Concept- beantwoording advies stadsdeel West

Op 18 juni 2019 is het dagelijks bestuur van stadsdeel West en de bestuurscommissie van stadsdeel West gevraagd om advies uit te brengen aan het college van B&W over de concept investeringsnota Sloterdijk I zuid.

Gevraagd werd:

1. Kennis te nemen van de concept-investeringsnota Sloterdijk I Zuid incl. bijlagen (inspraakversie 20190107);
2. Kennis te nemen van de concept nota van beantwoording;
3. Advies op de concept Investeringsnota Sloterdijk I Zuid.

Op 2 juli 2019, resp. 9 juli 2019 heeft het dagelijks bestuur / de stadsdeelcommissie van stadsdeel West een advies opgesteld.

Het db vraagt in haar advies om een aantal zaken, die reeds zijn verwerkt in de concept-investeringsnota, goed te bewaken. Dit betreft:

- de voorgenomen diversiteit in woninggroottes,
- de balans in het winkelareaal,
- het goed organiseren van participatie,
- het realiseren van de groennorm en het integreren van de Spaarndammerdijk.
-

De stadsdeelcommissie West heeft daarnaast aan het college gevraagd te onderzoeken of het aantal studentenwoningen kan worden opgevoerd van 5% naar 20%. .

Hieronder wordt per afzonderlijk advies een antwoord (in blauw) een reactie gegeven.

Advies dagelijks bestuur:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Met een brief gedateerd op 26 april 2016 heeft de toenmalige bestuurscommissie West de ontwikkeling van Sloterdijk I tot stedelijk werk-woongebied onderschreven, maar ook duidelijk richting meegegeven voor de verdere uitwerking, zowel qua inhoud als proces. De aandacht voor het proces blijft.

Qua inhoud is destijds aangegeven dat stadsdeel West graag in overleg gaat over de volgende (scheefgedrukte) onderwerpen. Daarbij is een stand van zaken weergegeven, inclusief waar nodig een aanvullend advies.

De samenstelling van een gemengde woningvoorraad waarbij ook percentages sociale woningbouw en middensegment worden bepaald.
Hieraan wordt invulling gegeven conform het actuele 'beleid 40-40-20'. Daarnaast zien we dat er wordt vastgehouden aan diversiteit in grootte van de woningen. We adviseren dit ook daadwerkelijk vast te houden teneinde diversiteit in de samenstelling van de wijk te bevorderen.
Het db-advies om de voorgenomen diversiteit van het woningaanbod in woninggroottes daadwerkelijk vast te houden zal in de onderhandelingen met de marktpartijen worden uitgedragen.

De stedenbouwkundige contouren van de gewenste bouwblokken; we zien een gezonde en leefbare buurt voor ons

die opgebouwd uit zowel hoogbouw als laagbouw.
De stedenbouwkundige structuur heeft een opbouw met een basishoogte van 20 tot 30 m met hoogteaccenten met 45m en 60m. Het gewenste te realiseren volume en aantal woningen maakt echte laagbouw niet goed mogelijk. De leefbare buurt staat in de Investeringsnota hoog in het vaandel en wordt bewerkstelligd door een levendige plint na te streven met deels ook woningen aan de plint.
Dit is in lijn met de investeringsnota.

De toegevoegde waarde van zelfbouwprojecten.
Hoewel zelfbouwprojecten in het algemeen van toegevoegde waarde kunnen zijn, zal dat in een gebiedstransformatie waar de gemeente zelf geen bezit heeft zelfbouw moeilijk te realiseren zijn. Ook de hoge dichtheid maakt dat zelfbouwprojecten niet snel tot stand zullen kunnen komen.
Dit is in lijn met de investeringsnota.

Het niveau van maatschappelijke en onderwijsvoorzieningen (en wanneer die te realiseren).
De Investeringsnota voorziet in een compleet pakket aan maatschappelijk en onderwijsvoorzieningen. Wij zien dit als een essentieel onderdeel. Wij zijn blij dat dit een plaats heeft gekregen in de investeringsnota.
Dit is in lijn met de investeringsnota.

Het mogelijk maken van detailhandel welke bijdraagt aan de beoogde woonkwaliteit, maar geen roofbouw pleegt op het in de genoemde buurten bestaande winkelareaal.
Het volume aan detailhandel is afgestemd met de Adviescommissie Detailhandel. We blijven echter aandacht vragen voor het blijvend monitoren en op elkaar afstemmen van bestaand en nieuw areaal.
Het db-advies om het winkelareaal voor Sloterdijk I Zuid te blijven afstemmen op het bestaande areaal wordt overgenomen.

Een visie op de kwaliteit van de openbare ruimte. In het bijzonder denken we dan aan autoluwe en veilig ingerichte straten met speelvoorzieningen voor de jeugd, aan inpandig auto-/fietsparkeren en aan duurzaamheid en groen.
De Investeringsnota voorziet hier in. Wel blijven we aandacht vragen voor tijdige investeringen in een (hoogwaardig) OV-netwerk. Dit heeft natuurlijk een relatie met de totale ontwikkeling van Haven-Stad maar is zeer relevant voor het slagen van de transformatie van Sloterdijk I tot aantrekkelijk woon-werkgebied met autoluwe buurten.
Een goed openbaarvervoersnetwerk is zeker van belang voor een aantrekkelijk en leefbaar getransformeerd Sloterdijk I Zuid. Besluitvorming over investering daarin wordt voorbereid door V&OR vanuit het kader van Haven-Stad.

Uitwerking van de mogelijkheid tot aansluiting van het gebied op Warmtenet.
Destijds was Warmtenet de richting om warmtelevering duurzaam te organiseren. Inmiddels is gekozen om het Warmtenet vooral in te zetten op de bestaande gebouwen. Voor nieuwbouw moet op andere wijze warmte en koude georganiseerd worden. Voor Sloterdijk I Zuid betekent dat dat de ontwikkelende eigenaren zelf een systeem moeten integreren in hun plannen. WKO (Warmte-Koude-Opslag) lijkt daarbij het meest voor de hand te liggen. We blijven aandacht vragen voor het daadwerkelijk realiseren van de duurzaamheidsambities.
Dit db-advies is in lijn met de investeringsnota, waarbij kan worden vermeld dat ook het koppelen van restwarmte van een datacentrum wordt onderzocht.

We realiseren ons dat het gaat om een transformatie-opgave waarbij de gemeente (nog) geen vrije kavels heeft. De sturingsmogelijkheden zijn in dat perspectief anders dan bijvoorbeeld bij een uitleglocatie als IJburg. Graag willen we nader met u in overleg over de mogelijkheden voor extra gemeentelijke sturing, bijvoorbeeld door strategisch te verwerven of een voorkeursrecht te vestigen.
De gekozen werkwijze staat beschreven in de Investeringsnota. De gemeente neemt daarin het initiatief tot de transformatie van het gebied. De markt en de individuele eigenaren nemen het initiatief voor de feitelijke vastgoedontwikkeling. De gemeente voert de regie door sturing op inhoud en dit vast te leggen

privaatrechtelijke afspraken en op basis daarvan medewerking te verlenen aan juridische planologische procedures.
Dit is in lijn met de investeringsnota.

De beschreven planning is ambitieus. Wij begrijpen dat deze onder meer voortkomt uit de onlangs vastgestelde ambities in Koers 2025. Het zou mooi zijn wanneer zuidelijk van de Transformatorweg woningbouw vanaf het eerste kwartaal 2018 mogelijk is. De uiteindelijk beoogde wooncapaciteit van Sloterdijk I Zuid van circa 3.500 woningen juichen we toe. Dat doen we ook bij de verwachting dat hiervan in de periode 2018-2028 tussen 1.000 en 2.600 woningen worden gerealiseerd, samen met een streefprogramma van 87.000 m2 bvo nieuw werkprogramma en 42.000m2 bvo aan huidig kantorenvolume. In dat licht onderkennen wij net als u op dit moment bij marktpartijen een hoge investeringsbereidheid voor woningbouwontwikkeling.
Het programma is inmiddels nog toegenomen. Zie de nota voor een uitgebreide toelichting hierop.
Dit is in lijn met de investeringsnota.

Als gevolg van de afspraak in het Convenant "Pas op de Plaats" bestaat zeker het risico van een al te strikte functionele scheiding tussen het zuidelijk en het noordelijk deel van Sloterdijk 1. Het is daarom inderdaad zinvol om voor het noordelijk gedeelte tot 2024 in te zetten op 'verkleuring' zonder wonen én het niet onmogelijk maken van de toekomstige transformatie.
Dit blijft aan de orde. Haven-Stad heeft opdracht om te versnellen en onderzoekt daarvoor de mogelijkheden, ook voor Sloterdijk I Noord.
Dit is in lijn met de investeringsnota.

We grijpen de gelegenheid van deze adviesbrief aan om met klem onder uw aandacht te brengen dat het maatschappelijk overleg en de informatie en participatie zorgvuldig moet gebeuren. De bijeenkomsten gehouden in 2015 waren goed en vruchtbaar. Deze lijn dient voortgezet in zorgvuldige overleg- en participatietrajecten die in nauwe samenwerking met het stadsdeel worden georganiseerd. Dat wil zeggen met Gebiedsmanagement, Communicatie en "last but not least" met ons als Bestuurscommissie. De transformatie-opgave is ons inziens alleen maar gebaat bij een breed draagvlak.
Het college zal hieraan invulling geven. Zie hiervoor het hoofdstuk Participatie en communicatie in de Investeringsnota.
Het verkrijgen van breed draakvlak door participatie is onderdeel van de werkwijze voor Sloterdijk I Zuid. Het stadsdeel wordt daar telkens bij betrokken.

Aansluitend hierop verzoeken we u met klem het College van B&W te adviseren voor deze belangrijke transformatie-opgave in West (en ook voor andere stedelijke ontwikkelingsprojecten in West), een bestuurlijke stuurgroep in te stellen waarin het bestuur van West adequaat is vertegenwoordigd. Dit in aanvulling op het concept beslispunt bestuurlijk opdrachtgeverschap wethouder RO en Grondzaken (p. 30/31 strategienota). Hierdoor kan de goede samenwerking geborgd worden. We hebben begrepen dat hier in vooroverleg al goeddeels overeenstemming over is.
Het bestuurlijk stelsel is in de tussentijd iets gewijzigd, maar zowel ambtelijk als bestuurlijk zijn goede afspraken gemaakt. We vragen hier blijvende aandacht voor en vragen specifiek om de stadsdeelcommissie ruimte te geven om tijdig te kunnen adviseren.
De stadsdeelcommissie zal steeds tijdig ruimte worden geboden om te adviseren.

Groen
Met betrekking tot het thema groen het volgende. Niet alleen in het kader van dit deelproject, maar juist ook met de ontwikkeling van heel Haven-Stad. Uit de investeringsnota blijkt dat in Sloterdijk I Zuid wordt voldaan aan de gestelde groennorm en daarmee wordt voldaan aan de gestelde ambitie. Het blijkt evenwel dat voldoende groen een uitdaging is, niet alleen voor Sloterdijk I, maar ook voor Haven-Stad als geheel. Dit is erg belangrijk voor huidige, maar ook toekomstige bewoners en bezoekers van Westerpark. Stadsdeel West blijft daarom aandacht vragen voor een stadspark in Haven-Stad.
Zowel in de planvorming van Sloterdijk I Zuid als van Haven-Stad wordt het voldoen aan de groennorm als

uitgangspunt gehanteerd.

Westerpark
De relatie van Sloterdijk I met het Westerpark is evident. Wij adviseren aandacht te blijven houden om het gebied Sloterdijk I goed te laten integreren in het bestaande stedelijke weefsel. Aan de zuidkant betekent dit in de huidige plannen een toevoeging van een groene zone aan het bestaande groen van het Westerpark door de knip in de Contactweg. De 'groene' relatie van het Westerpark met de omgeving wordt zo versterkt en uitgebouwd.

Om verwarring te voorkomen vragen wij overigens om de naam 'Groot Westerpark' niet meer te gebruiken en aan te sluiten bij de nu gangbare naam 'Toekomstbestendig Westerpark'.
In de concept-investeringsnota en bijlagen is de naam Groot Westerpark vervangen door de nu gangbare naam Toekomstbestendig Westerpark.

Spaarndammerdijk
Wij adviseren om de Spaarndammerdijk als landschappelijk en cultuurhistorisch element te versterken bij de ontwikkeling van Sloterdijk I en het ontwerp van de openbare ruimte.
De Spaarndammerdijk wordt geïntegreerd in de verdere ontwerpen van de openbare ruimte.

Advies stadsdeelcommissie West:
Advies van de stadsdeelcommissie aan het college van burgemeester en wethouders

Studentenwoningen
In de stadsdeelcommissievergadering van 9 juli 2019 heeft de stadsdeelcommissie het volgende advies voor het college geformuleerd met betrekking tot studentenwoningen. Dit advies is met een meerderheid van stemmen aangenomen (10 stemmen voor, 4 tegen).
We vragen het College om te onderzoeken of in Sloterdijk 1 Zuid 20% studentenwoningen te realiseren zowel als het gaat om studio's als ook onzelfstandige studenten woningen.

Tot dat de overige delen van Haven-Stad in ontwikkeling komen, functioneert Sloterdijk I Zuid door de enigszins geïsoleerde ligging de eerste tijd als een zelfstandige wijk. Om deze reden wordt ingezet op een evenwichtige opbouw van de woningvoorraad zodat alle doelgroepen kunnen worden bediend. Zo komen er één- en tweekamerwoningen voor studenten, jongeren, alleenstaanden en starters en drie- en vierkamerwoningen voor stellen en gezinnen.
Dat heeft geresulteerd in ca. 235 eenkamerwoningen en ca. 940 tweekamerwoningen (respectievelijk 5% en 20% van het totale programma) welke worden gerealiseerd in de sociale huur, waardoor op dit moment 62,5% van de sociale huurwoningen voor deze categorieën zijn gereserveerd. Voorgesteld wordt om het woningbouwprogramma van de concept-investeringsnota niet aan te passen maar om tijdens de realisatie te onderzoeken of er aanleidingen zijn om het aantal studentenwoningen naar boven bij te stellen. Indien dit het geval is, dan wordt geadviseerd de omvang daarvan te beperken, omdat dat ten koste zal gaan van woningen voor andere doelgroepen in de sociale huur en in de differentiatie in woninggroottes. Het in de nota voorgestelde woningbouwprogramma geeft ruimte om de doelstellingen voor jongeren- en studentenhuisvesting na te streven