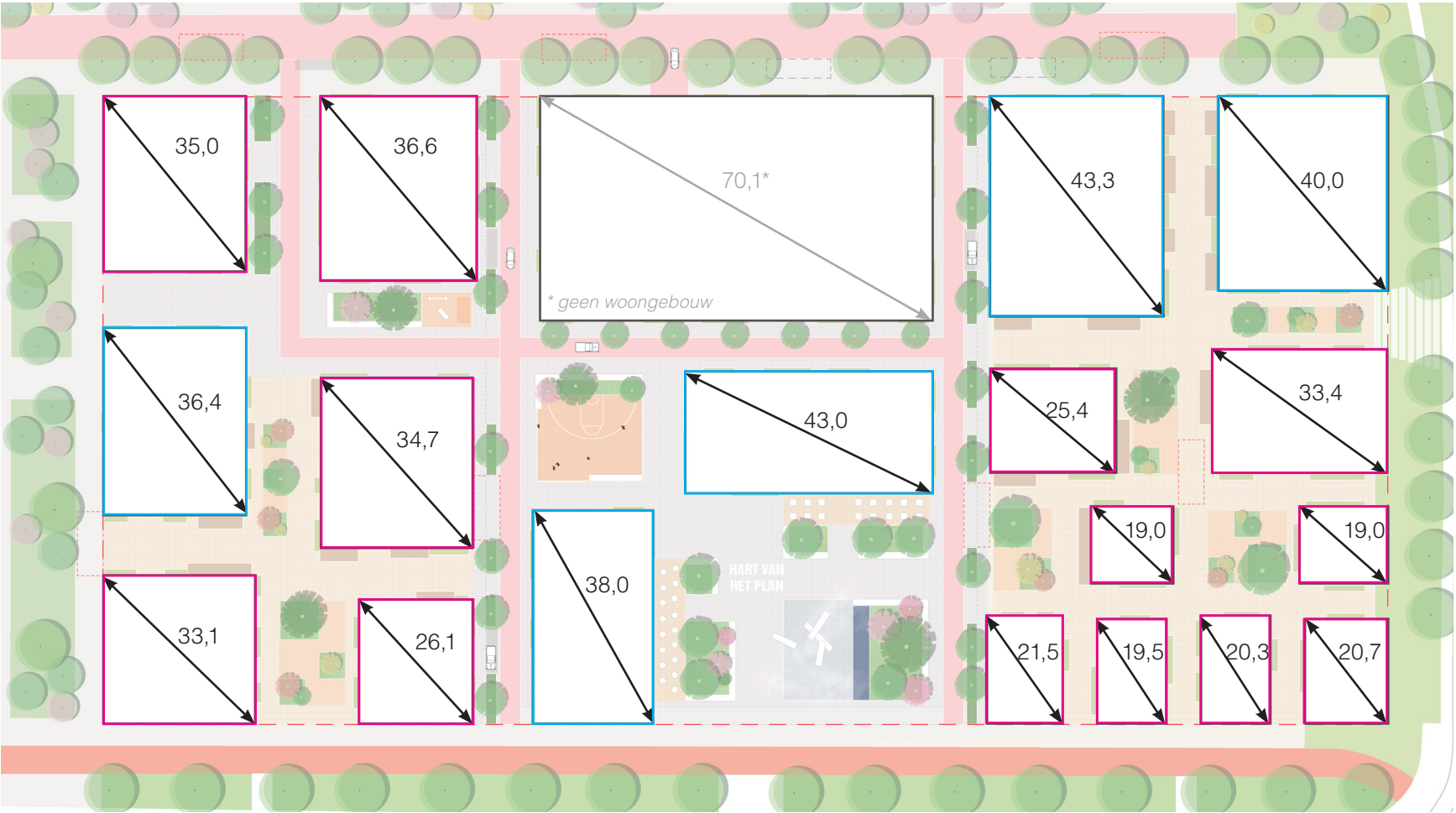
Afbeelding 15: Punt 5 uit het Hoogbouwbeleid Gemeente Amsterdam, pg. 27

De diagonalen van de volumes in het TAM-model, waarbij het de maximaal planologische invulling betreft, liggen voor Kavel 1-Z tussen de 19 en 43,3 m. De gebouwen zijn verdeeld in twee type ontsluitingen:

Alle roze gemarkeerde gebouwen hebben een kernontsluiting, waarbij de maximale toegestane afmeting van een gebouw 42 meter is. De langste diagonaal die voorkomt in dit plan is 36,6 meter, waarbij er voldaan wordt aan de bovengenoemde criteria.

De blauw gemarkeerde gebouwen hebben een corridorontsluiting, waarbij de maximale toegestane afmeting van een gebouw 48 meter is. De langste afstand die hier wordt bereikt is 43,3 meter, waarbij er dus ook wordt voldaan aan de bovengenoemde criteria.

Concluderend voldoen alle woongebouwen aan punt 10.



Afbeelding 16: plankaart met footprint van de volumes en diagonale lengtes.