Bijlagen

Bijlage 1: Co-creatie proces

Bijlage 2: Kavelkaart

Bijlage 3: Bretten

Bijlage 4: Duurzaamheid

Bijlage 5: Risico-analyse

Bijlage 6: Afwegingskader Sloterdijk West

Bijlage 7: Kabels en Leidingen

Bijlage 8: Financieel Kader

Co-creatie proces Synergiezone Sloterdijk West

De input die door middel van dit proces is opgehaald, wordt gebruikt bij het maken van de gebiedsvisie voor het gebied. Met een horizon van 2030.

Opzet van het participatieproces
Deze gebiedsvisie is mede tot stand gekomen dankzij de input van stakeholders uit het gebied. Na een kick-off, waarin voor alle deelgebieden (en het gebied als geheel) de grote thema's zijn gedefinieerd, zijn zes deelsessies georganiseerd om meer in detail naar de deelgebieden te kijken. In de afrondende sessie is de oogst besproken en de gemeenschappelijke opgave geformuleerd.

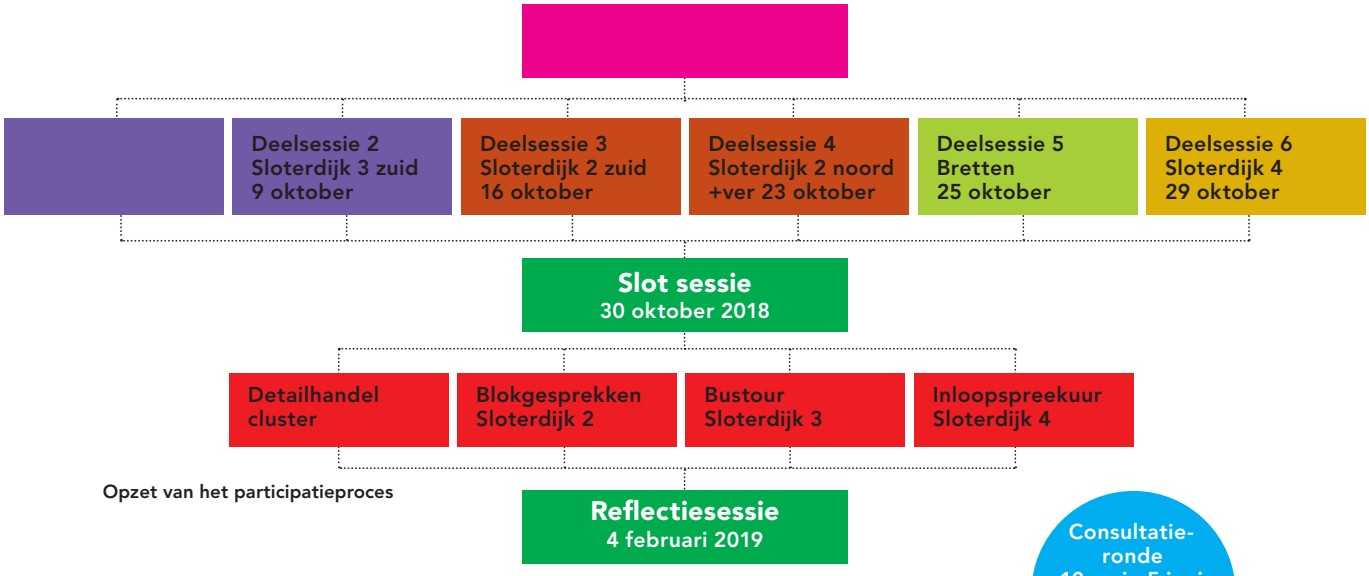
Belangrijkste uitkomsten
- Veel ruimte nodig: Transformatiegebied + nieuwe ruimtevragers.
- Realiseer van een prototype Total Hub in Sloterdijk 2 Noord met GVB garage. En Sloterdijk 2 Zuid mengen en intensiveren: werkgebied.
- Sloterdijk 4 blijft een rafelrand van de stad.
- Kavels N5/N6 (12,8 ha) voor circulaire economie/ Haven bestemmen.
- Duurzaamheid op gebieds- en kavelniveau.
- De stad rukt op: stadsentree begint bij Amsterdome.
- Behoud natuurwaarden Brettenpark.



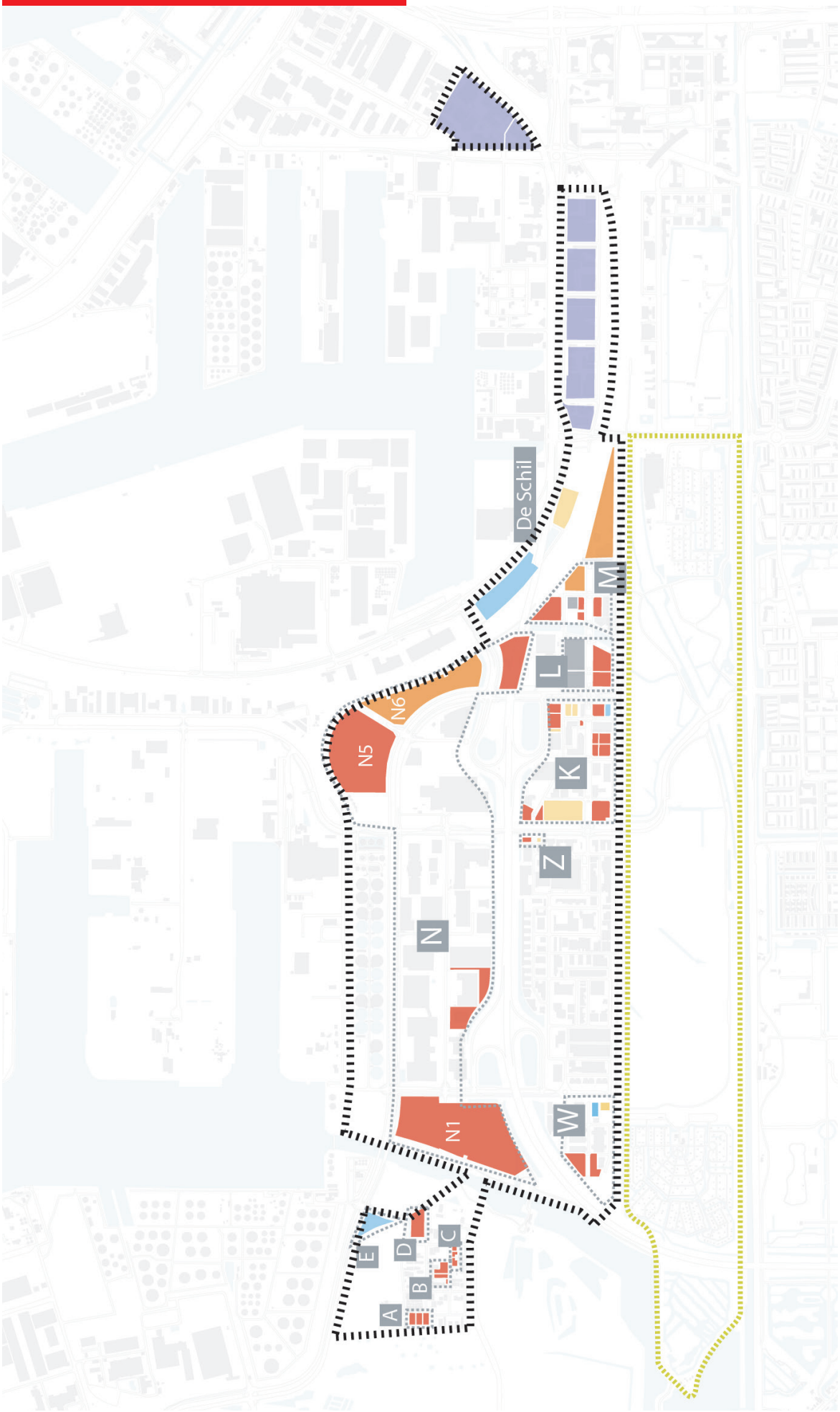


Impressie participatieproces

Wilt u het volledige participatieproces of de nota van beantwoording ontvangen?
Dan kunt u mailen naar:
SecretariaatSloterdijkWest@amsterdam.nl



Opzet van het participatieproces



Overzicht kavels Sloterdijk West

Bijlage 3
De Bretten

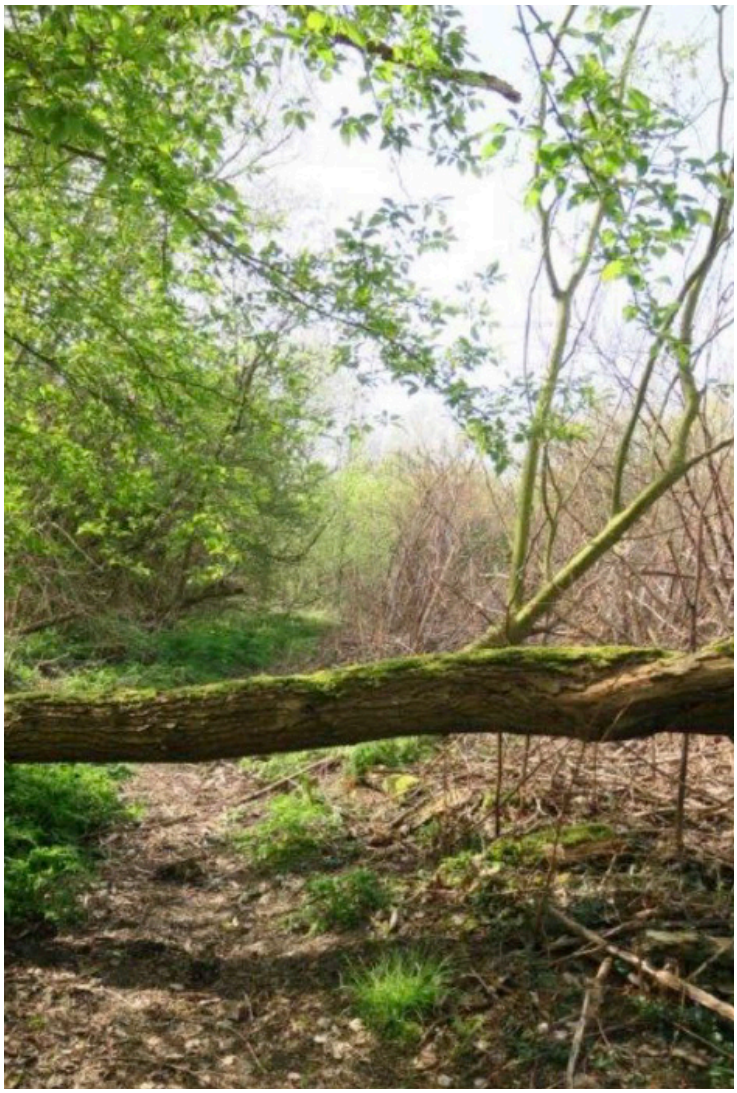
Onderzoek naar de natuurwaarden

De Brettenzone maakt deel uit van de Amsterdamse Hoofdgroenstructuur en wordt beschouwd als waardevolle natuur, waar men voorzichtig mee moet om gaan. Door de bijzondere geschiedenis laat de Brettenzone een heel scala aan verschillende soorten stadsnatuur zien. Ten behoeve van de Gebiedsvisie Sloterdijk West is onderzocht wat de waarde van De Bretten is, het westelijk deel van de Brettenzone.

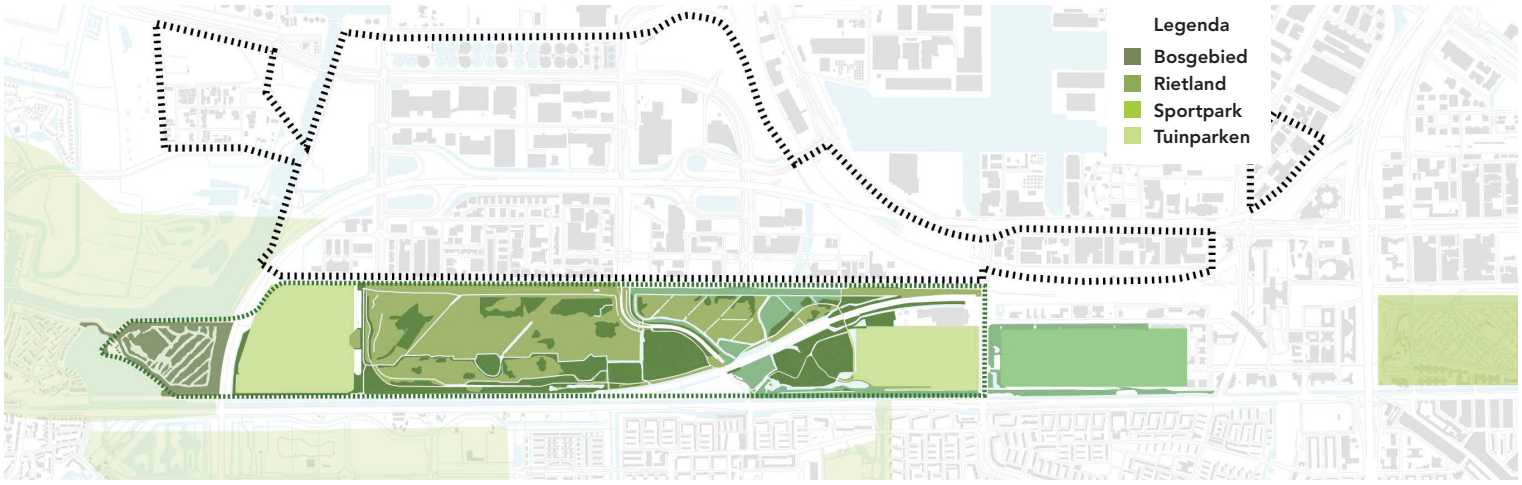
Aanbevelingen

In dit onderzoek is alleen uitgegaan van de verschillende soorten vogels in De Bretten, vanwege de beperkte beschikbare informatie. Voor een beter beeld over wat zich in de Brettenzone afspeelt, wordt aangeraden om in de komende jaren de biodiversiteit van de flora en fauna in het gebied te monitoren. Met deze data kan Gemeente Amsterdam verder met de bescherming van de zone en is duidelijk in kaart waar deze bescherming nodig is. In het onderzoek naar de natuurwaarde zijn de delen aangegeven waar mogelijkerwijs intensiever recreatief gebruik mogelijk is. Hierin is het uitgangspunt dat het natuur behouden blijft. De aanpassingen in de recreatieve delen mogen geen gevolgen hebben voor de omliggende natuurgebieden.

Wilt u het volledige natuurwaarde onderzoek ontvangen?
Dan kunt u mailen naar:
SecretariaatSloterdijkWest@amsterdam.nl



Struinpad in de Bretten



Groenvoorziening De Bretten

Ontwikkelplan De Bretten -LaBGreen

De Bretten strekt zich als een scheg uit van Cultuurpark Westergasfabriek tot Halfweg en werd tot nu toe altijd gezien als een bufferzone tussen stad en haven. De Bretten is voor de Metropoolregio een belangrijke schakel in het recreatieve, culturele en ecologische netwerk van de Haarlemmerpoort tot de Kennemerduinen, van Zeedijk tot Noordzee.

Bretten en gebiedsvisie Sloterdijk-West

De gebiedsvisie Synergie Sloterdijk West wordt in 2019 vastgesteld. In deze visie wordt uitgegaan van een toename van 11.000 gebruikers van het groengebied. De druk op De Bretten zal in de toekomst alleen maar verder toenemen door de ontwikkelingen in het Westerpark en het Westergasfabriekterrein, de Staatsliedenbuurt, Bos en Lommer, Sloterdijk-Centrum, de overige Sloterdijken en in Geuzenveld-Slotermeer. Een onderdeel van de Bretten, sportpark Spieringhorn, ontwikkelt zich de komende jaren tot een hoog stedelijk verblijfsgebied met ruimte voor sport. Al deze gebruikers hebben straks behoefte aan cultuur en recreatie. De Bretten leent zich goed voor een dergelijke ontwikkeling, waarbij gedacht kan worden aan een duurzaam en innovatief park dat klaar wordt gemaakt voor de toekomst.

In de gebiedsvisie Synergie Sloterdijk West wordt de kwaliteitsverbetering van de Bretten op hoofdlijnen geformuleerd. De visie is een aanzet tot een ontwikkelingsplan waarin de diverse deelgebieden in samenhang worden bekeken. Het is de bedoeling, dat de ontwikkeling van de Bretten meebeweegt met de maatschappelijk-economische ontwikkelingen van de stad. De Bretten is de groene scheg van Amsterdam. Het westelijk deel wordt het laboratorium voor duurzaamheid en innovatie op groengebied in het project LabGreen.

Doel ontwikkelingsplan

Om daadwerkelijk veranderingen door te voeren, is een gebiedsvisie voor Sloterdijk West slechts de eerste stap. Het is nodig dat de gebiedsvisie vertaald wordt in een ontwikkelingsplan, met een uitwerking in processtappen, participatie en mogelijke projecten. De projecten geven vorm aan de gewenste streefbeelden en relevante thema's en dragen zo op termijn bij aan de realisatie van deze visie.

Het doel van het ruimtelijk en maatschappelijk ontwikkelingsplan is om in grote lijnen en op integrale wijze de toekomstige ontwikkeling van de westelijke Bretten tot het jaar 2030 te verwoorden. Het ontwikkelingsplan beschrijft de kernkwaliteiten, de ambitie en de uitgewerkte visie op het gebied van duurzaamheid en innovatie. Flexibiliteit is heel belangrijk. Er moet goed kunnen worden ingespeeld op nieuwe situaties en grootstedelijke vraagstukken zoals vervoer, mobiliteit, sociale cohesie, multiculturele samenleving, smart city en de behoefte aan natuur, rust en ruimte.

Het nog op te stellen ontwikkelingsplan gaat niet uit van behoud van de status quo, maar stelt veranderingen voor om de gewenste kwaliteiten te behalen. Het plan moet ook voldoen aan Prioriteit 6 (Doelstelling 6.4.) van de gebiedsagenda van Sloterdijk. Daarin staat dat in 2022 het groen in Sloterdijk beter benut moet worden en De Bretten beter bekend moet zijn bij het recreërend publiek en de bedrijven. Hier heeft het ontwikkelingsplan dus naast een grootstedelijke, ook een stadsdeel invulling.

LabGreen-methodiek en Design Sprint 020-methode

Om het ontwikkelingsplan op te stellen, wordt gebruik gemaakt va de LabGreen-methodiek. Dit is een verbijzondering van de Living-lab methode om integrale oplossingen te ontwikkelen en innovaties te stimuleren. In deze methode worden academische, maatschappelijke en zakelijke kennis creatief met elkaar samengebracht. Door nauwe en interdisciplinaire samenwerking tussen mensen uit verschillende gemeentelijke vakgebieden aan de ene kant, en burgers, bedrijven en publieke actoren aan de andere kant, worden zienswijzen, expertise en ervaringen met betrekking tot een bepaald onderwerp gecombineerd tot integrale oplossingen.

Naast de integrale input die via de de LabGreen-methodiek tot stand komt, wordt aanvullend ingezet op de Design Sprint 020-methode. Met deze methode wordt gekeken hoe input kan worden opgehaald over de wensen van de bewoners uit Geuzenveld-Slotermeer in het bijzonder. Deze input wordt ook gebruikt in het ontwikkelplan.

Opzet participatie

Het ontwikkelingsplan LaBGreen wordt in een participatieproject en procesmatig opgepakt door de inzet van diverse typen stakeholders zoals hierboven genoemd. De eerste sessie met stakeholders werd op oktober 2018 gehouden en vormt het fundament voor dit plan. Het kan gezien worden als een nulmeting, waarin informatie en kennis werd gedeeld tussen experts en stakeholders. In deze sessie namen zowel mensen deel vanuit diverse

onderdelen van de gemeente Amsterdam, bijvoorbeeld van Grond & Ontwikkeling, Economische Zaken, Innovatie & Duurzaamheid, V&OR, Groen, als externe stakeholders, zoals vertegenwoordigers van de provincie, Waternet, volkstuinhouders enzovoort. Ook was een beperkt aantal omwonenden aanwezig vanuit het tegenoverliggende woongebied Geuzenveld-Slotermeer.

In 2019 wordt de participatie doorgezet en verbreed. Het ontwikkelingsplan wordt in drie stappen opgesteld. De aftrap was op 28 maart jl., met een inhoudelijke sessie waarvoor alle interne stakeholders waren uitgenodigd die ook aanwezig zijn geweest of waren uitgenodigd voor de startbijeenkomst van oktober 2018. Onderwerp waren de zeven onderzoeksrichtingen en -vragen die in oktober gezamenlijk waren opgesteld: zijn we het nog steeds eens met deze onderzoeksvragen, zijn ze compleet? En is dit de groep stakeholders die deze vragen verder moet gaan brengen? Dit resulteerde in de zeven onserzoeksvragen van LabGreen die verderop worden genoemd. In een volgende ontmoeting met dezelfde groep stakeholders, die in mei 2019 zal gaan plaatsvinden, wordt een start gemaakt met het bepalen van de meer concrete inhoud en kaders van de zeven LabGreen-onderzoeksvragen. Hierna wordt deze groep uitgebreid met externe stakeholders zoals vertegenwoordigers van de provincie, Waternet, volkstuinhouders, omliggende bedrijven, enzovoort.

Rol stadsdeel bij participatie
Zoals al eerder aangeven is het stadsdeel Nieuw-West opdrachtgever voor de toekomstige ontwikkeling van de Bretten, waarbij het gaat om zowel het creëren van een innovatief en duurzaam park als om het respectvol omgaan met de huidige natuurwaarden. In het gebiedsplan van Geuzenveld-Slotermeer komt het belang naar voren van de aansluiting van bewoners van dit gebied op Sloterdijk-West in het algemeen en de Bretten in het bijzonder. Daarom leveren zowel de gebiedsmakelaars van Sloterdijk als van Geuzenveld-Slotermeer een belangrijke bijdrage bij de aanpak van de participatie en communicatie met de bewoners van dit deel van stadsdeel Nieuw-West. Immers, zij weten op welke wijze en met welke middelen deze bewoners te betrekken zijn bij de ontwikkeling van de Bretten. De Design Sprint 020-methode zal hier ook behulpzaam in zijn.

Inzet communicatiebureau
Een communicatiebureau wordt ingezet om het proces en de aanpak van de participatie met alle stakeholders (en met name de bewoners van Geuzenveld-Slotermeer) te begeleiden. Voorafgaand aan de inzet van dit bureau, bestaat de mogelijkheid om met de gebiedsteams van Geuzenveld-Slotermeer en Sloterdijk-West (inclusief de ambtelijk opdrachtgever) en (een deel van) het projectteam van Sloterdijk-West, gezamenlijk een sessie te organiseren over de manier waarop we de bewoners van Geuzenveld-Slotermeer kunnen (blijven) aanhaken bij dit proces. Dit kan door een onafhankelijk facilitator gebeuren of een eerste concrete vraag zijn aan het geselecteerde communicatiebureau. Hierbij kan ook bepaald worden of er nog ontbrekende stakeholdergroepen zijn die een bijdrage kunnen leveren.

Fasering onderzoeksvragen LabGreen
De verkenningsfase (stap 1) loopt in principe tot en met de hierboven voorgestelde sessie ten behoeve van het proces. Na deze fase gaan we over naar de onderzoeksfase (fase 2): samen met de interne en externe stakeholders gaan we de inhoud aanscherpen van de zeven LabGreen-onderzoeksvragen. De in- en externe stakeholders worden uitgenodigd om deel te nemen aan een of meerdere onderzoekteams ten behoeve van het opstellen van het plan, waarna men wordt verleid om mee te doen en mee te beheren aan één of meerdere projecten die uit het plan voortkomen. Het gaat hierbij om zowel de kaders te scheppen van de onderzoeksvragen, als na te denken over concrete opgaven of projecten die binnen één van deze zeven onderzoeksvragen kunnen worden beantwoord.

Aansluiting met andere projecten
Het is belangrijk de verbinding te blijven zoeken met aanpalende (deel)projecten als Sloterdijk-West (gebiedsvisie, transformatie en verdichtingsopgave), herontwikkeling Sportpark Spieringhorn (hoog stedelijk en open verblijfsgebied met ruimte voor sport) en Sloterdijk-Centrum (transformatie naar een hoog stedelijk woon-werkgebied).

Stappen participatieproces
Schematisch ziet het participatieproces er zo uit:
1. Het maken van een plan voor participatie en communicatie door de gekozen communicatiebureau
2. Vormgeven van het participatie- en communicatieproces. Voorstel is om dit middels een sessie te doen waarbij het geselecteerde bureau ook aanwezig is. Het LaBGreen is een belangrijk onderdeel hierbij; het fundament is gelegd in oktober 2018
3. Afstemmen van het participatie- en communicatieproces met de participatie en communicatie van aanpalende projecten zoals Spieringhorn en



Zeven onderzoeksvragen LabGreen

de gebiedsvisie van Sloterdijk-West. Hoe bepalen we de integratie en hoe kunnen we elkaar versterken?

4. Opstellen plan van aanpak voor participatie en communicatie door het communicatiebureau. De input van punt 2 en 3 hierboven worden in een beknopt plan gegoten. Stakeholders worden betrokken hierbij.
5. Uitvoeren participatie en communicatie.

De zeven onderzoeksvragen van LabGreen
De zeven LaBGreen-onderzoeksvragen zijn:

- **LaB 1: Het laatste huis van Amsterdam**

Waar: zie kaart
Wat gaan we onderzoeken: Onderzoek naar de mogelijkheid een markering te plaatsen op de locatie van de voormalige boerderij Braxhoofden. Daarbij wordt gedacht aan zelfvoorzienende horeca in combinatie met een recreatief gebouw en een Bret-voorlichtingscentrum.
Waarom(doel): Om evenwicht te brengen in De Bretten en beter te duiden door aan de uiterst westelijke kant een markering te plaatsen om gebruikers te faciliteren, aanzet te geven om het gebied beter te zonneren en de relatie met stad en ommeland te versterken.
Wie: In ieder geval met stakeholders en eventueel aanvullend participanten die via communicatietraject zich actief willen inzetten.

- **LaB 2: Een park voor iedereen**

Waar: zie kaart
Wat gaan we onderzoeken: Hoe kunnen we de Haarlemmerpoort tot en met het laatste huis én omgeving zo verbinden dat iedereen daarvan kan genieten.
Waarom(doel): Meer bestemmingen aan De Bretten geven. De Bretten is een trekpleister waar de functies ontmoeten, ontstressen, spelen, recreëren en natuur centraal staan. Ook de ecologische en recreatieve verbindingen met stad en ommeland zijn daarin essentieel. De Gebiedsvisie Spaarnwoude van de Provincie Noord Holland en de ecologische verbinding de Groene AS spelen daarin een rol.
Wie: In ieder geval met stakeholders en eventueel aanvullend participanten die via communicatietraject zich actief willen inzetten.

- **LaB 3: Wonen en Werken aan het park**

Waar: zie kaart
Wat gaan we onderzoeken: Het groen van Bret relateren aan het bedrijfs- en woonomgevingsgroen door middel van versterking van het omgevingsgroen, hoe fysieke en visuele relaties te leggen.
Waarom (doel): Het gevoel opwekken en versterken van ' Wonen en Werken aan het park' (ook goed voor vastgoed)
Wie: In ieder geval met stakeholders en eventueel aanvullend participanten die via communicatietraject zich actief willen inzetten.

- **LaB 4: Rainproof Bret**

Waar: zie kaart
Wat gaan we onderzoeken: Hoe natuur- en recreatiegroen in relatie tot nieuwe ontwikkelingen rond Bret te beschouwen in het licht van Rainproof.
Waarom(doel): Vernatting en verdroging tegengaan en zo langer plezier bieden. Verder: de bewustwording van milieu en natuur bij stadsbewoners en -werkers te versterken.
Wie: In ieder geval met stakeholders en eventueel aanvullend participanten die via communicatietraject zich actief willen inzetten.

- **LaB 5: Hart van Bret**

Waar: zie kaart
Wat gaan we onderzoeken: Hoe de synergie tussen Sloterdijk Centrum en de Groene Scheg te vergroten. De ligging in de groene scheg meer versterken door de relatie tussen steen en groen te duiden.
Waarom(doel): Betere woon- en werkomgeving creëren, gevoel en redenen te geven voor werk, bezoek en verblijf in een Groene Scheg!
Wie: In ieder geval met stakeholders en eventueel aanvullend participanten die via communicatietraject zich actief willen inzetten.

- **LaB 6: Tuinpark is open!**

Waar: zie kaart
Wat gaan wij onderzoeken: Hoe wij de tuinparken kunnen inzetten bij verduurzaming van de maatschappij. Denk aan zonnepanelen, laadplaatsen voor elektrische auto's maar ook aan doorgang te verlenen aan passanten via een wandelroute. Het doorgaande wandelpad, de Volkstuinenroute in de Tuinen van West is een goed voorbeeld.
Waarom(doel): Het imago van tuinparken te vernieuwen. Een tuinpark voor iederéén en van alle tijd.
Wie: In ieder geval met stakeholders en evt. aanvullend participanten die via communicatietraject zich actief willen inzetten.

- **LaB 7: Waste Xperience**

Waar: zie kaart
Wat gaan we onderzoeken: De mogelijkheid om de locaties Werf, Pantar en Materiaaldienst tot een cluster van recyclen te maken. Waar bezoekers welkom zijn om de verschillende methodes van afvalverwerking en hergebruik te ervaren.
Waarom(doel): Scholen, bedrijven en omwonenden samen laten optrekken om een milieubewuste maatschappij te bevorderen.
Wie: In ieder geval met stakeholders en evt. aanvullend participanten die via communicatietraject zich actief willen inzetten.

Bijlage 4
Duurzaamheid

Standaard bouwregels voor duurzame ontwikkeling Sloterdijk West

1 Inleiding

Aan alle ontwikkelingen in Sloterdijk West (Sloterdijk 2, 3 en 4) liggen duurzaamheidscriteria ten grondslag. In deze bijlage wordt een toelichting gegeven op de algemene criteria en richtlijnen voor Sloterdijk West. Dit document is een verdieping op 'Duurzaam bouwen in Amsterdam': specifiek voor Sloterdijk West worden de zeven duurzaamheidsthema's verder ingevuld voor de karakteristieken van het bedrijventerrein.

Duurzaamheid raakt alle facetten van planontwikkeling: van locatie inpassing tot de keuze van bouwmaterialen, van energetische maatregelen tot mobiliteit. De gemeente Amsterdam gaat bij de uitgifte van kavels stevig toetsen op duurzaamheid. Denk daarbij aan het toetsen op de EPC, hogere FSI, aantal vierkante meters groen dak, circulaire materialen, enzovoort. Met deze bouwregels wordt duurzaamheid volledig geïntegreerd in het afwegings- en keuzeproces voor alle kavel en blokontwikkelingen in Sloterdijk West.

De bouwregels zijn onder andere bedoeld voor projectleiders, ontwikkelaars en ontwerpers/architecten. We sturen als gemeente niet op specifieke middelen maar op het doel: een toekomstbestendige stad. Het Supervisieteam Sloterdijk West voert de toetsing voor de verschillende thema's uit. Deskundigheid op het gebied van ontwerp en duurzaamheid wordt ingebracht door de supervisor stedenbouw en architectuur en de supervisor duurzaamheid.

2 Bouwregels duurzame ontwikkeling

Bouwregels en duurzaamheidseisen worden thematisch behandeld. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen randvoorwaarden en ambities. De randvoorwaarden geven de ondergrens aan waaraan nieuwe initiatieven moeten voldoen. De ambities zijn een weerslag van het Amsterdamse streven naar een toekomstbestendige leefomgeving, en zijn afgestemd op de situatie en opgave van de gebieden Sloterdijk West.

In onderstaande tabel en aansluitend de toelichting daarop, zijn aan de hand zeven 7 thema's de randvoorwaarden en ambities gerubriceerd.



THEMA	TOEPASSING Randvoorwaarde Sloterdijk			RANDVOORWAARDEN	AMBITIES
	2	3	4		
1. Duurzame energie en aardgasvrij	x	x	x	■ EPC < 0,15 (leidend) voor EPC gebonden functies. Voor niet EPC gebonden functies wordt het Bouwbesluit gevolgd en de RC waarden gehanteerd van: Vloer: Rc-waarde minimaal 3,5 m²K/W Gevel: Rc-waarde minimaal 4,5 m²K/W Dak: Rc-waarde minimaal 6,0 m²K/W ■ BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) norm 2015 – BENG 123 = 50/25/50% DE (vanaf 1 juli 2020). ■ Aardgasvrij en een duurzame warmte/koude voorziening. ■ Alle daken constructief geschikt voor gewicht plaatsing zonnepanelen en groene daken.	■ EPC < 0,0 - Energiepositief gebouw. ■ BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) norm 2015 – BENG 123 = 50/25/100% DE. ■ Koppeling duurzame energie-productie met energieopslag.
	x	x	x		
	x	x	x		
	x	x	x		
2. Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht	30%	20%	10%	■ Afhankelijk van het deelgebied heeft een minimaal percentage een elektrisch laadpunt. Overige parkeer-plekken zijn voorbereid op 100% elektrisch rijden. ■ Stimuleer fietsgebruik, (elektrisch) autodelen en gebruik van het openbaar vervoer.	■ Minimaal 30% van het aantal parkeer-plaatsen heeft een elektrisch laadpunt. ■ Zowel in bouwfase als bedrijfsvoering wordt gestreefd naar de inzet van schone vervoersmiddelen en schone bouwwerktuigen.
Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht	x	x	x		
3. Wateroverlast	x	x	x	■ Per m² minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 60 uur af te voeren. Het maximum lozingsdebiet is 1 liter per uur per m² oppervlak.	■ Hergebruik regenwater voor groen en/of toiletspoeling gebouw. ■ Per m² minimaal 90 liter hemelwater te bergen.
4. Groen in de openbare ruimte, groene daken of gevels en natuur-inclusief bouwen	x	x		■ Toepassen van groen in dak- en gevelontwerp, minimaal 30% van het dakoppervlak. ■ Tref minimaal 4 maatregelen van natuur-inclusief bouwen.	■ Toepassen van groen in dak- en gevel-ontwerp naar 50% van het dakoppervlak. ■ Tref minimaal 6 maatregelen van natuur-inclusief bouwen.
	x	x	x		
5. Circulair bouwen	x	x	x	■ FSC gecertificeerd hout en geen uitlogende materialen. ■ Milieuprestatie (MPG) min. € 0,7/m² BVO ■ Flexibel en demontabel bouwen.	■ Materialenpaspoort opstellen ■ 80% gerecyclede en hernieuwbare materialen toepassen. ■ Een MPG van € 0,5/m² BVO of lager.
	x	x			
	x	x			
6. Afval					■ Stimuleer afvalscheiding (minimaal glas, papier, karton, gft, hard en zacht plastic, restafval, klein chemisch, textiel). ■ Uitvoeren van een afvalscan.
7. Certificeren	x			■ BREEAM Good of vergelijkbaar instrument.	■ BREEAM Excellent of vergelijkbaar instrument.

De ambities in deze gebieden zijn niet vrijblijvend. Sommige huidige ambities worden in de toekomst waarschijnlijk randvoorwaarden, zoals het materialenpaspoort, EPC< 0, meer groen in de gevel/dak. Ontwerpen worden, naast de toets op de randvoorwaarden, beoordeeld op hun bijdrage aan het ambitieniveau, waarbij afhankelijk van het gebied een minimaal aantal thema's een invulling van de ambities wordt verwacht.

Gebieden	Thema's ambities
Sloterdijk 2	2 thema's of 4 maatregelen
Sloterdijk 3	1 thema's of 2 maatregelen
Sloterdijk 4	n.v.t.

Ad 1.
Duurzame energie en aardgasvrij

Randvoorwaarde
Amsterdam wil energieneutrale nieuwbouw in transformatie realiseren zonder gebruik te maken van aardgas. Belangrijkste alternatief voor aardgas is gebaseerd op elektriciteit (onder andere bodem-water of lucht-water warmtepomp, zonneboiler enzovoort.) of een aansluiting op een midden- of laag temperatuur warmtenet dan wel koudenet (of bronnennet). Het Sloterdijk gebied is geen concessiegebied voor warmtelevering door WPW. Aansluiten op het bestaande stadswarmtenet dat voor een aantal kavels in de buurt ligt, is mogelijk. Voor nieuwbouw geldt echter dat de voorkeur van de raad uitgaat naar verwarming op midden- of lage temperatuur waar dat een betere energieprestatie heeft en past bij de energievraag van het gebouw.

De toepassing van conventionele koel- of verwarmingsinstallaties zoals HR ketels, (traditionele) elektrische boilers of conventionele koelmachines is niet toegestaan. Ook lokale biomassagestookte stookinstallaties (onder andere pelletkachel) zijn niet toegestaan in verband met negatieve effecten op de luchtkwaliteit.

Uitgangspunt in de berekening van de EPC is dat de maatregelen (inclusief de maatregelen voor opwekking van duurzame energie) op de kavel worden gerealiseerd (met uitzondering van stadswarmte en koude). Vanaf 2020 geldt wettelijk voor alle nieuwbouw, zowel woningbouw als utiliteitsbouw, dat de vergunningaanvragen moeten voldoen aan de eisen voor bijna energie neutrale gebouwen (BENG)[1].

Ambities
Amsterdam wil verder gaan bij de uitgifte van kavels dan landelijk beleid, met de ambitie om minimaal een EPC < 0,0 te behalen. Het ultieme doel is om de gebouwen energiepositief te maken. Daarvoor is het nodig dat de daken vanaf het begin constructief sterk genoeg zijn voor vol dak P-panelen (en/of groene daken).

Het elektriciteitsnet wordt steeds meer belast en krijgt steeds meer te maken met een fluctuerend aanbod. Partijen worden daarom uitgedaagd om de lokaal opgewekte energie op te slaan

Randvoorwaarde
- **EPC < 0,15 (leidend).**
- **BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) norm 2015 – BENG 123 = 50/25/50% DE (vanaf 1 juli 2020).**
- **Aardgasvrij en een duurzame warmte/koude voorziening.**
- **Alle daken constructief geschikt voor gewicht plaatsing zonnepanelen en groene daken.**

Ambities
- **EPC < 0,0 - Energiepositief gebouw.**
- **BENG (Bijna Energieneutraal Gebouw) norm 2015 – BENG 123 = 50/25/100% DE.**
- **Koppeling duurzame energieproductie met energieopslag.**

SLOTERDIJK 2
Kansrijk is om op blokniveau naar warmte/koude opslag te kijken, zodat efficiënt gebruik kan worden gemaakt van de ondergrond en een meer gebalanceerd systeem ontstaat voor warmte- en koudelevering. Hier voert de gemeente regie op en zoekt de samenwerking met de eigenaren. Ook onderlinge warmte- en koudelevering en delen van (bodem-) bronnen (bronnennet in combinatie met oppervaktewater) is een mogelijkheid. In het Investeringsbesluit wordt dit verder uitgewerkt.

1 In BENG (1, 2 en 3) wordt de energieprestatie uitgedrukt met drie indicatoren:
1 de energiebehoefte van het gebouw,
2 het primair fossiele energiegebruik en
3 het aandeel hernieuwbare energie.

Ad 2. Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

Randvoorwaarde
Amsterdam wil schone lucht en gaat verder dan de wettelijke eisen voor luchtkwaliteit (Agenda Duurzaam Amsterdam, 2015). Het gebruik van de fiets wordt gestimuleerd en Amsterdam kiest voor elektrisch vervoer. Elektrisch vervoer is uitstootvrij en draagt in de stad bij aan het schoner worden van de lucht en een reductie van de CO_2-uitstoot. Parkeren voor werknemers en bezoekers vindt volledig op eigen terrein plaats. Bezoekers kunnen ook in de openbare ruimte parkeren, maar daar mag bij de ontwikkeling en berekening geen rekening mee worden gehouden. Voor de berekening van de parkeerbehoefte is de Nota Parkeernormering auto (2017) leidend.

Randvoorwaarde
- **Afhankelijk van het deelgebied heeft een minimaal percentage een elektrisch laadpunt.**
- **Stimuleer fietsgebruik, (elektrisch) autodelen, alternatieven en gebruik van het openbaar vervoer.**

Ambities
Amsterdam stimuleert een duurzame en slimme bouwlogistiek (Uitvoeringsagenda Stedelijke Logistiek Amsterdam [2016]). De stimulering dient meerdere doelen onder andere vermindering van de uitstoot van CO_2, een gezondere luchtkwaliteit (door minder uitstoot van stikstofdioxide en fijnstof) en een betere doorstroming van verkeer over weg en water

Ambities
- **Minimaal 30% van de parkeerplaatsen heeft een elektrisch laadpunt.**
- **Zowel in de bouwfase als bedrijfsvoering wordt gestreefd naar de inzet van schone vervoersmiddelen en schone bouwwerktuigen.**

Ad 3. Wateroverlast

Randvoorwaarde
Het klimaat verandert. In het extremer wordende klimaat en de verdere verdichtende stad is een extra inspanning nodig om de stad leefbaar te houden Voor steden zijn de extreme hoosbuien de meest in het oog springende veroorzakers van schade en overlast. Belangrijk hierbij is dat zowel op openbaar als particulier terrein maatregelen worden genomen.

Met het oog op de toenemende waterbergingsbehoefte wordt er gevraagd om maatregelen op te nemen op de eigen kavel ten behoeve van wateropslag en vertraagde waterafdracht. Het toepassen van groen op gevels en daken is al een belangrijke stap in het waterbestendig maken van gebouwen. Uitgangspunt hierbij is om eerst te infiltreren via de bodem zodat het grondwaterpeil wordt aangevuld in verband met langere droogteperiodes. Als dit niet mogelijk is, mag hemelwater vertraagd worden afgevoerd naar het oppervlaktewater en in het uiterste geval via het riool. Daarnaast kan worden gedacht aan tijdelijke waterberging (wateropslag in parkeerkelders) en hergebruik hemelwater voor bijvoorbeeld bewatering groenvoorziening of het doorspoelen van de wc.

Randvoorwaarde
- **Per m^2 minimaal 60 liter hemelwater te bergen en dit hemelwater over de opvolgende 60 uur af te voeren. Het maximum lozingsdebiet is 1 liter per uur per m^2 bebouwd oppervlak.**

Ambities
Inzet is om hemelwater te gebruiken voor bijvoorbeeld beregening van het groen en het doorspoelen van de toiletten in de gebouwen. Aanvullend op de bovenstaande punten is het verstandig om de ontwikkeling waterrobuust te maken. Hierbij kan gedacht worden aan extra waterberging, afdoende hoog bouwpeil (ruim boven gemiddeld maaiveld), waterkerende plinten en het realiseren van kwetsbare installaties en infrastructuur hoger dan begane grondniveau.

Ambities
- **Hergebruik regenwater voor groen en/of toiletspoeling gebouw.**
- **per m^2 minimaal 90 liter hemelwater te bergen.**

Ad 4.
Groene daken, gevels en natuur- inclusief bouwen

Randvoorwaarde
Toepassen van groen in de openbare ruimte, groen dak en/of een groene gevel heeft veel voordelen en kan worden ingezet om te voldoen aan de waterbergingsopgave, versterken biodiversiteit en het tegengaan van droogte en hittestress. Ook het slim combineren van bijvoorbeeld een groen dak en zonnepanelen neemt het rendement van de zonnepanelen toe door de koelende werking van het groene dak.

Ook draagt een groen dak of gevel bij aan een groenere omgeving en levert een positieve bijdrage in de diversiteit van flora en fauna in de stad. Daarnaast kunnen nieuwe gebouwen bijv. worden voorzien van neststenen voor vogels of voorzieningen voor vleermuizen. Zie hiervoor het handboek Natuurinclusief bouwen van de Gemeente Amsterdam.

Randvoorwaarde
- **Toepassen van groen in dak- en gevelontwerp, minimaal 30% van het dakoppervlak.**
- **Tref minimaal 4 maatregelen van natuur-inclusief bouwen.**

Ambities
Minimaal 30% van het dakoppervlak dient beplant te worden. Ambitie is om 50% van het dakoppervlakte met groen aan te leggen. Dit kan met sedum of intensievere beplanting. Groene daken zorgen voor een vertraging van de waterafdracht en voorkomen hittestress door verstedelijking. Hierbij moet niet puur worden gedacht aan het maximaliseren van het oppervlak waarop beplanting is aangebracht, maar ook aan het soort beplanting dat wordt toegepast en de gebruiksmogelijkheden. Sedumbeplanting heeft bijvoorbeeld een iets lagere waterbergende werking en kwaliteit in uitstraling dan een daktuin. Daarnaast kan met natuur-inclusieve materialen de flora en fauna waarde verbeterd worden. Zie hiervoor het handboek Natuurinclusief bouwen van de Gemeente Amsterdam.

Ambities
- **Toepassen van groen in dak- en gevelontwerp naar 50% van het dakoppervlak.**
- **Tref minimaal 6 maatregelen van natuur-inclusief bouwen.**

Ad 5. Circulair bouwen

Randvoorwaarde
Amsterdam wil meer grondstoffen recyclen, deze toepassen in de bouw en de materialen in de kringloop houden. Dit geldt voor zowel de processen als voor de gebouwen. Omdat een groot deel van de afvalberg afkomstig is uit de bouwsector geldt dat ook voor materialen en grondstoffen die vrijkomen bij sloop of worden (her)gebruikt in de bouw.

Bedrijfsgebouwen hebben vaak een korte houdbaarheid. Flexibele gebouwen, die een vrije overspanning hebben in de constructie, zijn in staat om diverse functies en activiteiten in zich op te nemen

Randvoorwaarde
- **FSC gecertificeerd hout en geen uitlogende materialen.**
- **Milieuprestatie (MPG) minimaal € 0,7/m² BVO.**
- **Flexibel en demontabel bouwen.**

Ambitie
Kansen liggen bij het hergebruik van materialen bij sloop-nieuwbouw. Het opstellen van een Materialenpaspoort helpt hierbij. Hierin is geïnventariseerd welke componenten (bijvoorbeeld stalen liggers, kolommen) en materialen vrijkomen en kunnen worden hergebruikt.

Ambities
- **Materialenpaspoort opstellen**
- **80% gerecyclede en hernieuwbare materialen toepassen.**
- **Een MPG van € 0,5/m² BVO.**

Ad 6. Afval

Amsterdam heeft een grote ambitie op het gebied van afval en grondstoffen. Het afvalscheidingspercentage moet omhoog om meer grondstoffen terug te winnen voor hergebruik. We willen de stad schoner krijgen en de afvalketen zo efficiënt mogelijk organiseren. Daarom wordt ernaar gestreefd om afvalscheiding zoveel mogelijk bij de bron te organiseren. Het toepassen van een afvalscan van het bedrijf in de beginfase geeft meer inzicht in maatregelen om tot duurzaam afvalbeheer te komen

Ambities

- **Stimuleer afvalscheiding (minimaal glas, papier, karton, gft, hard en zacht plastic, restafval, klein chemisch, textiel).**
- **Uitvoeren van een afvalscan**

Ad 7. Certificering

Voor Sloterdijk 2 wordt er ingezet op certificering om duurzaamheid aantoonbaar te maken. Daarbij is de ambitie om BREEAM Excellent te behalen. Partijen kunnen ook voor alternatieve instrumenten kiezen zoals GPR gebouw of ander instrument mits eenzelfde niveau wordt behaald en certificering plaatsvindt.

Ambities

- **BREEAM Excellent of vergelijkbaar instrument.**

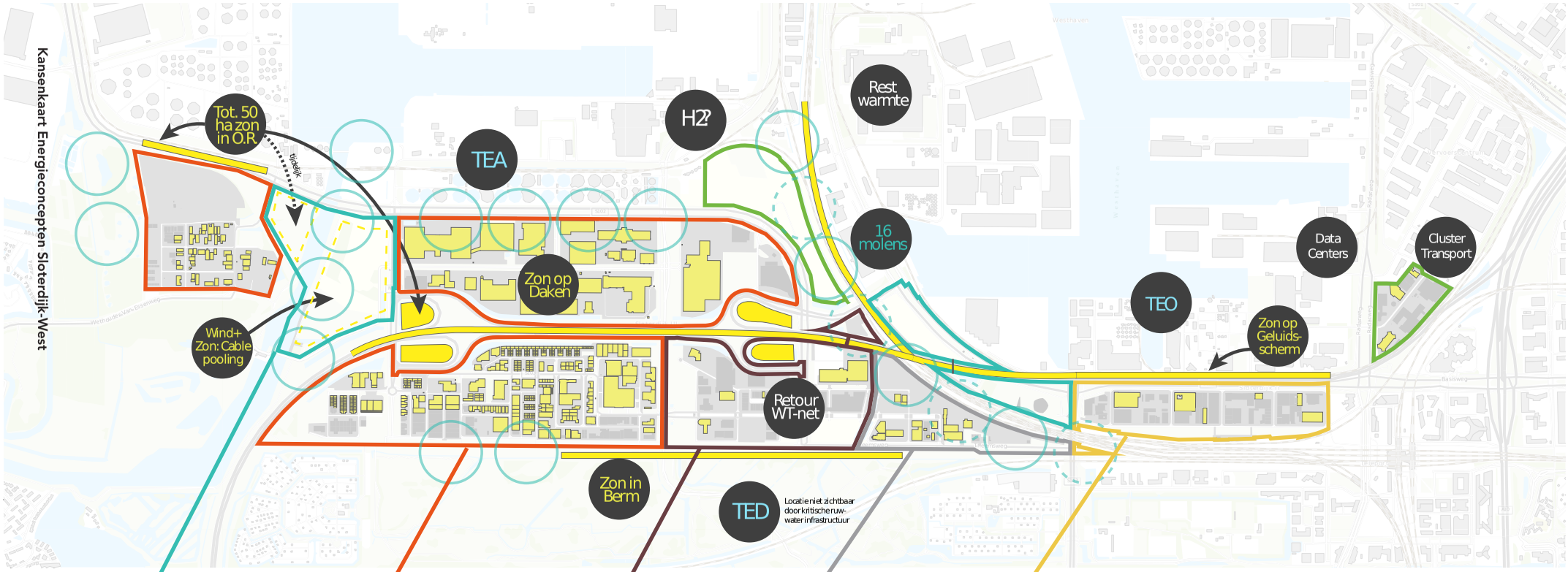
Toetsing op uitgangspunten Duurzaamheid
Met het toepassen van de duurzaamheidregels is een toetsingsprocedure gemoeid. Schetsontwerp, voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) worden voorgelegd aan het Supervisieteam Sloterdijk West en met elkaar besproken. De adviezen uit dit team zijn voorwaarde stellend voor de erfpachtaanbieding en de aanvraag omgevingsvergunning.

Bouw-, duurzaamheids- en kwaliteitseisen worden in samenhang en integraal beoordeeld. Supervisors en initiatiefnemers met hun architecten gaan in overleg over hoe het beste resultaat kan worden bereikt. De supervisors hebben niet alleen een toetsende, maar nadrukkelijk ook een adviserende functie. Initiatiefnemers kunnen een beroep doen op de ervaring en deskundigheid van de adviseurs in het team, in het bijzonder op de algemeen supervisor Architectuur en de supervisor Duurzaamheid.

Het toetsingsproces wordt afgesloten met het schriftelijk voorleggen van de aanvraag omgevingsvergunning, zoals de initiatiefnemer voornemens is die in (concept) te dienen. Een positieve beoordeling maakt de weg vrij voor het afsluiten van de erfpachtovereenkomst.



Kansenkaart Energieconcepten Sloterdijk-West



Stadsverzorgend Nieuwbouw

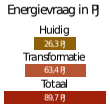
Functies naar oppervlakte



Bouwjaar panden



Energievraag in PJ



Aandeel geschikt voor laag-mid temp.: 71%
Aandeel geschikt voor mid-hoog temp.: 29%

Opp. onbebouwd in hectare: 28,6
Opp. dakoppervlak in hectare: 0

Warmteopties: W2 C1 A2 A3

Stadsverzorgend Verdichten

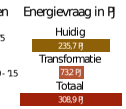
Functies naar oppervlakte



Bouwjaar panden



Energievraag in PJ



Aandeel geschikt voor laag-mid temp.: 83%
Aandeel geschikt voor mid-hoog temp.: 17%

Opp. onbebouwd in hectare: 39,2
Opp. dakoppervlak in hectare: 25,6

Warmteopties: W2 C1 A1 A2 A3

Detailhandelscluster Verdichten

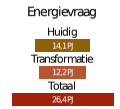
Functies naar oppervlakte



Bouwjaar panden



Energievraag



Aandeel geschikt voor laag-mid temp.: 95%
Aandeel geschikt voor mid-hoog temp.: 5%

Opp. onbebouwd in hectare: 14,1
Opp. dakoppervlak in hectare: 1,3

Warmteopties: W2 C1 C2 A2 A3

Stadsverzorgend Bestaand

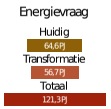
Functies naar oppervlakte



Bouwjaar panden



Energievraag



Aandeel geschikt voor laag-mid temp.: 89%
Aandeel geschikt voor mid-hoog temp.: 11%

Opp. onbebouwd in hectare: 2,9
Opp. dakoppervlak in hectare: 1,2

Warmteopties: W2 C1 A2 A3

Stadsentree Sloop/ Nieuwbouw

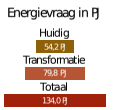
Functies naar oppervlakte



Bouwjaar panden



Energievraag in PJ



Aandeel geschikt voor laag-mid temp.: 61%
Aandeel geschikt voor mid-hoog temp.: 8%

Opp. onbebouwd in hectare: 6,1
Opp. dakoppervlak in hectare: 3,8

Warmteopties: W2 C1 A2 A3

Warmteopties

- W1 Warmtenet: huidige temp. (90C)
- W2 Warmtenet: midden temp. (40-70)
- C1 Collectieve warmte: Datacenter
- C2 Coll. warmte: WKO+TEO/TED
- A1 All Electric: WP op buitenlucht
- A2 All Electric: WKO / Bodemenergie
- A3 All Electric: PCM Koeling

Legenda

- Windmolens
- Vervallen Windmolens
- Kansen
- Zon op daken
- Zon in O.R.
- Tijdelijke Zon-PV

Risicoanalyse

Risicokaart gebiedsvisie Sloterdijk West

1. Ontwikkeling in Sloterdijk West komt niet tot stand



Oorzaken

- Ontwikkelingen die kavels vrijmaken in transformatiegebieden elders in de stad, krijgen voorrang in Sloterdijk West. Echter, wanneer de verhuisbewegingen in transformatiegebieden niet of nauwelijks tot stand komen, worden er te weinig kavels uitgegeven in Sloterdijk West. Dit terwijl er wél kavels voor worden gereserveerd.
- Er is sprake van hoge kosten: een hoge grondprijs (door de markt), hoge bouwkosten door stapeling van bedrijven en hoge duurzaamheidseisen. Hierdoor is de business case niet haalbaar om betaalbare bedrijfsruimte te realiseren.
- Elke grondprijsadvies van een transformatieontwikkeling is maatwerkadvies. Omdat referentieprijzen voor gestapelde bedrijfsruimte nog niet beschikbaar zijn en het programma nog niet altijd duidelijk is wordt er gewerkt met bandbreedtes. Deze bandbreedtes zijn niet altijd toereikend voor de erfpachter. Het totale proces om te komen tot een aanvullende canon of afkoopsom bij transformatie is zeer arbeidsintensief. Partijen haken gedurende dit proces af.
- Er blijken in de praktijk weinig bedrijven te zijn die zich met circulaire economie (reservering kavel N5/N6) bezig houden. Daarbij kunnen de bedrijven die er zijn, de grondprijzen niet betalen voor het gehele kavel.

Gevolgen

- De uitgifte van kavels gaat vertragen of komt tot stilstand.



Beheersmaatregelen

- De grondprijsbepaling wordt een maatwerkadvies als sprake is van verdichting en bovengemiddelde duurzaamheidsinvesteringen.
- Inschakelen van een kavelcoach. Kavelcoach biedt in een vroeg stadium (en in afstemming met TAG) hulp bij de bepaling van een maatwerkgrondprijsadvies.
- Reservering op kavels N5/N6 voor circulaire economie en de transformatiegebieden worden elk jaar geëvalueerd. Desgewenst kunnen de kavels toegankelijk gemaakt worden voor andere bedrijfstakken.

2. Transformatie in Sloterdijk 2-zuid komt niet tot stand.



Oorzaken

- Businesscase blijkt voor vastgoedeigenaren toch niet haalbaar, bijvoorbeeld door gestegen bouwkosten of hoge ambitie op gebied van duurzaamheid en cultuur.
- Markt staat nog niet open voor het realiseren van gestapelde bedrijfsruimte.
- Vastgoedeigenaren haken af doordat zij nu willen investeren in plaats van te wachten totdat de juridisch planologische wijziging is doorgevoerd.
- De milieuzones rondom dit gebied (externe veiligheid en geluid) laten zien dat de verdichting met de geplande werkprogramma niet mogelijk is.
- Verkeersonderzoek wijst uit dat door de toename van het aantal arbeidsplaatsen, met name in Sloterdijk 2, het verkeersnetwerk overbelast raakt.
- Een bedrijf wil zich vestigen met een milieucategorie van 4.1, dit veroorzaakt een hoge risicocontour waardoor de ontwikkeling van de andere blokken complexer wordt.

Gevolgen

- Vastgoedeigenaren vragen de gemeente om meer kantoor – of overig commercieel programma toe te voegen.
- De programma's moeten naar beneden bijgesteld worden om te blijven passen binnen de huidige milieuzones.
- De programma's moeten naar beneden bijgesteld worden zodat het verkeersnetwerk de programmatoename wel aan kan, óf het programma moet aangepast worden van bijvoorbeeld minder kantoor naar meer bedrijven (minder arbeidsplaatsen).



Beheersmaatregelen

- In co-creatie met de vastgoedeigenaren de programma's in het Stedenbouwkundig Plan invullen (gebeurt nu in de vorm van de blokgesprekken).
- Overeenstemming behalen over de business case per blok, voordat het Stedenbouwkundig plan ter besluitvorming wordt voorgelegd.
- Een onderzoek naar milieuzones en het maximaal programma uitvoeren. Dit delen met de stakeholders en het programma binnen de bestaande mogelijkheden van de milieuzones inpassen. (Provincie en Havenbedrijf, onderzoek loopt nu).
- Eind oktober ligt er een nieuw mobiliteitsonderzoek. Met de conclusies van dit onderzoek kunnen maatregelen genomen worden, bijvoorbeeld optimalisatie van kruispunten.
- Vanwege de stedenbouwkundige eisen (o.a. hoge fsi, stapeling functies en vernieuwde inrichting van de openbare ruimte) is de verwachting dat bedrijven met een hoge milieucategorie zich niet willen en/of kunnen vestigen in Sloterdijk 2. Mocht een bedrijf zich toch willen vestigen dan wordt er onderzocht of er maatregelen getroffen kunnen worden om de milieucategorie te verlagen.

3. De vervoershub in Sloterdijk 2 Noord komt niet tot stand.

Oorzaken

- Het traject van visievorming en draagvlak voor functies van GVB en overige logistieke functies duurt lang. Dit betekent dat de besluitvorming voor het investeringsbesluit ook lang duurt en er te weinig tijd is voor de realisatie van het daadwerkelijke gebouw.
- De businesscase niet sluitend te krijgen is.
- Doordat GVB voor een andere locatie kiest.



Gevolgen

- Het daadwerkelijk beoogde gebouw voor de vervoershub komt na 2025 tot stand. Daardoor zal nog niet volledig schoon en duurzaam vervoer de stad in gaan.

Beheersmaatregelen

- Heldere planningsafspraken maken om tijdig de planproducten gereed te kunnen hebben.
- Financiële strategiebepaling dekking kosten vervoershub voordat een definitief besluit wordt genomen voor de locatie.
- Zorgvuldige locatie-afweging opstellen.
- Alternatief plan is gestapelde bedrijfsontwikkeling op deze locatie zonder GVB-garage.

4. Ontwikkelingen zijn niet mogelijk door reserveringen in de openbare ruimte vanuit andere projectgebieden.

Oorzaken

- Vanuit Havenstad liggen er wensen zoals het doortrekken van een watergang t.b.v. water-compensatie. Er vindt ook onderzoek plaats naar het doortrekken van de Luvernes naar de Haarlemmerweg en deze route op te waarderen naar een 70 km weg. Dit heeft effect op de ontsluiting en verkaveling in het → PDV cluster.



Gevolgen

- Er is minder ruimte voor bedrijventerrein- en kantoorontwikkeling en plannen moeten worden aangepast.

Beheersmaatregelen

- Heldere afspraken maken over claims met bestuur en andere projecten.

5. De ontwikkeling van de Bretten komt niet tot stand

Oorzaken

- Er zijn geen financiële middelen beschikbaar (en gereserveerd) voor de ontwikkeling van de Bretten



Gevolgen

- De ambitie om de Bretten tot aantrekkelijk stadsnatuur te ontwikkelen, wordt niet gehaald. Het bestaande lappendeken van groenelementen blijft hierdoor bestaan.

Beheersmaatregelen

- Samen met het stadsdeel Nieuw-West blijven optrekken om de Bretten bestuurlijk te agenderen.
- Tijdens de najaarsactualisatie geld reserveren om te kunnen werken aan de ontwikkeling van de Bretten.
- Ruimtelijke kaders opstellen voor initiatiefnemers die willen en kunnen landen in de Bretten.

Afwegingskader Sloterdijk West

Inleiding

In het kader van de Gebiedsvisie Synergie Sloterdijk West is een aangepast en op de deelgebieden afgestemd afwegingskader opgesteld voor de selectie van potentiële bedrijven. Het afwegingskader is belangrijk om eenduidig en helder met initiatiefnemers (vragers vanuit de markt) te communiceren over de selectiecriteria en het proces.

Sloterdijk West omvat Sloterdijk 2, 3 en 4. Sloterdijk 2 heeft vooralsnog géén uitgeefbare kavels.

In Sloterdijk West (Sloterdijk 3 en 4) worden tot nu toe vooral kavels 1 op 1 uitgegeven. Het vigerend selectiebeleid heeft voor 1 op 1 uitgifte aan bedrijven de volgende uitzondering:

> *Enkelvoudige- of meervoudig onderhandse selectie bij bedrijfsruimte op bedrijfsterreinen is mogelijk, indien er een eindgebruiker aanwezig is, waardoor afzetbaarheid is gegarandeerd en die past in de visie of de verdere ontwikkeling voor het betreffende bedrijfsterrein.*

In de Bedrijvenstrategie is de grote opgave van de vraag naar bedrijventerreinen vanuit de transformatiegebieden benoemd. Vanwege het schaarse aanbod van uitgeefbare kavels op bedrijventerreinen in Amsterdam, moeten voor de resterende kavels scherpe keuzes worden gemaakt. Dat geldt ook voor Sloterdijk West. Extra druk op de markt wordt veroorzaakt door andere ruimtevragers, zoals bedrijven in de circulaire economie, bedrijven die op een andere locatie willen uitbreiden en bedrijven van buiten die zich willen vestigen in Amsterdam. Daarnaast beperken tijdelijke initiatieven en reserveringen het aanbod, zoals de N6-kavel voor de stadsnomaden voor maximaal 2 jaar.

Afwegingskader gebiedsvisie Sloterdijk West

De Gebiedsvisie houdt rekening met de nieuwe beleidsuitgangspunten uit de Bedrijvenstrategie. Vanuit deze strategie is bekend dat er een forse vraag van 90 ha is voor de transformatieopgave tot 2025. Op dit moment is er nog zo'n 36,8 ha aan vrije kavels beschikbaar op Sloterdijk 3 en 4. Voor deze vrije kavels wordt de volgende indeling voorgesteld.

Vervangingsvraag Transformatiegebieden: 19,5 ha
Van de 36,8 ha vrije kavels[1] die gemeente zelf in erfpacht uitgeeft, komt 19,5 ha ten behoeve van de vervangingsopgave van bedrijven uit de transformatiegebieden. Bij een 1 op 1 uitgifte worden ruimte/kavels gezien de fasering alleen toegewezen aan bedrijven uit de transformatiegebieden genoemd in de criteria. Deze wijze van uitgeven wordt jaarlijks geëvalueerd. Op basis van de Hardheidsclausule in het Aanbestedingsbeleid of na de periodiek evaluatie kan de directie Grond en Ontwikkeling van de gemeente Amsterdam beslissen om deze werkwijze aan te passen en ook ruimte te bieden aan overige bedrijven uit niet-transformatiegebieden.

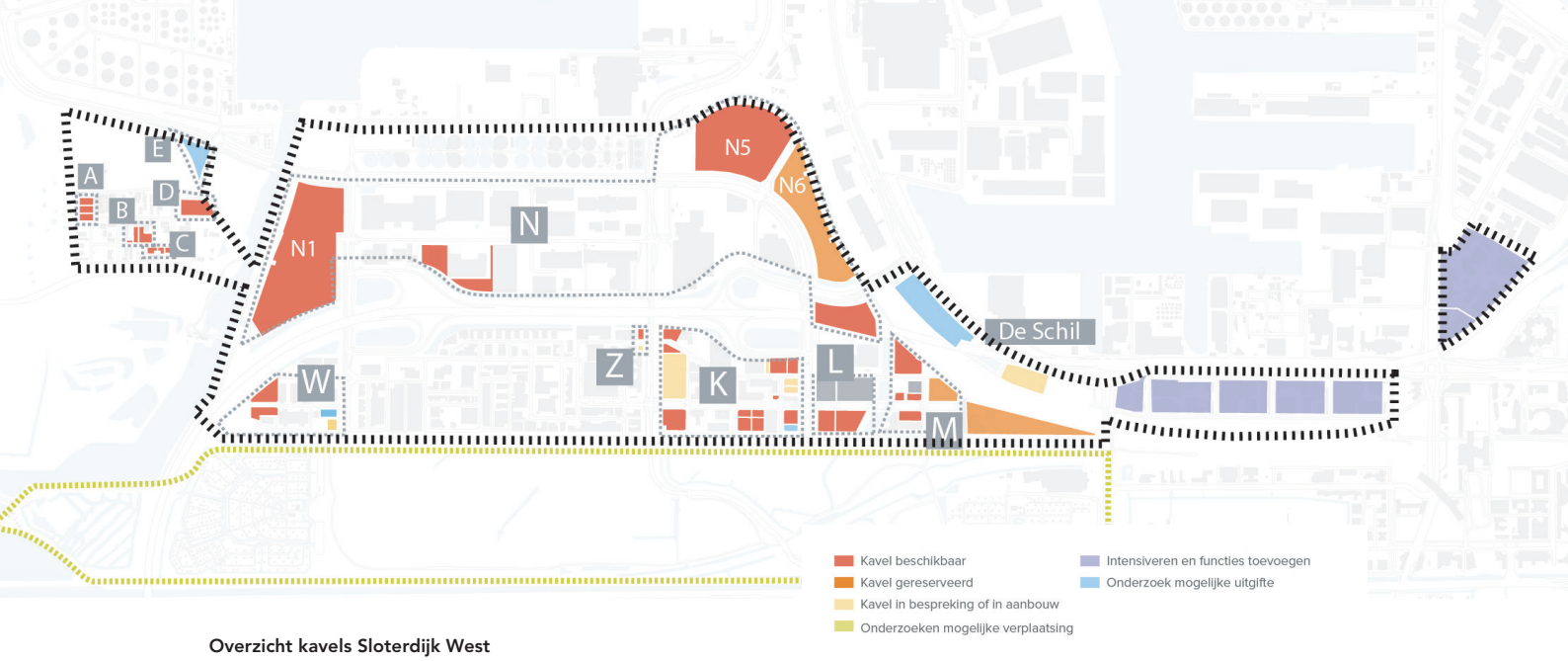
In de Gebiedsvisie voor Sloterdijk West wordt ook ingezet op tenders (van verzamelcomplexen). Uit de analyse van de Bedrijvenstrategie blijkt dat er met name veel huurders moeten worden verplaatst. Daarom krijgt in de tenderprocedure de inschrijver een hoge score als veel huurders uit transformatiegebieden naar Sloterdijk komen en kavels in de transformatiegebieden worden vrijgemaakt voor woningbouw. Naar verwachting zal bij de inschrijving voor de tender niet 100% kunnen worden ingevuld met deze huurders, dus geldt als ondergrens hier minimaal 50%.

Reservering circulaire economie: 12,8 ha
Voor circulaire economie worden vooralsnog de N5- en N6-kavels met 12,8 ha gereserveerd. Deze kavels zijn dus niet exclusief gereserveerd voor bedrijven uit transformatiegebieden.

Verbetering detailhandelscluster: 4,5 ha
Voor verbetering van het verblijfsmilieu in het detailhandelscluster is 4,5 ha bestemd. Het gaat hier primair om bedrijven/PDV te vestigen om dit gebied levendiger en aantrekkelijker te maken

Verlevendiging en intensivering Sloterdijk 2
Op Sloterdijk 2 bevindt zich nu circa 10 ha aan bestaande bedrijvigheid. Na afronding van de beoogde transformatie volgens de Gebiedsvisie neemt de bedrijvigheid toe met nog eens 10 ha (100.000 m^2 BVO gestapelde bedrijvigheid). Deze transformatieopgave geschiedt vanuit bestaande eigenaren en erfpachters en is een ingewikkelde uitdaging. Daarom wordt hier niet ingezet op

[1] Peildatum april 2019



Overzicht kavels Sloterdijk West

verplichting van huisvesting van bedrijven uit de transformatiegebieden. In Sloterdijk 2 Zuid wordt gestreefd naar een gemengd werk- en voorzieningenprogramma en voor Sloterdijk 2 Noord ligt het accent op de mobiliteitshub.

Voor verdere toelichting betekenis organisatiestructuur (initiatieventeam, kavelteam en supervisie) en proces van de kaveluitgifte kunt u lezen op Projectenpagina Sloterdijk West

Selectiecriteria voor kavels gereserveerd voor bedrijven uit transformatiegebieden bij 1 op 1 uitgifte

De uitgifte in erfpacht van een kavel bij een 1 op 1 uitgifte aan een bedrijf geschiedt in het algemeen en onder voorbehoud van instemming door de directeur Grond en Ontwikkeling van de gemeente onder de volgende voorwaarden:

1. Het bedrijf is afkomstig uit een van de volgende transformatiegebieden: Hamerkwartier, Buiksloterham, Sloterdijk 1 Zuid, Klaprozenbuurt, NDSM-terrein, Klaprozenweg Noord, Cruquiusgebied, Overamstel (inclusief Liander/Amstelkwartier), Amstel Business Park Zuid, Kauwgomballenkwartier, Weespertrekvaart-Oost en Zeeburgerpad, Food Center en overige Haven-Stadgebieden[2]. De gemeente kan op een later moment transformatiegebieden toevoegen of schrappen. Food/drank en Fashion bedrijven afkomstig uit een van de genoemde transformatiegebieden zullen in eerste instantie worden verwezen naar Business Park Amsterdam Osdorp waar nog kavels beschikbaar zijn en/of komen.
2. Het bedrijf uit genoemd transformatiegebied krijgt uitsluitend recht op een kavelaanbod indien de door het bedrijf achtergelaten locatie beschikbaar komt voor de door de gemeente gewenste of voorgestane transformatie aldaar óf het vertrek van het bedrijf zorgt voor een belangrijke impuls aan de transformatieopgave; een en ander naar oordeel van de gemeente. Het oordeel of het bedrijf voldoet aan dit criterium ligt bij de projectorganisatie van het betreffende transformatiegebied en de gemeentelijke Bedrijvenadviseur Transformatie.
3. Het bedrijf past qua functie binnen de Gebiedsvisie. Het oordeel of het bedrijf past binnen de Gebiedsvisie ligt bij het Initiatieven- en Supervisieteam Sloterdijk West.
4. Het bedrijf heeft voldoende groeipotentie. Het oordeel of het bedrijf voldoet aan dit criterium ligt bij het Initiatieventeam Sloterdijk West.
5. Het bedrijf heeft een stadsverzorgende functie. Het oordeel of het bedrijf voldoet aan dit criterium ligt bij het Initiatieventeam Sloterdijk West.
6. Het bedrijf kan voldoen aan de voorwaarden van de vestigingseisen zoals bouw- en duurzaamheidsregels die per kavel gelden. Het oordeel of het bedrijf aan dit criterium voldoet ligt bij het Kavelteam Sloterdijk 3 en 4. Het Kavelteam betrekt daarbij onder meer het gevraagde volume en de verhouding kantoor-bedrijf. Zie voorts ad 8.
7. Het bedrijf kan voldoen aan gewenste planningen voor de verschillende termijnen van de exclusiviteitsovereenkomst en erfpachtuitgifte. Het oordeel of het bedrijf aan dit criterium voldoet ligt bij het Kavelteam Sloterdijk 3 en 4.
8. Nota Bene: het belang van het mogelijk maken en/of versnellen van de transformatieopgave in een van de aangewezen transformatiegebieden kán prevaleren boven de vestigingseisen gesteld

[2] Voor bedrijven uit de overige Haven-Stadgebieden zijn tot nadere besluitvorming over de transformatieopgave slechts in incidentele gevallen mogelijkheden gezien het bepaalde onder voorwaarde 2.

bij de kaveluitgifte in Sloterdijk West en zoals vastgelegd in de Gebiedsvisie Synergie Sloterdijk West of in daaropvolgende producten. Het Kavelteam neemt in haar beoordeling dit aspect mee en adviseert hierover aan het Initiatieventeam en Supervisieteam. In een voorstel aan de directeur Grond en Ontwikkeling voor een 1 op 1 uitgifte aan een bedrijf uit een transformatiegebied zal hierover beargumenteerd worden geadviseerd. De directeur Grond en Ontwikkeling kan alsdan op grond van de Hardheidsclausule van het gemeentelijk Aanbestedingsbeleid een afwijking toestaan op de Gebiedsvisie Sloterdijk West.

Sloterdijk 2 heeft geen uitgeefbare kavels. Door transformatie met sloop-nieuwbouw zal echter wel nieuwe bedrijfsruimte worden gebouwd. Hiervoor gelden onderstaande voorwaarden.

Tabel 1: Voorgesteld programmaverdeling Sloterdijk 2

Sloterdijk	
	Mobiliteitshub: bedrijven die deze functie versterken
Zuid	**Stadsverzorgende bedrijven**
Op blokniveau: **Blok 1**	**Bedrijven, kantoorfunctie , cultuur, horeca, leisure, creatieve industrie, broedplaats, winteropvang, serviced apartments (onder voorbehoud)**
Blok 2	**Bedrijven, kantoorfunctie, broedplaats, creatieve industrie, cultuur, horeca en leisure**
Blok 3 + 4	**Bedrijven, opslag, broedplaats, verhuurbedrijven, creatieve industrie**
Blok5	**Bedrijven, serviced apartments, broedplaats, creatieve industrie**

Tabel 2

Sloterdijk 3	Deelgebied specifieke criteria
N1 11,4 ha BVO: 103.300	Bij 1 op 1 uitgifte is de ruimte op dit kavel voor 100%. gereserveerd voor bedrijven uit Transformatiegebieden. Het gaat om bedrijven die niet of moeilijk mengbaar zijn met wonen, met uitzondering van bedrijven die groter zijn dan 500 m². Kleinere bedrijven die wel mengbaar zijn komen uitsluitend in aanmerking indien geen passende /tijdige ruimte in een transformatiegebied voorhanden is. Milieucategorie 3.2 tot 5. Landmark/entree Sloterdijk ten zuidwesten van het kavel.
Midden-noord Kavels N7a: 0,3 ha + N8a: 0,76 ha = 1,06 ha BVO: 14.000 m²	Gereserveerd voor bedrijven uit Transformatiegebieden. Bij voorkeur logistieke signatuur. Max. milieucategorie 5.
Noord-Circulair/ Energie Cluster Kavels N5 + N6: 12,8 ha BVO: 114.300 m²	Startende, groeiende en gevestigde bedrijven, die reststromen en 'afval' gebruiken als input voor hun productieproces en/of bijdragen aan de energietransitie. Geen CO_2-uitstoot en CO_2 als grondstof. Milieucategorie vanaf 4.1 tot max. 5.
Zuid 1 (west) W3, W5, W6 = 1 ha BVO	Gereserveerd voor bedrijven uit Transformatiegebieden. Milieucategorie max 4.
Zuid 2 (midden)	Geen kavels beschikbaar.
Detailhandel cluster Kavels K0, K1b+k1c, L4, L6, K10b, K8a,K8b, K8c = 3,5 ha	Niet beschikbaar voor bedrijven uit Transformatiegebieden. PDV bedrijven uit Transformatiegebieden kunnen wel een voorrangspositie krijgen. Publiek aantrekkende functies: woninginrichting, sport, kluscluster (bouwmarkten) met ondersteunende retail, leisure en horeca. Max. milieucategorie 3.2.
Zuid 3 (oost) M1,M3,M4= 2,2 ha	Gereserveerd voor bedrijven uit Transformatiegebieden. Max. milieucategorie 4.
Schil Noord 2,7 ha BVO: 35.230	Gereserveerd voor bedrijven uit Transformatiegebieden. Max. milieucategorie 4.

Sloterdijk 4	
2,1 ha BVO: Max. 2.000 m²	Gereserveerd voor bedrijven uit Transformatiegebieden alle categorieën bedrijven . Max. milieucategorie 4

Kabels en Leidingen

Hoogspanning

Vanuit de Hemcentrale aan de Hemweg ter hoogte van Coentunnel, zijn hoogspanningskabels door het plangebied gelegd. In de Gyroscoopweg en Radarweg voeren kabels naar de Basisweg, waar vanuit in westelijke richting (Basisweg) en in zuidelijke richting (Kastrupstraat) de stad wordt gevoed. Een verdere aftakking van het kabelnet ligt langs de Rhôneweg naar een transformatorstation aan de Theemsweg.
Via de Westhaven ligt een hoogspanningskabel tussen de Afvalenergiecentrale (AEB) in het havengebied en de Hemcentrale. Een klein deel van dit tracé ligt in het plangebied, namelijk de noordrand van de N5-kavel in Sloterdijk 2.

Stadswarmte

Westpoort Warmte (AEB/Nuon) levert warmte aan de stad. Vanaf de centrale leiden drie hoofdtracés door Sloterdijk-West. In oostelijke richting ligt het hoofdtracé langs de spoorlijn Zaandam naar de Noordzeeweg. Hier splitst een zuidelijke en een oostelijke tak van het warmtenet. De hoofdleiding in zuidelijke richting voert langs Luvernes naar de westelijke tuinsteden. De hoofdleiding in oostelijke richting volgt de Basisweg in Sloterdijk 3 en Sloterdijk 2. Halverwege Sloterdijk 2 (Kapoeasweg) is een volgende splitsing in het warmtenet die opnieuw een hoofdleiding in zuidelijke richting en in oostelijke richting laat ontstaan. Deze tweede hoofdleiding in zuidelijke richting voedt de westelijke Ringzone. De hoofdleiding in oostelijke richting voert naar Sloterdijk I.

Aardgas

Langs de zuidrand van Sloterdijk West liggen twee hoge druk gasleidingen van Gasunie (40 en 66 bar). Van west naar oost zijn de volgende aftakkingen en afbuigingen. Ter hoogte van Zijkanaal H, ligt een leiding naar het noorden tot in het havengebied. Ter hoogte van het volkstuinpark De Groote Braak ligt een leiding naar het zuiden. Ter hoogte van de Seineweg ligt een leiding langs de Basisweg naar het havengebied (Hornhaven). Langs de Rhôneweg voeren de beide leidingen oostwaarts door Sloterdijk 2 langs de Rhôneweg. Ter hoogte van de Kastrupstraat buigt de 66 bar-leiding naar het noorden via de Radarweg naar de Petroleumhaven en Coenhaven. De 40 bar-leiding voert verder naar het oosten via de Transformatorweg.

Riolering

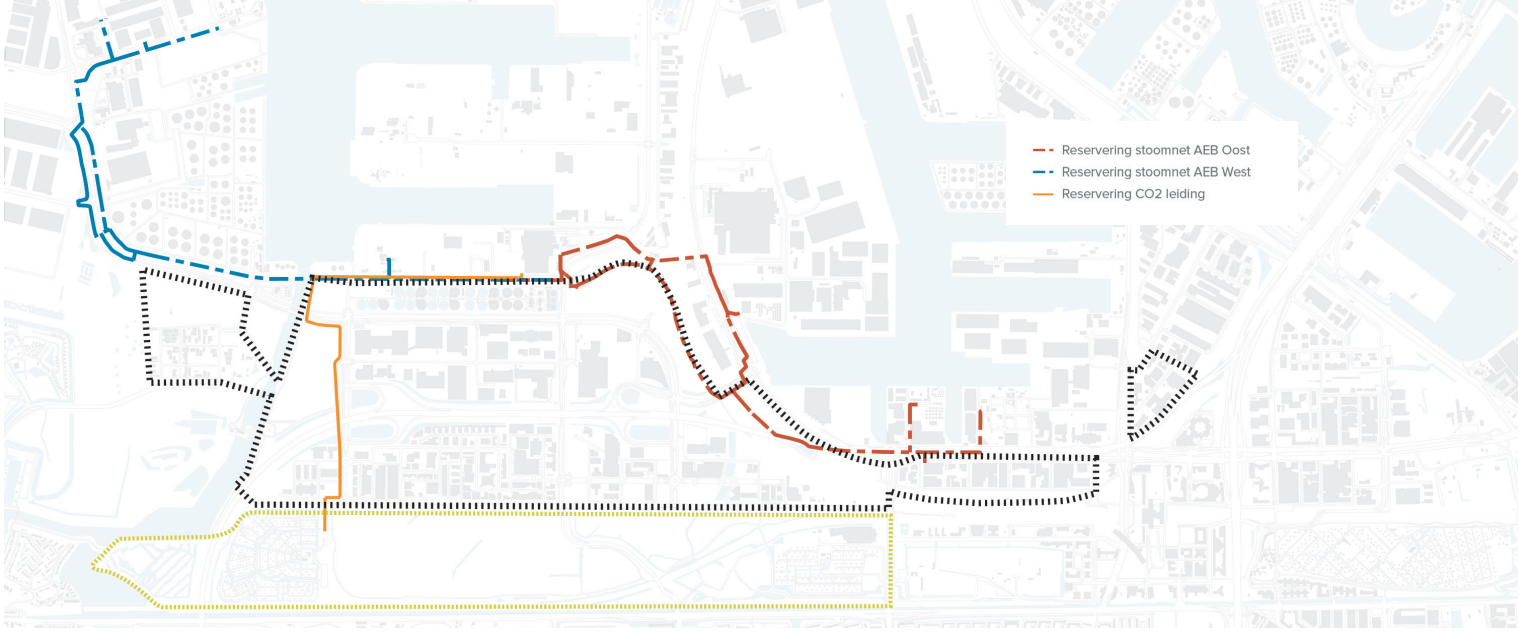
Twee of drie hoofdpersrioolleidingen (1500 - 1800 mm doorsnede) voeren door Sloterdijk West vanuit het oosten, zuidoosten (en zuiden) naar de Rioolwaterzuivering aan de Westpoortweg, de noordrand van Sloterdijk 2. De hoofdleiding vanuit het oosten voert via de Transformatorweg-Kastrupstraat-Rhôneweg-Seineweg-Basisweg-Noordzeeweg naar de Westpoortweg. De hoofdleiding vanuit het zuidoosten voert via Spieringhorn-Theemsweg-spoorlijn Zaandam eveneens naar Westpoortweg. Mogelijk komt er ook een dergelijke hoofdleiding vanuit het zuiden langs de Australiëhavenweg. Op de hoofdtracés sluiten verschillende kleinere persrioolleidingen aan (Radarweg, Isarweg, Hornweg).

Kerosine

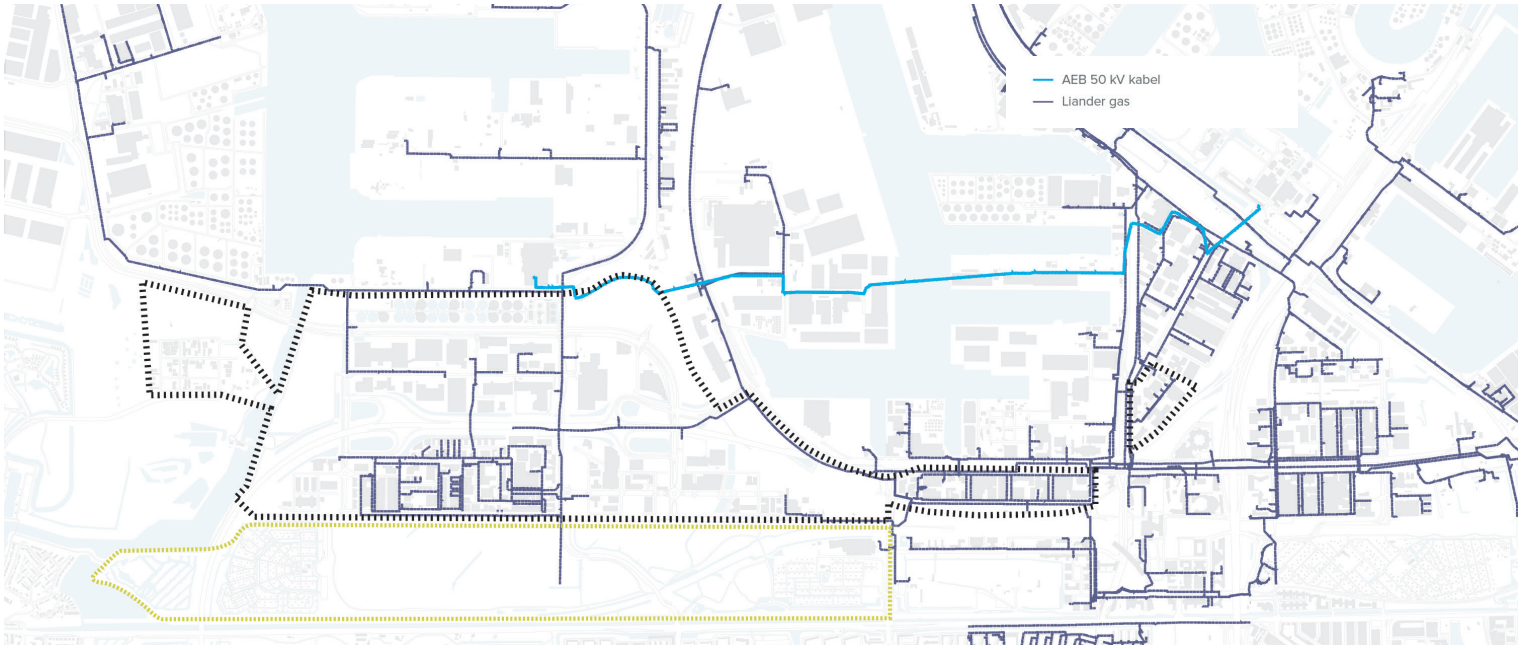
Vanuit Port of Amsterdam krijgt Schiphol ongeveer de helft van de benodigde kerosine aangeleverd via een 16 kilometer lange ondergrondse pijpleiding die de luchthaven met Oiltanking Amsterdam verbindt. Deze leiding loopt via de opslagtanks vanuit het havengebied, langs de N1 kavel in Sloterdijk 3 richting de Bretten.

Toekomstige leidingen

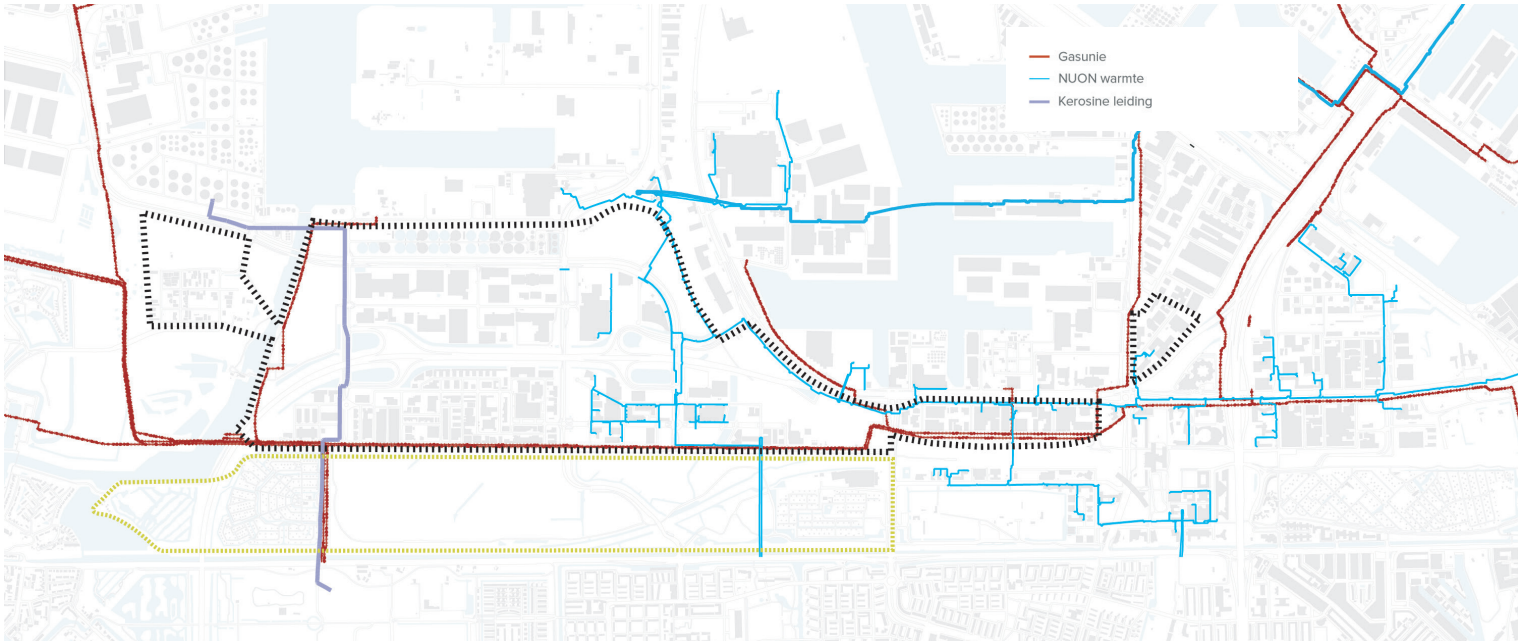
Op dit moment wordt het tracé van de geplande CO_2-leiding (verbinding tussen kassengebied Aalsmeer en haven) onderzocht. Deze leiding zal naar alle waarschijnlijkheid door Sloterdijk 3 (o.a. N1 kavel) gaan lopen. Daarnaast zijn er ideeën voor een stoom- en waterstofleidingen uit het havengebied langs de basisweg. Onderzocht wordt hoe enerzijds gefaciliteerd kan worden aan deze ontwikkelingen en anderzijds een optimale verkaveling mogelijk wordt gemaakt.



Kabels en leidingen



Kabels en leidingen zwaar netwerk



Kabels en leidingen licht netwerk

Financieel Kader

Deze Gebiedsvisie is onderbouwd met een financieel kader waarbinnen de gemeente de komende jaren deze gebiedsontwikkeling kan realiseren, sturen en beheersen. De projecten Sloterdijk 3 en 4 hebben reeds vastgestelde grondexploitaties. Sloterdijk 2 Noord en Zuid hebben nog geen grondexploitatie. Ten behoeven van dit financieel kader zijn businesscases opgesteld voor deze gebieden. In de nog op te stellen investeringsbesluiten worden grondexploitaties later ter besluitvorming voorgelegd.
Marktpartijen en de gemeente investeren in deze gebiedsontwikkeling. De investeringen in de openbare ruimte zijn nodig om de gebouw- en gebiedstransformaties te kunnen realiseren en maatregelen te nemen om de leefbaarheid in het gebied te vergroten. De financiële consequenties zijn globaal berekend en de te verwachten investeringen en opbrengsten worden hieronder per deelgebied toegelicht.

1. Financiële toelichting Sloterdijk 2 Zuid

In dit gebied wordt verwacht dat in de periode tot 2040 bloksgewijs een verdichting tot stand komt mits gemeente en private partijen bereid zijn om binnen afgesproken stedenbouwkundige en programmatische kaders investeringen te doen.
De Gemeente voorziet investeringen in dit gebied tot een totaal van ca. € 15 miljoen en opbrengsten tussen de € 33 en € 48 miljoen. Het is mogelijk de investeringen inclusief proceskosten terug te verdienen door de meerwaarde erfpacht die ontstaat als gebouweigenaren tot herontwikkeling van hun kavels overgaan. Een doorrekening van de rentabiliteit van deze investeringen laat zien dat goede rendementen mogelijk zijn voor erfpachters en particuliere grondeigenaren (44% van het grondbezit). Dit geeft vertrouwen dat de gewenste ontwikkelingen op gang zullen komen door particuliere initiatieven. De inschatting is dat in de loop van 2022/2023 wordt gestart met blok 1 en ontwikkeling in blok 5.

2. Financiële toelichting Sloterdijk 2 Noord

In dit gebied wordt onderzoek gedaan naar de mogelijkheden voor het vestigen van een mobiliteitshub en aanpalende functies zoals een P+R en een fietsdepot en de transformatie van de huidige bedrijven tot een verdicht bedrijventerrein voor de periode tot 2030. Voor het realiseren van een mobiliteitshub is de verwachting dat er een aantal panden wordt verworven. De Gemeente voorziet investeringen in dit gebied tot een bedrag van ca. € 50 mln en een opbrengst tussen € 27 en € 32 mln uitgaande van de mobiliteitshub. De geplande investeringen naast het verwachte tekort op de grondexploitatie kunnen niet worden terug verdiend bij de ontwikkeling van dit gebied en dekking moet elders worden gevonden mogelijk met andere financieringsmiddelen.

3. Financiële toelichting Sloterdijk 3

Voor Sloterdijk 3 is een grondexploitatie (plannummer 50911) vastgesteld, het saldo van de grondexploitatie is positief. In het najaar 2019 worden vanuit de strategische reserve 2 kavels toegevoegd aan de grondexploitatie waardoor het aantal nog uit te geven hectare stijgt van 22 ha. naar 35 ha. Na de toevoeging van de 2 kavels heeft dit gebied geen strategische reserve meer.
De investeringen vanuit de grondexploitatie voor de periode tot 2030 hebben betrekking op het bouwrijp maken/opschonen terrein voor de uitgiftes, tijdelijke beheer bouwterrein, woonrijp maken, herprofilering infrastructuur, bijkomende proceskosten e.d. De investeringen van circa € 37 miljoen worden gedekt door de erfpachtopbrengsten bij de uitgifte van bouwrijpe grond van totaal circa € 119 miljoen. Qua fasering is de inschatting dat de ontwikkeling doorloopt tot 2035 (gemiddeld uitgifte circa 2,5 ha/ per jaar).

4. Financiële toelichting Sloterdijk 4

Voor Sloterdijk 4 (voorheen De Heining, plannummer 50923) is een grondexploitatie vastgesteld met als uitgangspunt dat het saldo positief blijft.
Er is nog 2,1 ha. uitgeefbare grond met de bestemming bedrijfsruimte. Daarnaast kan er ca. 3 ha. verhuurd bedrijfsterrein worden omgezet in erfpacht. De investeringen bedragen circa € 3,3 mln en de opbrengsten circa € 12 mln.
Er zijn de komende 5 jaar geen grote investeringen voorzien. De begrote kosten voor dit gebied betreffen hoofdzakelijk proceskosten, parkmanagement en interimbeheer van de uitgeefbare kavels.

Gemeente
Amsterdam