



Datum 14 mei 2025
Kenmerk Z2023-W005224
Olo 8301005

Ontwerp omgevingsvergunning gemeente Amsterdam

Het college van burgemeester en wethouders is voornemens

- een omgevingsvergunning te verlenen voor 'het afwijken van het bestemmingsplan voor het realiseren van een multifunctioneel woon- en werkcomplex met 241 woningen en parkeerplaatsen, kantoren, bedrijfsruimten, een buurtkamer, sportfaciliteiten, horeca en een parkeergarage' op de locatie Transformatorweg 37-Isolatorweg 21 in Amsterdam.

Activiteiten

De omgevingsvergunning verlenen we voor de volgende activiteit:

- Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling (artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht), in samenhang met artikel 2.12, eerste lid, onder a, onder 3° van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, om af te wijken van het geldende bestemmingsplan 'Sloterdijk I'.

Voorschriften

Gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met een planologische regeling

De volgende voorschriften horen bij deze omgevingsvergunning:

Bedrijfsruimte

- Alleen bedrijven zijn toegestaan die vallen onder ten hoogste categorie 2 van de Staat van Inrichtingen behorend bij het bestemmingsplan 'Sloterdijk I';
- De bedrijven hebben een maximum oppervlak van 500 m² per vestiging;
- Maximaal één groothandel;
- Maximaal één logistiek bedrijf.

Milieu

- Een bodemonderzoek moet worden uitgevoerd voordat het bouwplan wordt gerealiseerd. De chemische bodemkwaliteit is nog onvoldoende onderzocht, daarom is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek kan na de sloop van de bebouwing worden uitgevoerd.

Bijlagen

De volgende bijlagen horen bij deze omgevingsvergunning:

- o_A01 Aanvraagformulier
- o_To1 Situatietekening 22.12.2023
- o_To2_Tekeningset_Kwartiermaker_DO-3.1_DEF

- o_R00 Ruimtelijke onderbouwing Transformatorweg 37 (Kwartiermaker) 2025-05-08
- o_R01 Quick scan ecologie (Els&Linde, 7 juni 2021)
- o_R02 Afdoende onderzoek (Els&Linde, 7 december 2021)
- o_R03A Bezonningsonderzoek (DGMR, 6 december 2023)
- o_R03B Bezonningsstudie (Van Riezen & Partners, 24 september 2024)

- o_R04 Quicksan trillingen (DGMR, 30 augustus 2023)
- o_R05 Windhinderonderzoek (DGMR, 11 september 2023)
- o_R06A Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder (Van Kooten Akoestisch Advies b.v., 11 december 2023)
- o_R06B Aanvullende akoestisch onderzoek figuren blok A (Van Kooten november 2024 berekend RMG 2012)
- o_R07 Akoestisch onderzoek industrielawaai (n4o B.V., 8 mei 2025)

- o_R08A Onderzoek Externe Veiligheid (DGMR, 8 december 2023)
- o_R08B Externe veiligheid aanvulling reactie OD (email van 13 april 2025 van DGMR)
- o_R09 Bodemonderzoek project (Crux, 7 december 2023)
- o_R10 Stikstofdepositie (DGMR, 19 december 2023)
- o_R11 Advies bouwwerken LIB Kwartiermaker (ILT, 13 juni 2024)

- o_R12 Geluidnotitie Uitgangspunten en maatregelen gebundeld DO3.0 18-04-2025 versie 003
- o_R13A Definitief Ontwerp Binnentuin (OKRA, mei 2024)
- o_R13B Definitief Ontwerp Binnentuin - aanvulling (OKRA, november 2024)
- o_R14 Onderzoek milieuaspecten (n4o B.V., 23 september 2024)
- o_R15 Mobiliteitsonderzoek Transformatorweg 37 (Goudappel, 26 september 2024)

- o_R16A Verkeersanalyse De Kwartiermaker (Movares, 31 oktober 2024)
- o_R16B Verkeersanalyse De Kwartiermaker – bijlage 2 (Movares, 15 oktober 2024)
- o_R16C Verkeersanalyse De Kwartiermaker – bijlage 3 (Movares, 15 oktober 2024)

Rechtsbescherming

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 16 mei 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen.

Zienswijze tegen dit ontwerpbesluit

Bent u het niet eens met dit ontwerpbesluit? Dan kunt u binnen de termijn dat het ontwerpbesluit ter inzage ligt schriftelijk of mondeling een zienswijze indienen.

Stuur uw zienswijze naar:

de afdeling Vergunningen, Toezicht en Handhaving, stadsdeel West
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam
Postbus 2003
1000 CA Amsterdam

Vermeld in uw zienswijze altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u de zienswijze schrijft en uw handtekening
- het zaaknummer van het ontwerpbesluit
- waarom u een zienswijze indient
- eventueel uw e-mailadres

Misschien dient iemand anders namens u de zienswijze in. Stuur dan een machtiging mee.

Na ontvangst informeren wij u over de afhandeling van uw zienswijze.

U mag ook mondeling een zienswijze indienen. Neem dan contact op met [REDACTED] via [REDACTED], of per e-mail, [REDACTED]

Nadat wij een besluit hebben genomen, kunt u beroep indienen bij de Rechtbank. Wel kan de Rechtbank besluiten het beroep niet-ontvankelijk te verklaren als u geen zienswijze indiende.

Beroep tegen dit besluit

Bent u het niet eens met dit besluit? Dan kunt u binnen 6 weken na de dag waarop het besluit ter inzage is gelegd beroep instellen.

Stuur uw beroep naar:

Rechtbank Amsterdam
Afdeling publiekrecht, team bestuursrecht algemeen
Postbus 75850
1070 AW Amsterdam

Vermeld in uw beroep altijd:

- uw naam, adres en telefoonnummer
- de datum waarop u het beroep schrijft en uw handtekening
- de datum en het kenmerk van het besluit waartegen u beroep instelt
- waarom u beroep instelt

Een gemachtigde mag ook namens u een beroep indienen. Stuur dan een machtiging mee.
U kunt (alleen als persoon) met uw DigiD ook digitaal beroep indienen.

Ga voor informatie over de voorwaarden en de kosten naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Bestuurszaken' aan de rechterzijde voor 'Omgevingsvergunning'
- klik op het tabblad 'Procedure' om het beroep in te dienen (stap 1), of aan de rechterzijde op 'Kosten' om de hoogte van de griffierechten te vinden

Voorlopige voorziening

Indienen van een beroepschrift heeft geen schorsende werking. Dat wil zeggen: het besluit blijft geldig totdat over het beroepschrift is beslist.

U kunt dat voorkomen door een voorlopige voorziening bij de bestuursrechter te vragen. Daar moet u wel voor betalen. Ga voor de kosten daarvoor en de informatie over de voorwaarden naar:

- www.rechtspraak.nl
- kies aan de bovenkant van het scherm het tabblad 'de Rechtspraak'
- kies links in het zojuist geopende scherm voor 'Organisatie'
- kies midden in het scherm onder de kop 'U en de rechtspraak' voor 'Rechtsgebieden'
- kies rechts in het scherm onder het kopje 'Bestuursrecht' voor 'Hoe werkt het bestuursrecht'
- kies onder het kopje 'Voorlopige voorzieningen' voor 'Voorlopige voorzieningen'

U dient een verzoek om een voorlopige voorziening in bij:

Voorzieningenrechter van de Rechtbank Amsterdam
Afdeling Publiekrecht - team Bestuursrecht
Postbus 75850
1070 AW AMSTERDAM

Inwerkingtreding besluit

De beschikking treedt in werking na de beroepstermijn volgens artikel 3:4 van de Algemene wet bestuursrecht. Dat is de dag na afloop van de termijn van 6 weken voor het indienen van een beroepsschrift volgens artikel 6:7 van de Algemene wet bestuursrecht en artikel 6.1, tweede lid, onder b, van de Wabo.

De beschikking niet eerder in werking dan dat de bevoegde rechter op een verzoek om voorlopige voorziening heeft beslist (artikel 6.1, derde lid, van de Wabo).

Intrekking en projectoverdracht

Intrekking

Wij kunnen de omgevingsvergunning onder andere intrekken als:

- er tijdens een bepaalde termijn geen handelingen zijn verricht met gebruik van deze vergunning, of
- de vergunninghouder om intrekking vraagt, of
- voor intrekking een zwaarwegend belang aanwezig is.

Soms moeten we de omgevingsvergunning intrekken. Bijvoorbeeld op verzoek van een ander bestuursorgaan of een adviseur, als deze bij de beschikking betrokken is geweest (artikel 2.29 en artikel 2.33 van de Wabo).

Wij kunnen de omgevingsvergunning ook intrekken volgens artikel 7 van de Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur (Wet Bibob). Dat doen we als er feiten en omstandigheden zijn zoals in artikel 3 van deze wet staan. Dit kan onder andere gebeuren bij projectoverdracht of wijziging van de betrokkenen.

Projectoverdracht

Het is mogelijk om een omgevingsvergunning over te schrijven, zodat iemand anders dan de aanvrager vergunninghouder wordt. Het stadsdeel moet minimaal een maand voor de gewenste overschrijving hier een melding van ontvangen (artikel 2.25, tweede lid, van de Wabo).

Bij die melding zijn de volgende gegevens nodig:

- naam en adres van de vergunninghouder
- de omgevingsvergunning(en) met kenmerk waar de melding over gaat
- naam, adres en telefoonnummer van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- een contactpersoon van degene voor wie de omgevingsvergunning zal gaan gelden
- de datum waarop de overschrijving zal plaatsvinden

Verloop van de procedure

Procedureverloop van de aanvraag omgevingsvergunning:

- Op 23 december 2023 is de aanvraag als regulier ontvangen.
- Op 9 januari 2024 is de aanvraag gepubliceerd op basis van artikel 3.8 van de Wabo.
- Op 15 februari 2024 hebben wij aangegeven dat de procedure is gewijzigd van een regulier procedure naar een uitgebreide procedure.
- De beschikking is voorbereid volgens de uitgebreide voorbereidingsprocedure als bedoeld in paragraaf 3.3 van de Wabo.

Terinzagelegging en zienswijzen

Het ontwerpbesluit heeft vanaf 16 mei 2025 gedurende zes weken ter inzage gelegen. Op 16 mei 2025 maakten we de terinzagelegging van het ontwerpbesluit bekend via de websites: www.amsterdam.nl/bekendmakingen en www.officielebekendmakingen.nl/staatscourant.

De aanvrager/ gemachtigde is conform artikel 3.12, eerste lid, van de Wabo in samenhang met artikel 3.13, Awb hieromtrent geïnformeerd.

Gedurende de termijn van de ter visie legging **wel/geen** zienswijzen ingediend.

Activiteit binnen de aanvraag Omgevingsvergunning

Het project bestaat uit de activiteit 'het gebruiken van gronden of bouwwerken in strijd met het bestemmingsplan' (als bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht). Voor deze activiteit is hierna aangegeven hoe uw aanvraag is beoordeeld.

Wettelijk kader

Het besluit is gebaseerd op de Woningwet, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, het Besluit omgevingsrecht, de Wet ruimtelijke ordening, de Algemene wet bestuursrecht, Bouwbesluit 2012 en de Bouwverordening Amsterdam 2013, de Crisis en herstelwet, Flora- en faunawet.

Beoordeling van het project

Planologisch strijdig gebruik

(artikel 2.1, eerste lid, onder c, Wabo)

Voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' is een omgevingsvergunning nodig. We beoordeelden het project aan de toetsingscriteria vanuit artikel 2.12 van de Wabo.

Beschrijving aanvraag

De aanvraag betreft het realiseren van een gebouw ten behoeve van:

1. 241 woningen
 - 72 sociale huur
 - 96 middenhuur
 - 73 vrije sector
2. 1.538 m² bruto vloeroppervlak (BVO) kantoren
3. 2.497 m² BVO bedrijf (bedrijfsverzamelgebouw, bedrijfsoorten van ten hoogste milieucategorie 2 van de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering')
4. 140 m² BVO buurtkamer (maatschappelijk)
5. 132 m² BVO sportfaciliteit (fitness/sportschool)
6. 248 m² BVO horeca (restaurant, café)
7. 2.700 m² parkeergarage
 - 76 autoparkeerplaatsen
 - 5 autoparkeerplaatsen voor deelauto's
 - 1 bestelbusparkeerplaats voor deelbestelbus
 - 703 fietsparkeerplaatsen voor bewoners
 - 152 fietsparkeerplaatsen voor bezoekers
 - 5 scooterparkeerplaatsen voor deelscooters
 - 8 bakfietsparkeerplaatsen voor deelbakfietsen

Bestemmingsplan

Het project ligt in een gebied waar de bestemmingsplannen 'Sloterdijk I' en 'Grondwaterneutrale kelders' gelden.

Het project is gesitueerd op gronden met de bestemming 'Bedrijf' (artikel 3), met de maatvoering 'maximumbebouwingspercentage: 100%', 'maximum bouwhoogte: 19m' en 'maximum floorspace index: 1,5' en met de gebiedsaanduiding 'wetgevingzone-wijzigingsgebied'.

Deze gronden zijn bestemd voor onder andere:

- bedrijven die vallen in categorie 1 tot en met 3.2 van de van deze regels deel uitmakende Staat van Inrichtingen, met de daarbij behorende kantoor -en andere vergelijkbare nevenruimten en bergingen en andere nevenruimten.

Alsmede voor:

- niet-zelfstandige horecavoorzieningen ondergeschikt en gerelateerd aan een bedrijf of creatieve functie;
- horecavoorzieningen in de categorieën horeca I en horeca IV, waarbij het totaal aantal vestigingen binnen de bestemming 'Bedrijf', 'Gemengd' en 'Maatschappelijk' 2 bedraagt en de maximale brutovloeroppervlakte per vestiging 150 m², met dien verstande dat:
- Bevi-bedrijven niet zijn toegestaan, en inrichtingen en bedrijven die worden begrepen in het Besluit omgevingsrecht, bijlage I, onderdeel D, niet zijn toegestaan.

Strijdigheden

1. *Woningen*

Woningen zijn in strijd met artikel 3, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat woningen niet vallen onder de limitatieve gebruiksdoeleinden.

2. *Kantoren*

Kantoren zijn in strijd met artikel 3, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat kantoren niet vallen onder de limitatieve gebruiksdoeleinden.

3. *Bedrijven*

Een bedrijfsverzamelgebouw is in strijd met artikel 3, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat de beoogde bedrijvigheid niet valt onder de definitie van 'bedrijf' zoals bedoeld in het bestemmingsplan. Op de betreffende bestemming zijn op grond van artikel 3, eerste lid, van het bestemmingsplan, bedrijven toegestaan die vallen in categorie 1 tot en met 3.2 van de Staat van Inrichtingen. Onder 'bedrijf' wordt volgens artikel 1.10 van het bestemmingsplan verstaan: '*Inrichting voor de bedrijfsmatige uitoefening van industrie, ambacht, groothandel, internetverkoop, opslag en/of transport*'. 'Kantoorachtige bedrijven' en veel van de bedrijven zoals genoemd in de VNG brochure 'Bedrijven en milieuzonering' vallen hier niet onder.

4. *Buurtkamer*

Een buurtkamer is in strijd met artikel 3, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat maatschappelijke functies niet vallen onder de limitatieve gebruiksdoeleinden.

5. *Sportfaciliteit*

Een sportfaciliteit (fitness/sportschool) is in strijd met artikel 3, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat dergelijke functies niet vallen onder de limitatieve gebruiksdoeleinden.

6. *Horeca*

Horeca is in strijd met artikel 3, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat horeca niet valt onder de limitatieve gebruiksdoeleinden.

7. *Parkeergarage*

Een parkeergarage is in strijd met artikel 3, eerste lid, van het bestemmingsplan, omdat het geen parkeervoorziening betreft die behoort tot de volgens het bestemmingsplan toegestane bedrijven.

8. *Bouwhoogte*

De bouwhoogte is in strijd met artikel 3, tweede lid, onder 1, sub a, van het bestemmingsplan, omdat de maximum bouwhoogte van 19 meter wordt overschreden. De aangevraagde bouwhoogte bestaat uit vier blokken variërend van minimaal 9 meter tot maximaal 67,5 meter.

9. *Floorspace-index*

De floorspace-index is in strijd met artikel 3, tweede lid, onder 1, sub b, van het bestemmingsplan, omdat de maximum floorspace-index van 1,5 wordt overschreden. Onder 'floorspace-index' wordt volgens artikel 1.26 verstaan: '*De verhouding tussen brutovloeroppervlakte en de oppervlakte van het bouwperceel (= brutovloeroppervlakte (gedeeld door) oppervlakte bouwperceel), met uitzondering van gebouwen gelegen onder het maaiveld*'. Het bouwperceel bedraagt ongeveer 5.300 m², de bruto vloeroppervlakte mag dus ongeveer 7.950 m² bedragen.

Projectafwijkingsbesluit

Op 23 december 2023 is de aanvraag om omgevingsvergunning ontvangen. Op grond van artikel 4.3 van de Invoeringswet Omgevingswet is het oude recht, de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht, van toepassing.

Het is mogelijk om van de bepalingen van het bestemmingsplan af te wijken als de motivering van het besluit een goede ruimtelijke onderbouwing bevat (artikel 2.12, eerste lid, sub a, onder 3, van de Wabo).

Het project is voorzien van een goede Ruimtelijke onderbouwing die de afwijking van het bestemmingsplan voldoende motiveert.

Verklaring van geen bedenkingen (Vvgb)

De gemeenteraad heeft in zijn besluit van 8 september 2010 een lijst van categorieën van gevallen vastgesteld, waarvoor geen verklaring van geen bedenkingen is vereist (artikel 2.27 Wabo en artikel 6.5, derde lid, van het Bor). Het project past binnen deze categorieën van gevallen, daarom is een verklaring van geen bedenkingen niet vereist.

Het verlenen van een omgevingsvergunning voor de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' betreft een discretionaire bevoegdheid en is geen verplichting. Voor zover de aanvraag betrekking heeft op de activiteit 'afwijken van het bestemmingsplan' kan de omgevingsvergunning slechts worden verleend indien deze activiteit niet in strijd is met een goede ruimtelijke ordening.

Wij zijn bereid om medewerking te verlenen aan het project. De volgende overwegingen liggen hieraan ten grondslag.

Overwegingen

Aangezien de onderhavige aanvraag uitgaat van een transformatie van het gebied, zal de aanvraag rekening moeten houden met zowel het huidige gebruik van het gebied als de beoogde transformatie van het gebied naar een woon-werkomgeving.

De transformatie van het bedrijventerrein naar een woon-werkomgeving is besloten in de 'Investeringsnota Sloterdijk I Zuid' 1 oktober 2019 (hierna: 'Investeringsnota'). De Investeringsnota met de daarbij behorende bijlagen vormt het uitgangspunt voor de overweging van dit besluit.

Planologische overwegingen**1. Woningen**

De behoefte aan woningen is groot. De onderhavige aanvraag voorziet in het realiseren van 241 woningen voor de ontwikkeling van het nieuwe woon- en werkgebied Sloterdijk I. Het aantal woningen is in overeenstemming met de Investeringsnota. Dat wil zeggen dat het de eerste stap is naar de beoogde realisatie van 620 woningen in het Blok 4 (Noord en Zuid).

2. Kantoren

Voor de transformatie van het gebied naar een woon- en werkgebied is kantoorruimte nodig. Volgens de investeringsnota zijn kleinschalige kantoren gewenst om in te spelen op de veranderende vraag naar kantoren. Die gewenste kleinschaligheid wordt geborgd door geen grote, op zichzelf staande kantoorgebouwen te realiseren maar doordat kantoren onderdeel uitmaken van een gemengd gebouw of als onderdeel van een plint. De onderhavige aanvraag is in overeenstemming met de Investeringsnota.

3. Bedrijfsruimte

Volgens de investeringsnota is bedrijfsruimte nodig voor arbeidsplaatsen die passen in een intensief woonmilieu. Het is gewenst om kleinschalige, stadsverzorgende bedrijvigheid mogelijk te maken. Denk aan bedrijven uit de creatieve, innovatieve, productieve en stadsverzorgende economie. Daarvoor zijn nieuwe

typen (flexibele) gebouwen nodig. De aangevraagde bedrijfsruimte is in overeenstemming met de Investeringsnota.

Uitdaging is de maximaal toelaatbare milieuzonering voor bedrijven. Bedrijvigheid mag slechts beperkte milieu-, geluids-, of verkeershinder opleveren ten opzichte van nabijgelegen woningen. Daarom verbinden wij aan deze omgevingsvergunning de voorwaarde dat alleen bedrijven zijn toegestaan die vallen onder ten hoogste milieucategorie 2 van de Staat van Inrichtingen behorend bij het bestemmingsplan 'Sloterdijk I'.

Het is van belang om de vestigingsgrootte, type bedrijvigheid en maximum aantallen voor bepaalde bedrijfstypen te bepalen. Daarmee wordt voorkomen dat het bedrijfsoppervlak wordt gevuld door enkele grote bedrijven, waardoor er geen ruimte meer is voor kleinschalige bedrijven. Groothandels en logistieke bedrijven, zoals opslagruimte, distributie- en transport zijn daarom zeer beperkt gewenst.

Daarom verbinden wij aan deze omgevingsvergunning de volgende voorwaarden:

- de bedrijven hebben een maximum oppervlak van 500 m² per vestiging;
- maximaal één groothandel;
- maximaal één logistiek bedrijf.

Ook creatieve bedrijven zoals bedoeld in artikel 1.23 van het bestemmingsplan zijn gewenste bedrijfsfuncties, met uitzondering van publiek aantrekkende functies zoals vertoning van films, theaters, schouwburgen en concertgebouwen.

4. *Buurtkamer (maatschappelijk)*

De aangevraagde 'buurtkamer' is een ontmoetingsruimte voor de buurt. Het gebruik omvat geen andere activiteiten zoals zaalverhuur, (commerciële) workshops of trainingen, sport of vergaderlocatie. Een buurtkamer als welzijnsvoorziening is in overeenstemming met de uitgangspunten van de Investeringsnota.

5. *Sportfaciliteit (fitness/sportschool)*

Hoewel een sportvoorziening als fitness of een sportschool niet is opgenomen in de Investeringsnota, is deze voorziening wel wenselijk afgaande op (de ambitie van) de Investeringsnota. Waar gewoond en gewerkt wordt is behoefte aan functies zoals sportscholen. Omdat door de onderhavige aanvraag een nieuwe woon- en werklocatie ontstaat, is een sportschool op deze locatie een passende ontwikkeling.

In veel bestemmingsplannen van stadsdeel West geldt echter een verbod op het toevoegen van nieuwe commerciële sportscholen/fitness. Reden hiervoor is de bovengemiddelde overlast van deze activiteiten op de woon(omgeving) en een periode van wildgroei.

In stadsdeel West wordt daarom gewerkt met de 'Checklist locatieprofielen commerciële sportscholen/fitness in afwijking van bestemmingsplan' (sportscholenbeleid) op basis waarvan nieuwe verzoeken in strijd met het bestemmingsplan worden beoordeeld. Het gaat om een kleine oppervlakte (132 m²). De sportschool/fitness is derhalve met name ondersteunend aan de directe woon-werk omgeving. Het 'sportscholenbeleid' biedt mogelijkheden voor nieuwe toevoegingen van kleine sportscholen (max 200m² - 350m²) in een gemengd woongebied.

Bij voorkeur is een sportschool gelegen aan een stadsstraat of in de nabijheid van niet-woonfuncties. Ook kan volgens het sportscholenbeleid sprake zijn van een bijzondere omstandigheid. Een groot gebouw waar wonen en werken samengaan is zo een bijzondere omstandigheid. Door de sportschool/fitness strategisch te positioneren in het gebouw kan overlast voor bewoners worden beperkt. De sportschool/fitness is niet in strijd met het investeringsbesluit, het staat andere ontwikkelingen niet in de weg (een voorwaarde uit het sportscholenbeleid).

6. *Horeca (restaurant)*

Door de onderhavige aanvraag ontstaat een nieuwe woon- en werklocatie. Daarbij is behoefte aan horeca in de directe omgeving. De aangevraagde horecafunctie (van de categorie III en IV, zoals omschreven in het bestemmingsplan Sloterdijk I, met een maximaal oppervlakte van 248m² BVO), is in overeenstemming met de Investeringsnota.

7. *Parkeergarage*

Voor de nieuwe woon- en werkfuncties moet worden voorzien in nieuwe parkeergelegenheid. In overeenstemming met de Investeringsnota wordt een inbandige parkeergarage gerealiseerd waardoor er geen parkeerplaatsen in de openbare ruimte nodig zijn.

Stedenbouwkundige overwegingen

1. *Stedenbouwkundig kader*

In het 'Stedenbouwkundig kader Ruimtelijke kwaliteit Sloterdijk I Zuid' (bijlage bij de 'Investeringsnota Sloterdijk I Zuid') zijn voorwaarden gesteld voor de bebouwing. Dit stedenbouwkundige kader beschrijft onder andere dat parkeren van alle vervoersmiddelen op eigen terrein uit het zicht van de openbare weg plaats moet vinden, dat rekening gehouden moet worden met de cultuurhistorische waarden, hoe de straatwanden opgebouwd moeten worden en aan welke duurzaamheidsvoorwaarden (het daklandschap) moet worden voldaan. De aanvraag voldoet aan dit stedenbouwkundig kader.

2. *Windhinder*

Uit het windhinderonderzoek ('Windhinderonderzoek', DGMR, 11 september 2023) behorend bij de ruimtelijke onderbouwing, blijkt dat windhinder- en gevaar zal plaatsvinden door de beoogde hoogbouw, maar dat deze effecten niet onevenredig zijn.

3. *Bezonning*

Uit de bezonningsstudie (Bezonningsonderzoek, DGMR, 6 december 2023 en Bezonningsstudie, Van Riesen & Partners, 24 september 2024) behorend bij de ruimtelijke onderbouwing blijkt dat het aspect bezonning geen belemmering vormt voor het bouwplan.

Overwegingen met betrekking tot parkeren

Op grond van de 'Investeringsnota' vindt parkeren overal inbandig plaats, uit het zicht van de openbare ruimte. Dit geldt ook voor laden en lossen, bezoekersparkeerplaatsen, gehandicaptenparkeerplaatsen, fietsen en scooters. De aanvraag voldoet hier aan.

1. *Nota Parkeernormen Auto*

De aanvraag is in overeenstemming met de 'Nota Parkeernormen Auto'. Het bouwplan voorziet in 76 parkeerplaatsen, 5 parkeerplaatsen voor deelauto's en 1 parkeerplaats voor een deelbestelbus.

Op grond van de parkeernota worden de parkeernormen bepaald aan de hand van de CROW-normen in combinatie met de Amsterdamse gegevens over de actuele verkeersgeneratie. Daarbij kan bijvoorbeeld rekening worden gehouden met het beleid waarin staat dat geen parkeervergunningen worden verleend, de beschikbaarheid van deelauto's en de aanwezigheid van hoogwaardig openbaar vervoer.

Parkeerplaatsen worden inbandig gerealiseerd, de straten blijven autovrij. Het autobezit is laag en bewoners maken gebruik van deelauto's. Door het gebruik van deelauto's, wordt de parkeerbehoefte voor bewoners met 20% verlaagd.

Voor het berekenen van de parkeerbehoefte wordt gebruik gemaakt van parkeernormen. De parkeernormen kennen een bandbreedte met een minimumparkeernorm en een maximumparkeernorm. Voor dit project wordt de minimumparkeernorm toegepast omdat sprake is van een autoluwe omgeving, gebruik van deelauto's door bewoners, goede bereikbaarheid voor fiets en openbaar vervoer, de uitsluiting van parkeervergunningen en de mogelijkheid van dubbelgebruik van parkeerplaatsen.

De parkeernormen worden bepaald aan de hand van de gebiedsindeling van artikel 4.1 van de Nota Parkeernormen Auto. De onderhavige locatie valt onder de B-locaties. In de Investeringsnota (blz. 56) is bepaald dat als uitgangspunt de A-norm uit de Nota Parkeernormen Auto wordt gehanteerd voor niet-woonfuncties omdat de parkeerplaatsen openbaar toegankelijk zijn waardoor dubbelgebruik mogelijk is en Sloterdijk I een autoluwe wijk wordt die uitstekend bereikbaar is met de fiets en openbaar vervoer. Daarom wordt op grond van de Hardheidsclausule (paragraaf 7 van de Nota Parkeernormen Auto) in afwijking van artikel 4.1 voor niet-woonfuncties de A-norm toegepast.

2. *Nota Parkeernormen Fiets en Scooter*

De aanvraag is in overeenstemming met de 'Nota Parkeernormen Fiets en Scooter'. Voor de woningen worden 703 fietsparkeerplekken gerealiseerd. Er worden in totaal 152 plekken inpandig gemaakt voor bezoekers (van de woningen) en werknemers. De parkeervraag van de bezoekers van de bewoners is grotendeels 's avonds en in het weekend. De parkeervraag van de werknemers is vooral gedurende de werkweek. De geplande stalling zal overdag vooral door werknemers gebruikt worden, en 's avonds en in het weekend door het bezoek van bewoners.

Het is onwaarschijnlijk dat een functie als buurtkamer extra parkeervraag genereert. De gebruikers wonen er al of komen aangelopen uit een naastliggend bouwblok. Ook voor de sportschool is het waarschijnlijk dat het grootste deel van de gebruikers bewoners of werknemers in het gebied zelf zijn. De werknemers van de kantoor- en bedrijfsfuncties zullen of met het openbaar vervoer komen (er komt HOV-bus die in de spits zeer frequent rijdt) of met scooter of fiets.

Overwegingen met betrekking tot verkeer

In de ruimtelijke onderbouwing is door middel van mobiliteitsonderzoek (Mobiliteitsonderzoek Transformatorweg 37, Goudappel, 26 september 2024) aangetoond dat de verkeersveiligheid niet in het geding komt.

Overwegingen met betrekking tot milieu

1. *Bodem*

In de ruimtelijke onderbouwing is door middel van een bodemonderzoek (Rapport milieuhygiënisch bodemen verhardingsonderzoek', CRUX Engineering BV, 7 december 2023) is aangetoond dat het nieuwbouwplan niet wordt belemmerd door de bodemkwaliteit.

De chemische bodemkwaliteit is nog onvoldoende onderzocht, daarom is een bodemonderzoek noodzakelijk. Dit bodemonderzoek zou na de sloop van de bebouwing kunnen worden uitgevoerd. Daarom verbinden wij aan deze omgevingsvergunning de voorwaarde dat een bodemonderzoek wordt uitgevoerd voordat het bouwplan wordt gerealiseerd.

2. *Geluid*

Uit de ruimtelijke motivering blijkt dat geluidsonderzoeken (Akoestisch onderzoek Wet geluidhinder, Van Kooten akoestisch advies, 11 december 2023, Aanvullend akoestisch onderzoek figuren blok A, Van Kooten november 2024 en Akoestisch onderzoek industrielaawaai, n4o B.V., 14 december 2023) hebben

uitgewezen dat een besluit hogere waarden noodzakelijk is. Separaat wordt een besluit hogere waarden vastgesteld (Besluit hogere grenswaarde, met kenmerk Z2023-W005224 en OLO-nummer 8301005).

3. *Bedrijfszonering*

De onderhavige aanvraag toont aan dat wordt voldaan aan een goed woon- en leefklimaat.

In het omliggende gebied zijn bedrijven met een milieucategorie tot maximaal categorie 4.2 toegestaan volgens het bestemmingsplan. De richtafstand van deze bedrijven tot gevoelige functies zoals woningen bedraagt 300 meter. Binnen de afstand van 300 meter vanaf het beoogde nieuwbouwplan zijn dergelijke bedrijven toegestaan.

Het is voldoende aannemelijk gemaakt dat aanwezige bedrijven in het transformatiegebied de bedrijfsvoering kunnen voortzetten en dat er geen bedrijven zullen vestigen, uitbreiden of intensiveren die het bouwplan kunnen belemmeren.

4. *Milieueffectenrapportage (MER)*

Voor de onderhavige aanvraag is een MER-beoordeling nodig omdat sprake is van een geval zoals bedoeld in categorie D11 van de bijlage bij het Besluit MER. In 2017 is een milieueffectenrapportage opgesteld voor het transformatiegebied (Haven-Stad). Uit het advies van de Commissie voor de milieueffectenrapportage (5 oktober 2017) blijkt dat per ruimtelijk instrument voor de ontwikkelingen in het transformatiegebied een aanvullende motivering nodig is over de verschillende waarden, aandachtspunten en belemmeringen die bij de MER zijn benoemd. In de huidige situatie bestaat er namelijk geen gezonde leefomgeving. Er moet bijvoorbeeld worden vastgesteld wat de basiskwaliteit is voor de leefomgeving bij de nieuwe ontwikkelingen, met name voor de geluids- en geurbelasting.

De aanvraag is vergezeld van onderzoeken die aannemelijk maken dat een aanvaardbaar woon- en leefklimaat ontstaat.

Overwegingen met betrekking tot externe veiligheid

In de ruimtelijke onderbouwing is door middel van een onderzoek naar de externe veiligheid (EV-onderzoek, DGMR, 8 december 2023 en Externe veiligheid aanvullingen reactie OD, DGMR email 13 april 2025) aangetoond dat externe veiligheid geen belemmering vormt voor het bouwplan.

Overwegingen met betrekking tot natuur, flora en fauna

1. *Ecologie*

In de ruimtelijke onderbouwing is door middel van een ecologische quickscan (Quick scan ecologie, Els & Linde B.V., 7 juni 2021) en een aanvullend soortgericht onderzoek (Afdoend onderzoek, Els & Linde, 7 december 2021) aangetoond dat er geen significante effecten optreden ten aanzien van natuur, flora en fauna.

2. *Stikstof*

In de ruimtelijke onderbouwing is door middel van een stikstofdepositieonderzoek ('Stikstofdepositieonderzoek', DGMR, 19 december 2023) aangetoond dat bij interne saldering met de referentiesituatie, geen significante effecten ontstaan voor Natura-2000 gebieden.

Participatie

Gemeente Amsterdam hecht waarde aan participatie. Wij vinden het belangrijk om bewoners en ondernemers te informeren over en te betrekken bij (ver)bouwprojecten en/of gebruikswijzigingen die impact hebben op hun directe leefomgeving. Dit zorgt ervoor dat de plannen beter passen in de leefomgeving en het creëert draagvlak in de buurt.

Uit de stukken bij de aanvraag, en op grond van de Investeringsnota blijkt dat participatie in voldoende mate heeft plaatsgevonden.

Conclusie

Wij besluiten om af te wijken van artikel 3, van het bestemmingsplan 'Sloterdijk I', omdat het project voldoet aan de toetsingscriteria voor de activiteit 'planologisch strijdig gebruik' met inachtneming van de voorschriften die horen bij deze omgevingsvergunning.

Aan de ingevolge de bestemming gegeven gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden en bouwwerken wordt geen onevenredige afbreuk gedaan. Evidente privaatrechtelijke belemmeringen worden niet verwacht.

Het project is niet in strijd met een goede ruimtelijke ordening.

Gelet op het bovenstaande vinden wij afwijking van het bestemmingsplan voor het onderhavige project ruimtelijk aanvaardbaar.