Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de raadsvergadering van 10 maart 2021

Portefeuille	Grondzaken
Agendapunt	0
Datum besluit	9 februari 2021, BenW

Onderwerp

Instemmen met de Investeringsnota Sloterdijk-Centrum en het beschikbaar stellen van een uitvoeringskrediet.

De gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. In te stemmen met de Investeringsnota Sloterdijk-Centrum en daarmee het Stedenbouwkundig Plan vast te stellen, bestaande uit de volgende producten:

Visie Sloterdijk-Centrum 2040

De Visie Sloterdijk-Centrum 2040 is een ruimtelijk-programmatische vertaling van de uitgangspunten van de Ontwikkelstrategie Haven-Stad (2017). Het beschrijft de ambitie om dit gebied verder te transformeren van kantorengebied naar een stoer, groen en hoogstedelijk woon-werkgebied.

Plan Openbare Ruimte Sloterdijk-Centrum

Het Plan Openbare Ruimte (POR) is een uitwerking van de ambities uit de concept Visie Sloterdijk-Centrum 2040 voor de inrichting van de openbare ruimte. De ambitie van dit POR is om een toekomstbestendige woon-werkomgeving te realiseren die niet alleen aantrekkelijk en groen is, maar ook goed te onderhouden en veilig is, en ruimte biedt aan het sterk toenemend gebruik. Het plan dient als input voor de kostenraming die ten grondslag ligt aan de **KABINET** Financiële Paragraaf.

Na vaststelling van het Plan Openbare Ruimte worden deelprojecten op het gebied van openbare ruimte niet opnieuw aan het bestuur voorgelegd, zolang deze plannen passen binnen de vastgestelde kaders. Dat geldt zowel voor de centrale stad als voor stadsdeel Nieuw-west.

Beeldkwaliteitplan Sloterdijk-Centrum

Na vaststelling van het Beeldkwaliteitplan (BKP), fungeert het als toetsingskader voor het toetsen van bouwplannen door de Supervisor van Sloterdijk-Centrum. Bij de eerstvolgende actualisatie van de Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam' worden de richtlijnen uit dit BKP opgenomen.

2. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording (bijlage 7) als resultaat van de inspraak op de concept Investeringsnota Sloterdijk-Centrum.

Inspraakreacties

Over het algemeen betuigen de insprekers hun steun voor de concept Investeringsnota en bijlagen. Ook is de gemeente gevraagd een aantal keuzes nader toe te lichten en zijn er zorgen geuit en aandachtspunten benoemd. De inspraakreacties hebben vooral betrekking op de thema's wonen, voorzieningen, openbare ruimte, parkeren, veiligheid, bedrijfsvoering en participatie.

Wijzigingen

Voordracht voor de raadsvergadering van 10 maart 2021

De wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties in de stukken die ter inzage hebben gelegen zijn opgenomen in de Nota van Beantwoording. Dat geldt ook voor de wijzigingen die ambtshalve zijn doorgevoerd op basis van voortschrijdend inzicht. De belangrijkste wijzigingen betreffen het verwerken van de resultaten van het onderzoek naar de bezoekersparkeergarages en de actualisatie van het woonadvies, de energievisie en de grondwatertoets. Er is een tekst over de gezonde leefomgeving toegevoegd en er is aangegeven hoe wordt gestuurd op het 40-40-20 woonprogramma op gebiedsniveau. In het Beeldkwaliteitplan zijn de ambities verder uitgewerkt. In het Plan Openbare ruimte is de maatvoering van een aantal profielen aangescherpt en is een globale bomenbalans toegevoegd.

3. In te stemmen met de **KABINET** Financiële paragraaf Sloterdijk-Centrum (bijlage 6) met de volgende beslispunten:

A. In te stemmen met:

I. de opgestelde grondexploitatie Sloterdijk-Centrum (plannummer 518.33) met een positief resultaat van € 31,4 mln. (netto contante waarde, prijspeil 1 januari 2020) als gevolg van:

- een opbrengstenniveau van € 172,5 mln. (nominaal pp 1-1-2020);
- een investeringsniveau van € 133,7 mln. (nominaal pp 1-1-2020);
- de grondexploitatiegrens zoals opgenomen in de ruimtegebruikskaart.

II. het voorstel om de grondexploitatie van Sloterdijk-Centrum bij de herziening van het investeringsbesluit met een looptijd van 11 jaar vast te stellen, in afwijking op de gestelde termijn van 10 jaar zoals genoemd in het Besluit Begroting Verantwoording (BVV);

III. het voorstel om een uitvoeringskrediet van € 133,7 mln. beschikbaar te stellen voor o.a. het realiseren van de openbare ruimte, tenders en het mogelijk maken van transformaties;

IV. het voorstel om voor de bovenwijkse investering herinrichting Sportpark Spieringhorn € 15,9 mln. beschikbaar te stellen ten behoeve van de groen- en de sportnorm en deze bijdrage ten laste te brengen van de grondexploitatie;

V. het voorstel om een investering op te nemen van € 0,2 mln. voor het realiseren van kunst in de openbare ruimte.

B. Kennis te nemen van de volgende aandachtspunten bij de grondexploitatie:

I. de doorrekening van de gehele business case voor een looptijd van 20 jaar, conform de Visie Sloterdijk-Centrum 2040, laat een voorlopig positief saldo tussen de € 20 en € 40 mln. zien;

II. vanwege de vergroening van de openbare ruimte en het hoogbouwmilieu van Sloterdijk-Centrum is er onvoldoende ruimte om alle bezoekersparkeren voor de woningbouw en voorzieningen te faciliteren in de openbare ruimte. Daarom bevat het plan twee bezoekersparkeergarages, waarvan één rond 2025 dient te worden gerealiseerd. Het negatieve exploitatieresultaat van deze parkeergarage, zijnde € 17,7 miljoen (inclusief stichtingskosten), is opgenomen in de grondexploitatie;

III. de risico's zoals genoemd in de financiële risicoanalyse van de **KABINET** Financiële paragraaf die onlosmakelijk zijn verbonden aan de grondexploitatie;

Voordracht voor de raadsvergadering van 10 maart 2021

C. Kennis te nemen van de volgende overige aandachtspunten:

I. met de herziening van het investeringsbesluit is de komende jaren naar verwachting € 32,6 mln. aan investeringen van de gemeente benodigd voor maatschappelijke voorzieningen die niet door de markt worden gerealiseerd. Dekking van deze investering en proceskosten wordt aangevraagd bij de Voorjaarsnota door Onderwijs, Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen;

II. het voorstel is om te zijner tijd voor de bovenwijkse investering herprofilering Basisweg een nader te bepalen bedrag van tussen de € 10 en € 15 mln. te reserveren in het Vereveningsfonds en/of Stedelijk Mobiliteitsfonds. Dit vooruitlopend op het daarvoor benodigde investeringsbesluit dat te zijner tijd separaat aan het bestuur wordt voorgelegd;

III. een verandering van gebiedsfunctionaliteit van kantoorgebied naar woon-werkgebied zorgt naar verwachting voor een toename van de beheerinspanning en beheerkosten. Op termijn moet daar rekening mee worden gehouden op stedelijk niveau.

4. In te stemmen met het voorstel om te sturen op 40-40-20 op gebiedsniveau voor wat betreft het totale woonprogramma in Sloterdijk-Centrum.

5. In te stemmen met het voorstel om een parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning te hanteren conform de MER Haven-Stad waar Sloterdijk-Centrum onderdeel van uitmaakt en daarmee beleidsregel 5 uit de Nota Parkeernormen Auto (2017) aan te passen voor Sloterdijk-Centrum.

6. Kennis te nemen van het advies van het Dagelijks Bestuur, na raadpleging van de Stadsdeelcommissie, van Stadsdeel Nieuw-West (bijlage 8) op de concept Investeringsnota Sloterdijk-Centrum.

7. Kennis te nemen van de reactie van BenW op het advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West op de concept Investeringsnota Sloterdijk-Centrum.

8. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet is opgelegd op de **KABINET** Financiële paragraaf Sloterdijk-Centrum (bijlage 6). Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor tot twee jaar na het afsluiten van de grondexploitatie of uiterlijk 1 januari 2041.

9. Kennis te nemen van het verzoek om de opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet tijdens de eerstvolgende vergadering van de gemeenteraad na aanlevering van de stukken bij de raadsgriffie te bekrachtigen.

Wettelijke grondslag

- Artikel 6, tweede lid van de Financiële verordening gemeente Amsterdam. Het college draagt er zorg voor, dat alle door de raad vastgestelde wijzigingen van de begroting en investeringskredieten juist en volledig in de budgetten van de programma's, de programmaonderdelen en de budgetten van de investeringskredieten worden verwerkt.
- Artikel 189, eerste lid artikel 212, eerste lid van de Gemeentewet en artikel 6, eerste lid van de Financiële verordening gemeente Amsterdam. Voor alle taken en activiteiten brengt de raad jaarlijks op de begroting de bedragen die hij daarvoor beschikbaar stelt, alsmede de financiële middelen die hij naar verwachting kan aanwenden. De raad stelt bij verordening

de uitgangspunten voor het financiële beleid, alsmede voor het financiële beheer en voor de inrichting van de financiële organisatie vast. De raad autoriseert met het vaststellen van de begroting of een begrotingswijziging.
- Artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet, in verband met de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid, onder lid b en g van de Wet openbaarheid van bestuur.
- Artikel 25, derde lid van de Gemeentewet, in verband met de belangen genoemd in artikel 10 lid 2 sub b en sub g van de Wet Openbaarheid van bestuur.

Bestuurlijke achtergrond

Structuurvisie Amsterdam 2040 (2011)

In februari 2011 is de Structuurvisie Amsterdam 2040 'Economisch sterk en Duurzaam' vastgesteld door de gemeenteraad. Daaruit volgt onder meer de ambitie om binnenstedelijk, bij voorkeur in gebieden met OV-knooppunten, 70.000 woningen aan de voorraad toe te voegen. Met de Gebiedsstrategie 'Sloterdijk Bereikbaar' uit 2012 werd ingezet op een gemengd stedelijke gebied met woningbouw als nieuwe functie. Dit is mogelijk gemaakt door het terugleggen van de geluidszone van Westpoort. Met de komst van een flexibel bestemmingsplan in 2013 werd deze nieuwe koers geconcretiseerd. Teleport werd Sloterdijk.

Transformatiestrategie Haven-Stad (2013)

Op 4 juli 2013 heeft de gemeenteraad de Transformatiestrategie Haven-Stad 'Sterke Stad - Slimme Haven' vastgesteld. Daarmee werd besloten om Haven-Stad geleidelijk te transformeren en de besluitvorming te faseren, te beginnen met het gebied bij station Sloterdijk (Sloterdijk-Centrum) en het bedrijventerrein Sloterdijk I Zuid. In het Actieplan woningbouw (2014) is Sloterdijk Centrum opgenomen in de 1e tranche versnellingslocaties. 'Koers 2025, Ruimte voor de Stad' (2016) concretiseert de Structuurvisie door in te zetten op de bouw van 50.000 woningen binnen Amsterdam tot 2025.

Ruimtelijke Onderbouwing Herziening Grondexploitatie (2016)

Op 5 oktober 2016 werd de 'Ruimtelijke Onderbouwing Herziening Grondexploitatie' door de gemeenteraad vastgesteld. Hiermee werd de transformatie van het gebied, met op dat moment ruimte voor circa 2.000 woningen, financieel geborgd.

Ontwikkelstrategie en Milieueffectrapportage Haven-Stad (2017)

Op 21 december 2017 heeft de gemeenteraad de 'Ontwikkelstrategie Haven-Stad' vastgesteld, samen met de milieueffectrapportage (M.E.R.) Haven-Stad. Daarmee werd het mogelijk om tot 2040 in totaal 7.410 woningen in Sloterdijk-Centrum te realiseren. De Visie Sloterdijk-Centrum 2040 is de ruimtelijk-programmatische vertaling van de Ontwikkelstrategie Haven-Stad uit 2017. In Sloterdijk-Centrum zijn in 2020 drie bestemmingsplannen vastgesteld, alle drie inmiddels onherroepelijk, om te voorzien in de juridisch-planologische waarborging van transformaties.

Raakvlakprojecten buiten de scope herziening Investeringsbesluit Sloterdijk-Centrum

Om financiële redenen (andere dekkingsbronnen) vallen de volgende twee met het project samenhangende raakvlakprojecten buiten de scope van de herziening van het Investeringsbesluit Sloterdijk-Centrum.

Stationsopgave Amsterdam-Sloterdijk

Op 11 juli 2019 hebben Gemeente Amsterdam, NS Station, ProRail en Vervoerregio Amsterdam hun ambitie voor een samenwerking voor een integrale upgrade van Station Amsterdam-Sloterdijk en de OV-knoop vastgelegd in de Intentieovereenkomst Stationsontwikkeling Amsterdam-Sloterdijk. Er wordt een verkenning uitgevoerd die moet leiden tot een gezamenlijke ontwikkelstrategie. Hierbij worden ook de mogelijkheden voor overbouwing van het spoor onderzocht. De opbrengsten zouden ingezet kunnen worden bij de stationsverbetering. Een upgrade van het station en een verbetering van de OV-knoop Amsterdam-Sloterdijk biedt kansen om de barrièrewerking van het station in het gebied te verkleinen en meer ruimtelijke eenheid te krijgen in het stationsgebied. Bovendien zou een eventuele overbouwing van het spoor kansen kunnen bieden voor functies op wijkniveau.

Herinrichting sportpark Spieringhorn

Door de hoge bebouwingsdichtheid binnen de plangrenzen van Sloterdijk-Centrum worden de normen voor groen (circa 170.000 m2) en sport (circa 22.500 m2) niet volgens de letter maar wel volgens de geest van het beleid gehaald. Bewoners van Sloterdijk-Centrum hebben voldoende groen en sport in de directe nabijheid doordat er een directe verbinding wordt gemaakt met het aangrenzende sportpark Spieringhorn. Het gaat hier om een dam als onderdeel van een doorgaande fietsverbinding tussen Westerpark en de Brettenzone.

Voor sportpark Spieringhorn wordt een herinrichtingsplan gemaakt. Hoewel Spieringhorn niet binnen de grondexploitatie van Sloterdijk-Centrum valt, zijn in het plan belangrijke functies voor Sloterdijk-Centrum opgenomen, zoals de tweede alles-in-één school en de voor bewoners belangrijke parkfunctie met informele sport- en spelruimte. Ook wordt er een nieuwe noord-zuid georiënteerde fietsroute door Spieringhorn opgenomen, waardoor er een extra verbinding ontstaat tussen de Naritaweg en Slotermeer. Voor het realiseren van een prettige woonomgeving is het van groot belang dat de plannen voor Spieringhorn met de toekomstige openbare sport- en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Onderbouwing besluit

Ad 1. In te stemmen met de Investeringsnota Sloterdijk-Centrum en daarmee het Stedenbouwkundig Plan vast te stellen, bestaande uit de volgende producten: Visie 2040, Plan Openbare Ruimte en Beeldkwaliteitplan Sloterdijk-Centrum.

<u>Ambities</u>

Transformatie

De transformatie van Sloterdijk-Centrum is meer dan 10 jaar geleden ingezet. Sloterdijk-Centrum maakt onderdeel uit van de eerste fase van Haven-Stad. Een aantal kantoren is de afgelopen jaren getransformeerd tot hotel, casino en woningen. De woningbouw komt nu op gang. Hier is ruimte voor een stoer, groen en hoogstedelijk woon-werk gebied als onderdeel van Haven-Stad. En hier kan, met de ambitie van 7.500 woningen en een programma sociale huur (40%), middensegment (40%) en vrije sector (20%) op gebiedsniveau, een bijdrage worden geleverd aan het bestrijden van de woningnood in Amsterdam. Hier is ruimte voor een inclusieve woon-werkwijk voor alle doelgroepen en samenstellingen van huishoudens. In Sloterdijk-Centrum is ruimte voor een forse uitbreiding van het programma tot circa 1,2 miljoen m² Bruto vloeroppervlakte (BVO).

Dat is ongeveer een verdubbeling van het bestaande BVO in dit gebied. In het programma wordt gestreefd naar menging van functies, op buurtniveau en ook op blokniveau. Een goede verhouding tussen wonen en andere functies zorgt voor een levendige omgeving op elk moment. Het werken blijft een belangrijke rol spelen binnen het gebied, maar er wordt bij de ontwikkeling prioriteit gegeven aan de realisatie van een substantieel woonprogramma om het gebied te transformeren vaan een werkwijk naar een woon-werkwijk.

Mobiliteit en vergroening van de openbare ruimte

Sloterdijk-Centrum is zeer goed bereikbaar met de trein, metro, bus en tram en ligt op fietsafstand van het centrum. Op deze locatie is de A-locatienorm van toepassing. Mede daarom wordt, conform de MER Haven-Stad, een strenge parkeernorm toegepast: maximaal 0,2 parkeerplaatsen per woning. Ook de fietsverbindingen met het Westerpark en omliggende wijken worden verbeterd. Vanwege de ligging in de Brettenscheg wordt het gebied sterk vergroend. Niet alleen in de openbare ruimte, maar ook op daken, gevels en balkons. Op dit moment staan er ruim 500 bomen in Sloterdijk-Centrum. Uiteindelijk, als de hele transformatie is afgerond, zijn er in totaal ongeveer 400 bomen extra bijgeplant, terwijl het aantal te kappen bomen minimaal is. Per saldo zal het aantal bomen dus fors toenemen.

Duurzaamheid en energie

In Sloterdijk-Centrum wordt duurzaamheid beschouwd als een vanzelfsprekend en integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Randvoorwaarden en eisen met betrekking tot duurzaamheid worden vertaald naar concrete ingrepen die de kwaliteit in het gebied versterken, zowel op gebouwniveau als in de openbare ruimte. Daarbij wordt aangesloten op de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050.

De afgelopen jaren is een aantal woningbouw tenders gehouden en zijn transformaties ingezet naar woningbouw, waarin kaders zijn opgenomen met betrekking tot energieprestaties. Duurzaamheid is bij de tenders zwaar meegenomen om duurzamere alternatieven te stimuleren. Ontwikkelende partijen hebben binnen de kaders de keuzevrijheid om hun eigen energiesysteem vorm te geven. Hierbij is het mogelijk voor de ontwikkelende partijen om gebruik te maken van het aanwezige hoge temperatuur warmtenet van Westpoort Warmte. De mogelijkheden voor een nieuw collectief (zeer) lage temperatuur warmtenet zijn onderzocht. Hiervoor is zeer beperkt ruimte, en de kosten van het realiseren van zo'n warmtenet in dit gebied zullen hoger uitvallen dan de kosten voor het aansluiten op het hoge temperatuur stadswarmtenet. Met gebruik van het Masterplan Warmte Koude Opslag (onderdeel van het Masterplan Energie- en Nutsvoorzieningen Sloterdijk-Centrum) wordt gewaarborgd dat er voldoende ruimte is voor Warmte Koude Opslag (WKO) systemen voor de gebouwen in het gebied. In tenders en transformaties wordt gestuurd op een zeer lage 'Energieprestatiecoëfficiënt' (EPC)-norm. Deze norm wordt omgezet naar de Amsterdamse 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen' (BENG)-norm, waarmee duurzaamheid en energie-efficiënt bouwen wordt geborgd.

In Sloterdijk-Centrum wordt door ontwikkelaars op dit moment veelal gekozen voor hybride systemen bestaande uit een WKO in combinatie met een aansluiting op het warmtenet van Westpoort Warmte voor tapwatervoorziening. De combinatie van het sturen op een lage EPC/BENG en het ordenen van de WKO systemen borgt de realisatie van zeer duurzame systemen voor ontwikkelaars op korte en langere termijn. Om de EPC/BENG-normen te kunnen halen, is de gangbare praktijk dat ontwikkelaars altijd, daar waar mogelijk, zonnepanelen toepassen op daken.

Omslag in de transformatie

Voordracht voor de raadsvergadering van 10 maart 2021

In 2016 zat Sloterdijk-Centrum in de lift. Kantoren waren getransformeerd naar hotels en woningen, er kwam nieuwe horeca en de openbare ruimte is op enkele plekken aangepakt, zoals het Orlyplein. De leegstand was teruggedrongen tot onder het stedelijk gemiddelde en het gebied werd weer betiteld als 'sterke kantorenlocatie'.

Sinds 2017 zijn de eerste bewoners in het gebied komen wonen, de studenten en statushouders zijn de echte pioniers. Met de bouw van de eerste getenderde woningbouwprojecten (circa 300 woningen) wordt de standaard gezet voor een stoer, groen en hoogstedelijk Sloterdijk-Centrum. De start bouw van nog eens 1.100 woningen wordt in 2021 verwacht. Ongeveer de helft daarvan komt van transformatieprojecten. Ook een alles-in-één school en supermarkt maken onderdeel uit van deze eerste bouwprojecten. Het imago van Sloterdijk is verbeterd dankzij de kwaliteit van de bouwplannen, culturele initiatieven, placemakers Club Bret, Tuinen van Bret, de padelbanen (kruising tussen tennis en squash) en de gebiedsmarketing van de coalitie Uptown Sloterdijk.

Woningbouwproductie

Het is van groot belang dat de woningbouwproductie doorzet. Het stilvallen van de woningbouwproductie zou tot een negatieve spiraal kunnen leiden van voorzieningen die onder druk komen te staan, te weinig bewoners om het gevoel te hebben in een woonbuurt te wonen, verhuizingen het gebied uit en opnieuw een negatief imago voor het gebied. Tweederde van de woningbouwambities dient te worden gerealiseerd op transformatiekavels. Bij deze kavels is de inzet erop gericht erfpachters te verleiden en te faciliteren om kantoorgebouwen te transformeren naar woningbouw, maar de gemeente heeft slechts beperkt invloed hierop. Er wordt uiteraard gestreefd naar de realisatie van 7.500 woningen, wat ongeveer het maximale 'laadvermogen' is (7.410 woningen) vanuit de MER Haven-Stad.

Omgevingsveiligheid

Sloterdijk-Centrum kent de nodige uitdagingen daar waar het gaat om geluidhinder (haven, spoor, weg) maar ook omgevingsveiligheid (goederentreinen, hoofdgasleiding). Het vergt veel onderzoek, expertise en creativiteit om tot goede oplossingen te komen met behoud van een goede woonkwaliteit. Bij ontwikkelingen die niet passen binnen het vigerende bestemmingsplan maar zich wel bevinden binnen het invloedgebied van risicobronnen (zoals buisleidingen en routes voor gevaarlijke stoffen), moet met betrekking tot omgevingsveiligheid het groepsrisico worden berekend en verantwoord. Voor de hoogte van het groepsrisico is een oriëntatiewaarde opgenomen in de regelgeving. Binnen Sloterdijk-Centrum wordt bij de ontwikkeling van een aantal kavels deze oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschreden. Een eventuele overschrijding van het groepsrisico wordt per project onderzocht, verantwoord en bij het planologische besluit in het vervolgtraject als separaat beslispunt opgenomen.

<u>Ontwikkelstrategie</u>

De ontwikkelingsstrategie voor Sloterdijk-Centrum kent drie pijlers:

1. Woningbouwproductie blijven stimuleren

De woningbouw is gestart, maar de schaal is nog niet voldoende om te zorgen voor een geborgen woonmilieu. De gemeente bouwt niet zelf, maar blijft wel investeren in de randvoorwaarden om de woningbouw gaande te houden, zoals een goede openbare ruimte en het strategisch op de markt zetten van de tenderkavels. Ook als de transformaties langzamer lopen, kunnen tenderkavels op de markt worden gezet om de woningbouwproductie op gang te houden. Naar woningen in de sociale huur en middensegment blijft altijd vraag. Ook als het economisch slechter gaat.

Voordracht voor de raadsvergadering van 10 maart 2021

2. Kwaliteit leveren in de openbare ruimte

De beloofde kwaliteit van de openbare ruimte, inclusief de vergroening, wordt geleverd.Sloterdijk-Centrum verbindt straks het Westerpark en de Brettenzone als onderdelen van de Brettenscheg weer met elkaar. Vanuit die invalshoek is niet alleen een vergroening van daken en gevels, maar ook een vergroening van de openbare ruimte essentieel voor mens, plant en dier. Groen nodigt uit om naar buiten te gaan, te bewegen en te sporten. Sloterdijk-Centrum wordt een hoogstedelijk woon- en werkmilieu met woontorens en een beperkt areaal aan intensief gebruikte openbare ruimte. Een goede kwaliteit van de openbare ruimte komt ten goede aan de leefbaarheid. Niet alleen in aanleg maar ook in beheer. Dat betekent dat de openbare ruimte volgens het standaard Amsterdams straatbeeld (handboek Puccini) wordt gerealiseerd, maar dat binnen die kaders wordt gedifferentieerd, afhankelijk van de locatie. Strategische plekken van de openbare ruimte worden vooruit getrokken op eventuele transformaties, om te laten zien dat de gemeente bereid is te blijven investeren in het gebied.

3. Kwaliteit blijven eisen van anderen en onszelf

Nu al plukt Sloterdijk-Centrum de vruchten van wat de projecten in aanbouw (Amsterdam Vertical, Lab4You, Lycka) opleveren: de hard nodige verbetering van het imago van Sloterdijk. Ook in economisch lastiger tijden wordt kwaliteit geëist van anderen en van de gemeente zelf, juist hier in Sloterdijk. Dat betekent dat er niet alleen wordt gestuurd op kwaliteit bij bouwprojecten van ontwikkelaars, maar ook op kwaliteit van de gemeentelijke projecten in het gebied, of het nu om verkeers- en vervoersprojecten gaat, om scholenbouw of om het huis van de wijk. Dat leidt tot een aantrekkelijker woon- en werkmilieu en daarmee als vliegwiel tot een beter imago van het gebied.

Vanzelfsprekend wordt er met anderen samengewerkt. Soms in een trekkersrol, soms faciliterend, en altijd transparant. De ontwikkelopgave binnen Sloterdijk-Centrum is zeer divers: een mobiliteitsopgave, stationsproject, openbare ruimte projecten, tenders, transformaties, placemaking, etcetera. Sommige deelprojecten staan aan het begin, andere deelprojecten zijn al in uitvoering. Bij al deze projecten dienen de documenten uit de herziening van het Investeringsbesluit als kader. Er wordt nauw samengewerkt met stadsdeel Nieuw-West om de doelstellingen uit het gebiedsplan Sloterdijk te helpen verwezenlijken.

Ad 2. Kennis te nemen van de Nota van Beantwoording (bijlage 7) als resultaat van de inspraak op de concept Investeringsnota Sloterdijk-Centrum.

<u>Inspraak</u>

Vrijgave inspraak

Op 23 juni 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de concept Investeringsnota Sloterdijk-Centrum met bijlagen vrijgegeven. De concept Investeringsnota heeft van 30 juni 2020 tot en met 31 augustus 2020 ter inzage gelegen. Hiermee werd de standaard termijn van de inspraakperiode van 6 weken verlengd tot 9 weken vanwege het zomerreces.

Aankondiging inspraak

De inspraakperiode is bekendgemaakt via een kennisgeving op de website. www.bekendmakingen.amsterdam.nl en een publicatie in de Westerpost. Ook is er een uitnodiging om in te spreken verstuurd via een huis-aan-huis brief aan adressen in en rondom Sloterdijk-Centrum en een brief aan erfpachters in het projectgebied. De stadsdeelcommissie Nieuw-west

is in de vergadering op 23 juni 2020 geïnformeerd over de vrijgave van inspraak. Ten slotte zijn professionele belanghebbende partijen uit het netwerk van het projectteam Sloterdijk-Centrum per e-mail over de inspraakmogelijkheid geïnformeerd.

Terinzagelegging

De concept Investeringsnota Sloterdijk-Centrum met bijlagen is zowel digitaal als in print ter inzage gelegd. Digitaal waren de stukken in te zien en te downloaden op de projectwebsite www.amsterdam.nl/sloterdijk-Centrum. Fysiek waren de stukken beschikbaar op het stadsloket Nieuw-West en het stadsloket in het stadhuis van Amsterdam.

Rondleidingen

Vanwege de maatregelen als gevolg van het Coronavirus is ervoor gekozen om geen fysieke informatiebijeenkomst te houden. In plaats daarvan zijn kleinschalige rondleidingen door het gebied georganiseerd op 20 en 21 juli 2020. Ongeveer 35 belanghebbenden hebben deelgenomen aan de rondleidingen. De leden van de stadsdeelcommissie die de buurt en/of omliggende buurten in portefeuille hebben, zijn gericht uitgenodigd voor de rondleidingen.

Wijze van inspreken

Tijdens de inspraakreactie kon iedereen schriftelijk een reactie indienen. Dat kon online via een inspraakformulier op de projectwebsite en fysiek per brief.

<u>Nota van beantwoording</u>

Naar aanleiding van de inspraakperiode is er een Nota van beantwoording (bijlage 7) opgesteld. In deze nota zijn alle inspraakreacties geanonimiseerd opgenomen en van een antwoord voorzien. Ook beschrijft de nota gemotiveerd op welke punten tot wijziging van een of meerdere documenten is overgegaan ten opzichte van de stukken die ter inzage hebben gelegen.

Inspraakreacties

In totaal zijn er dertien inspraakreacties ontvangen, waarvan één inspraakreactie (van ProRail) is ingetrokken. In totaal blijven er twaalf inspraakreacties over. Hiervan zijn zeven inspraakreacties afkomstig van particulieren en vijf inspraakreacties afkomstig van organisaties en bedrijven. De niet-particuliere reacties zijn afkomstig van:

1. RailInsight B.V. (Train Lodge);
2. La Gro Geelkerken Advocaten namens Grand Café Hermes;
3. Stichting Parkmanagement Teleport;
4. Port of Amsterdam;
5. Ondernemersvereniging Westpoort.

Over het algemeen betuigen de insprekers hun steun voor de concept Investeringsnota en bijlagen. Ook is de gemeente gevraagd een aantal keuzes nader toe te lichten en zijn er zorgen geuit en aandachtspunten benoemd. Deze inspraakreacties hebben vooral betrekking op de thema's wonen, voorzieningen, openbare ruimte, parkeren, veiligheid, bedrijfsvoering en participatie.

Wijzigingen

De wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties in de Investeringsnota en bijlagen zijn opgenomen in hoofdstuk 3 van de Nota van Beantwoording. Dat geldt ook voor de wijzigingen die ambtshalve zijn doorgevoerd op basis van voortschrijdend inzicht. De belangrijkste wijzigingen betreffen het verwerken van de resultaten van het onderzoek naar de bezoekersparkeergarages en de actualisatie van het woonadvies, de energievisie en de grondwatertoets. Er is een tekst over de gezonde leefomgeving toegevoegd en er is aangegeven hoe wordt gestuurd op het 40-40-20 woonprogramma op gebiedsniveau. In het Beeldkwaliteitplan zijn de ambities verder uitgewerkt. In het Plan Openbare Ruimte is de maatvoering van een aantal profielen aangescherpt en is een globale bomenbalans toegevoegd.

Mogelijkheid mondelinge toelichting in raadscommissie

Na vaststelling van de concept Nota van beantwoording door het college op 9 februari 2021 zijn de insprekers per e-mail over het moment van behandeling van het investeringsbesluit in de raadscommissie geïnformeerd. Zij zijn voorzien van de stukken die ter besluitvorming voorleggen. Zij konden er daarmee voor kiezen hun inspraakreactie tijdens de behandeling in de raadsommissie mondeling toe te lichten.

Ad 3. In te stemmen met de KABINET Financiële paragraaf Sloterdijk-Centrum (bijlage 6) met de volgende beslispunten:

A. In te stemmen met:

I. de opgestelde grondexploitatie Sloterdijk-Centrum (plannummer 518.33) met een positief resultaat van € 31,4 mln. (netto contante waarde, prijspeil 1 januari 2020) als gevolg van:

- een opbrengstenniveau van € 172,5 mln. (nominaal pp 1-1-2020);
- een investeringsniveau van € 133,7 mln. (nominaal pp 1-1-2020);
- de grondexploitatiegrens zoals opgenomen in de ruimtegebruikskaart.

De opbrengsten worden verwacht uit grondopbrengsten van nog te tenderen kavels en opbrengsten uit transformaties die samenhangen met de meerwaarde erfpacht bij de functie-omzetting. De genoemde investeringen zijn onder andere nodig om de grond bouwrijp te maken, de openbare ruimte opnieuw in te richten en het exploitatietekort voor (inclusief bouw van) de bezoekersparkeergarage te bekostigen (zie **KABINET** Financiële paragraaf). De verantwoording met betrekking tot de begroting zoals opgenomen in de grondexploitatie geschiedt jaarlijks via het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG).

Als gevolg van de herziening van het Investeringsbesluit Sloterdijk Centrum wordt aanvullend gemeentegrond ingebracht bestaande uit openbare ruimte en wordt gemeentegrond door bestaande erfpachters getransformeerd naar een hogere waarde als gevolg van verdichting en de verandering van functie naar vastgoed met een hogere waarde. De gronden worden ingebracht tegen historische boekwaarde. Bij de overdracht van deze gronden is sprake van een overgang van een overheidstaak naar een ondernemerstaak. Hierbij dient in fiscale zin voor de vennootschapsbelasting de overdracht plaats te vinden tegen de marktwaarde van deze gronden

II. het voorstel om de grondexploitatie van Sloterdijk-Centrum bij de herziening van het investeringsbesluit met een looptijd van 11 jaar vast te stellen, in afwijking op de gestelde termijn van 10 jaar zoals genoemd in het Besluit Begroting Verantwoording (BVV).

De grondexploitatie van de eerste fase loopt één jaar langer door dan in de BBV wordt voorgeschreven. Deze termijn is gekozen zodat een logische scheiding kan worden aangebracht

tussen de eerste en de tweede fase (2030-2040) van de planvorming. Hoewel pas in 2021 vastgesteld, is de **KABINET** Financiële paragraaf reeds in 2020 gemaakt. Vandaar de 11 jaar-termijn van de grondexploitatie van de eerste fase om uit te komen op 2030.

III. het voorstel om een uitvoeringskrediet van € 133,7 mln. beschikbaar te stellen voor o.a. het realiseren van de openbare ruimte, tenders en het mogelijk maken van transformaties;

Het krediet wordt ingezet om de kosten te kunnen maken die gepaard gaan met de planvorming en uitvoering zoals omschreven in de Visie. Over de voortgang wordt jaarlijks bij het MPG gerapporteerd. Eventuele scopewijzigingen zullen via het MPG dan wel separaat aan de raad worden voorgelegd.

IV. het voorstel om voor de bovenwijkse investering herinrichting Sportpark Spieringhorn € 15,9 mln. beschikbaar te stellen ten behoeve van de groen- en de sportnorm en deze bijdrage ten laste te brengen van de grondexploitatie;

In samenwerking met Sport en Bos wordt gewerkt aan de planvorming rondom Sportpark Spieringhorn. Omdat dit sportpark eveneens als park/wandelgebied voor Sloterdijk-Centrum gaat fungeren en de tweede alles-in-één school met sporthal herbergt ten behoeve van Sloterdijk-Centrum, is een deel van de kosten voor de herinrichting aan de grondexploitatie toegevoegd. Daarmee zijn tevens de langzaam verkeer routes door Spieringhorn gedekt. Deze investering wordt pas gerealiseerd nadat de raad de planvorming rondom het sportpark heeft vastgesteld. De planvorming wordt te zijner tijd aan de raad ter vaststelling aangeboden.

V. het voorstel om een investering op te nemen van € 0,2 mln. voor het realiseren van kunst in de openbare ruimte.

In het plangebied wordt rekening gehouden met het plaatsen van kunst in de openbare ruimte. Hiervoor is een bedrag van € 0,2 mln. gereserveerd, zijnde 0,5% over de kosten voor woonrijpmaken. Dit is vooruitlopend op het nog vast te stellen beleid met betrekking tot de kunstnorm.

B. Kennis te nemen van de volgende aandachtspunten bij de grondexploitatie:

I. de doorrekening van de gehele businesscase voor een looptijd van 20 jaar, conform de Visie Sloterdijk-Centrum 2040, laat een voorlopig positief saldo tussen de € 20 en € 40 mln. zien.

De gehele businesscase bestaat uit twee fasen en laat een positief saldo zien tussen de € 20 en € 40 mln. Omdat de marktontwikkelingen voor de tweede fase onzeker zijn, is ervoor gekozen om de gehele businesscase zoals beschreven in de Visie, in twee delen te benaderen waarvan het eerste deel nu ter vaststelling wordt aangeboden. Voordat fase 1 is afgerond wordt fase 2 (2030-2040) ter vaststelling aangeboden.

II. vanwege de vergroening van de openbare ruimte en het hoogbouwmilieu van Sloterdijk-Centrum is er onvoldoende ruimte om alle bezoekersparkeren voor de woningbouw en voorzieningen te faciliteren in de openbare ruimte. Daarom bevat het plan twee bezoekersparkeergarages, waarvan de eerste rond 2025 dient te worden gerealiseerd en de tweede pas na 2030. Het negatieve exploitatieresultaat van deze eerste parkeergarage, zijnde € 17,7 miljoen (inclusief de stichtingskosten), is opgenomen in de grondexploitatie.

Er is een parkeerbalans gemaakt voor auto, scooter en fiets. Daaruit komt naar voren dat in de openbare ruimte onvoldoende ruimte is om alle bezoekersparkeren te kunnen faciliteren. Het realiseren van een of twee bezoekersparkeergarages voor de auto is daarmee onvermijdelijk.

Er is ruimte gevonden op twee gemeentekavels, wat betekent dat er geen verwervingen nodig zijn. Fietsers en scooters worden fijnmazig, dicht bij de woningen in de openbare ruimte gefaciliteerd. De bezoekers die met de auto komen, zullen wat verder moeten lopen naar de bezoekersparkeergarage (350 parkeerplaatsen) aan de Naritaweg. Deze garage is ook bedoeld voor naastgelegen sportpark Spieringhorn. Het exploitatietekort is het gevolg van met name de lage bezettingsgraad overdag op kantoortijden. Dit negatieve resultaat kan kleiner worden gemaakt door bijvoorbeeld de parkeertarieven te verhogen, de betaaltijden te verruimen en door de uitgifte van jaarabonnementen en/of kantoorabonnementen. Vooral de uitgifte van kantoorabonnementen draagt bij om het negatieve resultaat te verkleinen. Maar de vraag is wel of dat beleidsmatig gewenst is, aangezien de kantoren de parkeerbehoefte op eigen terrein moeten oplossen, en een verkeersaantrekkende werking ongewenst is. Uitgangspunt is dat de gemeente de bezoekersparkeergarage exploiteert, zodat er maximaal gestuurd kan worden op mobiliteit. Conform de regelgeving van de BBV en de voorwaarden van Parkeren is daarom het gehele (geraamde) exploitatietekort van € 17,7 miljoen (investeringskosten en exploitatie gedurende 40 jaar) opgenomen in deze grondexploitatie.

De tweede bezoekersparkeergarage is pas aan de orde na 2030. De bezettingsgraad van de eerste garage zal, met de dan geldende normen en parkeertarieven, input geven voor het bepalen van nut en noodzaak, invulling en omvang van die tweede bezoekersparkeergarage.

III. de risico's zoals genoemd in de financiële risicoanalyse van de **KABINET** Financiële paragraaf die onlosmakelijk zijn verbonden aan de grondexploitatie.

In de **KABINET** Financiële paragraaf is een lijst opgenomen met de risico's en financiële consequenties binnen het project. De belangrijkste risico's zijn:

De herinrichting Sportpark Spieringhorn komt stil te liggen of vertraagt;

Door externe gevolgen wordt de herinrichting vertraagd of komt stil te liggen. Hierdoor voldoet het project Sloterdijk-Centrum niet aan de groen- sportnormen. Als beheermaatregel kan het gebied gefaseerd worden aangelegd, na vaststelling door de raad.

De transformatieprojecten vallen stil/geen nieuwe bouwinitiatieven;

Voor transformaties is het project afhankelijk van initiatieven van erfpachters. Als gevolg van een dalende conjunctuur zijn erfpachters minder bereid om te transformeren. Beheersmaatregelen zijn: actieve gebiedspromotie en gesprekken met erfpachters, grondprijsindicatie op gebiedsniveau en kasstroomsturing.

De bezoekersparkeergarage op kavel 9 (Naritaweg) moet kleiner.

Op kavel 9 komt naar verwachting een VO-school en een stand alone bovengrondse bezoekersparkeergarage ernaast. Indien de school meer ruimte nodig zou hebben, kan de situatie ontstaan dat de beoogde parkeergarage niet op de kavel past, waardoor bezoekersparkeren elders in het plangebied moet worden opgelost. Dit leidt wellicht tot een noodzakelijke verwerving danwel wijzigingen in de openbare ruimte. Beheersmaatregel is een uitwerking van varianten met een ondergrondse garage.

C. Kennis te nemen van de volgende aandachtspunten bij de grondexploitatie:

I. met de herziening van het investeringsbesluit is de komende jaren naar verwachting € 32,6 mln. aan investeringen van de gemeente benodigd voor maatschappelijke voorzieningen die niet

door de markt worden gerealiseerd. Dekking van deze investering en proceskosten wordt bij de Voorjaarsnota door Onderwijs, Jeugd, Zorg en Basisvoorzieningen aangevraagd.

In de planvorming is een aantal maatschappelijke voorzieningen opgenomen die niet door de markt worden gerealiseerd zoals een Huis van de Wijk. Deze investeringen worden te zijner tijd via de Voorjaarsnota aangevraagd door de betreffende diensten.

II. het voorstel om te zijner tijd voor de bovenwijkse investering herprofilering Basisweg een nader te bepalen bedrag van tussen de € 10 en € 15 mln. te reserveren in het Vereveningsfonds en/of Stedelijk Mobiliteitsfonds. Dit vooruitlopend op het daarvoor benodigde investeringsbesluit dat te zijner tijd separaat aan het bestuur wordt voorgelegd.

De planvorming rondom de herprofilering van de Basisweg moet nog worden gestart. De besluitvorming hierover moet nog plaatsvinden. Deze herprofilering is essentieel vanwege de watergang die mede voor de waterhuishouding van Sloterdijk-Centrum moet worden aangelegd. Hiervoor is een nader te bepalen bedrag van tussen de € 10 en € 15 mln. te zijner tijd te reserveren in het Vereveningsfonds en/of het Stedelijke Mobiliteitsfonds. De financiering zal worden gedragen door het Vereveningsfonds en/of het Stedelijk Mobiliteitsfonds nadat dit separaat aan de raad is vastgesteld. Vooruitlopend op de besluitvorming wordt gevraagd het bedrag te reserveren binnen de betreffende fondsen.

III. een verandering van functionaliteit van kantoorgebied naar woon-werkgebied zorgt naar verwachting voor een toename van de beheerinspanning en beheerkosten. Op termijn moet daar rekening mee worden gehouden op stedelijk niveau.

De openbare ruimte in Sloterdijk-Centrum wordt gaandeweg per project heringericht binnen de kaders van het POR. De transformatie van kantorengebied naar woon-werkgebied in een hoogstedelijke setting leidt tot een hogere gebruiksdruk op de openbare ruimte. Hierdoor nemen de beheerkosten naar verwachting op termijn toe.

Ad 4. In te stemmen met het voorstel om te sturen op 40-40-20 op gebiedsniveau voor wat betreft het totale woonprogramma in Sloterdijk-Centrum.

Door op deze verhouding te sturen op gebiedsniveau in plaats van op enkel bouwplanniveau, wordt het mogelijk om bij een aantal specifieke transformaties meer ruimte te geven in het bouwprogramma in een bepaald segment. Dit wordt gecompenseerd op de 'eigen' tenderkavels. De ontwikkeling van het woonprogramma in Sloterdijk-Centrum wordt gemonitord, zodat op gebiedsniveau (bij)gestuurd kan worden. Op deze wijze wordt de ontwikkeling van transformatieprojecten van kantoor naar woningbouw gestimuleerd en blijft de 40-40-20 verdeling op gebiedsniveau gewaarborgd.

Opgemerkt dient te worden dat het hier gaat om nog te realiseren woningen sinds het 40-40-20 beleid van kracht is aangezien op tenders en transformaties uit het verleden (reeds in gebruik of in aanbouw) niet meer gestuurd kan worden.

Ad 5. In te stemmen met het voorstel om een parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning te hanteren conform de MER Haven-Stad waar Sloterdijk-Centrum onderdeel van uitmaakt en daarmee beleidsregel 5 uit Nota Parkeernormen Auto (2017) aan te passen voor Sloterdijk-Centrum.

Het plangebied wordt in de Nota Parkeernormen Auto (2017) aangemerkt als A-locatie, omdat het is gelegen in de nabijheid van intercitystation Sloterdijk. Dit betekent dat ontwikkelaars een

bandbreedte wordt gegeven van tussen de 0 en 1 parkeerplaats per woning. In de MER Haven-Stad wordt voor heel Haven-Stad daarentegen een parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning geadviseerd. Sloterdijk-Centrum maakt daar onderdeel vanuit en hanteert daarom ook een parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning. Juist in een stationsgebied als Sloterdijk-Centrum (een van de best bereikbare delen van Haven-Stad) passen strenge parkeernormen, ook bij vrije sectorwoningen.

Het toepassen van deze parkeernorm vergt een besluit van de gemeenteraad om beleidsregel uit de Nota Parkeernormen op dit punt aan te passen voor het gebied Sloterdijk-Centrum. Voor de volledigheid wordt opgemerkt dat de Nota parkeernormen Auto 2017 voor het overige onverkort van toepassing is, bijvoorbeeld ten aanzien van het niet verstrekken van parkeervergunningen voor parkeren in de openbare ruimte bij nieuwbouw.

Ad 6. Kennis te nemen van het advies van het Dagelijks Bestuur, na raadpleging van de Stadsdeelcommissie, van Stadsdeel Nieuw-West (bijlage 8) op de concept Investeringsnota Sloterdijk-Centrum

Adviesaanvraag college van burgemeester en wethouders

Op verzoek van het college heeft het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West een advies uitgebracht op de concept Investeringsnota Sloterdijk-Centrum.

Consultatie stadsdeelcommissie Nieuw-West

Om een advies uit te brengen heeft het DB de stadsdeelcommissie geconsulteerd. De stadsdeelcommissie heeft unaniem ingestemd met het preadvies van het DB. Daarnaast heeft de stadsdeelcommissie unaniem ingestemd met een aanvullend advies van GroenLinks Nieuw West. Tot slot is er aan het eind van de vergadering van de stadsdeelcommissie nog een aanvullend advies van de VVD meegenomen in het uiteindelijke stadsdeeladvies.

Advies Dagelijks Bestuur Nieuw-West

Het DB neemt het advies van de stadsdeelcommissie over. Dit heeft geleid tot een definitief en integraal advies van stadsdeel Nieuw-West. Het DB complimenteert het college met de ambities zoals beschreven in de stukken voor het Investeringsbesluit Sloterdijk-Centrum. Het DB geeft een positief advies op de concept Investeringsnota Sloterdijk-Centrum, met inachtneming van de volgende aandachtspunten:

1. Stadsdeel Nieuw-West vraagt bij transformaties extra aandacht voor de realisatie van huur- en koopwoningen in het middensegment. Met de nadruk op middenhuur, omdat het aanbod huurwoningen nodig is om de woningmarkt open te breken, maar het aanbod van koopwoningen niet vergeten mag worden. Deze woningen zijn hard nodig om met name verplegend en verzorgend personeel, onderwijzend personeel, politie en brandweerpersoneel in de stad te houden.

Tevens is het belangrijk dat de betaalbaarheid van de middenhuur gewaarborgd blijft. Er wordt gepleit voor de introductie van een hoog en laag segment middenhuur, gekoppeld aan een inkomenstoets, om de betaalbaarheid te borgen.

2. Stadsdeel Nieuw-West vraagt extra aandacht voor de noord-zuid fietsverbindingen tussen Sloterdijk-Centrum en Geuzenveld en Slotermeer. Deze verbindingen zijn belangrijk om bestaande en nieuwe bewoners makkelijker in contact met elkaar te laten komen.

3. Recent zijn in het stadsdeel West fietspaden aangelegd langs de sportvelden van Laan van Spartaan, Berceusestraat, sportpark Multatuliweg en Kimpoweg. Helaas ontbreekt er nog een fietspad tussen Kimpoweg en de fietsenstalling, waardoor fietsers moeten omrijden via de Kingsfordweg. Waarom is er niet voor gekozen om deze ontbrekende schakel toe te voegen aan het verkeersplan van Sloterdijk-Centrum? Het hoogteverschil kan over de totale lengte tussen Tempelhofstraat en Teleportboulevard uitgesmeerd worden. Zijn hier mogelijkheden toe?

4. De geplande grote fietsenstalling tussen de Changiweg en de Teleportboulevard is een belangrijke schakel voor de overstap van fiets naar OV. Op de plek van de huidige fietsenstalling komt nieuwbouw met een ondergrondse fietsenstalling. Hoe sluiten de in- en uitgangen van de nieuwe fietsenstalling aan op de fietsinfrastructuur?

5. Stadsdeel Nieuw-West kan zich vinden in de strenge parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning op deze A-locatie. Voor het realiseren van een woonwijk die voor alle doelgroepen aantrekkelijk is, is het wel van belang dat wordt onderzocht wat de mogelijkheden zijn voor een e-mobility Hub voor de buurt. Zodat bewoners indien nodig toch gebruik kunnen maken van een (deel)auto.

6. Stadsdeel Nieuw-West wil het belang benadrukken van het voortzetten van het constructieve en reguliere overleg tussen het projectteam Sloterdijk-Centrum en de aanwezige ondernemers in het gebied, vertegenwoordigd door Ondernemersvereniging Westpoort en de Stichting Parkmanagement Amsterdam Teleport (SPAT).

Ad 7. Kennis te nemen van de reactie van BenW op het advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Nieuw-West op de concept Investeringsnota Sloterdijk-Centrum.

Ad 1 Middensegment

Dit jaar (2021) wordt gestart met de bouw van (naar verwachting) 243 middeldure huurwoningen in Sloterdijk-Centrum. Dat is het resultaat van een eerder gehouden tender en van onderhandelingen bij twee transformaties. Sinds enkele maanden is er een sterke belangstelling vanuit de markt om middeldure huurwoningen te realiseren in Sloterdijk-Centrum. Daarnaast is eind vorig jaar een nadere overeenkomst getekend met woningcorporatie De Alliantie voor de ontwikkeling van eeuwigdurende middensegment huurwoningen op de kavel L-Midden.

Het college deelt uw zorg over de invulling van de huurprijzen in het middensegment, maar het beleid voorziet hier al in. De gemiddelde huur op complex-niveau mag maximaal € 899,- per maand zijn.

Ad 2 Extra aandacht voor Noord-Zuid verbindingen

Verbetering van de Noord-Zuid verbindingen vormt een belangrijk onderdeel van het Plan Openbare Ruimte Sloterdijk-Centrum. Vanuit het (bijna voltooide) project N200/Haarlemmerweg zijn drie nieuwe langzaam verkeer bruggen gerealiseerd over de Haarlemmervaart. Deze bruggen vormen nieuwe Noord-Zuid verbindingen tussen Geuzenveld-Slotermeer en sportpark Spieringhorn (1 brug) en Sloterdijk-Centrum (2 bruggen). Deze nieuwe bruggen sluiten aan op belangrijke fietsroutes in zowel Noord-Zuid als Oost-West richting. Daarnaast loopt een planproces vanuit stadsdeel Nieuw-West voor de herinrichting van de Burgemeester Fockstraat. Ook de langzaam verkeer aansluiting richting de Radarweg wordt verbeterd.

Ad 3 Toevoeging fietspad tussen Kimpoweg en geplande OV-fietsenstalling

Voordracht voor de raadsvergadering van 10 maart 2021

Sloterdijk-Centrum kent vanuit de historie en de infrastructuur (waaronder het huidige trein- en metrostation) voor Amsterdamse begrippen forse hoogteverschillen. Op de voorgestelde extra verbinding ligt de Teleportboulevard het hoogst, meer dan 2 meter hoger dan de parallel gelegen Tempelhofstraat. Daarom is deze route momenteel alleen voor voetgangers toegankelijk middels een trap.

Uit een quick scan naar aanleiding van het stadsdeeladvies komt naar voren dat een fietspad in technische zin mogelijk is, als de hoogteverschillen worden opgelost in het hele stuk tussen de Tempelhofstraat en de Teleportboulevard. Dit vergt een forse en kostbare ingreep en de kap van twee bomen. Daarnaast is medewerking van de gebouweigenaren aan deze route nodig, aangezien er halfverdiepte parkeergarages tegen dit voetgangersgebied aan liggen. Het college zegt toe om voorafgaand aan de oplevering van de fietsenstalling op L-Midden kavel, de haalbaarheid en toegevoegde waarde van zo'n extra schakel in het fietsnetwerk nader te onderzoeken.

Ad 4 Aansluiting geplande OV-fietsenstalling

Op het L-Midden kavel komt een grote OV-fietsenstalling met 3.700 fietsparkeerplekken met een royale in- en uitgang voor fietsverkeer langs de Teleportboulevard en een voetgangersentree voor reizigers van en naar het station, aan de Changiweg.

De Teleportboulevard vormt een belangrijke schakel in het lokale fietsnetwerk aangezien deze de Kingsfordweg middels een brug over het busstation verbindt met de Radarweg.

De fietser komt via de zuidzijde (Teleportboulevard) in de fietsenstalling, stalt de fiets en loopt via de uitgang aan de noordzijde (Changiweg) naar het station. En vice versa. Voor de reiziger is dit de meest logische route. Daarmee ontstaat tevens aan de noordzijde (Changiweg) een gebied waar de voetganger domineert.

Ad 5 E-mobility Hub voor de buurt

In de plannen zijn een á twee bezoekersparkeergarages voorzien. Die kunnen de ruimte bieden voor zo'n e-mobility Hub. De eerste bezoekersparkeergarage is voorzien rond 2025 op kavel 9 aan de Naritaweg. Het huisvesten van een e-mobility Hub in deze geplande garage kan een waardevolle toevoeging zijn voor de buurt, die wel ten koste gaat van bezoekersparkeerplaatsen. De haalbaarheid en omvang van zo'n e-mobility Hub voor de buurt zal worden onderzocht.

Ad 6 Het belang van het voortzetten van het constructieve regulier overleg met de ondernemersverenigingen in het gebied

Met zowel de bedrijvenvereniging Stichting Parkmanagement Amsterdam Teleport (SPAT) als de Ondernemersvereniging Westpoort is een regelmatig en prettig contact. Dat wordt voortgezet.

Ad 8. Kennis te nemen van de geheimhouding die op grond van artikel 25, tweede lid van de Gemeentewet is opgelegd op de KABINET Financiële paragraaf Sloterdijk-Centrum (bijlage 6). Dit in verband met de belangen genoemd in artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid van bestuur. De geheimhouding wordt opgelegd voor tot twee jaar na het afsluiten van de grondexploitatie of uiterlijk 1 januari 2041.

De geheimhouding wordt opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie met als uiterste datum 1 januari 2041, omdat de financiële en economische belangen van de gemeente in geding kunnen komen en de gemeente onevenredig kan worden benadeeld, als de (financiële) risico's openbaar worden.

Voordracht voor de raadsvergadering van 10 maart 2021

Ad 9. Kennis te nemen van het verzoek om de opgelegde geheimhouding op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet tijdens de eerstvolgende vergadering van de gemeenteraad na aanlevering van de stukken bij de raadsgriffie te bekrachtigen.

Zie Ad 8.

Financiële onderbouwing

Consequenties gedekt? Ja

Overige toelichting

De grondexploitatie 518.33 Sloterdijk Centrum heeft een positief plansaldo van € 31,4 mln. Daarbij is het voorstel om een uitvoeringskrediet van € 133,7 mln. ter hoogte van het investeringsniveau beschikbaar te stellen voor onder andere het realiseren van de openbare ruimte, tenders en het mogelijk maken van transformaties.

Deze grondexploitatie maakt onderdeel uit van de gebiedsontwikkeling die valt onder het regime van het Vereveningsfonds. Dit wordt toegepast volgens de wettelijke regelgeving van het Besluit Begroting Verantwoording (BBV). Deze grondexploitatie zal jaarlijks twee keer worden geactualiseerd. Deze actualisatie zal aan het bestuur worden voorgelegd middels het Meerjarenperspectief Grondexploitaties (MPG). De planvorming binnen het gebied bevat een aantal transformaties waarbij het project afhankelijk is van het initiatief van de erfpachters waarbij toekomstige marktontwikkelingen een belangrijke factor zijn. Het resultaat kan aanzienlijk positiever uitvallen maar ook negatiever. Om de risico's van een sterk fluctuerend plansaldo te beperken is er voor gekozen om niet alle mogelijke transformaties op te nemen in de grondexploitatie maar een deel daarvan. Over eventuele wijzigingen die zich hierin voordoen wordt bij het MPG gerapporteerd.

De risico's, die zijn geïnventariseerd binnen het project, zijn voorzien van beheersmaatregelen en opgenomen in het gemeente brede risicosysteem Naris. Omdat de grondexploitatie een positief saldo heeft en de zich voordoende risico's kunnen worden opgevangen binnen het plansaldo van de grondexploitatie, zal binnen de weerstandsnorm van het Vereveningsfonds geen bedrag worden gereserveerd.

Financiële onderbouwing:

In de **KABINET** Financiële paragraaf (bijlage 6) is een onderbouwing gegeven van de begroting volgens de grondexploitatiesystematiek.

Overige toelichting:

Geen.

Conclusie

Voordracht voor de raadsvergadering van 10 maart 2021

De genoemde beslispunten in de voordracht hebben wel financiële consequenties en deze zijn reeds geraamd in de begroting (100% dekking).

Geheimhouding

Op grond van artikel 25 van de Gemeentewet wordt, gelet op artikel 10, tweede lid, onder b en g van de Wet openbaarheid bestuur, geheimhouding opgelegd op de bij deze voordracht meegezonden **KABINET** Financiële paragraaf Sloterdijk-Centrum (bijlage 6). De geheimhouding wordt opgelegd tot 2 jaar na het afsluiten van de grondexploitatie of uiterlijk 1 januari 2041, omdat de financiële en economische belangen van de gemeente in geding kunnen komen en de gemeente onevenredig kan worden benadeeld, als de (financiële) risico's openbaar worden. De gemeenteraad is verzocht op grond van artikel 25, derde lid van de Gemeentewet de opgelegde geheimhouding tijdens de eerstvolgende vergadering te bekrachtigen.

Welke stukken treft u aan

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2021-015776	0. Investeringsnota Sloterdijk-Centrum.pdf (pdf)
AD2021-015780	1. Visie Sloterdijk-Centrum 2040.pdf (pdf)
AD2021-015779	2. Bijlagenboek Visie Sloterdijk-Centrum 2040.pdf (pdf)
AD2021-015777	3. Plan Openbare Ruimte Sloterdijk-Centrum.pdf (pdf)
AD2021-015778	4. Beeldkwaliteitplan Sloterdijk-Centrum.pdf (pdf)
AD2021-015781	5. Ruimtegebruikskaart Sloterdijk-Centrum.pdf (pdf)
AD2021-015783	6. KABINET Financiele Paragraaf Sloterdijk-Centrum.pdf (pdf)
AD2021-015782	7. Nota van Beantwoording Geanonimiseerd.pdf (pdf)
AD2021-015784	8. Advies Dagelijks Bestuur Stadsdeel Nieuw-West.pdf (pdf)
AD2021-005616	Gemeenteraad Voordracht (pdf)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam
AD2021-015785	9. Ter inzage - KABINET - Nota van beantwoording Sloterdijk-Centrum - NIET Geanonimiseerd.pdf (pdf)

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Grond en Ontwikkeling, Roel Kupers, 06-52524015, r.kupers@amsterdam.nl