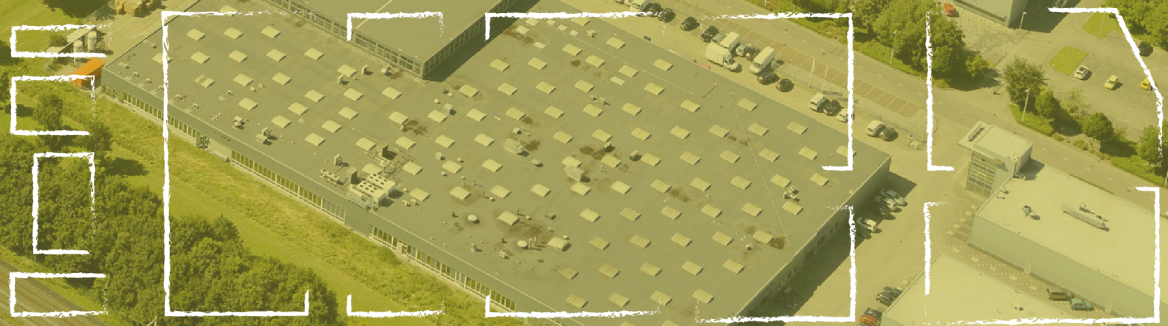
Gemeente Amsterdam

versie dd. 20190618

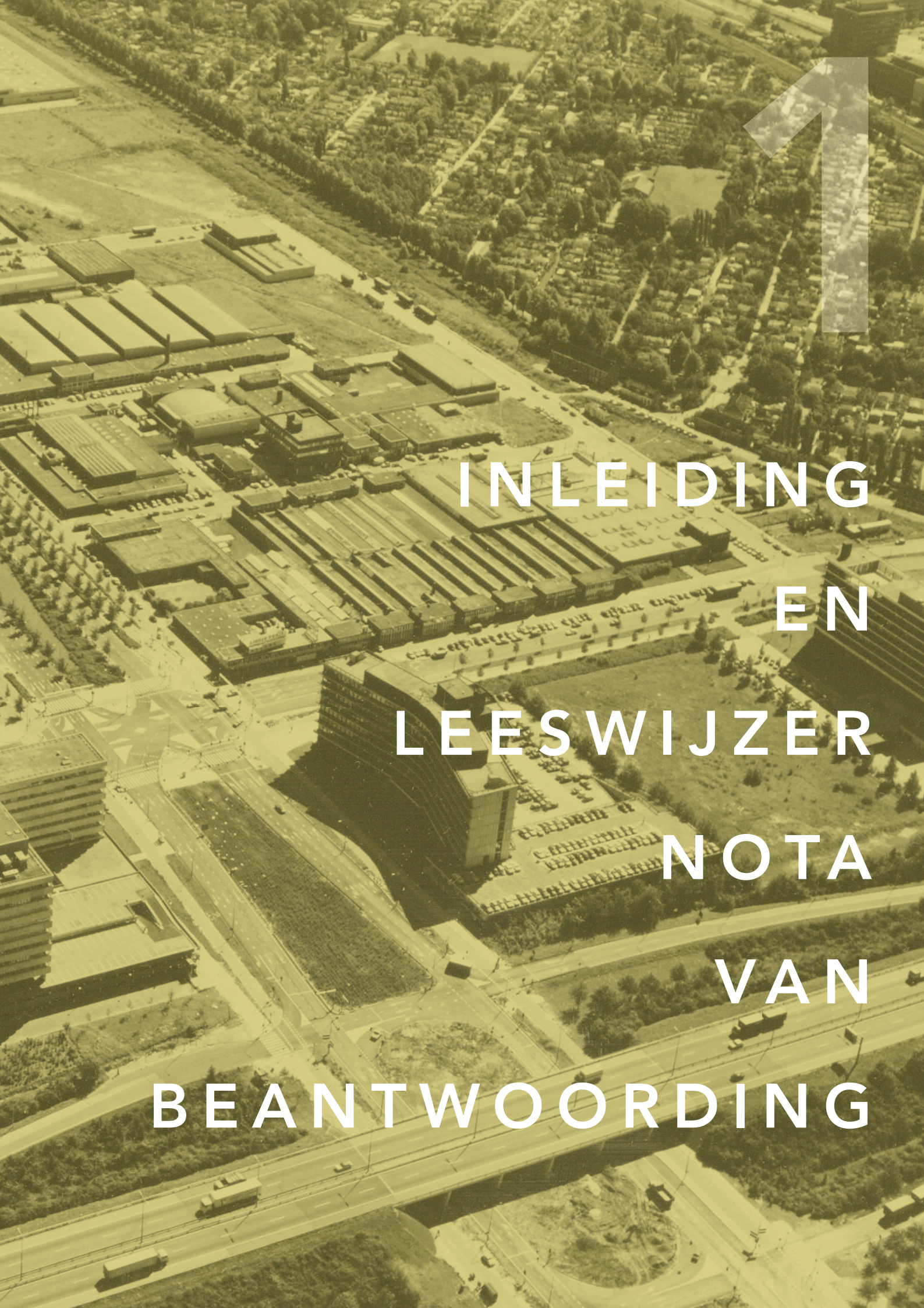
NOTA VAN BEANTWOORDING

INVESTERINGSNOTA SLOTERDIJK I ZUID





Gemeente Amsterdam
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl



1

INLEIDING EN LEESWIJZER NOTA VAN BEANTWOORDING

1 Inleiding en leeswijzer Nota van beantwoording

Sloterdijk I Zuid gaat de komende jaren transformeren van een bedrijventerrein naar een gemengde woon-werkwijk. Ten behoeve van de transformatie heeft de gemeente Amsterdam een concept Investeringsnota Sloterdijk I Zuid opgesteld. Voor u ligt de Nota van beantwoording Sloterdijk I Zuid. Hierin staan alle antwoorden op de inspraakreacties die zijn ingediend op de concept Investeringsnota Sloterdijk I Zuid.

Op 22 januari 2019 heeft het college van B&W de concept Investeringsnota Sloterdijk I Zuid vrijgegeven voor inspraak. De inspraaktermijn liep van 31 januari 2019 tot 15 maart 2019.

De inspraakperiode is bekendgemaakt via een kennisgeving op de website

www.bekendmakingen.amsterdam.nl en een publicatie in de Echo. De stukken lagen ter inzage bij de stadslokketten/ afdeling vergunningen van stadsdeel West en Nieuw-West. De stukken waren tevens in te zien en te downloaden op de projectpagina van Sloterdijk I (www.amsterdam.nl/projecten/ sloterdijk I). Op de website stond een digitaal invulformulier dat gebruikt kon worden voor het indienen van zienswijzen. De zienswijzen konden ook per post worden ingediend.

Op 26 februari 2019 is een informatiebijeenkomst gehouden in Broedplaats Contact (Contactweg 47 te Amsterdam). Deze locatie ligt direct ten noorden van het plangebied Sloterdijk I Zuid. De informatieavond is bekendgemaakt met een huis-aan-huis verspreide flyer in Sloterdijk I en directe omgeving. Tevens is per mail een uitnodiging verstuurd aan alle mensen en organisaties die zijn opgenomen in het adressenbestand van het project Sloterdijk I Zuid.

Tijdens de informatiebijeenkomst werd de concept Investeringsnota gepresenteerd. Aansluitend werd een informatiemarkt gehouden met verschillende thematafels, waar mensen vragen konden stellen over de concept Investeringsnota. Op de informatiebijeenkomst waren ongeveer vijftig personen aanwezig. Niet iedereen heeft de presentielijsten getekend.

In totaal zijn er 10 inspraakreacties binnengekomen, zowel per post als via het digitaal invulformulier van de website. Sommigen hadden zowel via het digitaal invulformulier als via post de zienswijzen ingediend. In deze Nota van beantwoording worden de 10 inspraakreacties beantwoord.

De 10 inspraakreacties zijn apart genummerd. Deze nummers staan vermeld bij het antwoord behorende bij de betreffende inspraakreactie. Bij elk antwoord in de nota wordt met nummers uit de lijst vermeld op welke inspraakreactie(s) dit antwoord van toepassing is.

De volgorde van de nummering is bepaald door het moment van ontvangst. In hoofdstuk 5 vindt u een overzicht van de zienswijzen met bijbehorende nummers.

In hoofdstuk 2 wordt per thema een samenvatting gegeven van de belangrijkste inspraakreacties.

In hoofdstuk 3 vindt u de beantwoorde zienswijzen. Om structuur in de beantwoording aan te brengen, zijn de reacties met de bijbehorende antwoorden op twee manieren ingedeeld: per thema en per ter visie gelegen document (concept Investeringsnota, Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit en Basisblokpaspoorten).

Elk onderwerp bevat vier kolommen:

Kolom 1: de (ingekorte) inspraakreactie;

Kolom 2: verwijzing naar het nummer van de volledige inspraakreactie (brief, e-mail);

Kolom 3: de beantwoording van de inspraakreactie(s);

Kolom 4: geeft aan of de inspraakreactie heeft geleid tot een wijziging in de concept Investeringsnota.

Hoofdstuk 4 bevat een overzicht van de indieners van de zienswijzen. Er is één reactie binnengekomen van een particuliere indiener. In verband met artikel 1 van de Wet Bescherming Persoonsgegevens is de naam van de inspreker op grond van dit artikel geanonimiseerd.

In hoofdstuk 5 vindt u de volledige inspraakreacties. De namen van particulieren zijn in deze inspraakreacties geanonimiseerd.

Naast de inspraakreacties heeft de stadsdeelcommissie van stadsdeel West ook adviezen ingediend op de concept Investeringsnota. Deze adviezen komen in commissie- en raadsflappen te staan. Deze zullen openbaar zijn.

Aan de inhoud van deze Nota van beantwoording is veel zorg besteed. Toch kan het zo zijn dat informatie onvolledig is of niet helemaal correct wordt weergegeven. Daarom kunnen er geen rechten aan worden ontleend.





2

KORTE SAMENVATTING ZIENSWIJZEN

2 Korte samenvatting zienswijzen

Op 22 januari 2019 heeft het college van B&W de concept Investeringsnota Sloterdijk I Zuid vrijgegeven voor inspraak. Dit product heeft ter inzage gelegen van 31 januari tot 15 maart 2019.

In totaal zijn er 10 zienswijzen binnengekomen. Dit betreffen:

- Eén reactie van een bewoner van het dorp Sloterdijk;

- Eén reactie namens de Vrienden van het Westerpark;

- Zes reacties namens eigenaren/erfpachters uit het projectgebied (reactie namens bouwblok I Zuid, reactie namens bouwblok II Noord en Zuid, reactie namens bouwblok III, reactie namens bouwblok IV Midden en Zuid, reactie namens bouwblok V Zuid en een reactie bouwblok V Noord);

- Eén reactie namens 'Bescherming cultureel Erfgoed Westerpark'

- Eén reactie namens de Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties.

De 10 ingediende zienswijzen zijn omvangrijk qua omvang en gedetailleerdheid. De bewoner uit het dorp Sloterdijk maakt zich onder andere zorgen over de toenemende druk van het dorp (parkeren en fietsverbindingen). De inspraakreacties van de Vrienden van het Westerpark en de Bescherming Cultureel Erfgoed Westerpark gaan vooral over het raamwerk van de openbare ruimte, de (cultuurhistorische) relatie tussen Sloterdijk I met de omgeving (Havenstad Groot Westerpark). De reacties van de eigenaren en erfpachters uit Sloterdijk I Zuid gaan vooral in op de hoge ambities die de gemeente Amsterdam heeft geformuleerd in de concept Investeringsnota Sloterdijk I Zuid en op de ontwikkelstrategie per blok.

Zij spreken vooral hun zorg uit over de financiële haalbaarheid van de ontwikkelplannen en zien graag aanpassing van het programma, de dichtheid van de bebouwing (fsi), de spreiding van de voorzieningen en de ontwikkelstrategie met betrekking tot de bloksgewijze ontwikkeling. De Amsterdamse Federatie van Woningbouwcorporaties zou onder meer graag zien dat de sociale woningbouw wordt gerealiseerd door de toegelaten instellingen.

Hieronder wordt een korte samenvatting gegeven van de belangrijkste punten uit de inspraakreacties.

Algemeen

- Stapeling van ambities leidt volgens een aantal insprekers tot een onhaalbaar plan.

- Plan is niet bestand tegen wijzigende marktomstandigheden en wijzigingen in wet- en regelgeving.

Programma

- De verdeling van het woningbouwprogramma in 40% sociale woningbouw, 40% middeldure huur- en koopwoningen en 20% koopwoningen wordt als onhaalbaar gezien.

- De prijs van goedkope bedrijfsruimtes (maximaal € 80 /m²), prijspeil 2018) wordt als niet haalbaar gezien.

- Onwenselijkheid menging studentenwoningen met normale woningen.

Verkeer en parkeren

- Gevolgen afsluiting Sloterdijkerweg voor dorp Sloterdijk.

- Zorg over lage parkeernorm in Sloterdijk I en mogelijke gevolgen voor de omgeving.

- Zorg over wijziging voet-fietspad richting Oud-Sloterdijk.

- Afsluiting Sloterdijkerweg en wijziging Contactweg: gevolgen voor zichtbaarheid en bereikbaarheid voor de daar aanliggende bedrijven.

Groen en Plan openbare ruimte

- Bij de opstelling van het plan voor de openbare ruimte is onvoldoende rekening gehouden met wensen, behoeften en mogelijkheden van de woon- en werkgebieden eromheen.

- Geen verbinding gelegd met de gebieden eromheen.

- Relatie met het Westerpark en de omliggende gebieden is niet zichtbaar in het raamwerk voor de openbare ruimte.

- Hoeveelheid opgenomen groen voldoet niet aan de groennorm.

Ontwikkelstrategie

- Bloksgewijze en gefaseerde ontwikkeling wordt in veel situaties als onhaalbaar gezien.

- Inzicht in grondprijzen om de financiële haalbaarheid te kunnen berekenen is noodzakelijk om verder te kunnen met het ontwikkelproces.

- De gemeente zou meer regie moeten nemen om het ontwikkelproces in goede banen te leiden.

Financiën

- Onduidelijkheid financiële dekking maatschappelijke voorzieningen.

- De ontwikkelstrategie met alle ambities is volgens ontwikkelaars onhaalbaar omdat zij hun businesscase financieel niet sluitend krijgen.

Participatie

- Volgens een aantal insprekers wordt te weinig geluisterd naar de stakeholders over de financiële onhaalbaarheid van de plannen en zijn de ambities naar volledig naar de kaders van de gemeente Amsterdam geschreven.

- Er wordt te weinig rekening gehouden met wensen, behoeften en mogelijkheden van de woon- en werkgebieden eromheen. De omgeving moet beter betrokken worden bij de uitwerking van het openbare ruimteplan.

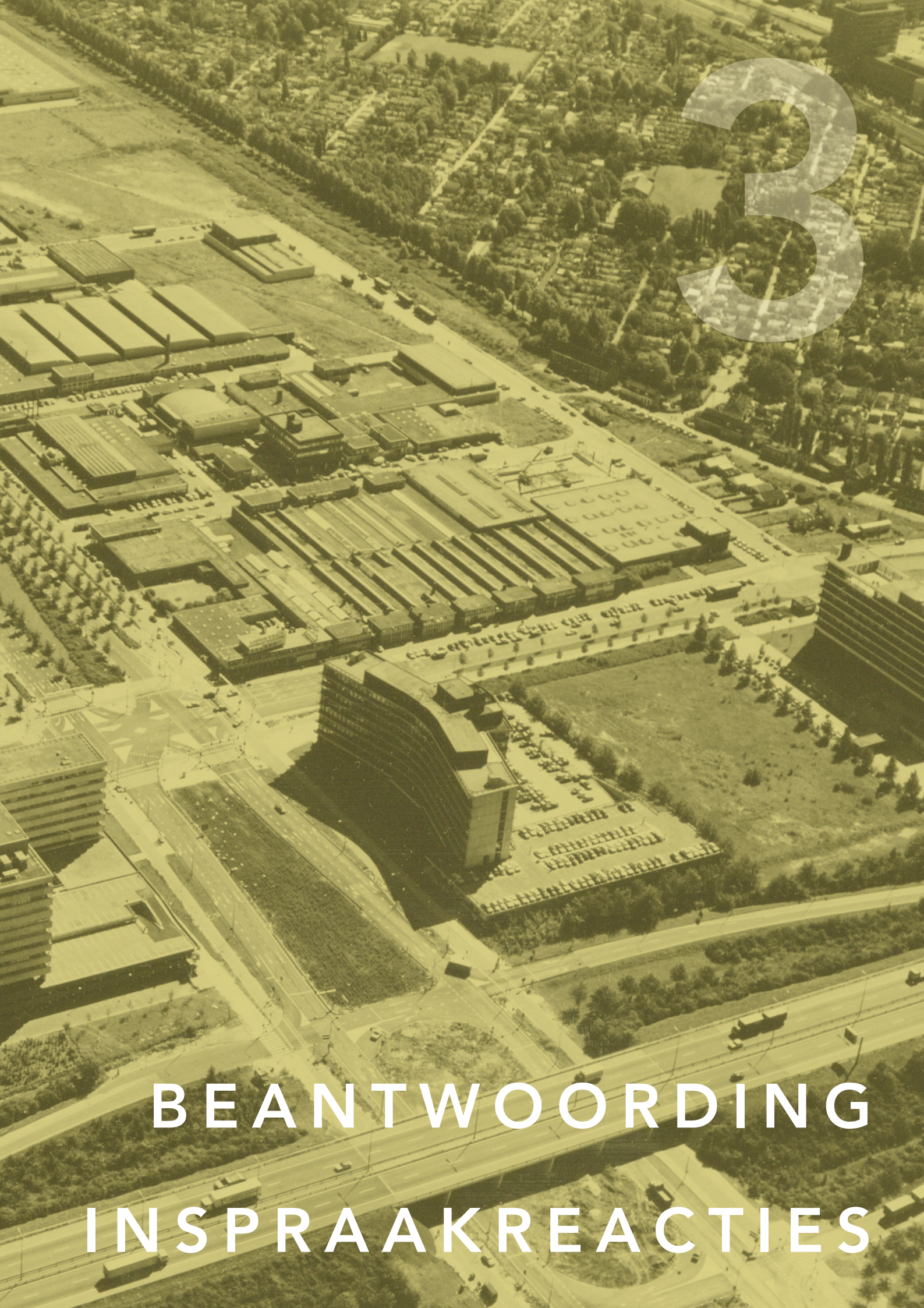
Wijzigingen in de Investeringsnota door inspraakreacties

De meeste reacties geven geen reden tot wijzigingen in de inspraaknota. De opmerkingen van de erfpachters/eigenaren zullen zoveel mogelijk worden meegekomen in de gesprekken die gevoerd worden met de eigenaren en erfpachters in het gebied bij de nadere uitwerking van de ontwikkelplannen.

Voor de participatie bij de uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte en de relatie met de omgeving is bij de betreffende paragraaf extra tekst opgenomen. Daarin staat hoe de omgeving zal worden betrokken bij de uitwerking van het plan voor de openbare ruimte. Voor een aantal opmerkingen met betrekking tot Groot Westerpark en verbindingen met de aanliggende buurten, geldt dat deze buiten de scope van het project vallen. Daar wordt verwezen naar het project Groot Westerpark of naar Haven-Stad.

In de Investeringsnota zal worden aangegeven hoe wordt voldaan aan de realisatie van de groenambitie.





3

BEANTWOORDING INSPRAAKREACTIES

3 Beantwoording inspraakreacties

	Zienswijze (korte weegave inhoud)	Indieners (nummers verwijzen naar lijst)	Reactie	Wijziging in de nota
Opmerkingen Investeringsnota Sloterdijk I Zuid				
	1. Algemeen Investeringsnota			
1	De Investeringsnota en al haar bijlagen kennen interne tegenstrijdigheden en een grote mate van herhaling. De documenten zouden moeten worden samengevoegd tot een compacter document om deze te elimineren.	06	De Investeringsnota en de bijlagen zijn zo opgebouwd, dat ze elkaar aanvullen en samen als één geheel de kaders vormen voor de transformatie van Sloterdijk I Zuid. Daarnaast is ervoor gekozen om een bijlage ook als zelfstandig onderdeel te kunnen lezen. Om die reden zijn er onderdelen uit de Investeringsnota ook terug te lezen in de Basisblokpaspoorten en in het Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit.	
2	Door de opeenstapeling van de ambities op zowel product, duurzaamheid, inclusieve samenleving en regulering, kent dit plan interne tegenstrijdigheden en dreigt ten onder te gaan aan haar eigen ambitie. De strikte formulering zorgt er voor dat de nota niet bestand is tegen wijzigende marktomstandigheden zowel aan de gebruikerszijde als aan de aanbodzijde (vastgoedeigenaren). De doorlooptijd van de gehele ontwikkeling zal circa 20 jaar zijn en vraagt daarom een kader om binnen te opereren met voldoende flexibiliteit.	06	Deze Investeringsnota bereidt de planvorming voor op het gebied van programma, inclusieve samenleving, leefbaarheid, stedenbouw en duurzaamheid zoals die in de ambities zijn beschreven, met oog voor huidige en toekomstige ontwikkelingen. De ambities zijn op resultaat beschreven en niet op de wijze waarop dat resultaat bereikt moet worden. Dat biedt ruimte aan eigenaren en erfpachters om daar zelf creatief inhoud aan te geven. Gedurende de looptijd kunnen gewijzigde inzichten, nieuwe kennis en creativiteit de vorm van de oplossingen veranderen. De geformuleerde ambities zijn de koers voor de lange termijn.	
3	Pagina 7 Investeringsnota: 'Het investeringsbesluit is tot stand gekomen onder de vigerende wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente. Bij wijziging van het beleid en wet- en regelgeving behoudt de gemeente zich het recht voor om ambities, regels en kaders aan te passen.' Graag hier aan toe voegen dat de gemeente een bestendig en duurzaam beleid voorstaat en dat gedurende de ontwikkeling van de blokken de spelregels niet ten nadele van de haalbaarheid aangepast worden.	06	De ontwikkeling van een nieuw woonwerkgebied kent een lange looptijd. Gedurende deze looptijd zullen beleid, wet- en regelgeving onvermijdelijk wijzigen. Bestendig en duurzaam beleid vergt dat de kaders daar flexibel op kunnen inspelen. Zoals in de Investeringsnota beschreven, wordt er met initiatiefnemende eigenaren en erfpachters een ontwikkelproces doorlopen. Tijdens dat proces worden contractuele afspraken gemaakt. Op die momenten worden spelregels preciezer geformuleerd en vastgelegd.	
4	Zowel het investeringsbesluit, het Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit, als de in de bijlage vermelde adviezen gaan er min of meer vanuit, dat we hier te maken hebben met een relatief autonoom transformatie proces van Sloterdijk I Zuid. Slechts in de kantlijn worden er relaties gelegd met ontwikkelingen en gewenste ontwikkelingen daarbuiten. Er wordt onvoldoende rekening gehouden met wensen, behoeften en mogelijkheden van de woon- en werkgebieden eromheen	**09**	Enerzijds valt de ontwikkeling van Sloterdijk I Zuid binnen het grotere kader van Haven-Stad. Voor het Haven-Stadgebied is een ontwikkelstrategie opgesteld waarin de samenhang van Sloterdijk I Zuid met de omliggende gebieden – waaronder de relatie met Groot Westerpark – wordt geborgd. In het kader van de communicatie en het participatietraject Haven-Stad en Groot Westerpark wordt deze samenhang behandeld en besproken. Anderzijds is Sloterdijk I Zuid een van de eerste gebieden binnen Haven-Stad dat zal transformeren. Daardoor zal de wijk zeker in de beginfase van deze transformatie nog een enigszins autonoom karakter hebben. Om die reden zijn de ambities zo geformuleerd dat de wijk zich ook zelfstandig goed kan ontwikkelen.	
	2. Programma Sloterdijk I			
	a. Algemeen			
5	Pagina 17 en 26. De gemeente wenst met de nieuwe werkwijze veel ruimte te geven voor flexibiliteit en optimalisatie (blz. 17). Tegelijk schrijft de gemeente op pagina 26 een gedetailleerde matrix voor van woningtypen, gespecificeerd in segment, oppervlakte, en aantal kamers. Onderbouwing voor de samenstelling wordt niet gegeven. Adviezen van ontwikkelaars obv marktkennis deze programmering te optimaliseren zijn niet meegenomen. De gemeente dient een dergelijke specifieke sturing los te laten. In een transformatiegebied heeft een gebied met 40% sociaal, een lage slagingskans. Daarna wordt er geen plaats gegeven voor nieuwe woonvormen in de nieuwe matrix, bijvoorbeeld het friends-concept kan niet ingepast worden in de aantal kamers verdeling van de matrix.	**05**	Een belangrijke ambitie van de Investeringsnota is het bewerkstelligen van een ongedeelde stad waarin voor vele groepen bewoners woonruimte te vinden is. De genoemde matrix met woningtypes, oppervlaktes, segmenten en aantal kamers moet worden gezien als minimum voor een goed gedifferentieerd en betaalbaar woningbouwprogramma. In de blokken is niet voorgeschreven waar welk woonprogramma moet worden ondergebracht. Daarin is zit flexibiliteit om tot een optimale mix te komen. De gemeente staat open voor nieuwe woonvormen die passen in deze ambities.	

6	**b. Betaalbare bedrijfsruimtes** Pagina 30-33: De gemeente heeft een goede visie op "woonwerkstad" maar het ontbreekt aan onderzoek, onderbouwing en realisme in de geformuleerde uitgangspunten. Waar baseert de gemeente het aantal m^2 VVO op per segment? Het realiseren van bedrijfsruimte voor € 80,- / m^2 in een gebied met alle kwaliteitsambities zoals in de Investeringsnota geformuleerd, is volledig onrendabel. De gemeente dient te komen tot een meterprijs die zowel marktconform is (ook voor betaalbaar) als rendabel om te kunnen ontwikkelen.	**05**	De huren van € 80,- / m^2 (prijspeil 2018) zijn gebaseerd op huidige marktconforme huurcontracten in Sloterdijk I Zuid. De gemeente Amsterdam wil in de toekomst ruimte blijven bieden aan productieve bedrijvigheid. Ook aan bedrijven die een minder hoge huur kunnen betalen. Om die reden is er voor gekozen om voor een deel van de bedrijfsruimtes een maximum huur te stellen van € 85,- / m^2 (prijspeil 2019).	
7	Zie pagina 31. Bedrijven. 80.000 M^2 bvo voor het gehele gebied. Hiervan dient 25 % 'betaalbaar' in het lage huursegment te komen. De gemeente denkt hierbij aan starters en andere (in het begin) zwakke bedrijven. De gemeente beschouwt als betaalbaar € 80 per M^2 per jaar. Starters huren maximaal 50 M^2 per bedrijfje, dat betekent dat de gemeente rekent op 25 % van 80.000 M^2 = 20.000 M^2 : 50 M^2 = 400 bedrijfjes met een lage huur. Dit komt de inspreker overdreven voor. Voor dit gebied 100 starters x 50 M^2 = 5.000 M^2 bvo lijkt meer realistisch. Evenals het ontwikkelen van woningen met lage huren leidt het bouwen van bedrijfsruimten met zulke lage huren tot tekorten op de beoogde herontwikkelingsresultaten. De risico's bij starterhuurders zijn ook hoger dan bij gevestigde bedrijven.	**05**	De gemeente Amsterdam wil in de toekomst ruimte blijven bieden aan bedrijven die een minder hoge huur kunnen betalen. Met het maximaliseren van de huren van een deel van de bedrijfsruimtes in Sloterdijk I Zuid kan de gemeente Amsterdam ruimte blijven bieden aan (startende) productieve bedrijven. Deze productieve bedrijven kunnen verschillend van omvang zijn. Productieprocessen en opslag vragen naar verwachting om meer dan 50 m^2 per bedrijf. Zie ook de beantwoording bij 6.	
	c. 40-40-20 Woningbouwprogramma			
8	Zie tabel pagina 26. Woningen: 40-30-10-20%; 40% sociale huur, 30% huur middelduur, 10% middeldure koop (€ 175.000 tot € 297.000?) en 20% vrije sector koop/huur. De erfpachters en eigenaren hebben op dit moment geen beschikking over de grondprijzen. Of deze programmaverdeling mogelijk is, zal blijken uit een berekening van de belanghebbenden zodra zij beschikken over de informatie wat en hoe zij mogen bouwen en de eerdergenoemde grondprijzen.	**05**	De woningbouwambitie is gebaseerd op het huidige beleid waarin is vastgelegd dat nieuwbouwprojecten een woningbouwprogrammering hanteren van 40% sociale huur, 40% middelduur (koop en huur) en 20% vrije sector. Erfpachters en eigenaren hebben inmiddels de indicatieve grondprijzen in bezit.	
	d. Sociale huurwoningen			
9	Het is de wettelijke taak van de woningcorporaties om voldoende sociale huurwoningen te bouwen. Echter, in dit bouwblok hebben zij geen positie. Daarom zien belanghebbenden geen reden om sociale huurwoningen te ontwikkelen. Over welke woningen en bedrijfsruimten daarvoor in de plaats te ontwikkelen, willen wij graag met de gemeente overleggen.	**05**	De woningbouwambitie is gebaseerd op het huidige beleid waarin is vastgelegd dat nieuwbouwprojecten een woningbouwprogrammering hanteren van 40% sociale huur, 40% middelduur (koop en huur) en 20% vrije sector. Voor de ontwikkeling van sociale huurwoningen is het niet van belang dat woningbouwcorporaties reeds positie hebben. Het is aan de marktpartijen om coalities te vormen met een woningbouwcorporatie voor de bouw van het aandeel sociale huurwoningen in het blok.	
10	Op pagina 27 geeft u aan dat marktpartijen voor het bouwen van sociale huurwoningen coalities aangaan met een woningcorporatie. Zijn er in de sturingsstrategie ook instrumenten voorzien die ervoor zorgen dat de sociale huur ook daadwerkelijk door woningcorporaties wordt gerealiseerd?	**07**	De transformatie van Sloterdijk I Zuid gaat uit van het initiatief van de erfpachters en eigenaren in het gebied. Voor de bouw van sociale huurwoningen gaan marktpartijen coalities aan met woningbouwcorporaties – dat is ook een van de prestatie-eisen. Op basis daarvan werkt de gemeente mee aan deze initiatieven en kunnen erfpachtherzieningen, anterieure overeenkomsten en juridisch planologische producten tot stand komen. De afspraken tussen marktpartijen en woningbouwcorporaties worden vastgelegd in de afsprakenbrief en de ontwikkelovereenkomst.	

	e. Woninggrootte			
11	Pagina 26 Woninggrootte: we onderschrijven de grote behoefte aan betaalbare woningen voor starters en alleenstaanden. Het aandeel driekamerwoningen en vierkamerwoningen voor gezinnen in de programmering van de sociale huurwoningen in Sloterdijk I Zuid zou nog omlaag kunnen als we beter gebruik maken van de mogelijkheden van 'passend wonen' in de bestaande bouw. Nu worden nog veel grotere woningen in bijvoorbeeld Bos en Lommer en de Spaarndammerbuurt door kleinere huishoudens bewoond.	**07**	Vanuit de ambitie Ongedeelde Stad streeft de gemeente naar een evenwichtige woningbouwprogrammering in Sloterdijk I Zuid, met voldoende woningen voor studenten, starters, alleenstaanden, stellen en gezinnen. Het toepassen van 'passend wonen' in bestaande bouw valt buiten de invloedssfeer van dit project en geeft geen aanleiding om de woningbouwambitie voor Sloterdijk I Zuid bij te stellen.	
	f. Studentenwoningen			
12	In het sociale huursegment zit ook een aantal studentenwoningen/-studio's. het is volgens inspreker zeer onverstandig om studenten te huisvesten tussen gezinnen e.a. Studenten hebben nu eenmaal een ander leefritme en dat leidt regelmatig tot (nachtelijke) overlast. Daarom is het beter om deze woningen te concentreren in een gebouw aan de periferie van dit gebied.	**05**	De gemeente streeft naar een evenwichtige woningbouwprogrammering in Sloterdijk I Zuid met voldoende woningen voor zowel studenten, starters, alleenstaanden, stellen en gezinnen. Al deze doelgroepen horen bij de stad Amsterdam. De blokken hebben voldoende maat om rekening te kunnen houden met de verschillende leefritmes.	
	g. Starterswoningen			
13	Positief dat aandacht is voor betaalbare woningen voor starters. Met het vastleggen van een minimale eis van min. 25m^2 gbo wordt in de sociale huur echter alléén de doelgroep 23 t/m 28 jaar bediend (huur tot € 609,- pp 2019), volgens het nog vast te stellen Plan Jongeren en Studentenhuisvesting 2019 -2022 van de gemeente Amsterdam. In dit plan is namelijk opgenomen dat jongeren tussen de 18 en 23 jaar in aanmerking komen voor een woning van 18 tot 25 m^2 gbo (huur tot € 414,- (pp 2019). Dit programma ontbreekt nu in de Investeringsnota. Daarbij dienen corporaties te voldoen aan de samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam, waarbij betaalbaarheid een belangrijke doelstelling is. Met het huidige programma in de Investeringsnota kan een woningcorporatie hier geen invulling aan geven.	**10**	De woningbouwambitie is gebaseerd op het huidige beleid. Mocht nieuw vastgesteld beleid met betrekking tot woningen voor jongeren en studenten aanleiding geven tot verschuivingen in de woninggroottes, dan zal dit te zijner tijd eventueel heroverwogen worden.	
	h. Voorzieningen algemeen			
14	Pagina 25: de voorzieningenkaart suggereert dat de verdeling over de verschillende blokken vaststaat. Een organische groei op basis van vraag en gebruik zal in de praktijk de realiteit worden. De inzet is nu te specifiek locatie gestuurd.	**06**	Het voorzieningenprogramma voor Sloterdijk I Zuid is gebaseerd op de Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen (vastgesteld in januari 2018). Er is in de programmering rekening gehouden met de toekomstige behoefte en de ontwikkeling van de wijk. Het realiseren van maatschappelijke voorzieningen vraagt om vroegtijdige ruimtereserveringen en een tijdige stedenbouwkundige inpassing. Het op een later moment inpassen van maatschappelijke voorzieningen is lastig, dan wel onmogelijk.	
	i. **Financiën maatschappelijke voorzieningen**			
15	Pagina 37: de onderbouwing (financieel, kwalitatief en kwantitatief) ontbreekt voor de geplande voorzieningen vanuit de gemeente. Dit is noodzakelijk een om deze economisch haalbaar op te nemen in de plannen.	**06**	De gemeente zorgt voor financiering van maatschappelijke voorzieningen die vallen onder de gemeentelijke verantwoordelijkheid (bijvoorbeeld basisscholen). Het Rijk financiert maatschappelijke rijksvoorzieningen; commerciële maatschappelijke voorzieningen (zoals een kinderdagverblijf) worden gedekt uit de huuropbrengsten.	
16	Pagina 35 -35. De Investeringsnota doet geen uitspraak hoe de ontwikkeling en realisatie van scholen financieel door de GREX/VEX loopt. Zonder uitspraak dat dit te allen tijde kostenneutraal dient te zijn, zal geen enkele marktpartij de ontwikkeling en realisatie op zich nemen. De gemeente dient dit voor haar rekening te nemen.	**05**	Zie de beantwoording bij 15.	

	j. Horeca en recreatiefuncties			
17	Zorguiting met betrekking tot horeca- en recreatiefuncties aan de zuidzijde van het plangebied. Dit zal veel noord-zuidverkeer uit Bos en Lommer genereren. Er zijn nu ook al evenementen in de Sloterdijken en Westpoort en dit leidt tot overlast van verkeer in het dorp. Dat aantal zal toe kunnen nemen door met name de horecalocaties.	**01**	Om van Sloterdijk I Zuid een aantrekkelijk woonwerkgebied te kunnen maken, is voorzien in een gevarieerd pakket van voorzieningen. Dit houdt onder meer in dat er ruimte wordt gemaakt voor scholen, zorgvoorzieningen, winkels en ook horeca. Het dorp Sloterdijk zal in de toekomst, meer dan nu het geval is, onderdeel worden van de stad Amsterdam. Het aantal bewoners en bezoekers dat langs het dorp Sloterdijk zal fietsen en wandelen, zal daardoor waarschijnlijk toenemen.	
	k. Tijdelijke afwijkingen programma			
18	Pagina 87: belangrijk om tot een organische ontwikkeling te komen is dat tijdelijke afwijkingen op het 'rigide' programma worden toegestaan. In een ontwikkeling van 20 jaar is een tijdelijkheid minimaal 10 jaar. Graag toevoegen aan de ambitie en visie.	**06**	Het ambitieprogramma geeft vorm aan de noodzaak om een complete en samenhangende wijk te realiseren waarin woonruimte is te vinden voor alle doelgroepen. Zo kan een ongedeelde wijk ontstaan. Er zijn kaders aangereikt hoe dat in een stedenbouwkundig vormgegeven kan worden. Aan eigenaren en erfpachters wordt ruimte geboden om dat nader in te vullen. Om een goede stedenbouwkundige en programmatische uitwerking te kunnen geven aan de ambities, is het uitwerken van plannen voor een heel blok van groot belang. Als in overleg tussen eigenaren, erfpachters en de gemeente een goed blokplan wordt overeengekomen, kunnen daarin ook zaken worden vastgelegd over de fasering van het programma. Tijdelijke afwijking van dat programma met lange looptijden zetten de transformatie te lang vast en worden om die reden niet meegenomen in de ambities.	
	3. Maatregelen parkeren en verkeer			
	a. Parkeervoorzieningen			
19	Op pagina 56 stelt u terecht dat Parkeergarages met vaste plekken gekoppeld aan woningen of bedrijven niet meer van deze tijd zijn. Toch worden inpandige parkeervoorzieningen voorgesteld waarbij wordt uitgegaan van 0,2 autoparkeerplaats per woning en 0,13 scooterparkeerplaats. Wij pleiten voor de sociale huurwoningen voor een autoparkeernorm 0. In zijn algemeenheid verdient het aanbeveling om aparte collectieve parkeergebouwen te realiseren, waar bewoners van sociale huurwoningen de gelegenheid krijgen een parkeerplaats te huren. Hetzelfde geldt voor inpandig scooterparkeren. Hierbij verwijzen wij ook naar onze Inspraakreactie Concept-nota Parkeernormen Fiets en Scooter van 13 december 2017. De gemeente voert voor scooters en brommers een terecht ontmoedigingsbeleid. In dat licht zou de gemeente naar onze mening voor het parkeren van scooters een andere keuze moeten maken dan inpandig parkeren, waarbij de verantwoordelijkheid en kosten voor(verplichte) stalling volledig bij de gebruikers komt te liggen. Dat is effectiever en rechtvaardiger. Voor het fietsparkeren lijkt ons zeker voor de (in meerderheid) kleine huishoudens een norm van 2-6 plekken per woning aan de hoge kant. De corporaties achten zich niet gehouden aan die norm. Dat geldt ook voor de richtlijn van 0,5 per woning voor bezoekers parkeren. Het toegankelijk maken van een fietsenstalling voor bezoek leidt tot meer beheermaatregelen dan noodzakelijk is. Bezoek zal in de praktijk vrijwel altijd in de openbare ruimte parkeren. In zijn algemeenheid geldt dat iedere euro die wordt geïnvesteerd in parkeervoorzieningen, ten koste gaat van de (sociale huur) woningen.	**07**	In het plan - net als in heel Haven-Stad – wordt uitgegaan van een *gemiddelde* parkeernorm van 0,2 per woning. Voor sociale huurwoningen is de minimum parkeernorm 0. Woningcorporaties kunnen er dus voor kiezen om geen parkeerplaatsen bij de woningen te realiseren. De Investeringsnota onderschrijft de noodzaak om collectieve parkeergebouwen te realiseren. Omdat er waarschijnlijk geen tot zeer weinig autoparkeerplaatsen worden gerealiseerd bij sociale huurwoningen, is de kans aanwezig dat het autobezit deels worden gecompenseerd met scooters. De gemeente voert geen actief ontmoedigingsbeleid voor scooters en brommers, maar heeft wel als ambitie om te zorgen dat er zo min mogelijk overlast is van het parkeren. Mede gelet op de lage parkeernorm is het van belang dat voldoende goede inpandige fietsparkeervoorzieningen worden gerealiseerd. Gezien de aantallen te realiseren woningen is het voor een goede openbare ruimte belangrijk dat zo min mogelijk fietsparkeren op straat plaatsvindt. Woningcorporaties zijn inderdaad niet 'wettelijk' gehouden aan de norm van 2-6 fietsparkeerplekken per woning zoals die in de bouwbrief (2015-130) is opgenomen, of aan de norm van 0,5 fietsparkeerplekken voor bezoekers. In de Investeringsnota is dit wel als ambitie/prestatie geformuleerd.	

20	Zorg over de bereikbaarheid en het parkeren rond het plangebied. Gezien de lage parkeernormen voor bewoners en bezoekers kunnen we veel waterbedeffect verwachten. De vrees, dat in de toekomst veel mensen een parkeerplekje in Oud-Sloterdijk zoeken en dan onder het spoortunneltje Kabelweg naar Sloterdijk I Zuid zullen wandelen, lijkt de schrijver gerechtvaardigd. Met het afsluiten van de Sloterdijkerweg wordt het vanuit Bos en Lommer ook nog eens een eind rijden naar Sloterdijk I Zuid, dus naast de parkeernormen een reden te meer op Oud-Sloterdijk te parkeren.	**01**	De gemeente begrijpt de zorg met betrekking tot een waterbedeffect ten aanzien van het parkeren. Autoverkeer dat naar Sloterdijk I Zuid wil, zal mogelijk geneigd zijn om ten noorden of juist ten zuiden van het gebied te parkeren. De gemeente zal de parkeersituatie in de omgeving in de gaten houden en zo nodig maatregelen treffen.	
	b. Langzaam verkeersroutes plangebied			
21	De woonkwaliteit wordt ook vergroot als in de nieuwe wijk de parksfeer wordt benadrukt. Zo dienen vanaf de Transformatorweg langzaam-verkeersroutes door de wijk naar het park opgenomen te worden. In plaats van verkeerslussen te maken als ontsluiting van de woonwijk, stellen wij doodlopende straten voor (vergelijkbaar met de dwarsstraten van de Overtoom naar het Vondelpark). Ter plekke van de Contactweg kan dan een nieuwe toegang naar het Westerpark komen. De parksfeer in de wijk wordt hiermee versterkt.	**08**	De straten die lopen van noord naar zuid worden optimaal ingericht voor gebruik door langzaam verkeer. Ter hoogte van de Kabelweg, de Turbinestraat en de Contactweg is hiervoor nog meer ruimte in het straatprofiel aanwezig dan in de andere blokken. Er komen echter geen doodlopende straten. Het verkeer, zeker leveranciers en hulpdiensten, dient overal te kunnen komen. De vergelijking met de zijpaden van de Overtoom is daarom ook niet meer van toepassing gezien de alledaagse realiteit. De toegang tot het Westerpark ter hoogte van de Contactweg is niet in de plannen opgenomen. Wel is er een royale onderdoorgang ter hoogte van de huidige Sloterdijkerweg die als autoroute opgeheven wordt. Ook is het op termijn mogelijk een verbinding voor voetgangers en (recreatieve) fietsers te realiseren ter hoogte van de zuidoostpunt van het plangebied. Dit valt wel buiten de scope van project Sloterdijk I Zuid, maar kan wel bij de planvorming Groot Westerpark verder besproken worden.	
	c. Transformatorweg.			
22	Het afwaarderen van de Transformatorweg zal de drukte op de (eveneens af te waarderen) Haarlemmerweg geen goed doen.	**01**	Tegenover het afwaarderen van de Transformatorweg staat het opwaarderen van de Nieuwe Hemweg naar een weg met 2x2 rijbanen en het verbeteren van de aansluiting van de Nieuwe Hemweg met de A10. Autoverkeer heeft daarmee een goed alternatief voor de Transformatorweg. Het afwaarderen van de Transformatorweg heeft daardoor naar verwachting geen invloed op de hoeveelheid autoverkeer op de Haarlemmerweg.	
23	De ruimtelijke winst die gemaakt kan worden met het afwaarderen van de Transformatorweg tot een 2x1 baansweg zou benut kunnen worden om de geplande groenstrook aan de Noordkant van de Hemlijn te versterken met groen- en waterplein als uitbreiding van het Westerpark. Deze afwaardering zou o.i. sneller en anders plaats kunnen vinden en biedt dan andere mogelijkheden. Nu wordt deze ruimte beschikbaar gesteld voor gebruik in de toekomst van scooters- en fietsers. (Terwijl daar feitelijk gezien voldoende ruimte thans al voor aanwezig is.	**09**	Afwaardering van de Transformatorweg is pas mogelijk als de Nieuwe Hemweg met bijbehorende snelwegaansluiting vernieuwd is. De planvorming neemt naar verwachting zeker nog zo'n 10 jaar in beslag. Tot die tijd dienen alle functionaliteiten van de Transformatorweg in stand gehouden te worden. Het ruimtegebruik van de Transformatorweg wordt niet zozeer veroorzaakt door gebruik door fietsers en – in de toekomst elektrische – voertuigen als brommers, maar ook bepaald door ondergrondse hoofdtransportleidingen van riolering, elektra en nog geruime tijd gas en nog te realiseren noodzakelijke ontwateringsvoorzieningen.	
	d. Contactweg			
24	Voor een goede verhuurbaarheid voor de bedrijfsbebouwing langs de Contactweg zuidoost is behoud van de zichtbaarheid van de gebouwen vanaf de Contactweg en Transformatorweg van groot belang. In de Investeringsnota wordt ervan uitgegaan dat het gebied ten zuiden van de Transformatorweg autoluw wordt. De Contactweg zal niet meer een doorlopende weg zijn, maar ten noordoosten van onze percelen doodlopen op een nieuw uit te geven bouwblok. En ten westen van het Mediacollege zal nog een bouwblok verrijzen. Verzoek om aanpassing van de Investeringsnota dat de bestaande zichtlocatie van de bebouwing van de Kroonenberg groep behouden blijft. Ook verzoek om de Contactweg niet af te sluiten.	**04**	De route Contactweg - Sloterdijkerweg is niet nodig voor het functioneren van de gebieden ten zuiden of ten noorden van het spoor. De route wordt vooral gebruikt door sluipverkeer, als alternatief voor de primaire route naar snelweg A10 west. Omwille van de stedenbouwkundige kwaliteit van het centrale plein (op de plek van de huidige zuidelijke Contactweg), is er voor gekozen aan de oost- en zuidzijde nieuwe bebouwing mogelijk te maken. De locatie blijft bereikbaar voor autoverkeer vanaf de Transformatorweg. Ook in de nieuwe situatie blijft de locatie zichtbaar vanaf de Contactweg.	

	e. Afsluiten Sloterdijkerweg			
25	Ook wordt daardoor, ondanks het afsluiten van de Sloterdijkerweg, meer druk verwacht op Oud-Sloterdijk van verkeer dat het plangebied en Sloterdijk Centrum via het dorp wil benaderen. Op zich kan het afsluiten van de Sloterdijkerweg wel een verbetering betekenen, omdat er veel sluipverkeer wordt weggenomen. Nu rijdt er bijvoorbeeld ook veel vrachtverkeer van de noordelijke ingang marktterrein aan Haarlemmerweg richting Noord-Holland, of ook zware zandauto's van de stad naar de grondbank. Vraag om zorgvuldige planvorming voor de precieze locatie van een knip in de Sloterdijkerweg.	**01**	De benoemde kwestie wordt onderkend. De precieze uitwerking van het afsluiten van het autoverkeer op de Sloterdijkerweg en de financiering van dit project voor het deel buiten het plangebied van Sloterdijk I Zuid worden nog uitgezocht.	
26	Een tekort aan ruimtelijke samenhang geldt ook voor de mogelijke ruimtelijke relatie, die gelegd kan worden tussen het culturele erfgoed Sloterdijk – aan de Westkant van Westerpark Zuidelijk deel met Sloterdijk I - Zuidkant. Indien de Sloterdijkweg afgesloten kan worden kan daar b.v. een prachtig autovrij groen- en watergebied gecreëerd worden – als uitbreiding van het Westerpark.	**09**	Zie ook reactie bij punt 22. De precieze uitwerking van het afsluiten van het autoverkeer op de Sloterdijkerweg en de financiering van dit project worden nog nader uitgezocht. Ideeën omtrent de inrichting van het vrijkomende gebied kunnen worden ingebracht in het participatietraject met betrekking tot de nota van uitgangspunten Groot Westerpark.	
	f. A10 onderdoorgang Changiweg			
27	Voorstel om de A10-onderdoorgang Changiweg te heroverwegen en in plaats daarvan een met tram 19 te delen verbinding Molenwerf-Arlandaweg te onderzoeken. De Sloterdijkerweg was in het verleden altijd een tijdelijke verbinding zo lang de Kimpobrug op Teleport niet was gerealiseerd, maar deze brug ligt er inmiddels alweer vele jaren. Het enorme kruispunt Changiweg-Sloterdijkerweg leent zich voor een veel betere groenere inrichting. Uiteraard zult u wel zorg moeten blijven dragen voor bereikbaarheid van de volkstuincomplexen.	**01**	In de ontwikkeling van Sloterdijk Centrum wordt ingezet op een afwaardering van de autoroute ten gunste van openbare ruimte voor de voetganger en fietser. De hoofdontsluiting van het zuidoostelijk deel van Sloterdijk Centrum zal bestaan uit twee autotoegangswegen naar de Changiweg en de Tempelhofstraat voor bestemmingsverkeer. De overige noord-zuidstraten en Teleportboulevard zullen als voetgangers- en fietsgebied worden ingericht. Een doorsteek van Changiweg naar Sloterdijkerweg past niet in de visie van de afwaardering van het autonetwerk en zal daarom hoogstwaarschijnlijk komen te vervallen.	
	g. Voet- fietspad Sloterdijk			
28	Zorg over een eventuele wijziging van het voetpad lopende vanaf het spoortunneltje Kabelweg richting Molenwerf en het oude dorp Sloterdijk. Een nieuwe fietsroute zal met het profiel van een goed doorgaand voetpad en een tweerichtingen fietspad beslag op veel extra ruimte leggen, zal roepen om sterke verkeersveilige en sociaal veilige verlichting en betekent een onherroepelijk einde van de enige nog enigszins rustieke zijde van het dorp en de rustige westzijde van volkstuinen Sloterdijkermeer. Een wijziging waar bewoners economische planschade van zullen ondervinden. Dit alles betekent weer een nieuwe noord-zuid doorsnijding van de Brettenzone, terwijl er een prima alternatief is aan de voorzijde van het dorp, helemaal als daar de rijbanen voor het autoverkeer worden heringericht.	**01**	Tussen de deelgebieden van Haven-Stad ten noorden van het spoor en de wijken ten zuiden van de Haarlemmerweg zijn aantrekkelijke voet- en fietspaden noodzakelijk. Niet alleen als basisvoorziening, maar ook als serieus alternatief voor binnenstedelijk autogebruik. De fietsroute Contactweg wordt verbreed en blijft de hoofdroute (formele status is Plusnet fiets). Er wordt een nieuwe oost-west-fietsroute (ook Plusnet) aangelegd aan de noordzijde van de spoor tussen de Contactweg/Sloterdijk I en de onderdoorgang nabij de begraafplaats. Dit zal voor een goede verspreiding van de drukte zorgen. De ervaring leert dat fietsers en voetgangers een zo direct mogelijke route wensen. Het pad ten oosten van het dorp Sloterdijk zou kunnen voorzien in een informeel fietspad gelegen op de dijk tussen het dorp en de tuinen. Het zou voor fietsers een grote verbetering betekenen en is essentieel voor een hoogwaardig fietsnetwerk tussen bestaande en nieuwe buurten van Haven-Stad. Voor bromfietsers en andere typen light electric vehicles is de afstand minder van belang. Hier deelt de gemeente de mening dat deze prima ten westen van het oude dorp Sloterdijk hun rijroute kunnen hebben. Een goed en specifiek ontwerp van deze fiets en voetpaden, toegespitst op de locatie, kan tot gewenst gematigd gedrag leiden, onveilige situaties voorkomen en ervoor zorgen dat een en ander niet ten koste gaat van een aantrekkelijk park. Besluitvorming over een dergelijk fietspad valt echter buiten de scope van het project Sloterdijk I Zuid. Er is binnen de kaders van Haven-Stad nog geen herinrichtingsontwerp voor dit gebied gemaakt. Dat gebeurt na de vaststelling van de nota van uitgangspunten Groot Westerpark. Bijzonder aandachtspunt is de overgang tussen voet-fietsroute en het dorp Sloterdijk. Deze dient goed mee ontworpen te worden: sociaal veilig, overzichtelijk en fraai.	

			De gemeente begrijpt dat een en ander op sommige momenten tot meer drukte door fietsers zal leiden aan deze zijde van het dorp Sloterdijk. Tegelijk spant de gemeente zich in om, door afsluiting van de Sloterdijkerweg, tot een veel rustiger situatie te komen op het gebied van autoverkeer aan de westzijde van het dorp. De gemeente denkt hiermee een balans te hebben gevonden tussen het lokale en grotere stadsbelang. Het is naar mening van de gemeente niet aannemelijk of hard te maken dat bovenstaande tot economische planschade zal leiden. Het is zelfs denkbaar dat er door de voorgenomen gebiedsontwikkeling en vernieuwing sprake zal zijn van economische waardevermeerdering van locatie en vastgoed.	
	4. Groen/Openbare ruimte			
	1. Plan openbare ruimte algemeen			
29	Groenvoorziening ontbreekt in het plan. Het plan Sloterdijk I Zuid heeft een ambitieus programma van 4690 woningen en 79.690 m^2 BVO bedrijfsruimte. Het gebied wordt nagenoeg geheel volgebouwd met steen. Er is nauwelijks ruimte voor substantieel groen. Uit eerdere documenten over Haven-Stad blijkt dat de geldende referentienorm is: 22 m^2 per huishouden; 16 m^2 gebruiksgroen en 6m^2 Ecosysteemgroen. Dit uitgangspunt is door de gemeenteraad nog benadrukt in de motie AR, die in december 2017 tijdens de behandeling van de ontwikkelingsvisie over Haven-Stad is aangenomen. Daarin is onder meer het volgende vastgelegd: 'Bij verdere planvorming omtrent Haven-Stad aan de raad opties voor[te] leggen voor het toevoegen van meer groen met een hoge ecologische en recreatieve waarde .'De Investeringsnota Sloterdijk I Zuid vertoont in dit opzicht een onoverkomelijk manco.	**08**	Het onderwerp heeft de aandacht van de gemeente. Binnen Haven-Stad wordt conform de referentienormen gestreefd naar het realiseren van 22 m^2 groen per huishouden. Tevens wordt getracht dit groen zo goed mogelijk per deelproject te verspreiden en te faseren. Ten behoeve van Sloterdijk I Zuid is conform de referentienormen realisatie van circa 103.000 m^2 gebruiks- en ecologisch groen de ambitie. Binnen de 'zuivere' projectgrens (grex-gebied) van Sloterdijk I Zuid wordt het volgende gerealiseerd: - door het opheffen van de route Sloterdijkenweg-Contactweg is het mogelijk langs de zuidrand een parkstrook van circa 32.600 m^2 in te richten; - op de voormalige Contactweg zuid wordt een hoogwaardige openbare ruimte van circa 2.500 m^2 gerealiseerd; - de noord-zuidstraten worden met lommerrijke groenstroken ter omvang van circa 8.400 m^2 duurzaam groen ingericht. Direct grenzend aan het project in de aanliggende projectgebieden van Haven-Stad (Groot Westerpark, overige deelprojecten, Algemeen Groenplan Havenstad) komt veel nieuw gebruiksgroen dat ten behoeve van de groenambitie Sloterdijk I Zuid wordt aangewend: - de 6.300 m^2 tellende aanleg van een groene zone voor gebruik en ecologie tussen het meest westelijke bouwproject en de snelweg A10; - het 50.400 m^2 tellende - voormalig aan derden verhuurde - groenperceel ten oosten van Sloterdijk I Zuid (kort geleden door Havenbedrijf overgedragen aan de stad) tezamen met de direct ten zuiden hiervan gelegen zones in het polderdeel die op termijn toegevoegd kunnen worden aan het openbaar groenareaal; - de 12.200 m^2 tellende groenstrook ten oosten van Sloterdijk I Zuid tussen begraafplaats St. Barbara en de spoordijk. Hiermee is er voor Sloterdijk I Zuid sprake van een overschot van circa 9.400 m^2 groen ten aanzien van de op de referentienormen gebaseerde groenambitie. Bij elke vervolgstap in de uitwerking van het ontwerp voor de openbare ruimte wordt gekeken hoe de verschillende normgetallen wat betreft groen (sport & spel, levend groen, ecologisch groen) nader worden ingevuld. Ook heeft het onderwerp aandacht bij de aansturing van bebouwingsplannen voor de bouwvelden. Ontwikkelaars wordt gevraagd op de kavels aan te geven hoe groene daken en vlakken gerealiseerd worden die een bijdrage kunnen leveren aan een groene en ecologische omgeving.	ja
30	Wij stellen voor dat het openbare ruimteplan voor Sloterdijk I Zuid – zoals o.a. zichtbaar gemaakt is in de plankaart revisie 2-10- 2018 behorende bij de bijlage op bladzijde 7 – geen onderdeel uitmaakt van het investeringsbesluit, maar dat er in overleg en participatie met alle betrokkenen gekeken gaat worden in hoeverre dit plan bijgesteld kan worden in samenhang met mogelijk nog uit te werken voorstellen voor uitbreiding van het stadspark Westerpark.		Het raamwerk openbare ruimte zoals opgenomen in de Investeringsnota (pagina 44/45 – dit is dezelfde plankaart) en haar bijlagen dient gezien te worden als een globaal ontwerp en een getekend ruimtelijk functioneel programma van eisen. Volgend op de vaststelling van de Investeringsnota zal het openbare ruimteplan verder uitgewerkt worden in een voorlopig ontwerp. Bij de totstandkoming van het voorlopig ontwerp zullen ingebrachte ideeën afgewogen worden en al dan wel of niet een plek krijgen tijdens het volgende participatieproces. Uit de inspraakreactie blijkt dat de tekst in hoofdstuk 7 participatie en communicatie onvoldoende helderheid geeft over het participatieproces bij de uitwerking van het raamwerk openbare ruimte naar een ontwerp voor de openbare ruimte. De bestaande eigenaren/erfpachters, bedrijven, de toekomstige bewoners en andere belanghebbenden worden nauw betrokken bij de planvorming en de uitwerking van de inrichtingsplannen van de openbare ruimte in Sloterdijk I Zuid en de relatie met de omliggende gebieden.	ja

			De wijze waarop dit zal gaan plaatsvinden wordt nog nader bepaald mede in overleg met het Programma Haven-Stad in relatie tot het participatieproces rondom Groot Westerpark. De tekst in de Investeringsnota wordt hierop aangepast. Het planproces voor Sloterdijk I Zuid voorziet in optimale condities voor een ontwerp voor de noordzijde van het spoor. Het ontwerp voor de zuidzijde van het spoor valt niet binnen het project Sloterdijk I Zuid. Dit gebeurt door de inzet van hetzelfde ontwerpteam of door regelmatig intern afstemmingsoverleg tussen ontwerpteams van deelprojecten in het gebied te organiseren.	
	2. Parkstrook langs spoor			
31	De beoogde parkstrook langs het spoor dient te worden aangepast (dat wil zeggen in ieder geval vergroot). Deze strook staat in geen verhouding tot de behoefte van de nieuwe wijk. De strook is meer een bermzone langs het spoor en vormt geen onderdeel van het park.	**08**	Het plan voorziet al in vergroting van de parkstrook door het wegnemen van de verkeersfunctie op de Sloterdijkerweg-zuidelijke Contactweg. Verdere vergroting (bijvoorbeeld door het verwerven van gebouwen grenzend aan de parkstrook) is niet realistisch. Het is bovendien in strijd met de gemeentelijke ambities om door middel van verdichting woningbouw mogelijk te maken, om zo de groene buitengebieden aan de randen van de stad te kunnen sparen. Zie ook de beantwoording bij 30.	
	3. Geluidsschermen spoor			
32	Er wordt een geluidsscherm langs de noordzijde van de spoorbaan CS-Sloterdijk gepland en ik wil u vragen dit ook voor de zuidzijde voor te stellen, daar de treinen die op dit traject van en naar station Sloterdijk optrekken en afremmen, door de wielen veel lawaai veroorzaken, met name bij oosten en noordoosten wind. Een enkel geluidsscherm aan de noordzijde zal de situatie in groot-Westerpark en op Oud-Sloterdijk niet verbeteren en deze functies bestaan toch al aanmerkelijk langer dan de spoorbaan uit de jaren 80.	**01**	De te ontwikkelen woningen aan de noordzijde liggen op korte afstand, parallel aan het spoor. Dit heeft tot gevolg dat de woningen hoge tot zeer hoge geluidsbelasting hebben. Daarbij komt dat er veel woningen zijn gepland. De bestaande woningen aan de zuidzijde liggen meest dwars op het spoor en liggen op grotere afstand dan de nieuwe woningen aan de noordzijde. De woningen hebben een lagere geluidsbelasting (lager dan 55 dB) dan aan de noordzijde. Dit is de grenswaarde die in alle situaties toelaatbaar wordt geacht. Dit alles is te zien op de geluidsbelastingkaart (peiljaar 2017) van de gemeente Amsterdam: https://maps.amsterdam.nl/geluid/ . De kosten voor het plaatsen en in stand houden van geluidsschermen zijn hoog. Aan de noordzijde is het geluidsniveau hoog en zijn er veel woningen in het plangebied. Daarmee wordt een scherm op die plek een kosteneffectieve maatregel. Aan de zuidkant is de geluidsbelasting minder en ook zijn er minder woningen. Daar is een geluidsscherm niet kosteneffectief. Daar komt bij dat de Oud-Sloterdijk geen deel uitmaakt van Sloterdijk I Zuid waarover deze Investeringsnota gaat. Wel wordt bij het ontwerp van het geluidsscherm aan de noordzijde rekening gehouden met de woningen aan de zuidzijde. Het moet niet zo zijn dat de geluidsnormen worden overschreden door geluid dat in het geluidsscherm reflecteert.	
	4. Hoogbouw in relatie tot park			
33	De voorgestelde bebouwing volgt de bestaande stedenbouwkundige structuur van het bedrijventerrein, dat in de jaren zeventig is aangelegd. De hoogte van de nieuwbouw wordt echter veel meer. Hoogbouw langs de rand van het park leidt tot een zeer nadelige (optische) schaalverkleining van het Westerpark. Dit moet nader worden onderzocht; aan de hand van dit onderzoek moet de schaal van het plan voor Sloterdijk I Zuid worden aangepast.	**08**	De consequenties van de nieuwe bebouwing met de mogelijke hoogbouwelementen tot 60m zijn onderzocht in een hoogbouw effect rapportage. Vanuit verschillende plekken in stad en park is gekeken welk bebouwingsbeeld aan de randen van het park ontstaat. Het klopt dat de nieuwe bebouwing zichtbaar is, maar niet zodanig dat sprake is van een onacceptabel stadsbeeld of een 'schaalverkleining' van het Westerpark. Bijkomend voordeel is dat de sociale controle op de parkranden wordt vergroot, doordat woningen uitzicht hebben op de activiteiten in de randzone van het park.	
	5. Woonkwaliteit in relatie tot groen			
34	Voor de toekomstige bewoners zal het Westerpark een extra woonkwaliteit kunnen betekenen. Deze kwaliteit ontstaat wanneer een zonering in hoogte tussen park en wijk wordt gemaakt, met hogere bebouwing langs de Transformatorweg, naar veel lagere bebouwing langs het park. Zo ontstaan er vanzelfsprekende overgangen – uitgevoerd in een menselijke maat – tussen woonwijk en park.	**08**	In het stedenbouwkundig kader is juist gekozen voor een spreiding van hoogbouwaccenten over het blok. Samen zorgen deze hoogbouwaccenten voor een optimale balans in uitzicht en aanzicht en voldoende zonlicht in de straten van Sloterdijk I Zuid. Er is sprake van een flinke 'schaalsprong' in de maat van de bebouwing bij de toekomstige ontwikkeling van Amsterdam. Dit komt onder andere voort uit de keuze om niet verder uit te breiden in het landelijk gebied met bebouwing van kleine schaal.	
	6. Groene buitenruimte			
35	De kwaliteit van de woonomgeving in een dichtbebouwd gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van een (groene) buitenruimte bij elke woning, zoals een tuin, balkon, loggia of dakterras. In de huidige plannen is hierover helemaal niets aangegeven.	**08**	In zowel de Investeringsnota als het Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijk Kwaliteit is aangegeven wat de visie hierop is en hoe ontwikkelende partijen invulling dienen te geven aan de gemeentelijke ambities op dit vlak.	

	7. Bomen			
36	In de plannen wordt niets vermeld over reservering van voldoende ruimte ondergronds, zodat bomen er daadwerkelijk kunnen groeien, zonder belemmeringen van kabels en leidingen.	**08**	Voor gezonde bomen wordt rekening gehouden met voldoende ondergrondse groeiruimte. Kabels en leidingen in het gebied zijn geïnventariseerd en bij het ontwerp wordt rekening gehouden met de nodige beworteling van de bomen in relatie tot bestaande en nieuw aan te leggen kabels en leidingen.	
	8. Versterking historische Verbinding met Spaarndammerbuurt			
37	Een voorstel ontbreekt om de historische verbinding van het gebied met de Spaarndammerbuurt op een of andere wijze ruimtelijk te versterken. Dit kan o.i. middels de aanleg van een snelwegfietsverbinding en studie hoe het Zaanstraat emplacement betrokken kan worden bij de openbare ruimteplannen voor Sloterdijk I Zuid en uitbreiding Westerpark richting Havens en Spaarndammerbuurt.	**09**	Dit vraagstuk valt buiten de scope van het project Sloterdijk I zuid. Het zal verder behandeld worden in het recent opgestarte traject 'Openbare ruimte raamwerk en mobiliteitsplan/strategie Havenstad'. De benoemde kwestie is daar ook al geïdentificeerd en zal aandacht krijgen.	
	9. Relatie met Westerpark			
38	De Investeringsnota en de daarbij behorende stukken gaan grotendeels voorbij aan de relatie met Haven-Stad en Westerpark. Dit is een essentieel gemis. Sloterdijk I Zuid is het eerste grote project van Haven-Stad. Het Westerpark is onderdeel van deze belangrijke stadsuitbreiding Wij vinden dat de plannen voor Sloterdijk I Zuid moeten worden terug getrokken totdat de relatie met Haven-Stad nauwkeuriger wordt aangegeven en het plan voor Groot Westerpark duidelijk is.	**01**	Sloterdijk I Zuid is onderdeel van Haven-Stad en de uitgangspunten van de Ontwikkelstrategie Haven-Stad zijn verwerkt in de Investeringsnota. Daarnaast wordt gewerkt aan 'Het raamwerk van openbare ruimte Haven-Stad' waarin alle door insprekers genoemde aspecten worden uitgewerkt. Naar verwachting zal een eerste fase van dit raamwerk voor de zomer 2019 voor participatie gereed zijn. De nota van uitgangspunten 'Een Toekomstbestendig Westerpark' is door B&W vrijgegeven voor inspraak. Op 9 mei 2019 heeft een informatieavond plaatsgevonden. De aanleiding voor deze nota is de relatie tussen het Westerpark en Haven-Stad te verkennen om daarna passende maatregelen te kunnen nemen. Voor zowel het raamwerk als de nota van uitgangspunten Groot Westerpark wordt separaat een participatie en/of inspraaktraject gevolgd.	
39	In de plannen voor Sloterdijk I Zuid wordt in een enkele zin verwezen naar het plan voor het Westerpark; dit park grenst nota bene aan Sloterdijk I Zuid. Maar: de gemeente heeft nog steeds geen visie voor dit gebied naar buiten gebracht. De planvorming blijkt aanzienlijk vertraagd. Dit ondanks het feit dat al vanaf 2016 informatie- en consultatiebijeenkomsten over (Groot) Westerpark worden gehouden.	**08**	Inmiddels is op 9 mei 2019 een inspraakavond gehouden over de nota van uitgangspunten Groot Westerpark. Voor actuele informatie wordt verwezen naar de internetpagina van het desbetreffende project.	
40	De komst van 4690 woningen met 6000 tot 9000 bewoners in Sloterdijk I Zuid zal de druk op het Westerpark alleen maar vergroten, zonder dat daarmee rekening wordt gehouden in de planvorming.	**08**	De gemeente beseft dat door de ontwikkeling van Sloterdijk I Zuid druk kan ontstaan op het gebruik van het Westerpark. Dit wordt in het kader van de nota van uitgangspunten Groot Westerpark nader bekeken. Buiten het plan voor Sloterdijk I Zuid (maar wel binnen het kader van Groot Westerpark) wordt onderzocht of het spoortalud aan de zuidzijde beter benut kan worden, en of het te zijner tijd verplaatsen van de hondenschool en duivenclub mogelijk is. Dit levert circa 110.000 m^2 openbare groene ruimte op, pal naast Sloterdijk I Zuid.	
41	Sloterdijk I ligt pal tegen het Westerpark aan. De voorstellen hebben grote invloed op het park. Anderzijds geeft de ligging aan het park extra kwaliteiten aan de wijk. In de plannen is te weinig aandacht voor deze potenties en de wisselwerking ervan. Dit komt onder andere door het ontbreken van een wezenlijk groene invulling van het gebied.	**05**	Wat wordt gerealiseerd in en nabij Sloterdijk I Zuid: het opheffen van het zuidelijk deel van de Contactweg en de Sloterdijkerweg voor het autoverkeer en het maken van een park aan de zuidrand. Dat levert circa 35.000 m^2 groene en parkachtig ingerichte ruimte op. Daarnaast wordt op het zuidelijk deel van de hoogwaardige ingerichte openbare ruimte van circa 8.000 m^2 gerealiseerd. De kleinere straten in Sloterdijk I Zuid worden duurzaam ingericht met lommerrijke groenstroken.	
	10. Spaarndammerdijk			
42	De tekortkoming van het openbare ruimteplan heeft consequenties voor de wijze waarop voorgesteld wordt op aanhaking en de verwevenheid met het Westerparkdeel aan de zuidzijde van de Hemlijn en het Westerpark aan de noordzijde. In cultureel historisch opzicht heeft die gebied namelijk eeuwenlang als min of meer een landelijk en recreatief gebiedseenheid gefunctioneerd. Die historische eenheid van dijkstructuur – groen- water etc. zou o.i weer gedeeltelijk hersteld kunnen worden als het openbare ruimteplan daar serieus een studie naar gedaan had.	**09**	In het kader van de gebiedsontwikkeling Groot Westerpark en Sloterdijk I Zuid loopt voor de genoemde vraagstukken al een proces. Inmiddels is een nota van uitgangspunten Groot Westerpark opgesteld en in bespreking gebracht. De cultuurhistorische aspecten van het gebied krijgen hier de benodigde aandacht. Echter zal in het planproces op het gebied van ruimtelijke kwaliteit en maatschappelijke kosten en baten een afweging gemaakt moeten worden tussen de verschillende mogelijke of noodzakelijke aspecten van het toekomstig – integraal – parkontwerp. Zie verdere reactie bij 43.	

	Onder andere de aanleg van de Hem- en Schiphollijn hebben dit gebied in het nabije verleden - tot groot verdriet van bewoners uit de Spaarndammerbuurt – in een aantal brokken gedeeld. Waarom de transformatie van het gebied niet aangegrepen om oudere delen van de structuur te herstellen? Zoals het ontbrekende stuk Spaarndammerdijk?			
43	Bij de aanleg van het bedrijventerrein Sloterdijk I is de Spaardammerdijk voor een groot deel verdwenen. Wat resteert zijn fragmenten van dit middeleeuwse erfgoed. In de Spaardammerbuurt is de dijk nog intact, zo ook het stuk dijk tussen begraafplaats Sint Barbara en de Buurtboerderij, en delen van het dijkdorp Sloterdijk. Door het dijktracé in de plannen voor de nieuwe woonwijk op te nemen als een groene diagonale stedenbouwkundige lijn, ontstaat meerwaarde voor wijk en park. Het dijktracé zal een landschappelijke lijn en een fysieke route kunnen vormen voor zowel de wijk als het park. De bestaande dijkfragmenten en nieuwe dijk zullen samen een nieuwe route vormen in het Westerpark en Sloterdijk I Zuid, mooi gebied in de omgeving. Het dijktracé ligt hoger dan het maaiveld en geeft aanleiding tot bijzondere bebouwingscondities, te vergelijken met de High Line in New York. Door het tracé te gebruiken als stedenbouwkundig- en als parkelement, worden park en wijk met elkaar en de omgeving verbonden en de beleving vergroot. Op stadsniveau ontstaat er een logische verbinding tussen Sloterdijk, Sloterdijk I Zuid, Westerpark, Spaarndammerbuurt en Houthavens. Het gebied ten zuiden van de nieuwe Spaarndammerdijk dat valt binnen het plangebied Sloterdijk I Zuid kan qua ontwikkeling en typologie gekoppeld worden aan de dijk.	**08**	Dit aspect is bekend bij de gemeente. Het speelt vooral ter hoogte van blok I en II zuid. De gedachte wordt onder andere via het document 'Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit' meegegeven aan de eigenaren en te zijner tijd ontwikkelende partijen van dit blok om inpassing ervan te overwegen bij plan uitwerking. Dit kan echter niet afgedwongen worden. Zie ook reactie bij 42.	
44	Van een GroenLinks college van B&W verwachten wij dat zij zich gaat inzetten voor bescherming en uitbreiding van de Groene – ecologische Long Westerpark	**08**	Dit valt buiten de scope van het project Sloterdijk I Zuid. Dit wordt in het kader van de nota van uitgangspunten Groot Westerpark nader behandeld.	
	k. Voorstel overkapping Hemlijn (spoor)			
45	De Hemlijn – zo stellen wij - werkt als een barrière voor de eenheid in gebruik en toegankelijkheid van Groot Westerpark. Mede gelet op de te verwachte geluidsproblemen van - en eisen voor het spoorwegverkeer op deze lijn – zie ook het ruimtelijk kwaliteitsplan – had het daarom voor de hand gelegen dat in het openbare ruimteplan voor Groot Westerpark en voor Sloterdijk I Zuid een serieuze studie was verricht naar een groene overkapping – als een openbaar groen balkon/wandelgebied en uitbreiding Westerpark – van de Hemlijn. Een overkapping met een groen talud aan beide zijden. Zowel nationaal als internationaal zijn daar talrijke inspirerende voorbeelden van te vinden. In het conceptplan voor de ontwikkeling van Groot Westerpark worden er heel voorzichtig aanzetten toe gegeven. Wij stellen voor om deze ideeën te betrekken bij nadere uitwerking van het openbare ruimte plan voor Sloterdijk I – Zuidzijde.	**09**	Realisatie van het project Sloterdijk I Zuid staat het idee spooroverkappingen of spoortunnels te realiseren ter hoogte van het project Sloterdijk I Zuid, om daarmee de scheidende werking of geluidsproblematiek van het spoor op te heffen, niet in de weg. De ambities van de inspreker om hiermee te komen tot een ultiem parkontwerp worden gewaardeerd. De hoogteverschillen tussen het huidige Westerpark / Westergasfabrieksterrein, de spoordijk en de gronden ten noorden van het spoor zijn echter dusdanig, dat een overkapping een enorme 'groene heuvel' met bijbehorende hellingen aan weerszijden zou opleveren. Niet eenvoudig in te passen in de huidige situatie en / of met vergaande consequenties voor het huidige park. Een tunnelvariant heeft deze problemen niet maar is weer zeer kostbaar en heeft waarschijnlijk zijn invloed op het (grond)water systeem. Dit project overstijgt de scope en mogelijkheden van het project Sloterdijk I Zuid, het is daarnaast ook niet te verwachten dat een dergelijk 'megaproject' op korte termijn tot een positieve maatschappelijke kosten / baten analyse leidt.	

	l. Tekort en bovenplanse kosten groen			
46	De exploitatieprognose voor Sloterdijk I Zuid heeft niet alleen een negatief resultaat heeft van € 4,4 miljoen netto contante waarde, maar dat hierbij (in strijd met regelgeving voor ruimtelijke plannen) nog geen rekening wordt gehouden met bovenplanse kosten. Het tekort is dus in feite aanzienlijk hoger. Tot de bovenplanse kosten behoren ook de investeringen in grootschalige groenvoorziening. De kosten voor een verbetering van het Westerpark zijn hiermee dus een stuk onzekerder geworden.	**08**	De exploitatie van Sloterdijk I Zuid kent enerzijds een kosten- en opbrengstenstructuur binnen de plangrenzen en anderzijds een kosten- en opbrengsten structuur voor bovenplanse kosten c.q. voorzieningen. In de kabinet financiële paragraaf wordt over beide structuren verantwoording afgelegd. Het Westerpark is apart project met een eigen kostenstructuur. Vanuit de Wet ruimtelijke ordening kan het project Sloterdijk I Zuid wel bijdragen aan de financiering van deze kosten. Er bestaat mogelijkheid tot kostenverhaal bij de eigenaren in het gebied van Sloterdijk I. Dit is een wettelijke verplichting. Het kostenverhaal geldt voor de initiatiefnemers die (volle) eigendom in Sloterdijk I Zuid hebben. Op dit moment wordt nog onderzocht welke kosten worden doorberekend aan de grondeigenaren in Sloterdijk I Zuid. Voor initiatiefnemers met grond in erfpacht worden meeropbrengsten door aanpassing van de grondwaarde eveneens meegenomen in de financiering.	
	5. Techniek			
	a. Ophoging terrein			
47	De ambitie het gebied integraal met 70 cm te verhogen staat haaks op de dynamische transformatie van het gebied. De kans dat partijen precies gelijktijdig zullen herontwikkelen en bouwen is nihil. De ambitie het gebied te verhogen moet daarom worden losgelaten en de onderliggende problematiek dient anders opgelost te worden.	**05**	De ophoging is nodig om te voldoen aan het beleid van de gemeentelijke grondwaternorm en zorgt ook voor een grotere hemelwaterbestendigheid (rainproof beleid) en beperkt de gevolgen van een overstroming. Er wordt telkens naar samenwerking gestreefd binnen één blok. Ophogen in relatie tot ontwikkeling per blok is haalbaar. Hoe meer een blok opgedeeld wordt, hoe ingewikkelder en kostbaarder de uitvoering zal zijn. In de inrichting van de openbare ruimte wordt rekening gehouden met tussensituaties. Dan zijn de kavels bijvoorbeeld aan de ene kant van de straat wel opgehoogd en aan de andere kant nog niet.	
	b. Energie			
48	Pagina 68: "Marktpartijen gaan alternatieve energiesystemen ontwikkelen en kunnen die exploiteren". De energieoplossing geldt op collectief gebiedsniveau en dit gaat niet hand in hand met de fragmentatie die plaatsvindt in zowel fasering als deelgebieden. Integrale oplossing zou mogelijk moeten zijn, maar marktpartijen zullen daar geen voorinvestering voor doen vanuit een deelgebied.	**05**	De gemeente stelt zich faciliterend op. Theoretisch is het mogelijk om door het opstellen van een 'warmteplan' voor het gebied, de gebruikers te verplichten zich aan te sluiten op één collectief warmtenet. Een dergelijke aanpak beperkt echter de keuzevrijheid voor gebruikers. De aanleg van één centraal systeem voor het gehele gebied, vergt een grote mate van zekerheid over het tempo waarin de aansluitingen te garanderen zijn. Het tempo van de transformatie van het gebied is afhankelijk van ontwikkelinitiatieven van de eigenaren/erfpachters. Om die reden is gekozen voor een aanpak per blok, zodat partijen binnen een blok tot collectieve afspraken kunnen komen. Voorinvesteringen blijven daardoor beperkt tot blokniveau en lopen gelijke pas met de investeringen in het vastgoed zelf. De gemeente geeft de ontwikkelpartijen dus het initiatief en zal de samenwerking faciliteren daar waar nodig.	
49	Pagina 68: "Marktpartijen gaan alternatieve energiesystemen ontwikkelen en kunnen die exploiteren". Indien dit collectief kan worden gerealiseerd, is dit als einddoel te realiseren. Hier zal echter de regie- en voorinvestering gedaan moeten worden door een reeds bestaand collectief (gemeente of NUTS) om dit economisch en sociaal realistisch te maken.	**06**	Zie de beantwoording bij 48.	
50	Wij onderschrijven uw ambitie om een duurzame warmte- en koude voorziening te realiseren (pagina 68) en zijn blij dat u streeft naar een open en betaalbaar systeem. Wat dat betreft zou de koppeling tussen de gasprijs en de warmteprijs voor dergelijke voorzieningen moeten worden losgelaten, zodat daadwerkelijk een betaalbare energievoorziening voor de bewoners kan worden gerealiseerd. De tarieven volgens de huidige warmtewet liggen te hoog, waardoor voor (toekomstige) bewoners geen betaalbaar aanbod wordt geboden.	**07**	Momenteel is de prijs voor warmte nog gekoppeld aan die van gas middels landelijke wetgeving; de Warmtewet. De maximale hoogte die bij eindgebruikers in rekening mag worden gebracht, is nu nog beperkt door het 'Niet Meer Dan Anders'-voorschrift: een verbruiker mag in ieder geval geen hogere lasten hebben voor zijn warmtevoorziening dan nu het geval zou zijn voor gas. Echter, de Warmtewet wordt gewijzigd in 2019. Het loskoppelen van de prijs voor warmte van de gasprijs is onderwerp van landelijk debat. Het beleid van de gemeente is dat warmtesystemen betaalbaar moeten zijn. En dat voor het leveren van warmte er een open markt moet zijn en gebruikers niet op voorhand verplicht zijn om van één partij of systeem af te nemen.	

	6. Ontwikkelingsstrategie gemeente			
	a. Ontwikkeling en samenwerking blokken			
51	De gemeente gaat in hoofdstuk 3 voorbij aan de praktische gevolgen van onderlinge concurrentie tussen eigenaren om het meest rendabele product op eigen kavel te willen maken. Er wordt gesproken van een "nieuwe werkwijze" (zie ook bladzijde 17) die uitgaat van de intentie samen te werken, maar voorbij gaat aan de veel waarschijnlijker intentie om vooral aan zichzelf te denken. Er ontbreekt een concreet sturingsinstrument dat daar op inspeelt. Pagina 91 eerste alinea: er wordt gesteld dat het blokpaspoort houvast geeft aan eigenaren om te weten wat gerealiseerd kan worden op hun eigendom. Dat is niet juist: alleen het programma op blokniveau is duidelijk maar is niet ruimtelijk toegewezen. Er zal daardoor een enorm lange periode van touwtrekken ontstaan om te bepalen wie welk programma mag maken op haar plot. De gemeente dient ruimtelijk toe te wijzen waar welk programma mag komen.	**05**	In de blokpaspoorten staat per blok beschreven wat onder andere aan programma (woningen + voorzieningen) gerealiseerd moet worden. Het programma is op gelijke wijze verdeeld is over alle percelen. Voor de voorzieningen is wel meer vastgelegd waar deze in de blokken moeten komen. De gemeente doet met haar werkwijze een beroep op de marktpartijen om hun ondernemerschap en creativiteit in te zetten. Daarbij gaat de gemeente er vanuit dat de marktpartijen beter tot onderlinge uitwisseling kunnen komen van belangen dan dat de gemeente dat aan partijen voorschrijft. De gemeente verwacht dat bij een collectieve werkwijze er meer synergie te behalen valt, zowel op de beschreven ambities als op financieel economisch gebied voor de marktpartijen.	
52	Pagina 93: de gemeente stelt dat partijen een samenwerking binnen het blok met elkaar moeten aangaan. Welk bindend sturingsmiddel heeft de gemeente hiervoor? Zij kan dit niet voorwaardelijk stellen	**05**	Het gebied kent een veelheid aan eigendommen en erfpachten waardoor een versnippering aan kavels in het gebied aanwezig is. De gemeente stimuleert samenwerking op blokniveau om de kwaliteit, duurzaamheid en economische haalbaarheid van de blokontwikkeling te vergroten. De gemeente verlangt een stedenbouwkundige opzet die vanuit het blok tot stand komt en door alle initiatiefnemers wordt ondersteund. De gemeente biedt aan om in dit proces te faciliteren. Een stedenbouwkundige opzet op blokniveau is randvoorwaardelijk om privaatrechtelijke afspraken te maken over de planontwikkeling en uiteindelijk planologische medewerking te verlenen.	
53	Voor het gebied is een organische transformatie beoogd. De korrelgrootte is nu bepaald op de blokken tussen de aanwezige weginfrastructuur. Binnen de blokken zijn veel verschillende eigenaren en belangen. In timing, belangen en programmaverdeling is het binnen één blok nagenoeg onhaalbaar om op één lijn te komen en te blijven. Daarmee is een belangrijk procesrisico ontstaan. In onze visie moet de mogelijkheid worden opgenomen om op kleinere schaal logische samenwerkingen aan te gaan, zodat de blokken trapsgewijs ontwikkeld kunnen worden. Het toevoegen van een stedenbouwkundig plan zou hierbij kunnen helpen doordat de onderlinge onderhandelingen niet worden belast door het individuele streven naar opbrengstmaximalisatie.	**06**	Zie de beantwoording bij 52.	
54	Pagina 92: de middelen om sturing te geven aan de ontwikkeling vanuit juridisch, wettelijk en publiek kader zijn gegeven. Echter is er geen 'deblokkeringregeling' opgenomen indien partijen binnen een blok geen overeenstemming bereiken. Dit is direct de grootste bedreiging binnen de ambities van alle betrokken partijen. Het is onmogelijk indien een blok bestaat uit verschillende partijen de regie over ontwikkeling in 20 jaar over te laten aan de markt.	**06**	Aan de initiatiefnemers wordt een stedenbouwkundige opzet op blokniveau gevraagd. Deze stedenbouwkundige opzet waarborgt de kwaliteit, duurzaamheid en economische haalbaarheid van het gehele blok. De stedenbouwkundige opzet wordt contractueel vastgelegd en geldt voor iedere initiatiefnemer in het blok. Over de realisatie zelf kunnen nadere afspraken worden gemaakt. De stedenbouwkundige opzet van het blok is hierbij leidend. Een deblokkeringsregeling op voorhand is daarom niet noodzakelijk.	

	b. Ontwikkelovereenkomst			
55	Pagina 96: "Op het moment dat de marktpartijen beschikken over een voorlopig ontwerp, worden afspraken vastgelegd over de kwaliteit, fasering, programmatische invulling, financiën en de vorm van samenwerking tussen de partijen in het blok. Dit gebeurt in een ontwikkelovereenkomst." Van de marktpartijen wordt veel commitment en financiële investering gevraagd zonder dat daar enige commitment en zekerheid vanuit de gemeente tegenover staat.	**05**	Het commitment van de gemeente bestaat uit te maken afspraken over de privaatrechtelijke en publiekrechtelijke medewerking die noodzakelijk is om de ontwikkeling te realiseren. Deze afspraken bieden zekerheid over de verdere ontwikkeling van het plan.	
	c. Tijdsbestek afspraken			
56	De commitment en zekerheid van de gemeente moet voor lange termijn worden gewaarborgd in een dergelijke ontwikkeling (looptijd 20 jaar). De marktomstandigheden zijn nu gunstig. 6 jaar geleden konden wij er maar nauwelijks een voorstelling van maken dat de markt zich zo zou ontwikkelen, zoals die zich heeft ontwikkeld. In onze visie is het belangrijk om het huidige marktmomentum aan te grijpen en daar versnellingen mogelijk te maken waar dat nu mogelijk is en ook door de eigenaren wordt ondersteund.	**06**	De gemeente treedt graag met partijen in overleg en maakt concrete afspraken over de ontwikkeling en realisatie op basis van een stedenbouwkundige opzet op blokniveau. Ook de gemeente maakt graag gebruik van het momentum. Het initiatief ligt bij de eigenaren en erfpachters. De gemeente faciliteert en toetst op grond van de kaders die de Investeringsnota met bijbehorende documenten geeft.	
	7. Financiën			
57	Pagina 96: Intentiefase. De gemeente verwacht dat partijen zich eerst committeren aan het door de gemeente opgestelde programma en de kwaliteit, zonder inzicht te geven in de financiële uitgangspunten. Het kan niet van partijen verwacht worden dit commitment te geven en tijd en geld te investeren in samenwerking zonder inzicht te geven in financiële kaders.	**05**	De indicatieve grondprijzen en de indicatieve gevolgen voor het erfpachtrecht zijn inmiddels gegeven aan de erfpachters in het gebied. Hierbij is een rekenmodel verschaft om de financiële consequenties van een blok te kunnen doorgronden.	
58	Pagina 96: De gemeente verwacht dat partijen zich eerst committeren aan door de gemeente opgestelde programma en kwaliteit zonder inzicht te kunnen geven in de financiële uitgangspunten (lees: erfpacht voor diverse programmaonderdelen nog niet inzichtelijk is). Gezien de recente politieke en economische ontwikkelingen is het niet realistisch te vragen van marktpartijen te gaan investeren als het financiële speelveld vanuit de gemeente nog open ligt. Aan de Investeringsnota zal een GREX moeten worden toegevoegd op basis waarvan de gemeente Amsterdam enerzijds de plannen vanuit grondpolitiek kan onderbouwen en anderzijds van financieel economisch perspectief vanuit haar eigeninwoners, gebruikers, grondeigenaren en erfpachters. Om tot een goed proces te komen en inzicht te verschaffen, zal er een collectief model moeten komen om te beoordelen voor een initiatiefnemer of de gemeente om binnen een blok de ontwikkeling te (mogen) starten. Ieder kan dan vanaf zijn eigen vertrekpunt bepalen of de plannen economisch haalbaar zijn.	**06**	De financiële paragraaf waarin de grondexploitatie van de gemeente is opgenomen, is vertrouwelijk. Deze wordt niet gedeeld met de initiatiefnemers. Zie de beantwoording bij 55.	
59	De financiële paragraaf moet worden aangevuld met een algemeen toetsbaar financieel model voor zowel de grond- als opstalexploitatie.	**06**	Hoewel voor de blokontwikkeling de initiatiefnemers in beginsel zelf verantwoordelijk zijn voor de eigen grondexploitatie en vastgoedexploitatie, heeft de gemeente een algemeen toetsbaar financieel model verstrekt. Dit model geeft inzicht in de eigen grond- en vastgoedexploitatie en vormt het vertrekpunt om met de initiatiefnemers in dialoog te treden.	

	8. Participatie en communicatie			
60	Pagina 4: Ondanks de vele marktconsultaties is het plan volledig naar de 'algemene' kaders van de gemeente Amsterdam geschreven. Het strategiebesluit is met name door deze kaders bepaald en is de input van de eigenaren, erfpachters en ontwikkelaars zeer beperkt overgenomen in de economische en sociaalhaalbaarheid van het plan. Het draagvlak voor de Investeringsnota neemt hierdoor sterk af ondanks de hoge ambities van de eigenaren, erfpachters, ontwikkelaars maar bovenal bestaande bedrijven en gebruikers.	**06**	De gemeente is in aanloop naar de Investeringsnota regelmatig in dialoog getreden met de eigenaren, erfpachters en ontwikkelaars in het gebied. De marktconsultatie in de vorm van 10 werkateliers en aanvullende gesprekken hebben enerzijds geleid tot een vergroting van het programma van 3.500 woningen (Strategiebesluit) naar 4.700. Ook is de dichtheid vergroot. Daarbij zijn wel de sociale ambities van de gemeente gehandhaafd. Zo is de wens vanuit de marktpartijen om de woningbouwdifferentiatie meer op te schuiven naar de vrije markt niet gehonoreerd en is het woningbouwprogramma met 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije markt) gehandhaafd. De economische haalbaarheid van het plan is geborgd in de (kabinet) financiële paragraaf die behoort bij deze Investeringsnota. Voor de realisatie van het gewenste programma is de gemeente al in overleg getreden met de eigenaren en erfpachters om in gezamenlijkheid te komen tot economische realistische afspraken daarover.	
61	Pagina 106: Er wordt ten aanzien van de participatie door eigenaren/ erfpachters/ ontwikkelaars geen verslag gedaan van het initiatief van eigenaren individueel en op blokniveau om de financiële haalbaarheid inzichtelijk te maken. De schijnbaar financiële onhaalbaarheid en de veelvuldige signalen uit de markt hierover zijn structureel door de gemeente naast zich neergelegd en ook nu weer in de Investeringsnota.	**05**	De gemeente is zich bewust van het spanningsveld met betrekking tot het haalbaar maken van de realisatie van de transformatie. Ook de signalen van de markt zijn gehoord. Het is aan gemeente en marktpartijen samen om dit spanningsveld te overbruggen. Parallel aan het besluitvormingsproces van de Investeringsnota blijft de gemeente in overleg met de eigenaren en erfpachters in het gebied om op blokniveau tot planvorming en tot een haalbare businesscase te komen.	
62	Waar er voor de marktpartijen in het besluit ruimte en tijd beschikbaar wordt gesteld in het proces tot nadere uitwerking, ontbreekt die helaas voor betrokken burgers en bewonersgroepen. Maar ook voor de bestuurders van de stad zelf zou hier moeten gelden dat er meer ruimte en tijd beschikbaar wordt gesteld voor een verantwoorde afweging van ruimtelijke belangen. En er niet tegelijkertijd met een investeringsbesluit - een heel ruimtelijk openbaar plan voor het gebied dichtgetimmerd wordt en onbespreekbaar gemaakt voor wijzigingsvoorstellen en voor alternatieven. Een serieus inhoudelijk debat over de ruimtelijke ambities van dit plan met de burgers is zeker vanuit het tijdsgewricht waarin wij leven zeer gewenst. Het feit dat er niet meer met masterplannen en bestemmingplannen wordt gewerkt en Sloterdijk I Zuid in haar huidige bestemming als bedrijventerrein als een min of meer geïsoleerd gebied – los van stedelijk leven – ervaren wordt, heeft er o.i. toe geleid dat onvoldoende rekening gehouden is en wordt met wensen, behoeften en mogelijkheden van de woon- en werkgebieden eromheen.	**09**	De Investeringsnota bevat algemene duidingen van de verschillende inrichtingssferen van de openbare ruimte. Zo zijn er kwalitatieve beschrijvingen en verbeeldingen gegeven van de Transformatorweg, de inrichting aan de zuidzijde, de dwarsstraten langs de blokken met een verbijzonderde Contactweg en tussenstraten door de blokken. Er is een globale inrichting geschetst om tevens een raming te kunnen maken van de benodigde inrichtingskosten. In de vervolgfasen zullen de verschillende locaties in de openbare ruimte verder worden ontworpen, waarbij afstemming zal plaatsvinden met de nog te ontwikkelen bouwplannen. In deze vervolgfasen zullen belangstellenden worden betrokken bij de uitwerking van het maaiveldontwerp. De Investeringsnota is zo opgebouwd dat Sloterdijk I Zuid zo goed mogelijk als een zelfstandige wijk kan gaan functioneren. De transformatie van Sloterdijk I Zuid maakt deel uit van Ontwikkelstrategie Haven-Stad. In deze ontwikkelstrategie zijn de verbanden op een hoger schaalniveau benoemd en daarmee ook de inbedding van Sloterdijk I Zuid in de huidige en toekomstige stedenbouwkundige structuren van Haven-Stad. Voor de maatschappelijke voorzieningen is beoordeeld of Sloterdijk I Zuid – naast het eigen functioneren – ook invulling kan geven aan behoeftes uit omliggende gebieden. Veelal zijn de afstanden tot Sloterdijk I Zuid te ver en is het beter om in de omliggende gebieden zelf deze behoeften (voor zover t mogelijk) nader in te vullen. Wel bevat Sloterdijk I Zuid twee functies die voorzien in een stedelijke behoefte (passantenpension en behandelwoonlocatie). In het plan is ook ruimte gereserveerd voor werkfuncties. Bij de nadere invulling daarvan kan door de ontwikkelende partijen worden ingespeeld op mogelijke huisvestingsbehoefte uit het eigen gebied of vanuit omliggende werkgebieden.	

Opmerkingen bijlage Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit				
	a. Plankader gebiedsniveau			
63	Pagina 9: plankader kan alleen op gebiedsniveau. Per blok te rigide om in een ontwikkelproces vooraf te sturen binnen een blok. Spelregels kunnen pas beoordeeld worden aan het eind van de ontwikkeling. Basis, functioneren en vormgeving van een gebied kunnen niet los gezien worden van elkaar. Voor de leefbaarheid zal naar een kleinere korrelgrootte binnen het blok gewerkt moeten worden zeer in combinatie met de door diverse voorwaarden het waarschijnlijk langjarig realisatieperspectief.	**06**	Voor de leefbaarheid in het gebied is ervoor gekozen het gebied op de schaal van een geheel blok en over de volle lengte van een aanliggende straat in ontwikkeling te nemen Hiermee wordt ook geborgd dat er geen onveilige situaties ontstaan en kunnen gebruikers op comfortabele wijze naar de omliggende gebieden gaan. Met deze werkwijze kan een goed functioneel en ruimtelijke kwalitatief samenhangend blok tot stand komen Zie ook de beantwoording bij 51 en 52	
	b. Voorzieningen			
64	Pagina 12: de verhouding 80-20% woningbouwbedrijven en voorzieningen is een einddoel. Dit doel zal pas in 20 jaar bereikt worden. De ontwikkelingen nu al belemmeren door direct te sturen op het einddoel zal lang een scheve verhouding geven en een versnippering van functies terwijl een clustering gevraagd wordt. Met andere woorden: dit heeft een zeer negatief gevolg voor de ruimtelijke kwaliteit	**06**	De blokken zijn van dusdanige omvang dat daarbinnen steeds een samenhangend geheel van functies kan worden gerealiseerd. Zo kan elk blok op zichzelf de ambities voor het totaal weerspiegelen. Voor de samenhang van de wijk als geheel zijn de maatschappelijke en commerciële voorzieningen zodanig over de blokken verdeeld, dat elk blok bijdraagt aan dat geheel.	
65	Pagina 25: de voorzieningenkaart suggereert dat de verdeling over de verschillende blokken vaststaat. Een organische groei op basis van vraag en gebruik zal in de praktijk de realiteit worden. De inzet is nu te specifiek locatiegestuurd.	**06**	Het voorzieningenprogramma voor Sloterdijk I Zuid is gebaseerd op de Amsterdamse referentienorm voor maatschappelijke voorzieningen, groen en spelen (vastgesteld in januari 2018). Er is in de programmering rekening gehouden met de toekomstige behoefte en de ontwikkeling van de wijk. Het realiseren van maatschappelijke voorzieningen vraagt om vroegtijdige ruimtereserveringen en een tijdige stedenbouwkundige inpassing. Het op een later moment inpassen van maatschappelijke voorzieningen is lastig, dan wel onmogelijk.	
	c. Stedenbouwkundige opzet			
66	Pagina 28: de Transformatorweg blijft een hoofdrol spelen in de stedenbouwkundige opzet van de blokken ten opzichte van de randen van Sloterdijk I. Over de architectuur en stedenbouwkundige randen wordt niet gesproken. De hoofdfunctie vraagt om een stedelijk karakter en dichtheid (hoogte).	**06**	Het Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit geeft heldere ambities, invulling en aandachtspunten bij dit vraagstuk aan. De inzet is grotendeels gelijk aan wat inspreker benoemt. De gemeente wil echter niet alleen de Transformatorweg een plek laten zijn voor hoogstedelijke architectuur en grotere/hogere bebouwingsmassa's, maar deze juist spreiden over het gehele gebied.	
67	De Investeringsnota kent op dit moment een bebouwingsdichtheid uitgedrukt in floor space index (fsi) van 3,6. Wij verzoeken het College om het beleid-, de wet- en regelgeving aan te passen om de floor space index (fsi) van 3,6 te verhogen naar een verdedigbare dichtheid die recht doet aan de uitkomsten van de studies en de kans op haalbaarheid van de transformatie vergroot.	**02 /03**	De gedefinieerde bebouwingsdichtheid voor het blok wordt als optimum gezien tussen wensen op het gebied van stedelijkheid, massaopbouw, bezonning, uitzicht, buitenruimtes en functionele druk op de openbare ruimte. Met de gedefinieerde bebouwingsdichtheid voor het blok is een gevarieerd stedelijk beeld te realiseren.	
68	In relatie tot de gewenste verdeling van functies binnen de blokken (zoals beschreven is op pagina 38 van het stedenbouwkundig kader) is het niet mogelijk de hoogteaccenten te realiseren waarbij rekening wordt gehouden met de stedenbouwkundige uitgangspunten en de totaal te realiseren m², in relatie tot de nog ongewisse tijdslijn van de totale ontwikkeling. De voorgestelde FSI is daar te beperkt voor om deelontwikkeling (binnen de bouwblokken) in de tijd mogelijk te maken	**06**	Zie de beantwoording bij 51 en 52.	

69	Pagina 53: het principe van het laadvermogen sluit niet aan bij de stedenbouwkundige wens om hoge plinten te maken. Tevens is het onmogelijk binnen de blokken een onderlinge verdeling te maken. De kavels aan de randen van een blok vragen nu eenmaal om accenten. Tevens zijn deze kavels om die reden ook tegen een hogere waarde verworven. Stedenbouw, financiën, verworven rechten, planning en gewenste functies sluiten niet op elkaar aan.	**06**	Zie de beantwoording bij 54.	
70	Pagina 68: 'De differentiatie 40 - 40 - 20 in investeringscategorieën betekent dat 80% van de woningen een investering in bouwkosten kent die leidt tot een ingetogen vormgeving. Standaard materialen en details.' De ambities van de architectuur, duurzaamheid en uitstraling van de eerdere pagina's spreken dit tegen. De gepresenteerde plannen sluiten niet aan bij de financiële en stedenbouwkundige kaders.	**06**	De woningbouwambitie is gebaseerd op het huidige beleid waarin is vastgelegd dat nieuwbouwprojecten een woningbouwprogrammering hanteren van 40% sociale huur, 40% middelduur (koop en huur) en 20% vrije sector. Dit hoeft niet ten koste te gaan van de kwaliteit en uitstraling. De gemeente is, op basis van ervaring elders in de stad, van mening dat met bescheiden budgetten ook mooie architectuur tot stand kan komen.	
	d. Regierol gemeente			
71	Pagina 46: de mate van regie van de gemeente Amsterdam staat er in algemene bewoordingen. Met een actief opkoopbeleid van de gronden voor de openbare ruimte kan de gemeente de gewenste opdelingen in blokpaspoorten creëren. Door de regie bij veel eigenaren binnen een blok neer te leggen met totaal verschillende (bedrijfs)ambities en ontwikkelende leden, zal het blok afhankelijk worden van de laatste in de ontwikkeling. Hierdoor treedt een blokkering op. Zowel in de Investeringsnota als in het stedenbouwkundig plan zal een 'deblokkeringsmechanisme' ingebouwd moeten worden om onnodige vertraging tegen te gaan.	**06**	Voor de transformatie van Sloterdijk I Zuid heeft de gemeente niet gekozen voor een actief aankoopbeleid. Samen met de initiatiefnemers (en met initiatieven vanuit de markt) wil de gemeente de ontwikkeling van Sloterdijk I Zuid in een kwalitatief hoogwaardig en aantrekkelijk woonwerkgebied tot stand brengen. Met de initiatiefnemers maakt zij afspraken op welke wijze dit kan geschieden. De gemeente neemt hierbij verantwoordelijkheid en voert regie op basis van haar planologische instrumenten en erfpacht. Daarnaast zal zij partijen motiveren om deel te nemen aan de ontwikkeling.	
	e. Afbeeldingen impressies			
72	Pagina 51: de gepresenteerde voorstellingen geven een vertekend beeld van wat daadwerkelijk gerealiseerd kan worden binnen een blok als geheel. De gevraagde m² worden ver overschreden om tot de gevraagde stedelijkheid te komen.	**06**	De tekening is slechts een verhalende illustratie en dient niet geïnterpreteerd te worden als doorsnede voor het geheel.	
73	Pagina 64: de architectonische ambities en beelden sluiten aan bij de blokeigenaren maar niet bij de stedenbouwkundige en financiële kaders van de Investeringsnota.	**06**	Het spanningsveld tussen de financiële en kwalitatieve kaders wordt herkend en gezien als een van de gezamenlijke uitdagingen in het project.	

Opmerkingen Basis Blokpaspoorten Sloterdijk I Zuid				
	a. Stedenbouwkundige accenten			
74	Pagina 14: de observatie dat de hoek Kabelweg/Transformatorweg een belangrijk verkeerspunt is en vanuit alle 'windrichtingen' zichtbaar en bereikbaar moet zijn, vraagt om een stedenbouwkundig accent. Ditzelfde geldt ook voor de gehele hoofdontsluitingsas Transformatorweg. Dit ontbreekt in de omschrijving	**06**	Zie de beantwoording bij 66.	
	b. Bij ophoging regie gemeente nodig			
75	Pagina 17: de ophoging van het maaiveld met 60-90 cm heeft een grote impact op de faseerbaarheid en financiële haalbaarheid van het plan. Hier zal de regie bij de gemeente moeten komen te liggen in combinatie met de aanleg van de openbare ruimte.	**06**	De regie ligt bij de gemeente wat betreft gefaseerde ophoging van het openbaar gebied, omleggen van kabels en leidingen, aanbrengen van ondergrondse groeiruimte voor bomen en de gefaseerde inrichting van openbare ruimte, rekening houdend met een gefaseerde ontwikkeling van de kavels. De ontwikkelstrategie van de gemeente is gericht op een bloksgewijze ontwikkeling, zodat ophoging van kavels en omliggend gebied zo goed mogelijk op elkaar kunnen worden afgestemd. Ook in tussensituaties moet het woonwerkgebied functioneren, waarbij de gemeente een passende inrichting van de openbare ruimte verzorgt. De kavels dienen aan te sluiten op het toekomstige, opgehoogde straatniveau; dit hoeft niet altijd te betekenen dat de kavel met grond moet worden opgehoogd, aangezien ook andere invullingen op een kavel (zoals een ondergrondse parkeergarage) mogelijk zijn.	
76	pagina 32: in de algemene bouwregels zijn de bouwhoogtes per plot weergegeven, maar geen exacte positionering op de plot zelf. Dit zorgt ervoor dat elke eigenaar/ontwikkelaar/belegger op zijn deelgebied hoge torens wil plaatsen en geen scholen wil ontwikkelen. Er moet een keus worden gemaakt: of alle regels ruimer opstellen of ruimtelijk duidelijk sturen op plotniveau.	**05**	Er is een duidelijke keuze gemaakt. Per blok is sprake van een flexibiliteit ten aanzien van exacte positionering van hoogbouwaccenten. Deze is op pagina 60/61 illustratief beschreven in het Stedenbouwkundig Kader Ruimtelijke Kwaliteit. De coalitie die het blok ontwikkelt, dient met een afgestemd en integraal voorstel te komen waarin helder is welk deel van het blok met welke hoogte wordt bebouwd. De blokken waar inpassing van scholen (en andere maatschappelijke voorzieningen) aan de orde is, zijn aangegeven in de blokpaspoorten. De inpassing daarvan is voorwaarde voor gemeentelijke behandeling van een ontwikkelvoorstel voor het desbetreffende blok.	
	c. Programma			
77	Pagina 20: Het overzicht van principes van het programma geeft een zeer gedetailleerde formule voor het ontwikkelen binnen de blokken. Gezien de restricties in het programma in combinatie met het stedenbouwkundig ontwerp en het verdeelde eigendom blokkeert de ontwikkeling en is deze financieel, sociaal en op basis van de gewenste duurzaamheid niet haalbaar. In het kort de beperkingen die opgelost moeten worden:	**06**	Zie beantwoording per punt hieronder.	
77a	verhouding 40-40-20 is een gegeven. De restricties in het programma met ook nog programmering in indeling is te rigide;	**06**	De gemeente streeft naar een evenwichtig woningbouwprogrammering in Sloterdijk I Zuid met voldoende woningen voor zowel studenten, starters, alleenstaanden, stellen en gezinnen. Om daadwerkelijk ruimte te kunnen bieden aan al deze doelgroepen, is er naast een aanbod in verschillende segmenten en prijsklassen (de verdeling van 40-40-20) ook variatie in woninggrootte nodig. Een buurt met enkel kleine woningen is niet toekomstbestendig.	
77b.	Bedrijfsruimte onder woningen die gemaximeerd is € 80 /m² VVO is economisch niet haalbaar (bouwkosten voor zowel bedrijven als woningen);	**06**	De gemeente vindt het belangrijk dat in het commerciële programma ook betaalbare bedrijfsruimte wordt aangeboden om de productieve bedrijven een kans te geven om zich in het gebied te vestigen. Met de initiatiefnemers treedt zij graag in overleg op welke wijze dat mogelijk gemaakt kan worden. Zie ook de beantwoording bij 6.	
77c.	De lange beperking van de 'middenhuurwoningen' voor 25 jaar geeft naast de erfpacht een extra belemmering in verkoop en verhuur;	**06**	De termijn van 25 jaar is bedoeld om juist díe woningen in de middeldure huur te houden.	
77d.	Gemiddelde huur van middeldure huurwoningen van € 862,-	**06**	In het actieplan Meer Middeldure Huurwoningen is een maximale aanvangshuur van € 1001,33 (prijspeil 2019) én per project een gemiddelde kale aanvangshuur van € 876,55 vastgesteld. Door op een gemiddelde huur te sturen, kan per project gekozen worden om woningen om woningen binnen de gehele bandbreedte van het middeldure segment toe te voegen.	
77e.	Maximale prijs van middeldure koopwoningen;	**06**	De maximale prijs van middeldure koopwoningen is vastgesteld beleid.	
77f.	Een mogelijkheid om naast bedrijvigheid, kantoren, retail of andere waardegenererende functies te kunnen	**06**	Het kantoor- en retailprogramma is gebaseerd op planologische kengetallen en op basis van het advies van de adviescommissie detailhandel Noord-Holland Zuid en de kantorenstrategie. Uitbreiding van dit programma is op dit moment niet gewenst.	

	realiseren;			
77g.	De huidige grondwaarde is hoger dan de grondwaarde die een woningcorporatie dan wel een belegger in sociale huurwoningen mag betalen op grond van de wet- en regelgeving. Dit is mogelijk te compenseren met een hogere dichtheid en directe afspraken met de gemeente Amsterdam en een woningcorporatie;	**06**	Het programma is vastgelegd in het basisblokpaspoort. Dit programma laat geen verdichting toe. De gemeente verplicht de initiatiefnemers om met toegelaten instellingen afspraken te maken over de realisatie en het beheer van het sociale woningbouwprogramma met de daarbij behorende grondprijzen.	
77h.	De voorgestelde programmaverdeling in appartementen geeft een monotone stad en legt de nadruk te sterk op wonen. Binnen een dergelijke ontwikkeling geeft dit onvoldoende financiële draagkracht aan overige voorzieningen en een monocultuur in een nieuw op te bouwen wijk;	**06**	Er is momenteel een groot tekort aan woningen in Amsterdam, vandaar het extra accent op het wonen. De voorgestelde programmaverdeling geeft een mix aan wonen, werken en voorzieningen, met binnen de verschillende functies een goede mix van verschillende type woningen, kantoorruimte, bedrijfsruimtes, detailhandel, horeca en maatschappelijke voorzieningen.	
77i.	Door de gewenste dichtheid is het onvermijdelijk dat zowel sociale huur, middenhuur als vrije sector in één blok komen. Dit is vanuit beheersbaarheid, verscheidenheid in wensen van bewoners en leefbaarheid onwenselijk;	**06**	De gemeente streeft naar een evenwichtige woningbouwprogrammering in Sloterdijk I Zuid met voldoende woningen voor zowel studenten, starters, alleenstaanden, stellen en gezinnen. Al deze doelgroepen horen bij de stad Amsterdam. De blokken hebben voldoende maat om rekening te kunnen houden met verschillende leefritmes.	
77j.	De beperking in oppervlakten en variatie geeft onvoldoende ruimte om nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt op te kunnen vangen. Met name gezinswoningen kunnen in het huidige klimaat niet gerealiseerd worden;	**06**	In het woningbouwprogramma is voldoende ruimte voor het realiseren van woningen die geschikt zijn voor gezinnen. Het sturen op woninggrootte voorkomt ook dat er relatief te veel kleine woningen worden gebouwd.	
77k.	Het werken staat nu gedefinieerd als m² VO. Ons inziens gaat het om arbeidsplaatsen en niet om m². De nieuwe wijze van werken en produceren die in dit gebied plaats kunnen vinden, vragen dergelijke m² niet. Het lijkt er nu om te doen werken te handhaven in het gebied. Echter met het beperkte opbrengstpotentieel zal de realiteit zijn dat de huidige bedrijvigheid verplaatst naar andere delen van stad en omgeving.	**06**	De gemeente Amsterdam wil ruimte blijven bieden aan productieve bedrijvigheid. Dit kunnen bedrijven zijn die nu al in het gebied een bedrijfslocatie hebben of andere productieve bedrijven. Productieve bedrijvigheid vraagt om meer m² dan kantoren. Het aantal arbeidsplaatsen zal een resultante zijn van de gerealiseerde bedrijfsruimtes.	
78	Pagina 21: werken omzetten naar arbeidsplaatsen en gebruik. Huidige definitie is niet realistisch gezien de doelstellingen van een leefbare stad. Graag referentiegebieden opgeven waar dit op deze wijze functioneert om van te leren.	**06**	Het aantal arbeidsplaatsen zal een resultante zijn van de gerealiseerde bedrijfsruimtes. In de Economie van Morgen, een studie van Economische Zaken, zijn verschillende gebieden in de stad aangewezen als kansrijke locaties voor productieve wijken. Dit zijn onder andere Sloterdijk, Hamerkwartier, Buiksloterham en Cruquius. In Cruquius is de transformatie al in gang gezet. In Ruimte voor de Economie van morgen wordt ook Katendrecht in Rotterdam als referentie genoemd.	
79	Pagina 22: onderbouwing locaties voorzieningen ontbreekt. Graag toevoegen.	**06**	De onderbouwing van de locaties van de voorzieningen staat beschreven in hoofdstuk 2.2 van de Investeringsnota.	
	d. Geluid			
80	Pagina 26: geluidseisen moeten worden afgestemd met het stedenbouwkundig ontwerp en de gewenste leefbaarheid in de ontwikkeling. Op sommige locaties tegenstrijdig en zeer kostenverhogend. Buitenruimte worden hierdoor onbruikbaar.	**06**	Geluidsnormen zijn wettelijk vastgelegd. De gemeente voorziet in investeringen voor een geluidscherm ter hoogte van het spoor. Een langetermijnplanning in het kader van Haven-Stad kan zorgen voor verdere optimalisatie van de geluidscondities die veroorzaakt worden vanuit de werkgebieden. Ontwikkelaars van vastgoed zullen op de relevante delen hun bijdrage moeten leveren met bouwtechnische voorzieningen aan de geluidsbelaste gevels.	
	f. Maximale bouwhoogte			
81	Pagina 28: de beperkte hoogte van LIB staat niet genoemd. Opnemen in het stuk. De hoogte lijkt bepaald op stedenbouwkundig niveau, technische onderbouwing ontbreekt.	**06**	De kaart van het LIB is opgenomen als illustratie in de stukken.	
	g. Ophoging maaiveld			
82	Pagina 29: de ophoging van het maaiveld met 60-90 cm heeft een grote impact op de faseerbaarheid en financiële haalbaarheid van het plan. Hier zal de regie bij de gemeente moeten komen te liggen in combinatie met de aanleg van de openbare ruimte.	**06**	Zie de beantwoording bij 75.	

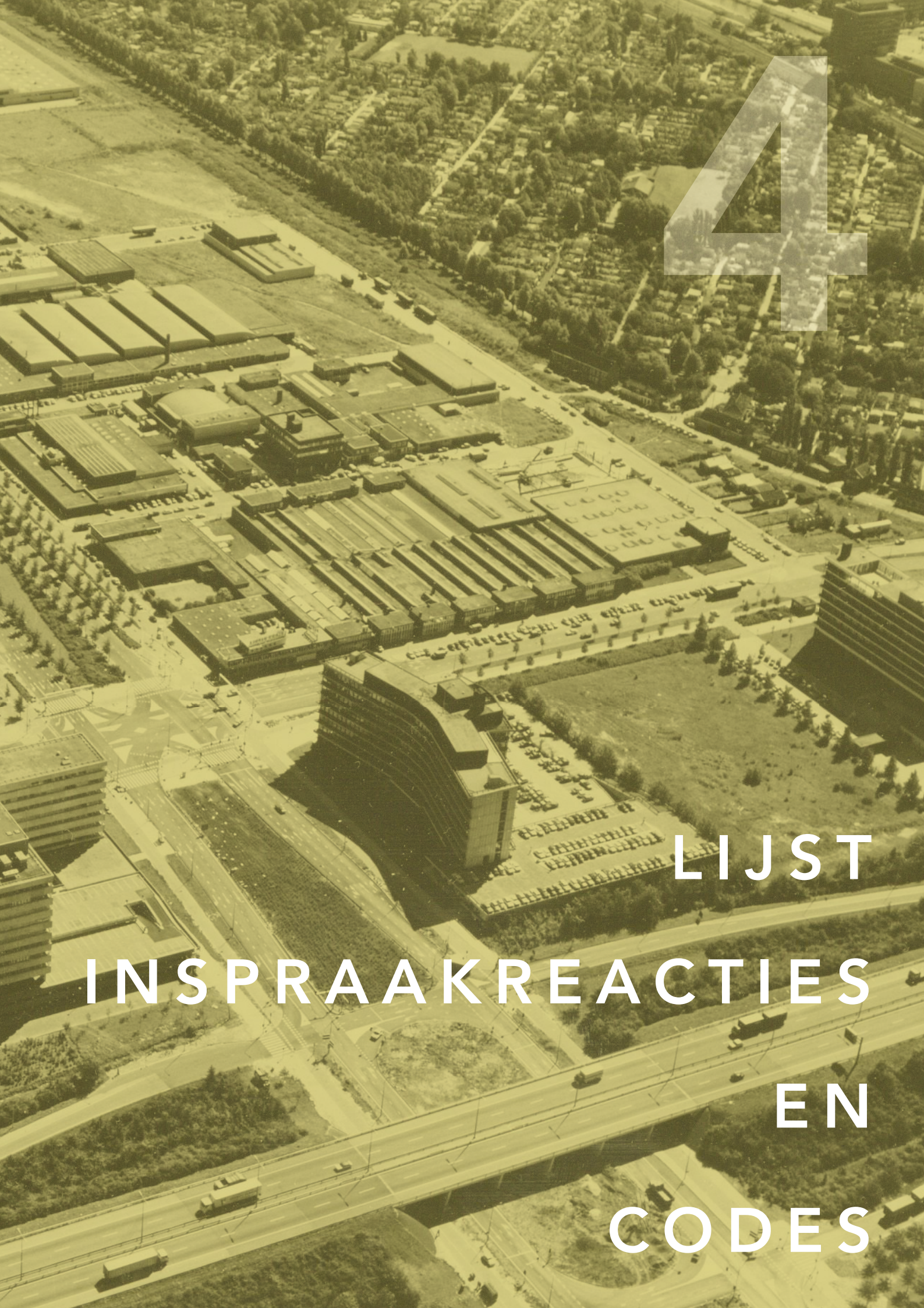
	h. Stedenbouwkundige kenmerken			
83	Pagina 34: Stedenbouwkundige kenmerken: De economische onderbouwing van de FSI ontbreekt. De FSI voor het gehele blok van 3.6 is economisch niet haalbaar in combinatie met de huidige marktomstandigheden, de waarde van de huidige kavels, de geëiste kwaliteit en het rigide programma. Graag de financiële onderbouwing toevoegen en vormfactor van 0,7 met de gevraagde inpandige logistiek voor zowel bedrijven, woningen en overige voorzieningen onderbouwen met vergelijkbare concepten.	**06**	Zie de beantwoording bij 67. De gemeente beoordeelt ingediende plannen op haalbaarheid en neemt daarbij de gehanteerde vormfactor in ogenschouw.	
	h. Fasering ontwikkeling			
84	De ontwikkeling vraagt een overgangsbeleid in de ontwikkelperiode van het gebied zodat dit doel realistisch tot wasdom kan komen. Deze is nu niet opgenomen in de nota. Uitgangspunt moet altijd zijn dat de oplossingen economisch haalbaar zijn en maatschappelijk gedragen kunnen worden.	**06**	De gemeente faciliteert de transformatie van Sloterdijk I Zuid. Het initiatief komt vanuit de erfpachters en eigenaren van het gebied. De fasering van de realisatie van het gebied staat niet vast en niet uitgesloten is dat huidige bedrijven ook het nieuw ontwikkelde programma zullen blijven bestaan.	
	i. Blokspecificaties			
85	Pagina 55: blokspecificaties; Maximale FSI van 3,6 sluit niet aan bij het stedenbouwkundig kader. Deze zal eerder naar een FSI gaan van 6 (conform blok I_N)	**06**	Zie de beantwoording bij 67.	
	j. Ambities en eisen			
86	Het blokoverzicht van principes van het programma geeft een zeer gedetailleerde formule voor het ontwikkelen binnen het blok. Gezien de restricties in het programma in combinatie met het stedenbouwkundig ontwerp en het verdeelde eigendom, blokkeert ook op blokniveau de ontwikkeling en is deze financieel, sociaal en op basis van de gewenste duurzaamheid niet haalbaar. In het kort de beperkingen die opgelost moeten worden: - Verhouding 40-40-20 is een gegeven. De restricties in het programma met ook nog programmering in indeling is te rigide; - Bedrijfsruimte onder woningen die gemaximeerd is € 80 /m^2 VVO is economisch niet haalbaar (bouwkosten voor zowel bedrijven als woningen);	**06**	Ontwikkelen op kavelniveau biedt onvoldoende volume om de gestelde ambities in samenhang waar te kunnen maken. In de Investeringsnota zijn de ambities juist op blokniveau benoemd om op deze wijze binnen een blok voldoende draagkracht te creëren voor functionaliteiten die een meer collectieve oplossing vergen (bijvoorbeeld warmtelevering en collectieve parkeer- en mobiliteitsoplossingen). De blokken zijn bovendien van dusdanige omvang dat er binnen een blok flexibiliteit is om functies die financieel minder lucratief maar wel zeer noodzakelijk zijn, te vereffenen met functies die financieel meer lucratief zijn. Ten aanzien van de specifieke punten: - Het ambitiewoningbouwprogramma stoelt op twee hoofdlijnen: betaalbaar voor vele doelgroepen en voor alle doelgroepen passende woningen van voldoende omvang. De genoemde woninggroottes zijn minimaal. - Een van de ambities in de Investeringsnota betreft het tot stand komen van bedrijfsruimtes voor productieve bedrijven. Aanvankelijk gold deze ambitie voor alle werkruimten. Maar dat zou betekenen dat álle werkruimtes op een laag huurniveau zouden moeten worden gerealiseerd om ze zo financieel bereikbaar te houden voor productieve bedrijven. Dat zou inderdaad een onhaalbare ambitie zijn geweest. Om die reden is een mix aan werkruimtes opgenomen met een aandeel in kleinschalige kantoren, een deel bedrijfsruimte met reguliere huren en een klein deel bedrijfsruimtes met een gemaximaliseerde huur van €85,- / m^2 (prijspeil 2019). De gemeente treedt graag met initiatiefnemers in overleg om de ontwikkeling van het blok wel haalbaar te krijgen, waarbij de Investeringsnota als uitgangspunt dient.	
87	De ambities en prestatie-eisen zijn hoog. Zorgen en bezwaar is er tegen het stapelen van alle eisen op de bouwblokken Onder andere: - geluid; zoals het maken van stille slaapkamers met extra isolatie of dove gevels; - innovatieve mobiliteit; - innovatieve afvalverwerking (inpandig) én stapelen van alle functies: - wonen én bedrijfsruimten én kantoor én supermarkt én maatschappelijke functies (waaronder een alles-in een school én sportzaal) op één bouwblok (kavel II_N). Dit maakt de ontwikkeling tot een complex langjarig geheel en hiermee komt ook de woonkwaliteit & comfort voor de nieuwe bewoners onder druk te staan.	**10**	Deze Investeringsnota bereidt de planvorming voor op het gebied van programma, inclusieve samenleving, leefbaarheid, stedenbouw en duurzaamheid zoals die in de ambities zijn beschreven, met oog voor huidige en toekomstige ontwikkelingen. De ambities zijn op resultaat beschreven en niet op de wijze waarop dat resultaat bereikt moet worden. Dat biedt ruimte aan eigenaren en erfpachters om daar zelf creatief inhoud aan te geven. Gedurende de looptijd kunnen gewijzigde inzichten, nieuwe kennis en creativiteit de vorm van de oplossingen veranderen. De geformuleerde ambities zijn de koers voor de lange termijn. Transformatie naar een complete woon- en werkwijk vanuit een bestaand bedrijventerrein vergt per definitie een zorgvuldig planvormingsproces. Deze zorgvuldigheid en de bundeling van ambities heeft ten doel om voor de nieuwe bewoners een goede woonkwaliteit te laten ontstaan. De menging van functies draagt daar in hoge mate aan bij. Indien gewenst kan (in beperkte mate) programma worden uitgewisseld tussen de blokken, mits eigenaren en erfpachters onderling en met de gemeente daarover contractuele afspraken maken. De blokken zijn van een dergelijke omvang, dat deze flexibiliteit in het plaatsen van functies ook binnen een blok gevonden kan worden.	

	Wij zouden graag zien dat er flexibeler wordt omgegaan met het bestemmen van functies over de bouwblokken en de eisen boven wettelijke normen, om de snelheid in de planvorming te behouden. Er zou meer uitgegaan moeten worden van een organische ontwikkeling met tijdelijke functies. Juist omdat de woningbouwontwikkeling afhankelijk is van andere eigenaren, is de vraag of het realiseren van een school met 16 lokalen als eerste ontwikkeling op kavel II_N bijvoorbeeld wel genoeg basisschoolleerlingen uit de omgeving trekt en daarmee een goed plan is. Wij vragen het programma school/ schoolplein op deze kavel te heroverwegen.		De locatie van de school is op basis van een onderbouwde afweging. Zo moeten scholen buiten grenzen van externe veiligheid van het spoor en van een transportgasleiding en buiten grensgebieden van fijnstof liggen. Daarnaast is de ligging van de scholen (en van de retail) gekoppeld aan centrale ligging in het gebied. In blok II-Noord is een school van 17 lokalen voorzien in combinatie met een sportzaal (die voor twee scholen dienst kan doen als gymzaal). Uitgangspunt is dat de scholen gelijk op worden gebouwd met de (eerste) woningen. Als scholen later zouden worden gebouwd, moeten bewoners met kinderen in de basisschoolleeftijd uitwijken naar verder gelegen wijken. Dat is onwenselijk. Scholen zullen in eerste instantie nog niet de volledige bezetting hebben, maar kunnen door hun aanwezigheid vanaf het begin meegroeien. Eventuele aanvangsleegstand kan worden ingezet voor tijdelijke ruimte voor andere maatschappelijke functies.	
	k. Bezwaren tegen hoge ambities en eisen			
88	In de huidige Investeringsnota en het blokpaspoort van Bouwblok 5 is een combinatie van een bijzonder hoog opleveringsniveau, voorwaarden die een positieve exploitatie onmogelijk maken en een relatief lage bebouwingsdichtheid opgenomen. Hierdoor kan nauwelijks gebruik gemaakt worden van de gunstige (woning)marktomstandigheden en kan nauwelijks gecompenseerd worden voor: - hoge en sterk stijgende bouwkosten - boekwaarde van bestaande opstallen - investeringen gedaan bij de verwerving van individuele percelen - programmaonderdelen met een negatieve grondwaarde: • bedrijfsruimten met een huurmaximum van € 80 /m² • huis van de wijk • Sociale huurwoningen met 2 kamers of meer • Middeldure huurwoningen met 2 kamers of meer • Middeldure koopwoningen met 3 kamers of meer • Parkeer- en stallingsvoorzieningen	06	De gemeente is zich bewust van het spanningsveld met betrekking tot het haalbaar maken van de realisatie van de transformatie. Ook de signalen van de markt zijn gehoord. Het is aan gemeente en marktpartijen samen om dit spanningsveld te overbruggen. Parallel aan het besluitvormingsproces van de Investeringsnota blijft de gemeente in overleg met de eigenaren en erfpachters in het gebied om op blokniveau tot planvorming en tot een haalbare businesscase te komen. Zie ook de beantwoording bij 6.	
	l. Wonen			
89	De restricties in het programma in combinatie met het stedenbouwkundig ontwerp en het verdeelde eigendom blokkeert de ontwikkeling. Op het gebied van wonen zijn dit de volgende beperkingen: - De lange beperking van de 'middenhuurwoningen' voor 25 jaar geeft naast de erfpacht een extra belemmering in verkoop en verhuur; - Gemiddelde huur van middeldure huurwoningen van € 862,- (prijspeil 1-1-2018); - Maximale prijs van middeldure koopwoningen; - De huidige grondwaarde is hoger dan de grondwaarde die een woningcorporatie dan wel een belegger in sociale huurwoningen mag betalen op grond van de wet- en regelgeving. Dit is mogelijk te compenseren met een hogere dichtheid	06	Zie de beantwoording bij 77.	

	en directe afspraken met de gemeente Amsterdam en een woningcorporatie; - De voorgestelde verdeling in appartementen geefteen monotone stad. Binnen een dergelijke ontwikkeling geeft dit onvoldoende financiële draagkracht aan overige voorzieningen en een monocultuur in een nieuw op te bouwen wijk; - Door te de gewenste dichtheid is het onvermijdelijk dat zowel sociale huur, middenhuur en vrije sector in één blok komen. Dit is vanuit beheersbaarheid, verscheidenheid in wensen van bewoners en leefbaarheid onwenselijk. - De beperking in oppervlakten en variatie geeft onvoldoende ruimte om nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt op te kunnen vangen. Met name gezinswoningen kunnen in het huidige klimaat niet gerealiseerd worden			
	j. Werken			
90	Het werken staat nu gedefinieerd als m² VO. Ons inziens gaat het om arbeidsplaatsen en niet om m². De nieuwe wijze van werken en produceren die in dit gebied plaats kunnen vinden, vragen dergelijke m² niet.	**06**	Het aantal arbeidsplaatsen zal een resultante zijn van de gerealiseerde bedrijfsruimtes. In de Economie van Morgen, een studie van Economische Zaken, zijn verschillende gebieden in de stad aangewezen als kansrijke locaties voor productieve wijken. Dit zijn onder andere Sloterdijk, Hamerkwartier, Buiksloterham en Cruquius. In Cruquius is de transformatie al in gang gezet. In Ruimte voor de Economie van morgen wordt ook Katendrecht in Rotterdam als referentie genoemd.	
	k. Voorstellen haalbaar maken plan/ambities			
91	Met deze randvoorwaarden kan onvoldoende opbrengst worden gegenereerd om überhaupt al een neutrale of winstgevende ontwikkeling te creëren, laat staan dat er opbrengst is die een herijking van de erfpacht naar aanleiding van het nieuwe programma bekostigt. Wanneer de FSI wordt verhoogd en meer programma kan worden gerealiseerd, kan de boekwaarde van de huidige opstallen makkelijker worden "goedgemaakt". Dit draagt overigens enkel bij als ook de winstgevendheid van de totaal te realiseren functies voldoende is. Als de gemeente toch tegen de wetmatigheden van de markt in dit programma wil realiseren, kan dit enkel door eenmalig bij te dragen aan het haalbaar maken van de door haar gewenste bouwopgave middels negatieve erfpacht of eenmalige subsidie. In onze visie is de inzet op hoge kwaliteit goed en past dit in de visie om een duurzame leefomgeving te maken. Inzetten op lagere kwaliteit zou risico's kunnen introduceren en de concurrentiekracht van het gebied kunnen verlagen. Hier zien wij dus geen mogelijkheden de uitgangssituatie te verbeteren. Onduidelijk is hoe de verdeling te maken binnen het blok. Veel functies vragen een positie in het blok die niet overeenkomt met de individuele ontwikkelvelden binnen het blok. Voorstel is om minimale ontwikkelvelden op te nemen binnen een blok om 'blokkering' tegen te gaan, maar toch met een kritische massa te kunnen ontwikkelen.	**06**	De gemeente treedt graag met initiatiefnemers in overleg om de ontwikkeling van het blok wel haalbaar te krijgen, waarbij de Investeringsnota als uitgangspunt dient.	

	I. Parkeren			
92	Het aantal parkeerplaatsen voor de bedrijfsruimten van circa 1 per 125 m² BVO kan binnen een stedenbouwkundige opzet zoals nu is aangegeven, economisch niet haalbaar gemaakt worden. Bedrijven gaan niet betalen voor bebouwd parkeren. De onrendabele top op parkeren is deels op te lossen door dubbelgebruik, maar geeft een te hoge (financiële en ruimtelijke) druk op de ontwikkeling.	**06**	In de Investeringsnota is beschreven dat parkeergarages met vaste plekken gekoppeld aan woningen en bedrijven niet meer van deze tijd zijn en dat in Sloterdijk I Zuid collectieve publiek toegankelijke parkeergarages moeten worden gerealiseerd. In deze collectieve garages wordt het parkeren voor de verschillende gebruikers gecombineerd met slimme mobiliteitsoplossingen. Van ontwikkelende partijen in het gebied wordt verwacht dat zij hiervoor realistische voorstellen aandragen.	





4

LIJST INSPRAAKREACTIES EN CODES

4 Lijst inspraakreacties en codes

code	Indiener inspreekreactie
01	Bewoner dorp Sloterdijk (geanonimiseerd)
02	Knevel architecten B.V namens KC BV
03	Reactie namens eigenaren/ erfpachters bouwblok IV Midden en Zuid:
-	A.C. van den Hoek vastgoed BV
-	Hilhorst Bouwbedrijf Amsterdam Beheer BV
-	Mastergroup Real Estate
-	Wouter Slop Holding BV
-	J.G. van Eeren jr. Beheer BV
-	Agia Holding BV
-	Immo Consult /IW 17 BV
-	Schakelstraat 2-4 BV
04	Kroonenberg | Groep
05	Reactie namens erfpachters/eigenaren bouwblok III:
-	Wout's tegelhandel/ Kondor Wessels
-	P. Visser & Zn. B.V. / Hans Broeren
-	Ontwikkelingsmaatschappij AVC 2 B.V./J/Stam
-	Autobedrijf Marré B.V./R.Lankhoorn
-	Condensatorstaete B.V. /S. Durgaram en M. Wijngaarde
-	Drankenhandel Drimo/M.Moussa
-	Monsterscore B.V./ A. Snippe
06	Reactie namens eigenaren / erfpachters bouwblok V Noord:
-	AVC 2 BV
-	Livit
-	MSolutions Real Estate
-	GETGRIPP
07	Amsterdamse Federatie van woningcorporaties
08	Reactie namens
-	Vrienden van het Westerpark en de Tuinen van Westerpark: Nut en Genoegen en Sloterdijkermeer
09	Bescherming Cultureel Erfgoed Westerpark
10	Woonstichting Lieven de Key





5

COMPLETE ZIENSWIJZEN

5 Complete zienswijzen

Zienswijze op investeringsnota Sloterdijk1-Zuid

Gemeente
Amsterdam
08 MAART 2019
Ontvangen

Van : [redacted]

Datum: 3 maart 2019

Onderwerpen:

- Bouwprogramma
- Geluidsscherm
- Parkeren
- Bereikbaarheid auto en fiets

Ik ben bewoner van Oud-Sloterdijk en mijn belang is het wel en wee van Oud-Sloterdijk en de groene scheg Brettenzone.

We mogen er toch op vertrouwen, dat u zich niet alleen om uw plangebied bekommert, maar ook om de gevolgen die uw plannen voor naastgelegen gebieden hebben?

Samengevat:

1. **Bouwen:** Plangrens; Overlast Horeca(-verkeer)
2. **Geluid:** Geluidsscherm ook aan zuidzijde spoor bij Oud-Sloterdijk
3. **Parkeren:** Oud-Sloterdijk wordt de parkeerplaats voor Sloterdijk1-zuid. Verzin oplossing!
4. **Bereikbaarheid auto:** Zorgvuldig zijn bij afwaarderen Transformatorweg en knip Sloterdijkerweg
5. **Bereikbaarheid fiets:** Geen fietsroute langs de achterzijde van het dorp Oud-Sloterdijk!

(1) Bouwprogramma

Ik kan mij vinden in het streven om het plangebied te ontwikkelen tot woongebied en heb ook geen bezwaar tegen de voorgestelde bouwhoogtes. Het plangebied ligt ten noorden van mijn woonplaats, ik kijk er niet direct op uit en de spoorbaan vormt een flinke barriere.

Het viel me daarbij overigens wel op dat in uw presentatie op het impressieplaatje 'globale dichtheid' wederom een bouwblokje op Molenwerf verscheen, terwijl het college toch duidelijk heeft besloten daar niet te zullen bouwen. Hopelijk neemt u deze zorg bij een volgende presentatie weg. Oud-Sloterdijk lijkt in de ene presentatie onderdeel van Haven-Stad te zijn en in een andere weer niet.

Ik plaats enige kanttekeningen bij de vele horeca- en recreatiefuncties die u aan de zonnige zuidzijde van het plangebied intekent. Dit zal veel noord-zuidverkeer uit Bos en Lommer genereren. Er zijn nu ook al evenementen in de Sloterdijken en Westpoort en dit leidt soms achter het dorp tot lawaaiige tochten terug naar de stad. Dat aantal zal toe kunnen nemen door met name de horeca-locaties.
En wat is een passantenpension van 1700m2?

(2) Geluidsscherm

U vertelde in uw presentatie op 26 februari een geluidsscherm langs de noordzijde van de spoorbaan CS-Sloterdijk te plannen en ik wil u vragen dit ook voor de zuidzijde voor te stellen, daar de treinen die op dit traject van en naar station Sloterdijk optrekken en afremmen, door de wielen veel lawaai veroorzaken, met name bij oosten en noordoosten wind. Een enkel geluidsscherm aan de noordzijde zal de situatie in groot-Westerpark en op Oud-Sloterdijk niet verbeteren en deze functies bestaan toch al aanmerkelijk langer dan de spoorbaan uit de jaren 80.

(3) Parkeren

Mijn grootste zorgen betreffen de bereikbaarheid en het parkeren rond het plangebied. Gezien de lage parkeernormen voor bewoners en bezoekers kunnen we veel waterbedeffect verwachten. Ook bij Teleport (nu: Sloterdijk-Centrum) bestond de wens dat men bij weinig parkeergelegenheid met het OV zou komen. Fijn voor de planners, maar uiteindelijk erg vervelend voor bewoners van naastgelegen gebieden, wanneer de wens van afname autogebruik niet geheel reëel blijkt. Met name sinds de verhuizing van KPN over het spoor kunnen we constateren dat de Sloterdijkerweg regelmatig vol staat met auto's van KPN-medewerkers, zelfs ondanks het trotse bezit van een eigen parkeergarage.

De vrees, dat in de toekomst veel mensen een parkeerplekje in Oud-Sloterdijk zoeken en dan onder het spoortunneltje Kabelweg naar Sloterdijk1-Zuid zullen wandelen, lijkt me gerechtvaardigd.
Met het afsluiten van de Sloterdijkerweg wordt het vanuit Bos en Lommer ook nog eens een eind rijden naar Sloterdijk1-zuid, dus naast de parkeernormen een reden te meer op Oud-Sloterdijk te parkeren. Hopelijk biedt u een gedegen oplossing!

(4) Bereikbaarheid auto

Het afwaarderen van de Transformatorweg lijkt mij een spannende operatie, die de drukte op de (eveneens af te waarderen-) Haarlemmerweg geen goed zal doen. Ook verwacht ik daardoor ondanks het afsluiten van de Sloterdijkerweg meer druk op Oud-Sloterdijk van verkeer dat het plangebied en Sloterdijk Centrum via het dorp wil benaderen.

Op zich kan het afsluiten van de Sloterdijkerweg wel een verbetering betekenen, omdat er veel sluipverkeer wordt weggenomen. Nu rijdt er bijvoorbeeld ook veel vrachtverkeer van de noordelijke ingang marktterrein aan Haarlemmerweg richting Noord-Holland, of ook zware zandauto's van de stad naar de grondbank.

Wel vraag ik u om zorgvuldige planvorming voor de precieze locatie van een knip in de Sloterdijkerweg. Misschien loont het ook de moeite om de A10-onderdoorgang Changiweg te heroverwegen en in plaats daar van een met tram 19 te delen verbinding Molenwerf-Arlandaweg te onderzoeken. De Sloterdijkerweg was in het verleden altijd een tijdelijke verbinding zo lang de Kimpobrug op Teleport niet was gerealiseerd, maar deze brug ligt er inmiddels al weer vele jaren. Het enorme kruispunt Changiweg-Sloterdijkerweg leent zich voor een veel betere groenere inrichting. Uiteraard zult u wel zorg moeten blijven dragen voor bereikbaarheid van de volkstuincomplexen.

(5) Bereikbaarheid fiets

Mijn allergrootste zorg betreft de bereikbaarheid fiets. Op het ene plaatje stopt de zuidwestelijke ontsluiting van uw plangebied wijselijk bij de Sloterdijkerweg, op het andere plaatje wordt een dikke rechte streep zuidwaarts getrokken van het spoortunneltje Kabelweg richting Molenwerf. Daar ligt nu een natuurlijk voetpad, en dat moet zo blijven, ook na eventuele kabelwerken en snoei langs de populierenlaan!

Het voetpad heeft de formele bestemming 'groen', en ik zal alles in het werk stellen om een wijziging van deze functie te voorkomen. Een wijziging waar bewoners ook economische planschade van zullen ondervinden. U noemt *'veel groen in (groot-)Westerpark'* bij 'transformatieopgave' in uw Stedenbouwkundig Kader een belangrijk ingrediënt voor een aantrekkelijk woonklimaat.

Naar mijn mening is het geen enkel probleem voor het dorp langs te fietsen en te brommen. De extra meters zijn te verwaarlozen en het fiets- en bromverkeer en het geluid daarvan kunnen zo goed worden gescheiden van de nu al talrijke voetgangers (denk daarbij ook aan de vele rondje-Westerpark-joggers en het gebruik van tramhalte Molenwerf door Sloterdijk1-zuid in afwachting van het sluiten van de metro-ring) op het voetpad, zeker als goed functionerende sluisjes worden geplaatst.

Een fietsroute zal met het profiel van een goed doorgaand voetpad en een tweerichtingen fietspad beslag op veel extra ruimte leggen, zal roepen om sterke verkeersveilige en sociaal veilige verlichting en betekent een onherroepelijk einde van de enige nog enigszins rustieke zijde van het dorp en de rustige westzijde van volkstuinen Sloterdijkermeer.

Dit alles betekent weer een nieuwe noord-zuid doorsnijding van de Brettenzone, terwijl er een prima alternatief is aan de voorzijde van het dorp, helemaal als daar de rijbanen voor het autoverkeer worden heringericht.

Het dorp Oud-Sloterdijk is nu echt vaak genoeg gemangeld door nieuwe infra en verdient bescherming en geen nieuwe kaasschaaf.

Hopelijk verschuilt u zich in de beantwoording niet achter het gegeven dat Oud-Sloterdijk buiten uw plangebied ligt en wilt u nu alvast een gunstige toezegging over deze route doen, zodat we daar geen jarenlange onrustmakende discussie over hoeven te voeren.

aakreactie
eningsnota Slot-1-Zuid

Gemeente Amsterdam
Team gebiedsontwikkeling Slotervlje-1
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

02

Gemeente Amsterdam
13 MAART 2019

Ontvangen

Aan Gemeente Amsterdam
Team gebiedsontwikkeling-project Sloterdijk I
Inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam.

Amsterdam, 12 maart 2019
Betreft inspraakreactie op concept investeringsnota Sloterdijk I Zuid d.d. 07-01-2019

Geacht College,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de concept investeringsnota Sloterdijk I Zuid d.d. 07-01-2019 maak ik namens KC BV, erfpachter van het zuidelijk gelegen deel van blok V de inspraakreactie op de vrijgegeven stukken kenbaar.

Achtergrond

Op uitnodiging van en in samenwerking met de gemeente heeft KC BV de afgelopen jaren geïnvesteerd in planvorming om het zuidelijk deel van blok V te transformeren naar een kwalitatief hoogwaardig woon-werkgebied.

In het proces van planvorming is vast komen te staan dat de in de investeringsnota beschreven randvoorwaarden die betrekking hebben op duurzaamheid, woningdifferentiatie en bebouwingsdichtheid in combinatie met een marktconforme grondwaardebepaling, zullen leiden tot een negatief ontwikkelingsresultaat. Binnen deze door de gemeente gegeven matrix van eisen is aan de ontwikkelaar geen ruimte gegeven om het plan haalbaar te maken.

KC BV heeft tijdens het planvormingsproces aangetoond dat verhoging van de bebouwingsdichtheid op het zuidelijk deel van blok V geen negatieve invloed op de kwaliteit van het beoogde woon-werkgebied heeft. Het team van de gemeente heeft in antwoord hierop geen onderbouwing gegeven voor het handhaven van de vooraf gestelde bebouwingsdichtheid.

Inspraakreactie

De investeringsnota kent op dit moment een bebouwingsdichtheid uitgedrukt in floor space index (fsi) van 3,6. Wij verzoeken het College om het beleid- en wet- en regelgeving aan te passen om de floor space index (fsi) van 3,6 te verhogen naar een verdedigbare dichtheid die recht doet aan de uitkomsten van de studies en de kans op haalbaarheid van de transformatie vergroot.

Namens KC BV,

G.J. Knevel
Knevel Architecten BV
Schakelstraat 16
1014 AW Amsterdam

KNEVEL ARCHITECTEN

Schakelstraat 16
1014 AW Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Team gebiedsontwikkeling – project Sloterdijk I
Inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam



R AANGETEKENDE BRIEF
NL frankering betaald 8,45
16gr
RECOMMANDÉ
3SRPK9354013331
1000BC 1104
NL
113619 12-03-2019 16:45
PostNL
D

oak 2

03

Aan Gemeente Amsterdam
Team gebiedsontwikkeling-project Sloterdijk I
Inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam.

Gemeente Amsterdam
13 MAART 2019
Ontvangen

Amsterdam, 12 maart 2019
Betreft inspraakreactie op concept investeringsnota Sloterdijk I Zuid d.d. 07-01-2019

Geacht College,

Naar aanleiding van de terinzagelegging van de concept investeringsnota Sloterdijk I Zuid d.d. 07-01-2019 maak ik namens onderstaande eigenaren en erfpachters van blok IV midden en zuid de inspraakreactie op de vrijgegeven stukken kenbaar.

Achtergrond

In de periode van januari 2016, waarin de concept strategienota transformatie Sloterdijk I is vrijgegeven, tot en met de gesprekken met de afdeling Grond- en Ontwikkeling in juli 2018 hebben wij als perceeleigenaren en erfpachters van blok IV midden en zuid op uitnodiging van en in samenwerking met de gemeente geïnvesteerd in planvorming voor een haalbare transformatie van het bedrijventerrein Sloterdijk I Zuid naar een kwalitatief hoogwaardig woon-werkgebied.

In het proces van planvorming is herhaaldelijk vast komen te staan dat de in de investeringsnota beschreven randvoorwaarden die betrekking hebben op duurzaamheid, woningdifferentiatie en bebouwingsdichtheid in combinatie met een marktconforme grondwaardebepaling, zullen leiden tot een negatief ontwikkelingsresultaat. Onderbouwende stukken zijn bij de gemeente bekend.

Inspraakreactie

De investeringsnota kent op dit moment een bebouwingsdichtheid uitgedrukt in floor space index (fsi) van 3,6. Wij verzoeken het College om het beleid- en wet- en regelgeving aan te passen om de floor space index (fsi) van 3,6 te verhogen naar een verdedigbare dichtheid die recht doet aan de uitkomsten van de studies en de kans op haalbaarheid van de transformatie vergroot. In de haalbaarheid dienen de kosten van bedrijfsverplaatsingen van eigenaren en gebruikers te zijn meegenomen.

Namens

A.C. van den Hoek Vastgoed BV
Hilhorst Bouwbedrijf Amsterdam Beheer BV
Master Group Real Estate BV
Wouter Slop Holding BV
J.G. van Eeren Jr. Beheer BV
Agia Holding BV
Immo Consult / IW17 BV
Schakelstraat 2-4 BV

G.J. Knevel
Knevel Architecten BV
Schakelstraat 16
1014 AW Amsterdam

KNEVEL ARCHITECTEN

Schakelstraat 16
1014 AW Amsterdam

Gemeente Amsterdam
Team gebiedsontwikkeling – project Sloterdijk I
Inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam



3SRPKS837745755 1000BC 1104

R AANGETEKENDE BRIEF D
NL frankering betaald 8,45 PostNL
16gr 113619 12-03-2019 16:45
RECOMMANDÉ
NL

vak 2

04

KROONENBERG|GROEP

REAL ESTATE INVESTMENT DEVELOPMENT

Gemeente Amsterdam
Team Gebiedsontwikkeling - project Sloterdijk
Postbus 1104
1000 BC AMSTERDAM

PER POST EN PER E-MAIL
sloterdijk1@amsterdam.nl

Schiphol, 13 maart 2019

Inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid

Mevrouw, Mijne heren,

Wij zijn eigenaar van de percelen aan Contactweg 14 tot en met 30. Op deze percelen bevindt zich bedrijfsbebouwing, die door ons volledig is verhuurd. Op de foto hieronder zijn onze bedrijfsgebouwen vanaf de Contactweg te zien.



Afbeelding 1. Aanzicht bedrijfsgebouwen Contactweg 14 t/m 30 (streetview van google.maps).

Wij hebben kennis genomen van de concept investeringsnota Sloterdijk I Zuid, zoals deze tot en met 14 maart 2019 ter inzage ligt. Met deze brief maken wij gebruik van de mogelijkheid om op deze conceptnota te reageren.

Postbus 7538
1118 ZG | Schiphol
BEZOEKADRES
WTC Schiphol Airport
Schiphol Boulevard 181
1118 BG | Schiphol
T 020 - 5 788 788
F 020 - 6 750 430
info@kroonenberg.nl
www.kroonenberg.nl

Geen aanleiding voor transformatie van onze percelen
Uit de conceptnota blijkt dat uw gemeente kiest voor een facilitaire aanpak van de transformatie van Sloterdijk I Zuid, waarbij uw gemeente de kaders schept, zonder een traditioneel stedenbouwkundig plan neer te leggen. De feitelijke transformatie en realisatie van bouwplannen laat uw gemeente over aan de individuele grondeigenaren en erfpachters.

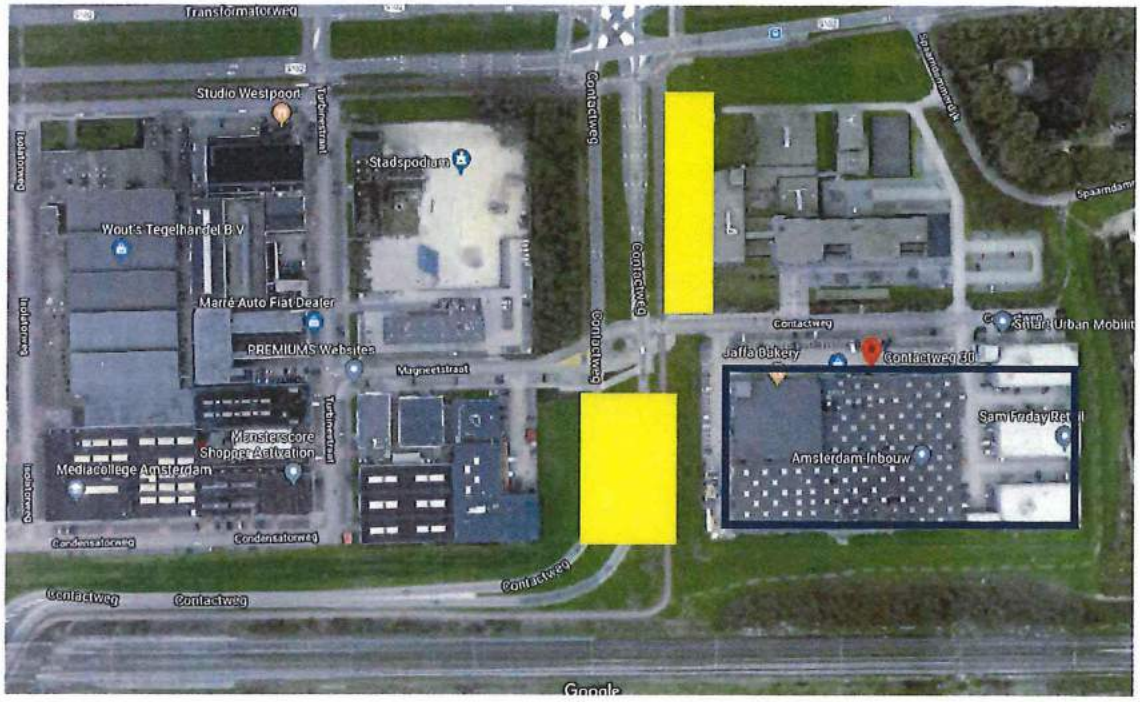
In reactie hierop willen wij voorop stellen dat de bebouwing op onze percelen zich in goede staat bevindt. Onze bedrijfsgebouwen zijn door ons naar tevredenheid volledig en langjarig verhuurd. Wij ervaren bovendien voldoende marktvraag van potentieel geïnteresseerde huurders om zich in onze bedrijfsgebouwen te mogen vestigen. Voor ons is er op dit moment dan ook geen aanleiding om tot transformatie van onze percelen over te gaan.

Voortzetting ongestoorde exploitatie is essentieel
Tegen de plannen van uw gemeente voor transformatie van het gebied rondom onze percelen, hebben wij op zichzelf geen bezwaar, mits ongestoorde voortzetting van de huidige exploitatie van onze percelen hierdoor niet in gevaar komt. De concept investeringsnota stelt ons op dit punt helaas niet gerust.

Voor een goede verhuurbaarheid van onze bedrijfsbebouwing is behoud van de uitstekende zichtbaarheid van onze gebouwen vanaf de - doorlopende - Contactweg en de Transformatorweg (op de kruising met de Contactweg) van groot belang. Deze goede zichtlocatie, samen met de goede bereikbaarheid van onze percelen, maakt dat er veel interesse is van huurders om zich in onze gebouwen te vestigen.

In de concept investeringsnota wordt ervan uitgegaan dat het gebied ten zuiden van de Transformatorweg, waar onze percelen zijn gelegen, autoluw wordt. De Contactweg zal niet langer een doorgaande weg zijn, maar ten noordoosten van onze percelen doodlopen op een nieuw bedacht 'stedelijk plein'.

Vrijwel direct ten westen van onze percelen is een nieuw uitgeefbaar bouwblok (Blok I_Z west) bedacht. Ten westen van het perceel waar het Mediacollege is gevestigd, komt eveneens een nieuw uitgeefbaar bouwblok (Blok I_N west). Beide nieuwe blokken krijgen in de plannen een basishoogte van 30 meter met hoogteaccenten van 45 meter tot maximaal 60 meter. Op de navolgende luchtfoto zijn de twee nieuwe bouwblokken bij benadering ingetekend in geel.



Afbeelding 2. Luchtfoto (via google.maps) met paars omlijnd onze bedrijfsbebouwing en in geel de nieuwe uitgeefbare bouwblokken.

Zoals bovenstaande afbeelding inzichtelijk maakt, blijft er van de goede zichtlocatie van onze bedrijfsbebouwing weinig over bij realisatie van deze plannen. Onze bebouwing wordt weggestopt achter twee nieuwe hoge bouwblokken. Dit is voor ons niet acceptabel.

Verzoek om aanpassing van de plannen en om overleg

Wij verzoeken u dan ook de investeringsnota zo aan te passen, dat de bestaande zichtlocatie van onze bebouwing behouden blijft. Ook verzoeken wij u de voorgenomen afsluiting van de doorlopende Contactweg langs ons perceel te heroverwegen.

Graag gaan wij met u in gesprek om onze bezwaren nader toe te lichten. Zeker ook gelet op de nadruk die in de concept investeringsnota wordt gelegd op (het belang van) gesprekken van uw gemeente met de grondeigenaren, zien wij een uitnodiging voor dit gesprek graag op korte termijn tegemoet.

Met vriendelijke groet, hoogachtend,

Kroonenberg Groep B.V.

Behandeld door mr. Y. de Vries / rm

1 Amsterdam.nl

1.1 Formulier inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid

Naam
Wout's Tegelhandel/Kondor Wessels, M. Heijn
P. Visser & Zn. B.V./Hans Broeren
Ontwikkelingsmaatschappij AVC 2 B.V./J. Stam
Autobedrijf Marré B.V./R. Lankhoorn
Condensatorstaete B.V./S. Durgaram en M. Wijngaarde
Drankenhandel Drimo/M. Moussa
Monsterscore B.V./A. Snippe

Uw inspraakreactie
Aan het college van B & W van de gemeente Amsterdam
p/a Team gebiedsontwikkeling-project Sloterdijk I
Inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid
Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

d.d. 13/3/2019 per e-mail verzonden aan: p.moons@amsterdam.nl, Sloterdijk1@amsterdam.nl en M.Van.Der.Terp@amsterdam.nl en verzonden via het inspraakformulier op de website

Amsterdam, 13 maart 2019.

Betreft: inspraakreactie op Investeringsnota Sloterdijk I Zuid namens alle erfpachters, eigenaren en ontwikkelaars van Bouwblok 3.

Geacht college, geachte heer, mevrouw,

Ondergetekenden, erfpachters en eigenaren van Bouwblok 3 Sloterdijk I Zuid, maken graag gebruik van deze mogelijkheid tot het geven van een reactie op de Investeringsnota Sloterdijk 1 Zuid versie dd 20190107 met de bijlagen 'Bijlagen en links investeringsnota + basisblokpaspoorten sloterdijk 1 zuid' versie dd 1812818, 'Basis blokpaspoorten sloterdijk 1 zuid' versie dd 1812818,

'Stedenbouwkundig kader ruimtelijke kwaliteit sloterdijk 1 zuid' versie dd 181218 welke door u van 31 januari 2019 tot en met 14 maart 2019 ter inzage is gelegd.

Deze inspraakreactie bestaat uit 3 onderdelen:
A Onze overwegingen
B Onze indruk van het proces tot nu toe en het nog komende deel daarvan
C Feitelijke op- en aanmerkingen op deze nota, welke wij u vragen te wijzigen hetzij aan te passen.

A Overwegingen
Als serieuze private eigenaren van onroerend goed in dit gebied zijn wij het van harte eens met de gemeente Amsterdam dat geen mogelijkheid onbenut moet blijven om een hoogstedelijk woonwerk gebied te realiseren met nieuwe huur/koopwoningen, scholen en bedrijfsruimten. En wel, zo snel mogelijk, want Amsterdam 'schreeuwt' om woningen.
De huidige bedrijfspanden en gronden zijn in eigendom hetzij in erfpacht verkregen door de huidige eigenaren en erfpachters. Deze panden met grond of met grond in erfpacht vertegenwoordigen een waarde, in eigen gebruik of verhuurd als belegging. Bijvoorbeeld: een erfpachter of eigenaar ontvangt € 150.000 huur per jaar, dan is de beleggingswaarde van dit pand 18 x jaarhuur = € 2.700.000. het moet voor deze eigenaar en erfpachter wel heel aantrekkelijk zijn om mee te doen aan deze herontwikkeling en daarvoor een duurzame belegging (vermogen) en een jaarlijkse geldstroom (huur) op te geven. Hij zal er in ieder geval ook beter van willen worden.
In tegenstelling tot daarvoor wil de gemeente – begrijpelijk – een gewild bedrijvengebied als Sloterdijk I transformeren tot een woon/werkgebied met intensief grondgebruik. Sloterdijk I is weliswaar een bedrijvengebied met veel laagbouw (extensief grondgebruik) maar is populair bij bedrijven die daar willen huren. Er is nu in het geheel geen sprake van leegstand. Daarvoor was het gebruikelijk dat de gemeente verlopen en veelal leegstaande bedrijventerreinen herontwikkelde, althans die herontwikkeling faciliteerde. Bijvoorbeeld:

de Houthavens, in de 90-er jaren een volstrekt verlopen en veelal leegstaand bedrijventerrein. Na dat de provincie Noord-Holland het bestemmingsplan, dat de gemeenteraad had vastgesteld, had ingepast in het Streekplan Amsterdam-Noordzeekanaalgebied (ANZKG) ging de gemeente aan het werk. Via aankoop (minnelijke verwerving) en onteigeningen kreeg zij alle gronden in eigendom en die gaf zij vervolgens via tenders uit in erfpacht aan ontwikkelaars e.a. die gingen bouwen. En, zie sinds enige jaren is dit een succesvolle woon/werkwijk.
Echter, Sloterdijk I is een goed lopend en goed verhuurbaar bedrijventerrein.

B Proces
Het voorgenomen proces lijkt op een Privaat-Publieke Samenwerking (PPS), maar is dat niet. Aan een PPS ligt immers een overeenkomst ten grondslag, zijn de partners gelijkwaardig en opereert men op basis wederzijds vertrouwen en transparantie.
Het proces in dit geval gebeurt op basis van losse afspraken en series bijeenkomsten, waarvan de private deelnemers zich achteraf afvragen wat het nut ervan is geweest. De partners in dezen zijn verre van gelijkwaardig; de gemeente dicteert en detail wat en hoe er gebouwd moet worden. Dit terwijl de private partners de investeringen moeten doen, de ontwikkelkosten moeten betalen en alle risico's dragen. Weliswaar zorgt de gemeente voor de infrastructuur alsmede onder andere voor hoofdleidingen van water, warmte, elektriciteit en riool. Deze wijze van herontwikkeling is in Amsterdam niet eerder vertoond. De van de gemeente ontvangen Procesbeschrijving Ontwikkelingsproces Sloterdijk I Zuid komt weinig realistisch, bijna virtueel, over.
Sinds 3 jaar praten de gemeente en belanghebbenden over hoofd- en bijzaken en dit heeft aan de zijde van de gemeente geresulteerd in een concept-investeringsnota. Deze werd door ons met verbazing gelezen. Veel van onze ideeën,wensen en kritische feedback op economische haalbaarheid die wij afgelopen jaren hebben gegeven vinden wij er niet in terug. Vandaar deze inspraakreactie.

Dat na 3 jaar voorbereiding nog slechts een concept-nota op tafel ligt en de belanghebbenden met de gemeente over beide geen overeenstemming hebben bereikt ligt aan het gevolgde proces. Reeds 3 jaar geleden tijdens een bijeenkomst werden onzerzijds twijfels geuit over het te volgen proces bij de herontwikkeling van Sloterdijk I Zuid. Gezien de situatie waarin de belanghebbenden en de gemeente zich nu bevinden, lijkt die waarschuwing waarheid te worden. Ook leidt deze vertraging nu al tot schade bij verhuurders die met zittende en nieuwe huurders geen huurtermijnen kunnen aangaan.
De gemeente moet ons inziens meer de houding jegens belanghebbenden aannemen als die in een PPS, goede afspraken, gelijkwaardig en vertrouwen.
Omdat de erfpachters en eigenaren alle risico's van deze herontwikkeling dragen, zij hun vermogen inbrengen, hebben zij recht op goede afspraken en vereiste informatie. Mochten zij willen doorgaan met deze herontwikkeling, is het van het grootste belang dat de gemeente de door haar te hanteren grondprijzen (erfpacht en anterieure overeenkomst) en gewenste invulling per bouwblok overlegt. Pas dan kunnen belanghebbenden per bouwblok beoordelen of en hoe herontwikkeling (financieel) haalbaar is. Niet eerder!
Wellicht zal blijken dat de gemeente niet al haar wensen die in deze nota zijn opgesomd verwezenlijkt ziet worden. Daarvoor zal de gemeente gevoelig moeten zijn en enkele wensen moeten laten vallen. Vice versa geldt dit ook voor de belanghebbenden. Zij het dat belanghebbenden na voltooiing van de herontwikkeling recht hebben op een nieuwe rendabele investering/belegging, net zoals zij die heden ten dage bezitten.
Deze herontwikkeling geeft de gemeente ook vele voordelen: meer woningen, dus hogere uitkering uit het Gemeentefonds, meer opbrengsten OZB en uit erfpacht. Stijging van de waarde van de gronden, die zij in (bloot) eigendom heeft.
Gemeente: zorg voor een haalbaar stedenbouwkundig ontwerp voor dit gebied, waaraan individuele belanghebbenden, i.c. herontwikkelaars, hun bouwplannen van tevoren kunnen toetsen. De

gemeente verwacht nu dat partijen zich eerst committeren aan door de gemeente opgestelde programma en kwaliteit zonder inzicht te geven in de financiële uitgangspunten. Het kan echter niet van partijen verwacht worden dit commitment te geven en tijd en geld te investeren in samenwerking zonder inzicht te geven in financiële kaders.

C Op- en aanmerkingen

1) Zie tabel pagina 26. Woningen: 40-30-10-20 %; 40 % sociale huur, 30 % huur middelduur, 10% middeldure koop(€ 175.000 tot € 297.000?) en 20 % vrije sector koop/huur. Of dit mogelijk is zal blijken uit een berekening van de belanghebbenden zodra zij beschikken over de informatie wat en hoe zij mogen bouwen en de eerdergenoemde grondprijzen.

2) Het is de wettelijke taak van de woningcorporaties om voldoende sociale huurwoningen te bouwen. Echter, in dit bouwblok hebben zij geen positie. Daarom zien belanghebbenden geen reden om sociale huurwoningen te ontwikkelen. Over welke woningen en bedrijfsruimten daarvoor in de plaats te ontwikkelen zullen wij graag met de gemeente overleggen. Hetzelfde lot lijkt de scholen beschoren.

3) De gemeente gaat er in deze nota van uit dat de belanghebbenden er in slagen een 'alliantie' met de woningcorporaties zullen aangaan. Waarschijnlijk doelt men hier op het realiseren sociale huurwoningen en scholen. Dat komt voorbarig voor. Woningcorporaties zullen namelijk deze gebouwen willen concentreren in een deel van het gebied, zij zitten niet te wachten op een versnipperd bezit (over het gehele gebied). Voor de gemeente ligt hier een belangrijke taak om deze woningcorporaties te laten samenwerken met belanghebbenden om een voor ieder acceptabele situatie te creëren.

4) In het sociale huursegment zit ook een aantal studentenwoningen/-studio's. het is zeer onverstandig om studenten te huisvesten tussen gezinnen e.a. Studenten hebben nu eenmaal een ander leefritme en dat leidt regelmatig tot (nachtelijke) overlast. Daarom is het beter om deze woningen te concentreren in een gebouw aan de periferie van

dit gebied.
5) Zie pagina 31. Bedrijven. 80.000 M2 bvo voor het gehele gebied. Hiervan dient 25 % 'betaalbaar' in het lage huursegment te komen. De gemeente denkt hierbij aan starters en andere (in het begin) zwakke bedrijven. Betaalbaar blijkt te zijn € 80 per M2 per jaar.
6) Starters huren maximaal 50 M2 per bedrijfje, dat betekent dat de gemeente rekent op 25 % van 80.000 M2 = 20.000 M2 : 50 M2 = 400 bedrijfjes met een lage huur. Dit komt ons overdreven voor. Voor dit gebied 100 starters x 50 M2 = 5.000 M2 bvo lijkt meer realistisch.
7) Evenals het ontwikkelen van woningen met lage huren leidt het bouwen van bedrijfsruimten met zulke lage huren tot tekorten op de beoogde herontwikkelingsresultaten. De risico's bij starterhuurders zijn ook hoger dan bij gevestigde bedrijven.
8) De ambitie het gebied integraal met 70 cm te verhogen staat haaks op de dynamische transformatie van het gebied. De kans dat partijen precies gelijktijdig zullen herontwikkelen en bouwen is nihil. De ambitie het gebied te verhogen moet daarom worden losgelaten en de onderliggende problematiek dient anders opgelost te worden.
9) De gemeente gaat in hoofdstuk 3 voorbij aan de praktische gevolgen van onderlinge concurrentie tussen eigenaren om het meest rendabele product op eigen kavel te willen maken. Er wordt gesproken van een "nieuwe werkwijze" (zie ook blz. 17) die uitgaat van de intentie samen te werken maar voorbij gaat aan de veel waarschijnlijker intentie om vooral aan zichzelf te denken. Er ontbreekt een concreet sturingsinstrument dat daar op inspeelt. Pagina 91 eerste alinea: er wordt gesteld dat het blokpaspoort houvast geeft aan eigenaren om te weten wat gerealiseerd kan worden op hun eigendom. Dat is niet juist: alleen het programma op blokniveau is duidelijk maar is niet ruimtelijk toegewezen. Er zal daardoor een enorm lange periode van touwtrekken ontstaan om te bepalen wie welk programma mag maken op haar plot. De gemeente dient ruimtelijk toe te wijzen waar welk programma mag komen.
10) Pagina 93: de gemeente stelt dat partijen een samenwerking binnen het blok met elkaar moeten aangaan. Welk bindend sturingsmiddel heeft de gemeente hiervoor? Zij kan dit niet

voorwaardelijk stellen.
11) Pagina 96: Intentiefase. De gemeente verwacht dat partijen zich eerst committeren aan door de gemeente opgestelde programma en kwaliteit zonder inzicht te geven in de financiële uitgangspunten. Het kan niet van partijen verwacht worden dit commitment te geven en tijd en geld te investeren in samenwerking zonder inzicht te geven in financiële kaders.
12) Pagina 96: "Op het moment dat de marktpartijen beschikken over een voorlopig ontwerp, worden afspraken vastgelegd over de kwaliteit, fasering, programmatische invulling, financiën en de vorm van samenwerking tussen de partijen in het blok. Dit gebeurt in een ontwikkelovereenkomst." Van de marktpartijen wordt veel commitment en financiële investering gevraagd zonder dat daar enige commitment en zekerheid vanuit de gemeente tegenover staat.
13) Pagina 106: Er wordt tav de participatie door eigenaren/erfpachters/ontwikkelaars geen verslag gedaan van het initiatief van eigenaren individueel en op blokniveau om de financiële haalbaarheid inzichtelijk te maken. De financiële schijnbaar onhaalbaarheid en de veelvuldige signalen uit de markt hierover zijn structureel door de gemeente naast zich neer gelegd en ook nu weer in de Investeringsnota.
14) Pagina 106: De gemeente doet geen verslag van het initiatief van de ontwikkelaars om op basis van marktkennis en inzichten van beleggende partijen het programma te optimaliseren. Zij heeft deze adviezen naast zich neergelegd.
15) Pagina 17 en 26. De gemeente wenst met de nieuwe werkwijze veel ruimte te geven voor flexibiliteit en optimalisatie (blz. 17). Tegelijk schrijft de gemeente op pagina 26 een gedetailleerde matrix voor van woningtypen, gespecificeerd in segment, oppervlakte, en aantal kamers. Onderbouwing voor de samenstelling wordt niet gegeven. Adviezen van ontwikkelaars obv marktkennis deze programmering te optimaliseren zijn niet meegenomen. De gemeente dient een dergelijke specifieke sturing los te laten. In een transformatiegebied heeft een gebied met 40% sociaal, een lage slagingskans. Daarna wordt er geen plaats gegeven voor nieuwe woonvormen in de nieuwe

matrix, bijvoorbeeld het friends-concept kan niet ingepast worden in de aantal kamers verdeling van de matrix.
16) Pagina 30-33: De gemeente heeft een goede visie op "woon-werk-stad" maar het ontbreekt aan onderzoek, onderbouwing en realisme in de geformuleerde uitgangspunten. Waar baseert de gemeente het aantal m2 VVO op per segment. Het realiseren van bedrijfsruimte voor 80,- / m2 in een gebied met alle kwaliteitsambities zoals in de Investeringsnota geformuleerd is volledig onrendabel. De gemeente dient te komen tot een meterprijs die zowel marktconform is (ook voor betaalbaar) als rendabel om te kunnen ontwikkelen.
17) Pagina 35 -35. De investeringsnota doet geen uitspraak hoe de ontwikkeling en realisatie van scholen financieel door de GREX/VEX loopt. Zonder uitspraak dat dit te allen tijde kostenneutraal dient te zijn, zal geen enkele marktpartij de ontwikkeling en realisatie op zich nemen. De gemeente dient dit voor haar rekening te nemen
18) Pagina 68: "marktpartijen gaan alternatieve energiesystemen ontwikkelen en kunnen die exploiteren". De energie oplossing geldt op collectief gebiedsniveau en dit gaat niet hand in hand met de fragmentatie die plaatsvindt in zowel fasering als deelgebieden. Integrale oplossing zou mogelijk moeten zijn maar marktpartijen zullen daar geen voorinvestering voor doen vanuit een deelgebied.
19) Blokpaspoort, pagina 32: in de algemene bouwregels zijn de bouwhoogtes per plot weergegeven maar geen exacte positionering op de plot zelf. Dit zorgt ervoor dat elke eigenaar/ontwikkelaar/belegger op zijn deelgebied hoge torens wil plaatsen en geen scholen wil ontwikkelen. Er moet een keus worden gemaakt: of alle regels ruimer opstellen of ruimtelijk duidelijk sturen op plotniveau.

Uw vervolgstappen op onze reactie zien wij met belangstelling tegemoet,

Met dank en vriendelijke groet,

Wout's Tegelhandel/Kondor Wessels, M. Heijn
P. Visser & Zn. B.V./Hans Broeren

Ontwikkelingsmaatschappij AVC 2 B.V./J. Stam
Autobedrijf Marré B.V./R. Lankhoorn
Condensatorstaete B.V./S. Durgaram en M. Wijngaarde
Drankenhandel Drimo/M. Moussa
Monsterscore B.V./A. Snippe

Gemeente Amsterdam

1 Amsterdam.nl

1.1 Formulier inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid

Naam:
namens AVC 2 BV
LIVIT
MSolutions Real Estate
GETGRIPP

Uw inspraakreactie
College van B & W van de gemeente Amsterdam
p/a Team gebiedsontwikkeling-project Sloterdijk I
Inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid
Postbus 1104
1000 BC Amsterdam

Amsterdam, 13 maart 2019

Geacht College, geachte heer, mevrouw,

De laatste maanden heeft de gemeente Amersterdam in samenspraak met stedebouwkundigen hard gewerkt aan de ontwikkelkaders voor Sloterdijk I Zuid. Deze geven nu een goed inzicht in de mogelijkheden op gebieds- en kavel niveau. Tevens heeft de gemeente op 27 februari 2019 een aanvullende toelichting gegeven aan de erfpachters en eigenaren van Bouwblok 5 in Sloterdijk I Zuid.

Naar aanleiding van bovenstaande hebben er meedere overleggen plaatsgevonden tussen de ontwikkelaars van de kavels gelegen aan de kop van Bouwblok 5 (hoek Transformatorweg en kabelweg) en enkele malen met het gehele Blok 5 in een eerder stadium. Dit

collectief (AVC2 B.V., MSolutions Real Estate, Livit en GETGRIPP) is enerzijds ontstaan uit een geografische verbondenheid en anderzijds uit de gezamenlijke wens om 'kartrekkers' te worden voor de ontwikkeling van Bouwblok 5.

Gezamenlijk willen we middels deze brief onze reactie en zienswijzen kenbaar maken inzake:

1. Investeringsnota Sloterdijk 1 Zuid d.d. 20190107;
2. De bijlagen en links Investeringsnota + basisblokpaspoorten behorende bij de Investeringsnota 1 Zuid d.d. 181218;
3. De basisblokpaspoorten Sloterdijk 1 Zuid' d.d. 181218;
4. Het 'Stedenbouwkundig kader ruimtelijke kwaliteit Sloterdijk 1 Zuid' d.d.181218;

welke door u van 31 januari 2019 tot en met 14 maart 2019 ter inzage is gelegd.

Sinds 3 jaar zijn ondergetekenden samen om mee te denken met de gemeente Amsterdam over de transitie van het gebied naar de beoogde levendige en gediversifieerde invulling. Niet alleen heeft het gebied een opwaardering nodig, de markt, demografische ontwikkeling en energietransitie geven hier ook alle aanleiding toe. De initiatieven die de gemeente tot op heden heeft genomen waarderen wij bijzonder. Wij hebben capaciteit beschikbaar gemaakt en zijn gaarne bereid om samen met de gemeente deze ontwikkeling verder te brengen. Inhoudelijk hebben we zienswijzen opgedeeld in een korte conclusie, een algemene samenvatting enerzijds en een inhoudelijke beoordeling en suggesties anderzijds.

Conclusie beoordeling Investeringsnota Sloterdijk 1 Zuid
In de Investeringsnota Sloterdijk 1 Zuid heeft de gemeente haar ambities voor het gebied verwoord alsmede een marsroute voorgesteld om de ambities te verwezenlijken. Middels deze inspraakreactie willen wij graag een constructieve bijdrage leveren om de haalbaarheid van de herontwikkeling van Sloterdijk I Zuid te

vergroten. In het kort onze conclusie:

1. De investeringsnota Sloterdijk 1 Zuid kent een hoog ambitieniveau en is met name gebaseerd op de geldende algemene beleidskaders van de gemeente Amsterdam en niet specifiek voor het gebied en de individuele locaties in bijzonder;
2. Dit algemene – rigide - beleid van de gemeente Amsterdam drukt een te grote stempel op de ontwikkeling van de individuele blokken en zorgt er voor dat het plan op dit moment financieel, sociaal economisch en maatschappelijk niet realistisch en haalbaar is;
3. De financiële onderbouwing vanuit de combinatie tussen de grond- en opstalexploitatie ontbreekt in de nota. Deze is noodzakelijk om zowel vanuit de gemeente als de markt een echt realistisch beeld te creëren. Een beeld waarin ook een oplossing wordt aangedragen voor de onrendabele top die nu in het plan zit. Een 'vastgesteld' rekenmodel voor alle kavels toevoegen aan de nota kan de besluitvorming en het draagvlak vergroten. Nu en in de toekomst.
4. De input vanuit de marktconsultatie is onvoldoende verwerkt in de documenten. Het draagvlak voor de Investeringsnota neemt hierdoor sterk af ondanks de hoge ambities van de eigenaren, erfpachters, ontwikkelaars maar bovenal bestaande bedrijven en gebruikers;
5. De investeringsnota en al haar bijlagen kennen interne tegenstrijdigheden en een grote mate van herhaling. De documenten zouden moeten worden samengevoegd tot een compacter document om deze te elimineren (Als gevolg komen nu sommige opmerkingen ook dubbel voor in deze zienswijze).;
6. Door de opeenstapeling van de ambities op zowel product, duurzaamheid, inclusieve samenleving en regulering kent dit plan interne tegenstrijdigheden en dreigt ten onder te gaan aan haar eigen ambitie. De strikte formulering zorgt er voor dat de nota niet bestand is tegen wijzigende marktomstandigheden zowel aan de gebruikerszijde als aan de aanbodzijde (vastgoedeigenaren). De doorlooptijd van de gehele ontwikkeling zal circa 20 jaar zijn en vraagt daarom een kader om binnen te opereren met voldoende flexibiliteit;
7. De gevraagde organisatie tussen eigenaren op 'blokniveau' is de

achilleshiel van de ontwikkeling van het gebied. Er is te weinig ruimte opgenomen om individuele delen van een blok tot ontwikkeling te laten komen. Een 'deblokkeringsregeling' is noodzakelijk voor het organiseren en stimuleren van een organische gebiedsontwikkeling;

Inhoudelijke opmerkingen op de individuele stukken en aanbevelingen
In onderstaand overzicht de inhoudelijke opmerkingen en suggesties voor verbetering van de Investeringsnota Sloterdijk I Zuid. Doordat de nota bestaat uit verschillende documenten die niet helemaal op elkaar aansluiten kan het zijn dat er een aantal herhalingen in de opmerkingen zitten.

Opmerkingen Investeringsnota Sloterdijk I Zuid (20190107)
- Algemeen
o Pagina 4: ondanks de vele marktconsultaties is het plan volledig naar de 'algemene' kaders van de Gemeente Amsterdam geschreven. Het strategiebesluit is met name door deze kaders bepaald en is de input van de eigenaren, erfpachters en ontwikkelaars zeer beperkt over genomen in de economische en sociaal haalbaarheid van het plan.
o Pagina 7: 'Het investeringsbesluit is tot stand gekomen onder de vigerende wet- en regelgeving en het beleid van de gemeente. Bij wijziging van het beleid en wet- en regelgeving behoudt de gemeente zich het recht voor om ambities, regels en kaders aan te passen.' Graag hier aan toe voegen dat de gemeente een bestendig en duurzaam beleid voorstaat en dat gedurende de ontwikkeling van de blokken de spelregels niet ten nadele van de haalbaarheid aangepast worden.
- Ambities
o De ambities zoals opgenomen in de Investeringsnota sluiten aan bij de ambities die de eigenaren, ontwikkelaars en gebruikers hebben in het gebied. Nu en in de toekomst. De ontwikkeling van de Investeringsnota is uiteindelijk vanuit de gemeente eenzijdig ontwikkeld op basis van de algemene spelregels van de stad en de visie op woningbouw. De gewenste ambitie is echter hierdoor ook vastgezet:

- het huidige gebruik van het gebied is op dit moment bedrijfseconomisch gezond en maakt dat de waarde van de kavels relatief hoog is ten opzichte van gebieden met hoge leegstand
- De gemeente heeft alleen openbaar gebied in bezit en kan reguleren middels wet- en regelgeving en grondpolitiek bij transformatie. De invloed is zonder drastische maatregelen beperkt
- De marktomstandigheden aan de realisatie zijde zijn in de afgelopen jaren rigoureus veranderd. De bouw- en grondprijzen zijn exponentieel gestegen. De markthuur en koopprijs zijn navenant gestegen en kunnen deels deze ontwikkelingen opvangen. Echter de regulatie van de 40-40-20 in de woningmarkt met al haar aanvullende maatregelen anticipeert niet en staat haaks op deze marktomstandigheden. De Investeringsnota zal hier antwoord op moeten kunnen geven om succesvol in 'goede en slechte' omstandigheden de ambities overeind te houden. Dit is nu niet expliciet opgenomen in het document.
o Pagina 27: zie ook opmerkingen op de bijlage blokpaspoorten.
o Pagina 30: zie ook opmerkingen op de bijlage blokpaspoorten
- De financiële onderbouwing vanuit de zijde van de grondeigenaren, erfpachters en gebruikers ontbreekt in het document om de ambities aan realiteit te toetsen. Dit dient toegevoegd te worden aan het document.
o Pagina 37: de onderbouwing (financieel, kwalitatief en kwantitatief) ontbreken voor de geplande voorzieningen vanuit de gemeente. Dit is noodzakelijk een om deze economisch haalbaar op te nemen in de plannen.
o Pagina 41: zie opmerkingen bijlage Stedebouwkundig plan
o Pagina 68: 'marktpartijen gaan alternatieve energiesystemen ontwikkelen en kunnen die exploiteren". Indien dit collectief kan worden gerealiseerd is dit als einddoel te realiseren. Hier zal echter de regie- en voorinvestering gedaan moeten worden door een reeds bestaand collectief (gemeente of NUTS) om dit economisch en sociaal realistisch te maken.
o Pagina 87: belangrijk om tot een organische ontwikkeling te komen is dat de tijdelijke afwijking en op het 'rigide' programma worden

toegestaan. In een ontwikkeling van 20 jaar is een tijdelijkheid minimaal 10 jaar. Graag toevoegen aan de ambitie en visie.

- Sturingsstrategie

o Voor het gebied is een organische transformaties beoogd. De korrelgrootte is nu bepaald op de blokken tussen de aanwezige weginfrastructuur. Binnen de blokken zijn veel verschillende eigenaren en belangen. In timing, belangen en programmaverdeling is het binnen één blok nagenoeg onhaalbaar om op één lijn te komen en te blijven. Daarmee is een belangrijk procesrisico ontstaan. In onze visie moet de mogelijkheid worden opgenomen om op kleinere schaal logische samenwerkingen aan te gaan, zodat de blokken trapsgewijs ontwikkeld kunnen worden. Het toevoegen van een stedenbouwkundig plan zou hierbij kunnen helpen doordat de onderlinge onderhandelingen niet worden belast door het individuele streven naar opbrengst maximalisatie.

o Pagina 92: de middelen om sturing te geven aan de ontwikkeling vanuit juridisch, wettelijk en publiek kader zijn gegeven. Echter is er geen 'deblokkeringregeling' opgenomen indien partijen binnen een blok geen overeenstemming bereiken. Dit is direct de grootste bedreiging binnen de ambities van alle betrokken partijen. Het is onmogelijk indien een blok bestaat uit verschillende partijen de regie over ontwikkeling in 20jaar over te laten aan de markt.

o De voorwaardelijkheid van de samenwerking creëert direct een impasse in de ontwikkeling

o De 'deblokkeringsregeling' zou er als volgt uit kunnen zien:

- De regeling is alleen geldig binnen een blok en geldt niet voor de blokken onderling;
- Indien substantiële investeringen in de ontwikkeling worden gedaan en het (gedeelte van het blok minimaal 20.000m² programma bevat);
- De ontwikkeling moet solitair ontwikkeld kunnen worden
- Investeringen en ontwikkeling moeten binnen een strakke tijdslijn worden doorlopen anders vervallen de rechten;
- Programma op basis van locatie stedebouwkundige positie in het blok moeten vooraf worden vastgesteld;
- Ontwikkelingen op basis van omgevingsvergunning buitenplanse

afwijking (art 2.12 lid 1, sub a onder 3 WABO);
- Indien er 'extra' sociaal programma wordt gerealiseerd kan dit worden gecompenseerd door minder bedrijfs m²;
- De openbare voorzieningen op het kavel komen voor rekening van de ontwikkelaar en worden om niet over gedragen (met uitzondering van grond);
- Ontwikkeling beoordelen op basis van een vooraf vastgesteld rekenmodel (90% van het blok is immers gereguleerd). Dit om tot een goed proces te komen, inzicht te geven en om te beoordelen voor een initiatiefnemer of de gemeente om binnen een blok de ontwikkeling te (mogen) starten. Ieder kan dan vanaf zijn eigen vetrekpunt bepalen of de (blok)plannen economisch haalbaar zijn.
- De overige bepalingen van het Investeringsbesluit blijven onverminderd van kracht.
- Proces en planning
o Pagina 96: 'Op het moment dat de marktpartijen beschikken over een voorlopig ontwerp, worden afspraken vastgelegd over de kwaliteit, fasering, programmatische invulling, financiën en de vorm van samenwerking tussen de partijen in het blok. Dit gebeurt in een ontwikkelovereenkomst.' De gemeente verwacht dat partijen zich eerst committeren aan door de gemeente opgestelde programma en kwaliteit zonder inzicht te kunnen geven in de financiële uitgangspunten (lees: erfpacht voor diverse programmaonderdelen nog niet inzichtelijk is). Gezien de recente politieke en economische ontwikkelingen is het niet realistisch te vragen van marktpartijen te gaan investeren als het financiële speelveld vanuit de gemeente nog open ligt. Aan de Investeringsnota zal een GREX moeten worden toegevoegd op basis waarvan de gemeente Amsterdam enerzijds de plannen vanuit grondpolitiek kan onderbouwen en anderzijds van financieel economisch perspectief vanuit haar eigen inwoners, gebruikers, grondeigenaren en erfpachters. Om tot een goed proces te komen en inzicht te verschaffen, zal er een collectief model moeten komen om te beoordelen voor een initiatiefnemer of de gemeente om binnen een blok de ontwikkeling te (mogen) starten. Ieder kan dan vanaf zijn eigen vertrekpunt bepalen of de plannen economisch

haalbaar zijn.
o De commitment en zekerheid van de gemeente moet voor lange termijn worden gewaarborgd in de dergelijk ontwikkeling (looptijd 20 jaar).
o De marktomstandigheden zijn nu gunstig. 6 jaar geleden konden wij er maar nauwelijks een voorstelling van maken dat de markt zich zo zou ontwikkelen, zoals die zich heeft ontwikkeld. In onze visie is het belangrijk om het huidige marktmomentum aan te grijpen en daar versnellingen mogelijk te maken waar dat nu mogelijk is en ook door de eigenaren wordt ondersteund.
- Financiën, Participatie en communicatie
o De financiële paragraaf moet worden aangevuld met een algemeen toetsbaar financieel model voor zowel de grond- als opstalexploitatie.
o Pagina 106: zie opmerkingen op blokpaspoorten

Opmerkingen Stedebouwkundig kader (SKRK)
- Pagina 9: plankader kan alleen op gebiedsniveau. Per blok te rigide om in een ontwikkelproces vooraf te sturen binnen blok. Spelregels kunnen pas beoordeeld worden aan het eind van de ontwikkeling. Basis, functioneren en vormgeving van een gebied kan niet los gezien worden van elkaar. Voor de leefbaarheid zal naar een kleinere korrelgrootte binnen het blok gewerkt moeten worden zeer in combinatie met de door diverse voorwaarden het waarschijnlijk langjarig realisatieperspectief.
- Pagina 12: de verhouding 80-20% woningbouw-bedrijven en voorzieningen is een einddoel. Dit doel zal pas in 20 jaar bereikt worden. De ontwikkelingen nu al belemmeren door direct te sturen op het einddoel zal lang een scheve verhouding geven en een versnippering van functies terwijl een clustering gevraagd wordt. Met andere woorden dit heeft een zeer negatief gevolg voor de ruimtelijke kwaliteit.
- Pagina 25: de voorzieningenkaart suggereert dat de verdeling over de verschillende blokken vast staat. Een organische groei op basis van vraag en gebruik zal in de praktijk de realiteit worden. De inzet is nu te specifiek locatie gestuurd.

- Pagina 28: de Transfomatorweg blijft een hoofdrol spelen in de stedebouwkundige opzet van de blokken ten opzichte van de randen van Sloterdijk I. Over de architectuur en stedebouwkundige randen wordt niet gesproken. De hoofdfunctie vraagt om een stedelijk karakter en dichtheid (hoogte).
- Pagina 38: 'De bebouwing krijgt een compact stedelijk karakter. Met straatwanden die worden gevormd door bouwblokken met een basishoogte van 20 tot 30 meter. Daarboven is sprake van hoogbouw / accenten tot 45 meter. Incidenteel op markante locaties en verspreid gesitueerd komen solitaire torens tot maximaal 60 meter hoog. De straten blijven licht en de bovenbouw is niet dominant in de openbare ruimte. Functies in de bovenbouw hebben door 'setbacks' een grotere onderlinge afstand, waardoor uitzicht, bezonning en privacy van de woningen en het daklandschap verbeteren.' In relatie tot de gewenste verdeling van functies binnen de blokken is het niet mogelijk de hoogte accenten te realiseren waarbij rekening wordt gehouden met de stedebouwkundige uitgangspunten en de totaal te realiseren m², in relatie tot de nog ongewisse tijdslijn van de totale ontwikkeling. De voorgestelde FSI is daar te beperkt om deelontwikkeling (binnen de bouwblokken) in de tijd mogelijk te maken voor. Pagina 46: de mate van regie van de gemeente Amsterdam staat er in algemene bewoordingen. Met een actief opkoopbeleid van de gronden voor de openbare ruimte kan de gemeente de gewenste opdelingen in blokpaspoorten creëren. Door de regie bij veel eigenaren binnen een Blok neer te leggen met totaal verschillende (bedrijfs)ambities en ontwikkelende leden zal het blok afhankelijk worden van de laatste in de ontwikkeling. Hierdoor treedt een blokkering op. Zowel in de Investeringsnota als in het Stedenbouwkundig plan zal een 'deblokkeringsmechanisme' ingebouwd moeten worden om onnodige vertraging tegen te gaan.
- Pagina 51: de gepresenteerde voorstellingen geven een vertekend beeld van wat daadwerkelijk gerealiseerd kan worden binnen een blok als geheel. De gevraagde m² worden ver overschreden om tot de gevraagde stedelijkheid te komen.
- Pagina 53: het principe van het laadvermogen sluit niet aan bij de

stedebouwkundige wens om hoge plinten te maken. Tevens is het onmogelijk binnen de blokken een onderlinge verdeling te maken. De kavels aan de randen van een blok vragen nu eenmaal om accenten. Tevens zijn deze kavels om die reden ook tegen een hogere waarde verworven. Stedebouw, financiën, verworven rechten, planning en gewenste functies sluiten niet op elkaar aan.
- Pagina 64: de architectonische ambities en beelden sluiten aan bij de blokeigenaren maar niet bij de stedebouwkundige kaders en de financiële kaders van de Investeringsnota.
- Pagina 68: 'De differentiatie 40 - 40 - 20 in investeringscategorieën betekent dat 80 % van de woningen een investering in bouwkosten kent die leidt tot een ingetogen vormgeving. Standaard materialen en details.' De ambities van de architectuur, duurzaamheid en uitstraling van de eerdere pagina's spreken dit tegen. De gepresenteerde plannen sluiten niet aan bij de financiële en stedebouwkundige kaders.

Opmerkingen Bijlage Blokpaspoorten
- Pagina 14: de observatie dat de Kabelweg-Transformatorweg hoek een belangrijk verkeerspunt is en vanuit alle 'windrichtingen' zichtbaar en bereikbaar moet zijn, vraagt om een Stedebouwkundig accent. Dit zelfde geldt ook voor de gehele hoofdontsluitingsas Transformatorweg. Dit ontbreekt in de omschrijving.
- Pagina 17: de ophoging van het maaiveld met 60-90 cm heeft een grote impact op de faseerbaarheid en financiële haalbaarheid van het plan. Hier zal de regie bij de gemeente moeten komen te liggen in combinatie met de aanleg van de openbare ruimte.
- Pagina 20: Het overzicht van principes van het programma geeft een zeer gedetailleerde formule voor het ontwikkelen binnen de blokken. Gezien de restricties in het programma in combinatie met het Stedebouwkundig ontwerp en het verdeelde eigendom blokkeert de ontwikkeling en is deze financieel, sociaal en op basis van de gewenste duurzaamheid niet haalbaar. In het kort de beperkingen die opgelost moeten worden:
o Verhouding 40-40-20 is een gegeven. De restricties in het

programma met ook nog programmering in indeling is te rigide;
o Bedrijfsruimte onder woningen die gemaximeerd is 80 €/m² VVO is economisch niet haalbaar (bouwkosten voor zowel bedrijven als woningen);
o De lange beperking van de 'midden-huur' woningen voor 25 jaar geeft naast de erfpacht een extra belemmering in verkoop en verhuur;
o Gemiddelde huur van middeldure huurwoningen van € 862,- (prijspeil 1-1-2018)
o Maximale prijs van middeldure koopwoningen;
o Een mogelijkheid om naast bedrijvigheid, kantoren, retail of andere waarde genererende functies te kunnen realiseren
o De huidige grondwaarde is hoger dan de grondwaarde die een woningcorporatie danwel een belegger in sociale huurwoningen mag betalen op grond van de wet- en regelgeving. Dit is mogelijk te compenseren met een hogere dichtheid en directe afspraken met de gemeente Amsterdam en een woningcorporatie;
o De voorgestelde programmaverdeling in appartementen geeft een monotone stad en legt de nadruk te sterk op wonen. Binnen de een dergelijke ontwikkeling geeft dit onvoldoende financiële draagkracht aan overige voorzieningen en een monocultuur in een nieuw op te bouwen wijk;
o Door de gewenste dichtheid is het onvermijdelijk dat zowel sociale huur- middenhuur en vrije sector in een blok komen. Dit is vanuit beheersbaarheid, verscheidenheid in wensen van bewoners en leefbaarheid onwenselijk;
o De beperking in oppervlakten en variatie geeft onvoldoende ruimte om nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt op te kunnen vangen. Met name gezinswoningen kunnen in het huidige klimaat niet gerealiseerd worden;
o Het werken staat nu gedefinieerd als m² VO. Ons inziens gaat het om arbeidsplaatsen en niet om m². De nieuwe wijze van werken en produceren die in dit gebied plaats kunnen vinden vragen dergelijke m² niet. Het lijkt er nu om te doen werken te handhaven in het gebied echter met het beperkte opbrengst potentieel zal de realiteit zijn dat de huidige bedrijvigheid verplaatst naar andere delen van stad en

omgeving

- Pagina 21: werken omzetten naar arbeidsplaatsen en gebruik. Huidige definitie is niet realistisch gezien de doelstellingen van een leefbare stad. Graag referentie gebieden opgeven waard dit op deze wijze functioneert om van te leren.
- Pagina 22: onderbouwing locaties voorzieningen ontbreekt. Graag toevoegen.
- Pagina 26: geluidseisen moeten worden afgestemd met Stedebouwkundig ontwerp en de gewenste leefbaarheid in de ontwikkeling. Op sommige locaties tegenstrijdige en zeer kostenverhogend. Buitenruimte worden hierdoor onbruikbaar.
- Pagina 28: de beperkte hoogte van LIB staat niet genoemd. Opnemen in het stuk. De hoogte lijkt bepaald op Stedebouwkundig niveau, technische onderbouwing ontbreekt.
- Pagina 29: de ophoging van het maaiveld met 60-90cm heeft een grote impact op de faseerbaarheid en financiële haalbaarheid van het plan. Hier zal de regie bij de gemeente moeten komen te liggen in combinatie met de aanleg van de openbare ruimte.
- Pagina 34: Stedebouwkundige kenmerken:

o De economische onderbouwing van de FSI ontbreek. De FSI voor het gehele blok van 3.6 is economisch niet haalbaar in combinatie met de huidige marktomstandigheden, de waarde van de huidige kavels, de geëiste kwaliteit en het rigide programma. Graag de financiële onderbouwing toevoegen.

o Een vormfactor van 0,7 met de gevraagde inpandige logistiek voor zowel bedrijven, woningen en overige voorzieningen onderbouwen met vergelijkbare concepten.

o De gestelde duurzaamheidsoplossingen zijn alleen te realiseren in de eindsituatie. De ontwikkeling vraagt een overgangsbeleid in de ontwikkelperiode van het gebied zodat dit doel realistisch tot wasdom kan komen. Deze is nu niet opgenomen in de nota. Uitgangspunt moet altijd zijn dat de oplossingen economisch haalbaar zijn en maatschappelijk gedragen kunnen worden.

- Pagina 55: blokspecificaties

o Maximale FSI van 3,6 sluit niet aan bij Stedebouwkundig kader.

Deze zal eerder naar een FSI lokaal naar 6 (conform blok I_N).
o Het blok overzicht van principes van het programma geeft een zeer gedetailleerde formule voor het ontwikkelen binnen het blok. Gezien de restricties in het programma in combinatie met het Stedebouwkundig ontwerp en het verdeelde eigendom blokkeert ook op blokniveau de ontwikkeling en is deze financieel, sociaal en op basis van de gewenste duurzaamheid niet haalbaar. In het kort de beperkingen die opgelost moeten worden:
- Verhouding 40-40-20 is een gegeven. De restricties in het programma met ook nog programmering in indeling is te rigide;
- Bedrijfsruimte onder woningen die gemaximeerd is 80 €/m2 VVO is economisch niet haalbaar (bouwkosten voor zowel bedrijven als woningen);
- De lange beperking van de 'midden-huur' woningen voor 25 jaar geeft naast de erfpacht een extra belemmering in verkoop en verhuur;
- Gemiddelde huur van middeldure huurwoningen van € 862,- (prijspeil 1-1-2018)
- Maximale prijs van middeldure koopwoningen;
- De huidige grondwaarde is hoger dan de grondwaarde die een woningcorporatie danwel een belegger in sociale huurwoningen mag betalen op grond van de wet- en regelgeving. Dit is mogelijk te compenseren met een hogere dichtheid en directe afspraken met de gemeente Amsterdam en een woningcorporatie
- De voorgestelde verdeling in appartementen geeft een monotone stad. Binnen de een dergelijke ontwikkeling geeft dit onvoldoende financiële draagkracht aan overige voorzieningen en een monocultuur in een nieuw op te bouwen wijk.
- Door te de gewenste dichtheid is het onvermijdelijk dat zowel sociale huur- middenhuur en vrije sector in een blok komen. Dit is vanuit beheersbaarheid, verscheidenheid in wensen van bewoners en leefbaarheid onwenselijk.
- De beperking in oppervlakten en variatie geeft onvoldoende ruimte om nieuwe ontwikkelingen op de woningmarkt op te kunnen vangen. Met name gezinswoningen kunnen in het huidige klimaat niet gerealiseerd worden.

- Het werken staat nu gedefinieerd als m² VO. Ons inziens gaat het om arbeidsplaatsen en niet om m². De nieuwe wijze van werken en produceren die in dit gebied plaats kunnen vinden vragen dergelijke m² niet.

o In de huidige Investeringsnota en het blokpaspoort van Bouwblok 5 is een combinatie van een bijzonder hoog opleveringsniveau, voorwaarden die een positieve exploitatie onmogelijk maken en een relatief lage bebouwingsdichtheid opgenomen. Hierdoor kan nauwelijks gebruik gemaakt worden van de gunstige (woning)marktomstandigheden en kan nauwelijks gecompenseerd worden voor:

- hoge en sterk stijgende bouwkosten
- boekwaarde van bestaande opstallen
- investeringen gedaan bij de verwerving van individuele percelen
- programmaonderdelen met een negatieve grondwaarde:
  - bedrijfsruimten met een huurmaximum van € 80 /m²
  - huis van de wijk
  - Sociale huurwoningen met 2 kamers of meer
  - Middeldure huurwoningen met 2 kamers of meer
  - Middeldure koopwoningen met 3 kamers of meer
  - Parkeer- en stallingsvoorzieningen

o Met deze randvoorwaarden kan onvoldoende opbrengst gegenereerd om überhaupt al een neutrale of winstgevend ontwikkeling te creëren laat staan dat er opbrengst is die een herijking van de erfpacht naar aanleiding van het nieuwe programma te bekostigen

o Wanneer de FSI wordt verhoogd en meer programma kan worden gerealiseerd kan de boekwaarde van de huidige opstallen makkelijker worden "goedgemaakt". Dit draagt overigens enkel bij als ook de winstgevendheid van de totaal te realiseren functies voldoende is.

o Als de gemeente toch tegen de wetmatigheden van de markt in dit programma wil realiseren kan dit enkel door eenmalig bij te dragen aan het haalbaar maken van de door haar gewenste bouwopgave middels negatieve erfpacht of eenmalige subsidie

o In onze visie is de inzet op hoge kwaliteit goed en past dit in de visie

om een duurzame leefomgeving te maken. Inzetten op lagere kwaliteit zou risico's kunnen introduceren en de concurrentiekracht van het gebied kunnen verlagen. Hierop zien wij dus geen mogelijkheden de uitgangssituatie te verbeteren
o Onduidelijk is hoe de verdeling te maken binnen het blok. Veel functies vragen een positie in het blok die niet overeenkomt met de individuele ontwikkelvelden binnen het blok. Voorstel is om minimale ontwikkelvelden op te nemen binnen een blok om 'blokkering' tegen te gaan maar toch met een kritische massa te kunnen ontwikkelen.
o Het aantal parkeerplaatsen voor de bedrijfsruimten van ca. 1 per 125 m² BVO kan binnen een stedebouwkundige opzet zoals nu is aangegeven economisch niet haalbaar gemaakt worden. Bedrijven gaan niet betalen voor bebouwd parkeren. De onrendabele top op parkeren is deels op te lossen door dubbelgebruik maar geeft een te hoge (financiële en ruimtelijke) druk op de ontwikkeling.

Naar aanleiding van bovenstaand zijn we gaarne bereid bovenstaand nog eens individueel aan u toe te lichten en daar waar nodig te verduidelijken. We zijn benieuwd naar de vervolgstappen en de besluitvorming binnen uw College. We zien uw reactie met belangstelling tegemoet,

Met vriendelijke groet,

Namens,

AVC 2 BV
LIVIT
MSolutions Real Estate
GETGRIPP

1 Amsterdam.nl

1.1 Formulier inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid

Naam
Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Uw inspraakreactie
Beste mensen,

Met belangstelling hebben wij namens de Amsterdamse woningcorporaties kennis genomen van de Investeringsnota Sloterdijk I Zuid. Hartelijk dank voor de mogelijkheid die u biedt om te reageren. Graag maken wij (de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties) van die gelegenheid gebruik.

Ongedeelde stad: woningbouwprogramma
Wij ondersteunen uw plan voor de Ontwikkeling van Sloterdijk I Zuid tot hoogwaardige, gemengde en duurzame woonwerkwijk als onderdeel van Havenstad. Ook onderschrijven wij van harte de gekozen woningbouwverdeling van 40 procent sociale huur, 40 procent middelduur en 20 procent duurdere woningen. De Amsterdamse corporaties realiseren die ambitie graag en gaan er dan ook vanuit dat de 40 procent in zijn geheel door de woningcorporaties wordt gerealiseerd. Op pagina 27 geeft u aan dat marktpartijen voor het bouwen van sociale huurwoningen coalities aangaan met een woningcorporatie. Zijn er in de sturingsstrategie ook instrumenten voorzien die ervoor zorgen dat de sociale huur ook daadwerkelijk door woningcorporaties wordt gerealiseerd?

Voor wat betreft de woninggrootte (p.26) onderschrijven wij de grote behoefte aan betaalbare woningen voor starters en alleenstaanden. Het aandeel driekamerwoningen en vierkamerwoningen voor gezinnen in de programmering van de sociale huurwoningen in Sloterdijk I Zuid zou nog omlaag kunnen als we beter gebruik maken

van de mogelijkheden van 'passend wonen' in de bestaande bouw. Nu worden nog veel grotere woningen in bijvoorbeeld Bos en Lommer en de Spaarndammerbuurt door kleinere huishoudens bewoond.

Bereikbare stad: Parkeren
Op pagina 56 stelt u terecht dat Parkeergarages met vaste plekken gekoppeld aan woningen of bedrijven niet meer van deze tijd zijn. Wij zijn het daar volledig mee eens. Toch worden inpandige parkeervoorzieningen voorgesteld waarbij wordt uitgegaan van 0,2 autoparkeerplaats per woning en 0,13 scooterparkeerplaats. Wij pleiten voor de sociale huurwoningen voor een autoparkeernorm 0. In zijn algemeenheid verdient het aanbeveling om aparte collectieve parkeergebouwen te realiseren, waar bewoners van sociale huurwoningen de gelegenheid krijgen een parkeerplaats te huren. Hetzelfde geldt voor inpandig scooterparkeren.

Hierbij verwijzen wij ook naar onze Inspraakreactie Concept-nota Parkeernormen Fiets en Scooter van 13 december 2017. De gemeente voert voor scooters en brommers een terecht ontmoedigingsbeleid. In dat licht zou de gemeente naar onze mening voor het parkeren van scooters een andere keuze moeten maken dan inpandig parkeren, waarbij de verantwoordelijkheid en kosten voor (verplichte) stalling volledig bij de gebruikers komt te liggen. Dat is effectiever en rechtvaardiger.

Voor het fietsparkeren lijkt ons zeker voor de (in meerderheid) kleine huishoudens een norm van 2-6 plekken per woning aan de hoge kant. De corporaties achten zich niet gehouden aan die norm. Dat geldt ook voor de richtlijn van 0,5 per woning voor bezoekersparkeren. Het toegankelijk maken van een fietsenstalling voor bezoek leidt tot meer beheermaatregelen dan noodzakelijk is. Bezoek zal in de praktijk vrijwel altijd in de openbare ruimte parkeren.

In zijn algemeenheid geldt dat iedere euro die wordt geïnvesteerd in parkeervoorzieningen, ten koste gaat van de (sociale huur) woningen.

Duurzame stad

Wij onderschrijven uw ambitie is om een duurzame warmte- en koudevoorziening te realiseren (p.68) en zijn blij dat u streeft naar een open en betaalbaar systeem. Wat dat betreft zou de koppeling tussen de gasprijs en de warmteprijs voor dergelijke voorzieningen moeten worden losgelaten, zodat daadwerkelijk een betaalbare energievoorziening voor de bewoners kan worden gerealiseerd. De tarieven volgens de huidige warmtewet liggen te hoog, waardoor voor (toekomstige) bewoners geen betaalbaar aanbod wordt geboden.

Wij hopen u hiermee een adequate inspraakreactie te hebben gegeven en zien uit naar uw beantwoording.

Met hartelijke groeten
Namens de Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties

Hr. J van der Veer

1 Amsterdam.nl

1.1 Formulier inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid

Naam
Vrienden van het Westerpark

Uw inspraakreactie
inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid

van: Vrienden van het Westerpark, ook namens De Tuinen van Westerpark: Nut & Genoegen en Sloterdijkermeer

14 maart 2019

De investeringsnota en de daarbij behorende stukken gaan grotendeels voorbij aan de relatie met Haven-Stad en Westerpark. Dit is een essentieel gemis. Sloterdijk I Zuid is het eerste grote project van Haven-Stad. Het Westerpark is onderdeel van deze belangrijke stadsuitbreiding.

Het gaat ons vooral om het ontbreken van enige groenvoorziening in het plan. Het plan Sloterdijk I Zuid heeft een ambitieus programma van 4690 woningen en 79.690 m2 BVO bedrijfsruimte. Het gebied wordt nagenoeg geheel volgebouwd met steen. Er is nauwelijks ruimte voor substantieel groen.
Uit eerdere documenten over Haven-Stad blijkt dat de geldende referentienorm is: 22 m2 per huishouden; 16 m2 gebruiksgroen en 6 m2 Ecosysteemgroen. Dit uitgangspunt is door de gemeenteraad nog benadrukt in de motie AR, die in december 2017 tijdens de behandeling van de ontwikkelingsvisie over Haven-Stad is aangenomen. Daarin is onder meer het volgende vastgelegd:
'Bij verdere planvorming omtrent Haven-Stad aan de raad opties voor [te] leggen voor het toevoegen van meer groen met een hoge ecologische en recreatieve waarde.'
De Investeringsnota Sloterdijk I Zuid vertoont in dit opzicht een onoverkomelijk manco.

In de plannen voor Sloterdijk I Zuid wordt in een enkele zin verwezen naar het plan voor het Westerpark; dit park grenst nota bene aan Sloterdijk I Zuid. Maar: de gemeente heeft nog steeds geen visie voor dit gebied naar buiten gebracht. De planvorming blijkt aanzienlijk vertraagd. Dit ondanks het feit dat al vanaf 2016 informatie- en consultatiebijeenkomsten over (Groot) Westerpark worden gehouden. De komst van 4690 woningen met 6000 tot 9000 bewoners in Sloterdijk I Zuid zal de druk op het Westerpark alleen maar vergroten, zonder dat daarmee rekening wordt gehouden in de planvorming. Een apart facet hierbij is dat de exploitatieprognose voor Sloterdijk I Zuid niet alleen een negatief resultaat heeft van € 4,4 miljoen netto contante waarde, maar dat hierbij (in strijd met regelgeving voor ruimtelijke plannen) nog geen rekening wordt gehouden met bovenplanse kosten. Het tekort is dus in feite aanzienlijk hoger. Tot de bovenplanse kosten behoren ook de investeringen in grootschalige groenvoorziening. De kosten voor een verbetering van het Westerpark zijn hiermee dus een stuk onzekerder geworden.

Wij vinden dat de plannen voor Sloterdijk I Zuid moeten worden teruggetrokken totdat de relatie met Haven-Stad nauwkeuriger wordt aangegeven en het plan voor Groot Westerpark duidelijk is.
Mocht u desondanks toch besluiten het plan door te zetten, willen we alvast het volgende aangeven.

Sloterdijk I ligt pal tegen het Westerpark aan. De voorstellen hebben grote invloed op het park. Anderzijds geeft de ligging aan het park extra kwaliteiten aan de wijk. In de plannen is te weinig aandacht voor deze potenties en de wisselwerking ervan. Dit komt onder andere door het ontbreken van een wezenlijk groene invulling van het gebied.

De voorgestelde bebouwing volgt de bestaande stedenbouwkundige structuur van het bedrijventerrein, dat in de jaren zeventig is aangelegd. De hoogte van de nieuwbouw wordt echter veel meer. Hoogbouw langs de rand van het park leidt tot een zeer nadelige (optische) schaalverkleining van het Westerpark. Dit moet nader worden onderzocht; aan de hand van dit onderzoek moet de schaal van het plan voor Sloterdijk I Zuid worden aangepast. Dan dient ook de

beoogde parkstrook langs het spoor te worden aangepast (dwz in ieder geval vergroot). Deze strook staat in geen verhouding tot de behoefte van de nieuwe wijk. De strook is meer een bermzone langs het spoor en vormt geen onderdeel van het park.

Voor de toekomstige bewoners zal het Westerpark een extra woonkwaliteit kunnen betekenen. Deze kwaliteit ontstaat wanneer een zonering in hoogte tussen park en wijk wordt gemaakt, met hogere bebouwing langs de Transformatorweg, naar veel lagere bebouwing langs het park. Zo ontstaan er vanzelfsprekende overgangen – uitgevoerd in een menselijke maat – tussen woonwijk en park.

De woonkwaliteit wordt ook vergroot als in de nieuwe wijk de parksfeer wordt benadrukt. Zo dienen vanaf de Transformatorweg langzaam-verkeersroutes door de wijk naar het park opgenomen te worden. In plaats van verkeerslussen te maken als ontsluiting van de woonwijk, stellen wij doodlopende straten voor (vergelijkbaar met de dwarsstraten van de Overtoom naar het Vondelpark). Ter plekke van de Contactweg kan dan een nieuwe toegang naar het Westerpark komen. De parksfeer in de wijk wordt hiermee versterkt.

De kwaliteit van de woonomgeving in een dichtbebouwd gebied wordt mede bepaald door de aanwezigheid van een (groene) buitenruimte bij elke woning, zoals een tuin, balkon, loggia of dakterras. In de huidige plannen is hierover helemaal niets aangegeven.

Zoals in de plannen ook niets wordt vermeld over reservering van voldoende ruimte ondergronds, zodat bomen er daadwerkelijk kunnen groeien, zonder belemmeringen van kabels en leidingen.

Bij de aanleg van het bedrijventerrein Sloterdijk I is de Spaardammerdijk voor een groot deel verdwenen. Wat resteert zijn fragmenten van dit middeleeuwse erfgoed. In de Spaardammerbuurt is de dijk nog intact, zo ook het stuk dijk tussen begraafplaats Sint Barbara en de Buurtboerderij, en delen van het dijkdorp Sloterdijk. Door het dijktracé in de plannen voor de nieuwe woonwijk op te nemen als een groene diagonale stedenbouwkundige lijn ontstaat meerwaarde voor wijk en park. Het dijktracé zal een landschappelijke

lijn en een fysieke route kunnen vormen voor zowel de wijk als het park. De bestaande dijkfragmenten en nieuwe dijk zullen samen een nieuwe route vormen in het Westerpark en Sloterdijk I Zuid, mooi ingebed in de omgeving.
Het dijktracé ligt hoger dan het maaiveld en geeft aanleiding tot bijzondere bebouwingscondities, te vergelijken met de High Line in New York. Door het tracé te gebruiken als stedenbouwkundig- en als parkelement, worden park en wijk met elkaar en de omgeving verbonden en de beleving vergroot. Op stadsniveau ontstaat er een logische verbinding tussen Sloterdijk, Sloterdijk 1 Zuid, Westerpark, Spaarndammerbuurt en Houthavens.

Het gebied ten zuiden van de nieuwe Spaarndammerdijk dat valt binnen het plangebied Sloterdijk I Zuid kan qua ontwikkeling en typologie gekoppeld worden aan de dijk.

voorzitter vereniging Vrienden van het Westerpark

1 Amsterdam.nl

1.1 Formulier inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid

Naam: Bescherming Cultureel erfgoed Westerpark

ZIENSWIJZE OP INVESTERINGSBESLUIT SLOTERDIJK I – ZUID

De ontwikkeling van Havenstad Amsterdam - in 12 deelprojecten uiteen gelegd – vormt op dit moment een van de grootste uitdaging voor de verdere grootstedelijke ontwikkeling van de Metropool Amsterdam.

Terecht is er - in het coalitie akkoord van het huidige College van B& W - voor gekozen om het proces van ontwikkeling waar het kan van Havenstad te versnellen. Dit gezien de actuele problemen op de woningmarkt van Amsterdam en de noodzaak tot bouwen van nieuwe woningen.

Maar tegelijkertijd dient wel te worden voorkomen dat de wens tot versnelling niet leidt tot overhaaste ruimtelijke besluitvorming in relatie tot toekomstige en wenselijk geachte ruimtelijke samenhang met de bestaande stad aan de Westkant van de binnenring A 10. We denken hierbij aan toekomstige ontwikkelingen, zoals het afwaardering van de Haarlemmerweg, Transformatorweg, sluiten van de Sloterdijkweg, verplaatsen emplacement Zaanstraat, sluiten van de Metro ringlijn. Deze ontwikkelingen bieden mogelijk nieuwe - positieve - ruimtelijke potenties voor de uitbreiding van de stad en zouden in de besluitvorming serieus meegenomen dienen te worden waar dat voor de hand ligt.

Met de publicatie van het concept investeringsbesluit Sloterdijk I – Zuid wordt voor het eerst het stedenbouwkundig ontwerp - wat de gemeente Amsterdam voor ogen heeft publieke openbaar gemaakt en kunnen betrokken burgers – zoals wij – daar een oordeel over vellen.

Waar er voor de marktpartijen in het besluit ruimte en tijd beschikbaar wordt gesteld in het proces tot nadere uitwerking ontbreekt die helaas

voor betrokken burgers en bewonersgroepen. Maar ook voor de bestuurders van de stad zelf zou hier moeten gelden dat er meer ruimte en tijd beschikbaar wordt gesteld voor een verantwoorde afweging van ruimtelijke belangen. En er niet - tegelijkertijd met een investeringsbesluit - een heel ruimtelijk openbaar plan voor het gebied dichtgetimmerd wordt en onbespreekbaar gemaakt wijzigingsvoorstellen en voor alternatieven. Een serieus inhoudelijk debat over de ruimtelijke ambities van dit plan met de burgers is zeker vanuit het tijdsgewricht waarin wij leven zeer gewenst. Die ontbreekt nu. En wij vragen daar tijd en ruimte voor.

Het feit dat er niet meer met Masterplannen en bestemmingplannen wordt gewerkt en Sloterdijk I – Zuid in haar huidige bestemming als bedrijven terrein als een min of meer geïsoleerde gebied – los van stedelijk leven ervaren wordt- heeft er o.i. toe geleid dat onvoldoende rekening gehouden is en wordt met wensen, behoeften en mogelijkheden van de woon- en werkgebieden er om heen. Dit is de grootste valkuil van het plan. Er zijn voorbeelden ten over uit het verleden waar dat toe kan leiden en het achteraf heel moeilijk was om verkeerde ruimtelijke keuzen te herstellen.

Zowel het investeringsbesluit , het stedenbouwkundig kader ruimtelijke kwaliteit, als de in de bijlage vermelde adviezen gaan er min of meer vanuit, dat we hier te maken hebben met een relatief autonoom transformatie proces van Sloterdijk I – Zuid. Slechts in de kantlijn worden er relaties gelegd met ontwikkelingen en gewenste ontwikkelingen daarbuiten. Vanuit de moeilijkheidsopgave – in de nieuwe rol als facilitaire overheid voor marktpartijen in vastgoed – mogelijk een begrijpelijke maar zeer onverstandige keuze. Zeker waar de ontwikkeling van Groot Westerpark als een "lokker " wordt gezien voor het vastgoed om in Havenstad Amsterdam te investeren.

Dit laatste – de onverstandige keuze - geldt zeker voor de keuzes die gemaakt worden in het openbare ruimte plan. Een plan waar de gemeente n.b. als eerste verantwoordelijk voor is en waar zij ook onbetwist de regie over kan voeren – maar waar gedurfde ambities in

ontbreken. Maar waar terecht wel hoge ambities geëist worden van de marktpartijen in vastgoed. Het ruimtelijk plan functioneert hier feitelijk grotendeels als een afgeleide van de bestaande stedenbouwkundige structuur van het gebied, maar het ontbreekt haar aan ambitie om aan de randen van het plan inspirerende en duurzame verbindingen te leggen met de bestaande stad en daar ook daadwerkelijk iets extra's - iets vernieuwens - aan toe te voegen.

Zo zou b.v. de ruimtelijke winst die gemaakt kan worden met het afwaarderen van de Transformatorweg tot een 2x 1 baansweg ook benut kunen worden om de geplande groenstrook aan de Noordkant van de Hemlijn te versterken met groen- en waterplein als uitbreiding van het Westerpark. Deze afwaardering zou o.i. sneller en anders plaats kunnen vinden en biedt dan andere mogelijkheden. Nu wordt deze ruimte beschikbaar gesteld voor gebruik in de toekomst van scooters- en fietsers. (Terwijl daar feitelijk gezien voldoende ruimte thans al voor aanwezig is. Zonder de ambities van het stedenbouwkundig plan – zoals dat in het Ruimtelijk kwaliteitsplan wordt voorgesteld – aan te tasten kunnen in het openbare ruimte plan ander keuzes tot betere en inspirerende oplossingen leiden.

Zuiver vanuit de interne ruimtelijke kwaliteiten bezien is het plan in haar stedenbouwkundige facetten ambitieus en robuust en worden min of meer juiste keuzes gemaakt. Daar willen wij niet op afdingen. (Met uitzondering dan van het ruimtelijk plan voor de openbare ruimte.) Maar deze juiste keuzes doen niets af aan het feit dat het plan in onze ogen ernstig tekort schiet in haar ambitie om ook op genomen te willen worden in het stedelijk weefstel van de stad. Daar komt echt meer voor kijken dan nu gepresenteerde raamwerken aan infrastructuur en de bij behorende financiering. Deze vormen eerder een belemmering dan dat zij synergetisch gaan werken voor alle functies die in de openbare ruimte beschikbaar worden gesteld. Het zou goed zijn als de gemeenteraad van Amsterdam dat nog een serieus in ogenschouw neemt.

Deze tekortkoming heeft in de eerste instantie consequentie voor de

wijze waarop voorgesteld wordt op aanhaking en de verwevenheid met het Westerpark deel aan de Zuidzijde van de Hemlijn en het Westerpark aan de Noordzijde. In cultureel historisch opzicht heeft die gebied n.l. eeuwenlang als min of meer een landelijk en recreatief gebiedseenheid gefunctioneerd. Die historische eenheid van dijkstructuur – groen- water etc zou o.i weer gedeeltelijk hersteld kunnen worden als het openbare ruimteplan daar serieus een studie naar gedaan had. O.a. de aanleg van de Hem- en Schiphollijn hebben dit gebied in het nabije verleden - tot groot verdriet van bewoners uit de Spaarndammerbuurt – in een aantal brokken gedeeld. Waarom de transformatie van het gebied niet aangegrepen om oudere delen van de structuur te herstellen ? Zoals het ontbrekende stuk Spaarndammerdijk ?

De Hemlijn – zo stellen wij - werkt als een barrière voor de eenheid in gebruik en toegankelijkheid van Groot Westerpark. Mede gelet op de te verwachte geluidsproblemen van - en eisen voor het spoorwegverkeer op deze lijn – zie ook het ruimtelijk kwaliteitsplan – had het daarom voor de hand gelegen dat in het Openbare Ruimte plan voor Groot Westerpark en voor Sloterdijk I – Zuid een serieuze studie was verricht naar een groene overkapping - als een openbaar groen balkon/ wandelgebied en uitbreiding Westerpark - van de Hemlijn. Een overkapping met een groen talud aan beide zijden. Zowel nationaal als internationaal zijn daar talrijke inspirerende voorbeelden van te vinden. In het concept plan voor de ontwikkeling van Groot Westerpark worden er heel voorzichtig aanzetten toe gegeven. Wij stellen voor om deze ideeën te betrekken bij nadere uitwerking van het openbare ruimte plan voor Sloterdijk I – Zuidzijde.

Een dergelijk – hierboven beschreven - tekort aan ruimtelijke samenhang geldt ook voor de mogelijke ruimtelijke relatie, die gelegd kan worden tussen het culturele erfgoed Sloterdijk- aan de Westkant van Westerpark Zuidelijk deel met Sloterdijk I - Zuidkant. Indien de Sloterdijkweg afgesloten kan worden kan daar b.v. een prachtig autovrij groen- en watergebied gecreëerd worden – als uitbreiding van

het Westerpark.

Verder vinden we nergens een voorstel terug om de historische verbinding van het gebied met de Spaarndammerbuurt op een of andere wijze ruimtelijk te versterken. Dit kan o.i. middels de aanleg van een snelwegfietsverbinding en studie hoe het Zaanstraat emplacement betrokken kan worden bij de openbare ruimte plannen voor Sloterdijk I- Zuid en uitbreiding Westerpark richting Havens en Spaarndammerbuurt.

Bij deze steunen wij de zienswijze zoals die is ingebracht door de Vereniging Vrienden van het Westerpark. Hun argumentatie houdt volledig stand en het is wenselijk dat daar naar geluisterd wordt en niet alleen maar toe gehoord. Van een Groen Links college van B&W verwachten wij dat zij zich gaat inzetten voor bescherming en uitbreiding van de Groene – ecologische Long Westerpark .

Wij stellen – gezien onze eigen zienswijze - tot slot voor dat het openbare ruimteplan voor Sloterdijk I – Zuid – zoals o.a. zichtbaar gemaakt is in de plankaart revisie 2-10- 2018 behorende bij de bijlage op bl.7 - geen onderdeel uitmaakt van het investeringsbesluit maar dat er in overleg en participatie met alle betrokkenen gekeken gaat worden in hoeverre dit plan bijgesteld kan worden in samenhang met mogelijk nog uit te werken voorstellen voor uitbreiding van het stadspark Westerpark.

Met vriendelijke groet,

– namens Bescherming Cultureel erfgoed Westerpark cs.

1 Amsterdam.nl

1.1 Formulier inspraakreactie investeringsnota Sloterdijk I Zuid

Naam Namens Woonstichting Lieven De Key

Woonstichting Lieven de Key brengt twee punten in:

1) Woonprogramma
Woonstichting Lieven De Key vindt het positief, dat aandacht is voor betaalbare woningen voor starters. Met het vastleggen van een minimale eis van min. 25m2 gbo wordt in de sociale huur echter alléén de doelgroep 23 t/m 28 jaar bediend (huur tot € 609,- pp 2019), volgens het nog vast te stellen Plan Jongeren en Studentenhuisvesting 2019 -2022 van de gemeente Amsterdam. In dit plan is namelijk opgenomen dat jongeren tussen de 18 en 23 jaar in aanmerking komen voor een woning van 18 tot 25 m2 gbo (huur tot € 414,- (pp 2019). Dit programma ontbreekt nu in de Investeringsnota. Daarbij dienen corporaties te voldoen aan de Samenwerkingsafspraken met de gemeente Amsterdam, waarbij betaalbaarheid een belangrijke doelstelling is. Met het huidige programma in de investeringsnota kan een woningcorporatie hier geen invulling aan geven.

2) Ambities en eisen
De ontwikkeling van Sloterdijk 1 Zuid moet de enorme vraag naar woningen in Amsterdam gaan verlichten. Positief zijn wij over de vergroening van de plannen en de zorgvuldige inpassing in de openbare ruimte. De ambities en prestatie-eisen zijn hoog. Zorgen en bewaar is er tegen het stapelen van alle eisen op de bouwblokken o.a.:
- geluid; zoals het maken van stille slaapkamers met extra isolatie of dove gevels
- innovatieve mobiliteit
- innovatieve afvalverwerking (inpandig)

én stapelen van alle functies:
- wonen én
- bedrijfsruimten én

- kantoor én
- supermarkt én
- maatschappelijke functies (waaronder een alles-in-een school én sportzaal)

op één bouwblok (kavel II_N). Dit maakt de ontwikkeling tot een complex langjarig geheel en hiermee komt ook de woonkwaliteit& comfort voor de nieuwe bewoners onder druk te staan.

Wij zouden graag zien dat er flexibeler wordt omgegaan met het bestemmen van functies over de bouwblokken en de eisen boven wettelijke normen, om de snelheid in de planvorming te behouden. Er zou meer uitgegaan moeten worden van een organische ontwikkeling met tijdelijke functies. Juist omdat de woningbouwontwikkeling afhankelijk is van andere eigenaren, is de vraag of het realiseren van een school met 16 lokalen als eerste ontwikkeling op kavel II_N bv wel genoeg basis schoolleerlingen uit de omgeving trekt en daarmee een goed plan is. Wij vragen het programma school/ schoolplein op deze kavel te heroverwegen.

Tot slot is het plaatsen van een geluidscherm langs het spoor een voorwaarde om in de toekomst fijn te wonen in Sloterdijk1 Zuid.



