

Kavelinformatie

Kaveltype

Type ontwikkeling

Context

- Woningen en niet-woonfunctie in een stedelijk leefmilieu
- Gemengd stedelijk, woningbouw
- De kavel ligt op de O-kavel en is de laatste ontwikkeling van de O-kavel. De kavel ligt naast het spoor, de Hemboog, tussen Crossroads en Leyka in. Deze ontwikkeling maakt de O-kavel compleet.

Kavelgrootte

Max. bouwvlak

- 669 m² BVO
- 669 m² BVO

Totaal BVO programma

- Max. 4.683 m² BVO
(zie bestemmingsplan voor onderdelen die niet worden meegerekend in het BVO)

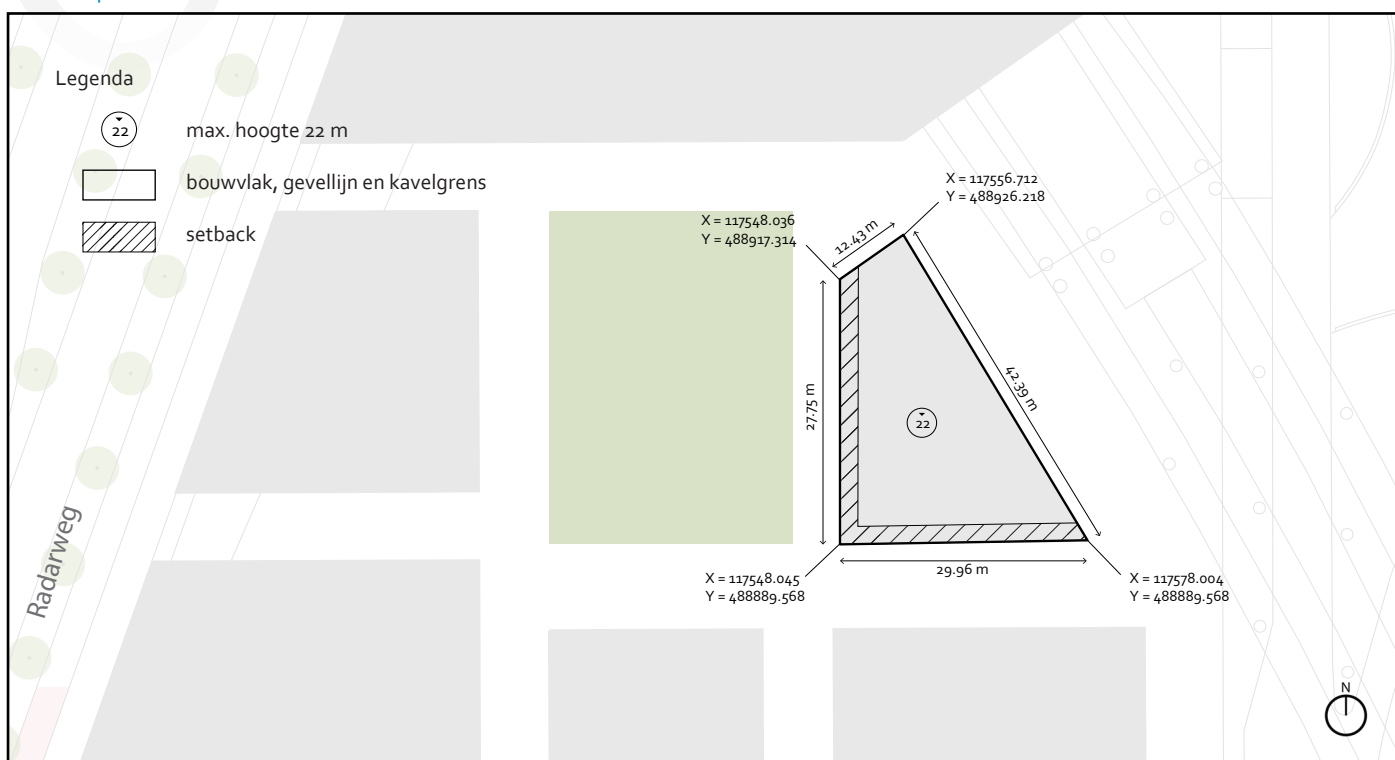
Functiemix

- Hoofdfunctie bestemming wonen.
- Minimaal 160 m² niet-woonfunctie op de begane grond.

Parkeren

- Het parkeren wordt ingericht conform het parkeerbeleid van de gemeente Amsterdam (Nota Autoparkeren 2017). Voor dit kavel geldt voor autoparkeren een parkeernorm van 0 – 0,2. Fiets- en scooterparkeren wordt ingericht conform nota parkeernormen fiets en scooter.

Matenplan



Speerpunten

Speerpunten verwoorden bijzondere kavelspecifieke elementen waarop we gedurende het gehele proces blijven sturen.

Wonen aan het pocketpark

- Aan de zuid- en westzijde van de kavel dienen woningen gemaakt te worden waarbij de voordeuren worden ontsloten vanaf de straat.

Met groene voet in pocketpark

- Omdat het gebouw in het pocketpark komt te staan, moet de voet van het gebouw in het groen komen te staan doormiddel van een margestrook van 1 meter diep. Aan de margestrook zit de entree van de woningen waarbij 1 bij 2 meter verharding is toegestaan. De rest van de margestrook dient groen ingericht te worden.

Aantrekkelijke oostzijde

- Aan de oostzijde van het gebouw komt de niet-woonfunctie en de hoofdentree te liggen. Deze zijde is donker door de naastgelegen Hemboog. De plint moet aantrekkelijk, transparant en met aandacht ontworpen worden.

Woonkwaliteit

Woningoriëntatie

- Streef in geluidbelaste situaties naar zoveel mogelijk tweezijdig georiënteerde woningen, met ten minste één stille zijde.
- Eenzijdig georiënteerde woningen met een dove gevel zijn niet toegestaan (tenzij het technisch niet anders kan).

Oppervlakte

- Alle woningen zijn > 40m² GBO en gemiddeld minimaal 60-65m² GBO.

Locatie traforuimte

- Traforuimte grenzend aan slaapvertrekken zijn vanwege mogelijk hinder van trilling en straling niet toegestaan.

Kavel specifieke bouwregels

Bij de uitwerking van de kavel specifieke bouwregels zijn de kaders van het [Bestemmingsplan](#) altijd leidend.

De hieronder genoemde kavel specifieke bouwregels zijn aanvullend op het bestemmingsplan.

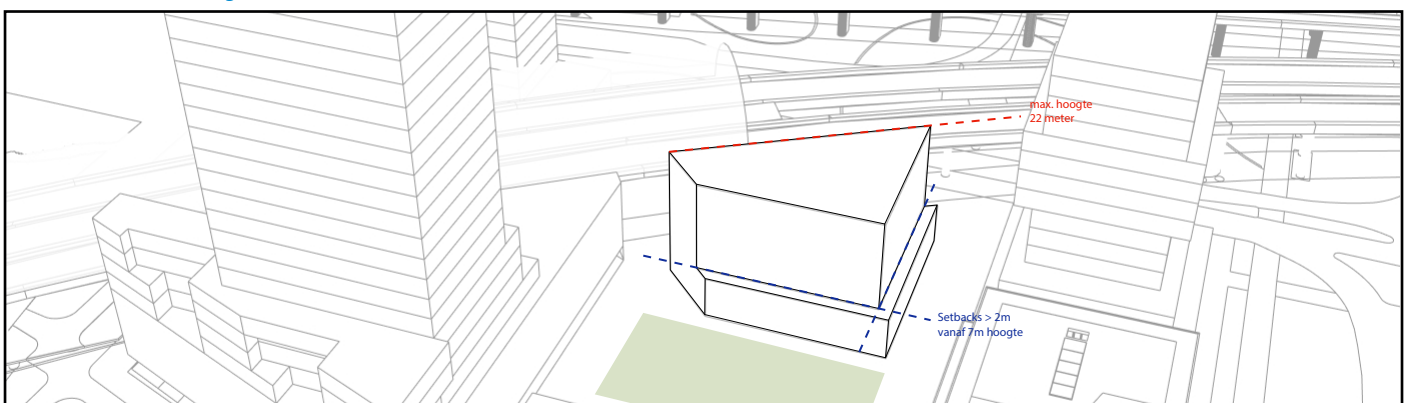
Bouwhoogte

- Maximaal 22 meter conform Visie Sloterdijk 2040.

Begane grond (plint)

- De begane grond heeft een minimale hoogte van 4 meter. Alle plinten (wonen, entrees en niet-woonfunctie) hebben een sterke relatie met de straat.
- Stallingen voor scooters en fietsen mogen niet grenzen aan de gevellijn van het gebouw en worden uit het zicht ontworpen.

▼ Maximale bouwhoogten, volume en setbacks



Kavelpaspoort 07

Sloterdijk Stationskwartier

Bijlage 1, onderdeel van de marktconsultatie

Mei 2026

Begane grond (plint)

- Eventuele hoogteverschillen in het maaiveld dienen opgelost te worden in het gebouw. De aansluiting tussen het gebouw en de openbare ruimte moet zorgvuldig uitgewerkt worden.
- Slaapkamers op de begane grond aan de straatzijde zijn niet toegestaan.

Inkepingen en uitkragingen

- Setbacks mogen aan de zuid- en westzijde van het gebouw en zijn minimaal 2 meter. De ruimte die overblijft dient groen ingericht worden.

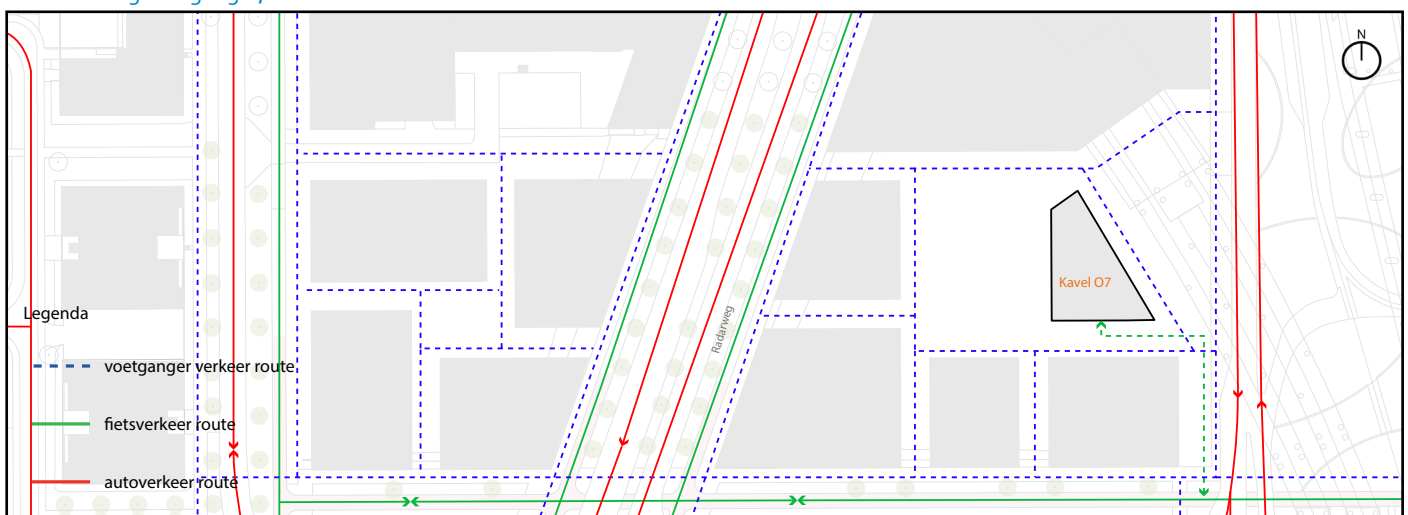
Entrees

- De hoofdentree van de woningen bevindt zich aan de oostzijde van het gebouw.
- Entree van het niet-woonprogramma is aan de oostzijde gesitueerd.
- De woningen aan het pocketpark hebben hun eigen entree aan het park.
- Alle entrees sluiten direct aan op het aangrenzend maaiveld.
- De inmeetgegevens zijn nog voorlopig, de definitieve maaiveldhoogtes worden in samenhang met het openbare ruimte ontwerp later bepaald en gedeeld.

Ontsluiting fiets- en scooterstalling

- De ontsluiting van de fiets- en scooterstalling is gesitueerd aan het Lutonhof aan de zuidzijde van het gebouw.

▼ Ontsluiting voetganger, fiets en auto



Beeldkwaliteit

De gewenste ruimtelijke en architectonische kwaliteit en die van het groen worden beschreven in het [Beeldkwaliteitplan Sloterdijk-Centrum](#) en het [Plan Openbare Ruimte](#). De hieronder genoemde kavel specifieke regels zijn aanvullend op het [Beeldkwaliteitplan Sloterdijk-Centrum](#) en het [Plan Openbare Ruimte](#).

Architectonische eisen

- Balkons en loggia's zijn alleen mogelijk binnen de kavelgrenzen en zijn niet wenselijk aan de oostzijde van het gebouw i.v.m. de Hemboog.
- Consoles t.b.v. balkons en galerijen aan de straatzijde van de kavel zijn niet toegestaan.
- HWA's dienen volledig uit het zicht te worden weggewerkt en geïntegreerd in de gevel aan alle straatzijdes. Spuwers zijn niet toegestaan.
- Glasbewassing dient meegenomen te worden in het ontwerp van het gebouw en binnenterein.
- De toegang naar de traforuimte dient te passen in de beeldkwaliteit van het gebouw en aangrenzende openbare ruimte en in afstemming met de gemeente.

Gevelbekleding

- Indien er geluidsabsorberende maatregelen in de gevels wordt toegepast is het van belang dat er wordt aangetoond hoe de veroudering en de (beeld)kwaliteit wordt gegarandeerd zoals geluidbelasting gevels etc.

Dakvlak

- Technische voorzieningen op het dak zijn in pandig en/of vormen een integraal onderdeel van het daklandschap en sluiten in verschijningsvorm aan bij de architectuur van het gebouw.

Straatnaamborden

- Indien van toepassing, rekening houden met plaatsen van straatnaamborden in de gevel

Eisen voor groen

- Al het groen (gevel/dakvlak) sluit aan bij de beoogde karakteristiek voor dit deel van Sloterdijk Stationskwartier.
- Setbacks dienen vergroend te worden.
- Minimaal 30% van het totale dakoppervlak moet worden ingericht met volwaardig groen. Het daklandschap moet uitgaan van een sublaag van minimaal 40 cm voor intensieve beplanting. Voor extensieve sedumdaken volstaat een substraatlag van 10 cm.
- Houd rekening met de positionering van installaties en de relatie hiervan tot het groen op het dak. Omdat omliggende gebouwen zicht hebben op de daken van dit kavel, is extra aandacht voor de kwaliteit en uitstraling van het daklandschap vereist.
- Een irrigatiesysteem voor het dakgroen is verplicht.
- Het gevelgroen wortelt bij voorkeur in de volle grond.
- Ondersteunende constructies voor het gevelgroen moeten architectonisch passen zijn bij het ontwerp van het gebouw.
- Het gevelgroen dient minimaal door te kunnen groeien tot en met de eerste twee bouwlagen
- Afstemming met de gemeente over de eisen voor groen is noodzakelijk.

Technische aspecten

Water

- In verband met het paraplubestemmingsplan grondwaterneutrale kelders, dient een geheel verdiepte kelder op 1 meter van de kavelgrens terug te liggen, zodat er voldoende ruimte is om een waterdoorlatendheidsvoorziening toe te passen tussen de keldermuur en de kavelgrens.
- De capaciteit voor hemelwaterberging op de kavel moet voldoen aan de eisen in het Omgevingsplan gemeente Amsterdam. De eis is minimaal 60 mm waterberging realiseren op de kavel en hergebruik hemelwater voor beregenen groen.

Duurzaamheid

- Het bouwplan wordt getoetst aan de geldende BENG-eisen. Inzet op energieneutraal bouwen, onder andere door toepassing van zonnepanelen in combinatie met groene en natuur inclusieve daken, een hogere isolatiewaarde van het casco dan het Bouwbesluit en toepassing van triple glas.
- Voor Sloterdijk Stationskwartier dient voor de energievoorziening uit te worden gaan van toepassing van een bodemenergie met een WKO installatie, danwel een combinatie van stadswarmte en WKO installatie.
- Om netcongestie tegen te gaan dient er uit te worden gegaan van netbewust bouwen, met een zo laag mogelijk E-verbruik. Geadviseerd wordt om zonnepanelen op oost/west te plaatsen waardoor productie verspreid en gebruik van energie uit het net verminderd wordt
- Het gebouw wordt flexibel, aanpasbaar en toekomstbestendig ontworpen, zodat functies en indelingen in de toekomst eenvoudig kunnen worden aangepast.
- Voor nieuwbouw geldt een Milieu Prestatie Gebouw (MPG) $\leq 0,7$, vast te stellen via een opgestelde MPG-berekening. Het streven is een MPG van 0,5. Voor te handhaven bouwdelen is het Bouwbesluit van toepassing.
- Streven is minimaal 20% van de woningbouwproductie in hout te laten uitvoeren (zie Convenant houtbouw Metropool Amsterdam).
- In stallings- en parkeervoorzieningen wordt minimaal 25% van de parkeerplaatsen voorzien van elektrische laadpunten voor fietsen, scooters en auto's. De infrastructuur wordt zodanig aangelegd dat uitbreiding van de laadpunten tot 100% eenvoudig mogelijk is.

Natuurinclusiviteit

- Er dienen natuurinclusieve maatregelen genomen te worden, waarbij gestreefd moet worden om minimaal 30 punten te behalen volgens het Amsterdamse puntensysteem voor natuurinclusief bouwen. Het puntensysteem is in de bijlage toegevoegd.

Nutsvoorzieningen, kabels en leidingen

- Alle technische ruimten t.b.v. installaties, zowel gebouw gebonden, als eventueel benodigde wijkvoorzieningen (b.v. wijktransformatorruimte, onderstation voor stadswarmte en / of POP ruimte t.b.v. glasvezel) moeten in het gebouw op de kavel worden opgenomen volgens de technische eisen zoals opgegeven door Diensten en Bedrijven.
- De kabels en leidingen zullen op openbaar terrein worden gesitueerd. De huisaansluitingen liggen in het uitgegeven terrein. Nadere afstemming met het Ingenieursbureau (IB) van de gemeente Amsterdam is hierbij noodzakelijk.

Afval

- Inzameling van huishoudelijk afval gebeurt waar mogelijk door middel van ondergrondse containers in de openbare ruimte. Bedrijfsafval dient in pandig te worden ingezameld.

Geluid

- De woningen aan de oostzijde hebben grotendeels geluidsbelaste gevels vanwege het spoor. In het ontwerp dient er rekening mee worden gehouden dat er een geluidsluwe zijde gecreëerd moet worden bij deze woningen. Deze eis geldt niet voor de niet-wonen functies in de plint. Zie voor meer info het geluidsbelasting rapport van m+P.