Gemeente Amsterdam



Strategienota

Transformatie Sloterdijk I

17 mei 2016

HAVEN-STAD

Inhoud

1 Inleiding 5
Opgave 5
Urgentie 5
Gefaseerde transformatie 7
Luchtfoto Sloterdijk I 2015 8
Functiekaart 8

2 Verkenning: feiten en cijfers 9
Ligging 9
Werkgebied 9
Bereikbaarheid 9
Bebouwing en ruimtelijke structuur 9
Kaart eigendom en kavelgrootte 10
Kaart milieucontouren 10
Eigendomsposities 11
Milieu en veiligheid 11
Bodemkwaliteit 11
Waterhuishouding 11
Bestemmingsplan 11
Onwikkeldynamiek omgeving Sloterdijk I 12

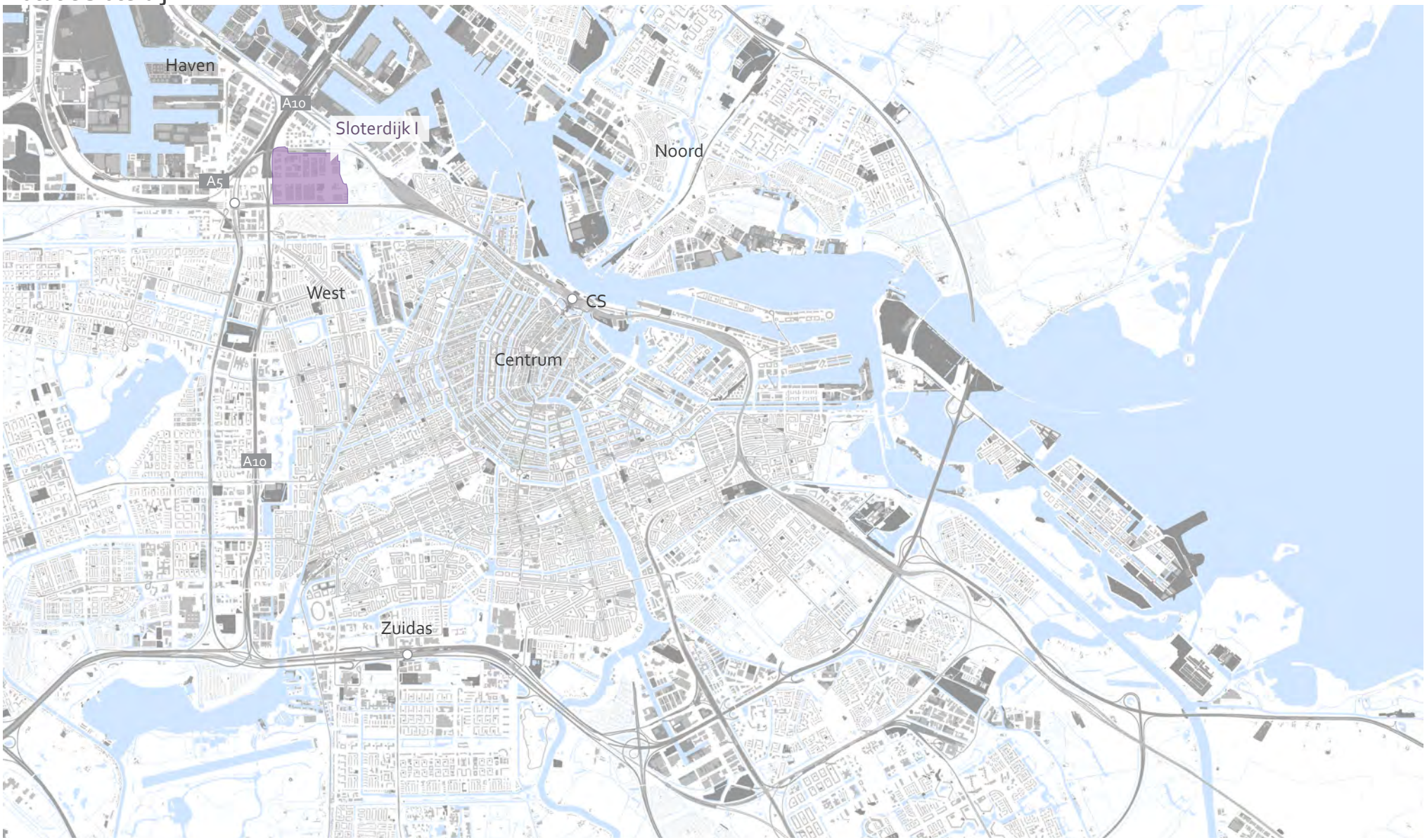
3 Ontwikkelstrategie 13
Positionering Sloterdijk I 13
Opgave 13
Ambities 15
Ambitie 1: Ontwikkel een stedelijk werk-woongebied 15
Ambitie 2: Zorg voor betere aansluiting op de directe omgeving en de stad 20
Ambitie 3: Maak een kwalitatief en aantrekkelijk leefmilieu 21
Werkwijze 21
Wet- en regelgeving, juridische scan 22
Verwerving- en ontruimingsstrategie 22
Financiële strategie 23
Recente ontwikkelingen in Sloterdijk I (Noord) 24
Fasering/Versnelling 25

4 Opzet volgende fase 26
Actielijst 26
Algemeen: 26
Werk-woon milieu 26
Openbare ruimte 26
Bereikbaarheid 27
Financiële en economische uitvoerbaarheid 27
Proces en organisatie 27
Organisatie 27
Juridisch-planologische procedures 27
Planning 28
Planning 29
Communicatie met de omgeving 29

5 Strategiebesluit 30
Het college van burgemeester en wethouders besluit: 30

Bijlagen 34
Bijlage 1 Workshop met stakeholders 1, 30 april 2015 34
Bijlage 2 Workshop stakeholders 2, 24 september 2015 42
Bijlage 3 Programma-organisatie Haven-Stad 50
Bijlage 4 Organisatie Sloterdijk I 51
Bijlage 3 Organisatiestructuur Sloterdijk I 53

Locatie Sloterdijk I



1 Inleiding

Opgave

Sloterdijk I is in Structuurvisie Amsterdam 2040 (vastgesteld door de gemeenteraad in 2011) opgenomen als transformatiegebied. Het gaat hierbij om de verandering van een monofunctioneel bedrijvengebied naar een werk-woongebied – een hoogstedelijk, gemengd stuk stad waar gewerkt, gewoond en gerecreëerd wordt. In de Transformatiestrategie Haven-Stad (vastgesteld door de gemeenteraad in 2013) staat hoe delen van de Sloterdijken en de Noordelijke IJ-oever zich in de komende decennia kunnen ontwikkelen tot dergelijke gemengde stedelijke gebieden. Vanaf 2014 valt het opstellen van het strategiebesluit voor Sloterdijk I onder Programmabureau Haven-Stad. Het vervolgtraject van investerings- en projectbesluit valt onder de bestuurlijke opdrachtgeverschap van de wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken en onder de ambtelijke opdrachtgeversschap van Grond en Ontwikkeling.

In deze transformatieopgave stelt de Gemeente Amsterdam de volgende ambities:

1. ontwikkel Sloterdijk I tot stedelijk werk-woon gebied.
2. zorg voor betere aansluiting op de directe omgeving en de stad.
3. maak een hoog kwalitatief en aantrekkelijk leefmilieu.

Essentiele randvoorwaarde is dat de transformatie financieel haalbaar wordt gemaakt.

Urgentie

De urgentie om Sloterdijk I te gaan transformeren is hoog om de volgende redenen:

De stedelijke woningbehoefte

De stad Amsterdam groeit jaarlijks met ruim 10.000 inwoners; de verwachting is dat in 2040 het inwonersaantal rond het miljoen ligt. Het is een groei die de stad nodig heeft en ook structureel wil accommoderen (Structuurvisie Amsterdam 2040). In Koers 2025 (vaststelling verwacht in 2016) staat hoe de gemeente Amsterdam dit voor de komende 10 jaar wil doen. De inzet is een woningproductie van tenminste 5.000 woningen per jaar. We weten ook wáár in de stad de vraag naar woningen het grootst is, namelijk binnen de Ring-A10. Bedrijvengebied Sloterdijk I is een van de laatste locaties binnen de Ring waar nog op grotere schaal woningen kunnen worden toegevoegd.

Mensen hebben Amsterdam nodig, en Amsterdam de mensen

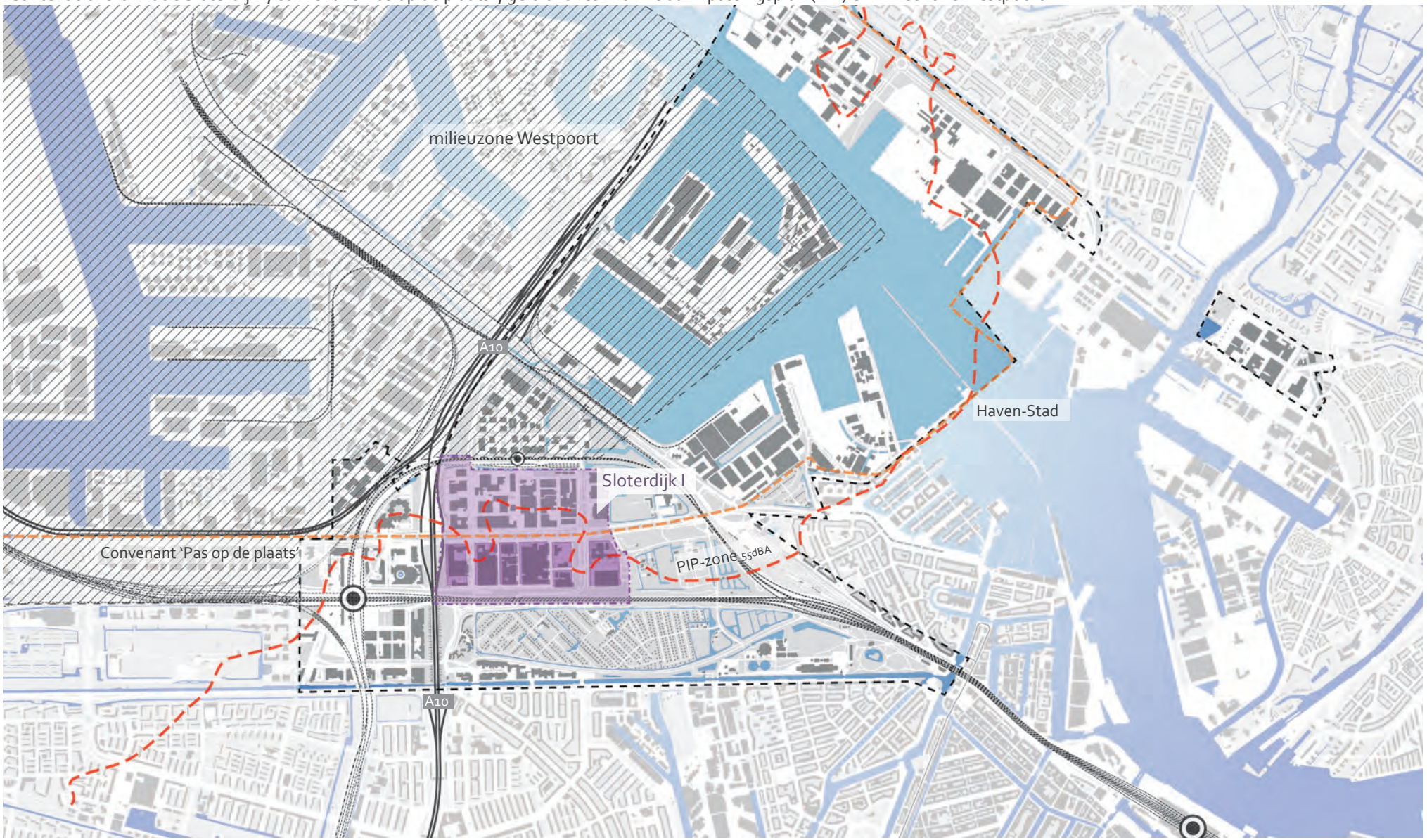
In de hedendaagse kenniseconomie is voor mensen elkaars nabijheid van groot belang. Het face-to-face kennis en ideeën uitwisselen is één van de kurken waar de economie op drijft. Het verklaart voor een belangrijk deel waarom wereldwijd tallozen zich in de centrummilieus van de grote steden vestigen, om er te wonen, te werken of om zich er op andere terreinen te manifesteren en ontwikkelen. Het verklaart ook goeddeels de enorme druk op de Amsterdamse woningmarkt binnen de Ring-A10. Het markeert eens te meer de enorme behoefte aan een hoogstedelijk werk-woongebied als Sloterdijk I: het is 'het juiste ding op de plek'.

De vestiging van nieuwe huishoudens betekent ook bijzonder veel voor de Amsterdamse economie. Nieuwe mensen betekent een vergroting van het gekwalificeerde arbeidspotentieel in de stad. Dat trekt weer nieuwe bedrijven aan. Het betekent ook extra draagvlak onder de stedelijke voorzieningen, die zich op hun beurt weer kunnen uitbreiden en veredelen. Nieuwe huishoudens staan voor extra jaarlijkse geldstromen in de stad. En dan gaat het al gauw om grote bedragen. Duizend huishoudens, bijvoorbeeld, verdienen met elkaar zo'n 57 miljoen per jaar. Ze zorgen voor extra inkomsten voor de gemeente: direct via onder meer de WOZ, en indirect via het Gemeentefonds. Bovendien besteden de huishoudens een groot deel van het geld in de stad; jaar in, jaar uit.

De vraag vanuit de aanbodkant van de markt

Reeds in 2015 meldden zich verschillende marktpartijen met concrete bouwplannen voor wonen, werken en voorzieningen voor Sloterdijk I. De gemeente is met deze partijen in overleg, maar er kan nog geen medewerking worden verleend omdat er eerst een nieuw bestemmingsplan vastgesteld moet worden. Dit Strategiebesluit is de eerste stap in deze procedure.

Context transformatie Sloterdijk I, convenant 'Pas op de plaats' , geluidzones Provinciaal Inpassingsplan (PIP) en milieuzone Westpoort



Gefaseerde transformatie

Bovenstaande urgentie leidt tot de opgave om de transformatie van het bedrijvengebied Sloterdijk I naar een gemengd werk-woongebied te stimuleren en te regisseren. Vooraanstaand hierbij is het inspelen op het inspelen op initiatieven van marktpartjen. Deze worden op dit moment al uitgenodigd als gesprekpartners bij het Initiatievenloket van de gemeente. De rol van de gemeente is om de wensen vanuit de markt in kaart te brengen en de gewenste ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk te maken. Vanzelfsprekend moet de gemeente aangeven binnen welke ruimtelijke, programmatische en financiële randvoorwaarden zij de initialen wil laten plaatsvinden.

Sloterdijk I Zuid

Sloterdijk I Zuid loopt voorop. Hier is de gemeente Amsterdam toe aan het daadwerkelijk faciliteren van de toevoeging van woningen. Dat heeft vooral te maken met het feit dat er aan één van de randvoorwaardes voor woningbouw is voldaan, namelijk de aanpassing van de geluidszonering van Westpoort. Op 30 september 2015 is het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) onherroepelijk geworden. Dit betekend dat Sloterdijk 1 (noord en zuid) geen onderdeel meer is van het gezoneerde industrieterrein Westpoort. Hiermee is de geluidruimte aangepast waardoor woningbouw in de eerste fase in het zuidelijke deel van Sloterdijk I juridisch-planologisch mogelijk kan worden gemaakt. Het streven is om woningbouw in Sloterdijk I Zuid juridisch-planologisch definitief mogelijk te maken in het eerste kwartaal 2018.

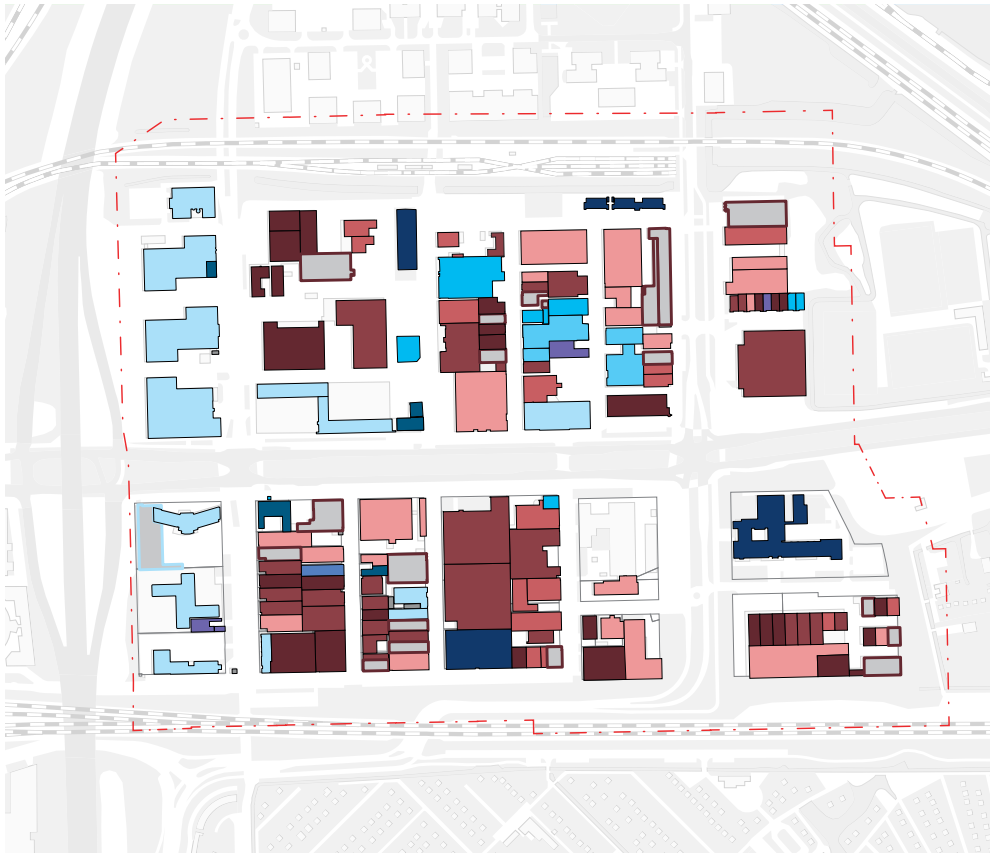
Sloterdijk I Noord

In Sloterdijk I Noord wordt ingezet op 'verkleuring' zonder wonen, en wordt er door de gemeente op toegezien dat er geen belemmeringen ontstaan voor de woningbouw in Sloterdijk I Zuid. In Sloterdijk I Noord geldt nog het Convenant 'Pas op de Plaats'. Dit is de afspraak met de Haven en andere partijen dat er tot 2024 in dit deel van Sloterdijk I geen actieve planvorming voor transformatie ten behoeve van woningenbouw plaatsvindt, en tot 2029 geen realisatie van woningbouwplannen. In 2025 neemt de gemeenteraad een besluit over het moment en de wijze van transformatie van Sloterdijk I Noord en het Coen- en Vlothavengebied. Dit neemt niet weg dat ook in het noordelijke gedeelte er al een verandering, verkleuring plaatsvindt. De afgelopen jaren vestigden er zich onder andere moskee Taqwah, partycentrum De Koning, een Medisch Centrum voor Dieren, Kringloopwinkel Rataplan en broedplaats in de entertainmentindustrie Nachtlab.

Luchtfoto Sloterdijk I 2015



Functiekaart



Legenda functiekaart

- productie
- autobedrijf
- groothandel
- overige bedrijvigheid
- bedrijfsruimte leegstaand
- kantoor
- kantoor leegstaand
- creatieve sector
- horeca
- detailhandel
- maatschappelijk

2 Verkenning: feiten en cijfers

Ligging

Sloterdijk I ligt ten oosten van de Ring A10-West en ten noorden van het spoor Amsterdam-Haarlem. Ten westen van de Ringweg ligt Sloterdijk-Centrum. Aan de zuidzijde van het spoor liggen omvangrijke, aaneengesloten volkstuinencomplexen. Ten noorden van Sloterdijk I liggen de Alfadriehoek en de Coen- en Vlothaven. Aan de oostkant grenst het gebied aan de Spaarndammerbuurt. Aan de zuidoostzijde ligt het Westerpark.

Het gebied heeft een oppervlakte van circa 56 hectare, daarvan is 31,6 ha uitgegeven in kavels, waarvan circa 19,5 ha bebouwd is. De overige ruim 22 ha is openbare ruimte. Sloterdijk I wordt in een noordelijke en een zuidelijk deel gedeeld door de Transformatorweg. Sloterdijk I Zuid beslaat een oppervlakte van ongeveer 29 ha, waarvan circa 9 ha bebouwd gebied is. In 2015 zijn er 1.929 arbeidsplaatsen en ca.150.000 m2 gerealiseerd bruto vloer oppervlak. Het noordelijke deel beslaat een oppervlakte van ongeveer 20 ha. Er zijn 2.802 arbeidsplaatsen en ca. 210.000 m2 gerealiseerde bruto vloer oppervlak in 2015.

Werkgebied

Sloterdijk I is sedert de jaren vijftig van de vorige eeuw ontwikkeld als een bedrijventerrein. Het maakt onderdeel uit van het werkgebied Westpoort. Dit is een haven-, bedrijven- en kantorengebied van ruim 35 km2. De bedrijvigheid levert een bijdrage van 12,4% in de totale Amsterdamse economische productie; er zijn 48.000 arbeidsplaatsen. Dit is 10% van de totale werkgelegenheid in Amsterdam. Het aandeel van Sloterdijk I hierin is 4731 arbeidsplaatsen. Het zwaartepunt ligt op de sectoren advisering en onderzoek, financiële en zakelijke diensten. Daarnaast zit er ook horeca en bedrijven op het gebied van transport/logistiek. De overige Westpoortgebieden zoals Sloterdijk Centrum, II en III huisvesten een grotere diversiteit aan bedrijven, diensten, perifere detailhandel, horeca, leisure en kantoren.

Bereikbaarheid

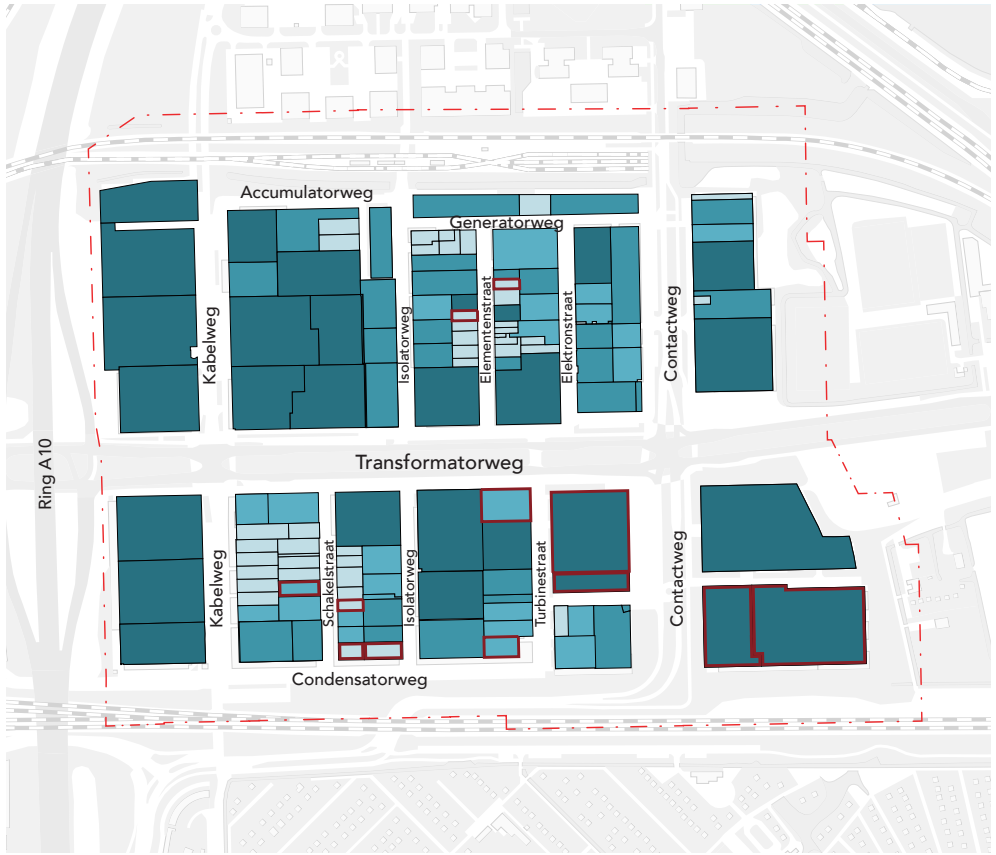
De binnenstad van Amsterdam is vlakbij: de fietsafstand tot de Dam is 4,5 km, ongeveer 20 minuten.
Sloterdijk I is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer (metro, trein en bus). Op loopafstand is er een intercitystation bij Sloterdijk Centrum en het metrostation 'Isolatorweg' centraal gelegen ten opzichte van Sloterdijk I Noord. De A10 is binnen handbereik en de Transformatorweg verbindt het gebied met het centrum van de stad en met de havengebieden van Westpoort. Deze oost-westverbinding is voor alle modaliteiten goed. De Zuid-noord verbindingen zijn beperkt. Dit is met name nadelig voor het langzaam verkeer. Zo vormt de Velserweg via Molenwerf op dit moment de enige verbinding met Bos en Lommer (voor snel- en langzaamverkeer). In noordelijke richting ontbreekt een directe langzaamverkeer verbinding met de waterfront van het IJ.

Bebouwing en ruimtelijke structuur

In 2015 heeft het gebied circa 360.000 m2 bebouwd vloeroppervlak (bvo). Het gebied is voornamelijk bebouwd met hallen en bedrijfsverzamelgebouwen met twee tot drie lagen. Langs de ringweg A10 staan hoge kantoorgebouwen, waar de hoogte varieert tussen vier en meer lagen. De gemiddelde kavel-FSI bedraagt 1,04 voor het hele gebied, waarvan 0,88 voor bedrijfshallen en tot maximaal 2,8 voor het kantorenstrook langs de A10. Er zijn zowel middelgrote kavels (1.000 tot 5.000 m²) als kleine kavels (onder de 1.000 m²). De grote kavels liggen vooral langs de kantorenstrook en de Transformatorweg.

De bouwblokken zijn overwegend noord-zuid georiënteerd, waarbinnen de bebouwing oost-west gericht is. Er is in een heldere gridstructuur met de Transformatorweg als hoofdweg in oost-westelijke richting.
Het gebied is ruim opgezet, met brede lanen en straten. In de brede straten is er veel verharding. Vooral de dwarsstraten zijn hoofdzakelijk ingericht voor autogebruik. Het haaksparkeren domineert het straatbeeld en de trottoirs zijn vaak minimaal. Parkeren vindt grotendeels plaats op straat, er is zelfs een extra gedeelte uitgegeven langs het spoor waar afgesloten parkeren mogelijk is.

Kaart eigendom en kavelgrootte

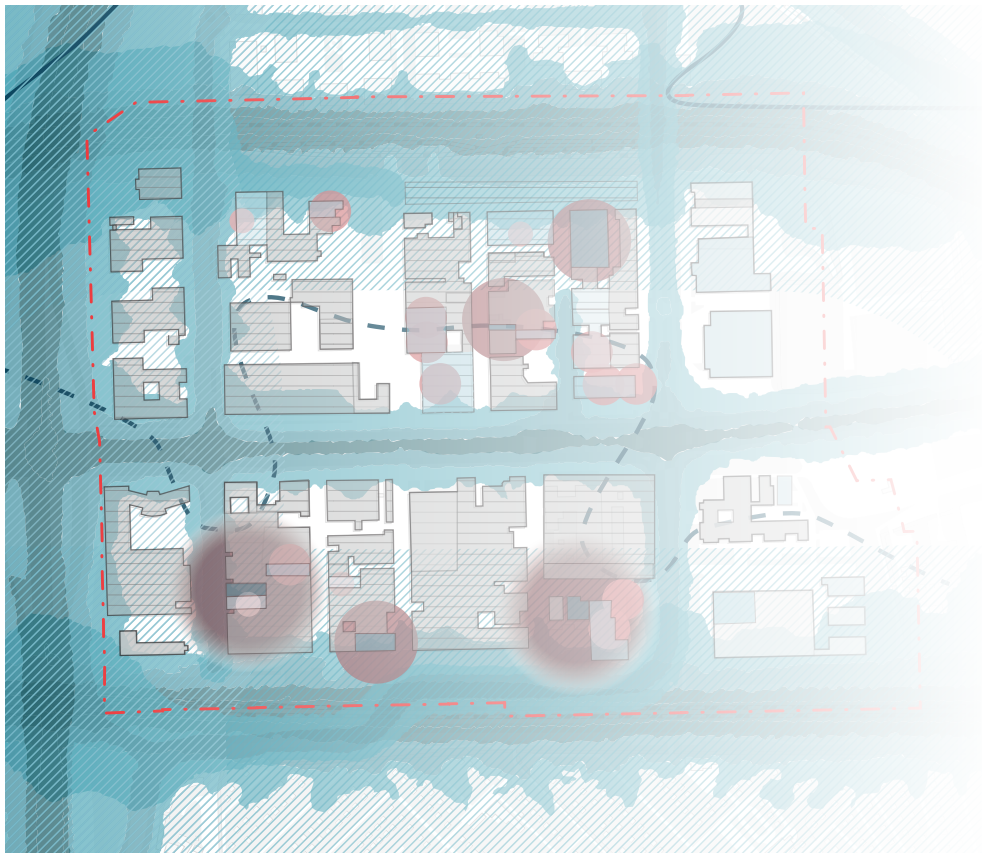


Formaat van kavel en eigendom

- Small: <1.000m²
- Medium: 1.000-2.500m²
- Large: 2.5000-5.000m²
- Extra Large: >5.000m²

- privaat eigendom
- in erfpacht uitgegeven

Kaart milieucontouren



- LIB
- Milieucontour

Legenda
Indicatieve milieucontouren

- Milieucategorie 3.1 30 meter contour
- Milieucategorie 3.2 50 meter contour
- Milieucategorie 4.1 100 meter contour
- Milieucategorie 4.2 200 meter contour
- Geen milieucontour
- Geen data

Legenda
Gevaarlijke stoffen infrastructuur

- Wegen (Risicozone 200m)
- Spoorwegen (Risicozone 200m)

Legenda
Contour

- Contour convenant 'Pas op de plaats'

Legenda
Geluidscontouren

- 60-65 db
- 65-70 db
- >70 db

Eigendomsposities

De grond is overwegend in eigendom van de gemeente Amsterdam en in erfpacht uitgegeven. Tien kavels zijn in particulier eigendom en liggen verspreid over het gebied. De gemeente Amsterdam heeft in Sloterdijk I geen vrije kavels tot haar beschikking. Zolang de gemeente bedrijven niet actief gaat uitplaatsen of verwerven, is zij in het transformatieproces afhankelijk van initiatieven van zittende bedrijven of andere marktpartijen. De bestaande erfpachtrechten kennen elk hun eigen tijdvak. De tijdvakken laten een gedifferentieerd beeld zien, met de eerste aanpassingen bij einde tijdvak in de jaren 2018-2020, maar ook rechten die nog tot circa 2050 lopen.

Milieu en veiligheid

Het gebied is milieubelast door het industrieterrein Westpoort, de Rijksweg A10, het treinspoor en de Transformatorweg. Deze veroorzaken milieuhinder in de vorm van geluid, geur en (fijn)stof (luchtvervuiling).
De opslag, de productie en het transport over de weg en het spoor van gevaarlijke stoffen brengt veiligheidsrisico's met zich mee voor de omgeving. Dit geldt ook voor de nabijheid van aardgasleidingen. Langs de zuidelijke kant van de Transformatorweg ligt een aantal hoge-drukaardgasleidingen. Voor deze leidingen gelden meerdere risico-afstanden. Binnen de belemmeringenstrook (5 meter voor de hoofdleidingen en 4 meter voor de kleinere leidingen) mag niet gebouwd worden in het kader van de mogelijkheid tot onderhoud aan of vervanging van de aardgasleiding. Daarnaast bevinden zich een aantal milieubelastende bedrijven (milieucategorie 3.2 en categorie 4) in het gebied. Hoewel er met het nieuwe Provinciaal Inpassingsplan (PIP, 2015) de geluidruimte van het industrielawaai is aangepast, zijn de feitelijke milieucontouren van milieubelastende bedrijven (milieucategorie 3.2 en categorie 4) nog niet definitief gemeten en vastgesteld.

Bodemkwaliteit

Door de bedrijfsactiviteiten zijn enkele bedrijfspercelen in het verleden verontreinigd. De meeste van deze verontreinigingen zijn reeds gesaneerd. De omvang van de verontreinigingen was relatief klein, en hield verband met lekkage van tankinstallaties voor opslag en distributie van brandstoffen (huisbrandolie, benzine en diesel). In een enkel geval was de bodem verontreinigd met gechloreerde koolwaterstoffen (oplosmiddelen). De ontstane verontreinigingen overschreden zelden de perceelgrens. Nader onderzoek moet uitwijzen welke percelen nog verontreinigd zijn.

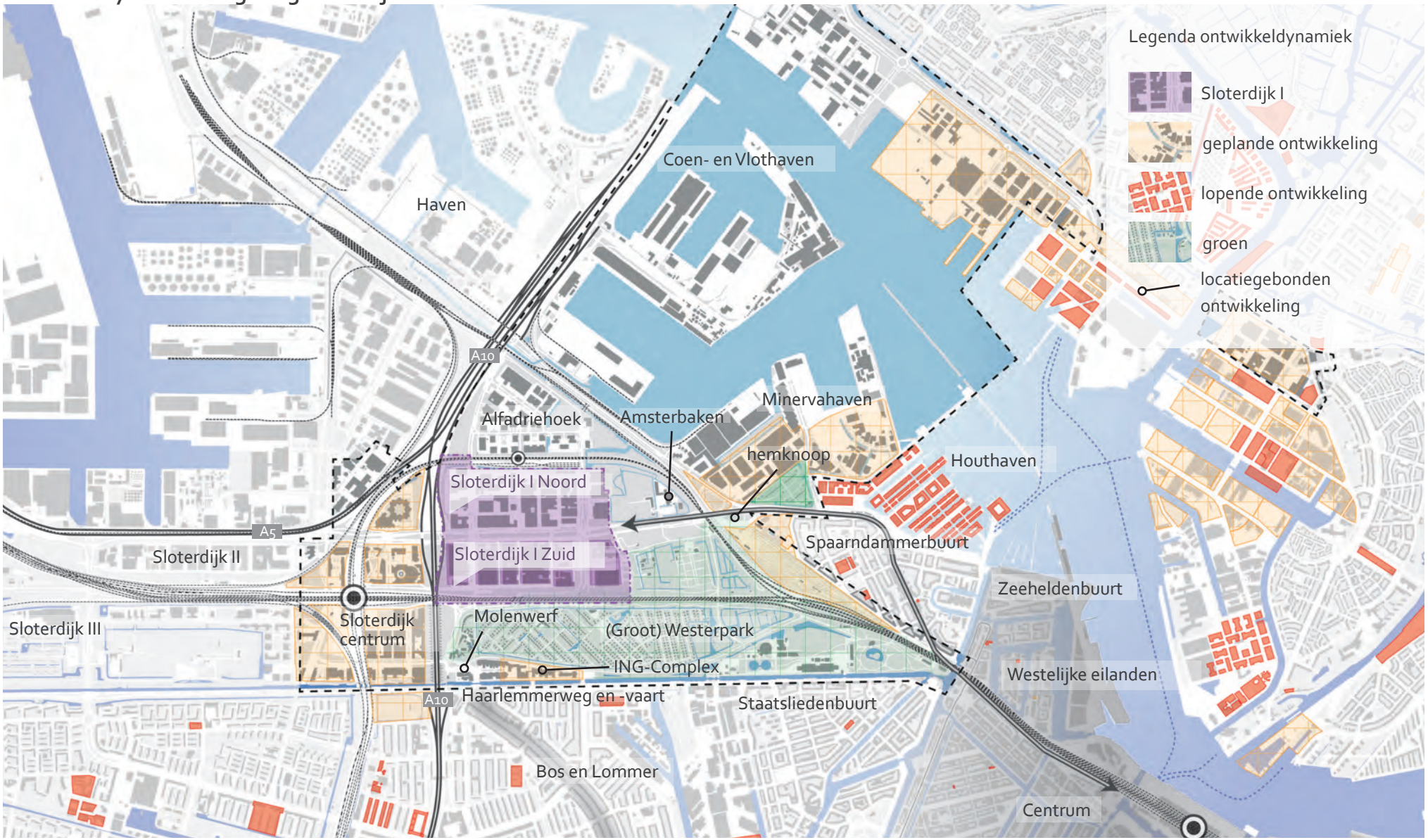
Waterhuishouding

Het plangebied Sloterdijk I ligt ten noorden van de Overbrakerbinnenpolder. Het peil van het plangebied betreft het peil van de boezem NAP -0,40m (Noordzeekanaal).
Het noordelijke talud van de spoorbaan ten zuiden van het plangebied vormt een primaire waterkering (beheer Waternet). Deze waterkering is vastgelegd bij de Provinciale ruimtelijke verordening Structuurvisie en Oplegger van het Hoogheemraadschap Amstel Gooi en Vecht. Waternet heeft binnen de gemeente Amsterdam, en dus ook voor het gebied Sloterdijk I, de grondwaterzorgtaak. Belangrijke taakstelling is het voorkomen van problemen met het grondwater. Ruimtelijke ontwikkelingen mogen geen verslechtering van de grondwaterstand en -stroming veroorzaken, ook niet in de omliggende wijken. Anno 2015 is 70% van het beschikbare kaveloppervlak verhard. In het vigerende bestemmingsplan wordt er vrijwel geen extra bebouwing toegelaten.

Bestemmingsplan

Het vigerende bestemmingsplan uit 2013 is een overwegend conserverend bestemmingsplan. Daarbij zijn ontwikkelingen meegenomen van maatschappelijke voorzieningen en horeca II vestiging in de strook ten noorden van de Generatorstraat. Ook is in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid opgenomen voor de realisatie van één horeca-II-vestiging en twee religieuze voorzieningen. Het toevoegen van wonen is strijdig met dit bestemmingsplan. De maximale toegestane bouwhoogte voor de bedrijvenstrook is maximaal 23 meter en 40 meter voor kantorenstrook langs de A10. Het toegestane programma per kavel wordt beperkt door de floor-space-index (FSI) van 1,5 voor bedrijven en 1,9 voor de kantorenstrook. De FSI geeft per bouwperceel aan hoe groot het brutovloeroppervlak (m² bvo) van de gebouwen mag zijn. Een maximum 1 betekent bijvoorbeeld dat het totale brutovloeroppervlak per perceel net zo groot mag zijn als het oppervlak van het perceel. Als bijvoorbeeld 1/3 van het bouwperceel wordt bebouwd, zijn maximaal 3 bouwlagen toegestaan.

Onwikkeldynamiek omgeving Sloterdijk I



3 Ontwikkelstrategie

Positionering Sloterdijk I

Sloterdijk I ligt strategisch tussen het centrum stedelijke Amsterdam aan de oost- en zuidoostzijde en de grootschalige haven- en werkgebieden van Westpoort aan de west- noordwestkant. Daarmee vormt Sloterdijk I een intrigerende schakel tussen deze verschillende werelden.

Sloterdijk I ligt in een deel van Amsterdam dat zich in rap tempo ontwikkelt, en waarvan de betekenis voor de stad zich al even snel verbreedt en verandert. Het gebied ligt in een zone die in Structuurvisie Amsterdam 2040 wordt gekenschetst als 'uitrol van het centrummilieu'. Voornaamste kenmerk van deze zone is dat deze zich in een steeds grotere en veelzijdiger belangstelling mag verheugen van allerlei stedelijke functies. Sloterdijk I wordt dan ook omringd door gebieden die volop in ontwikkeling zijn:

- Sloterdijk-Centrum verandert van een monofunctioneel kantorengebied in een woon-werkgebied met centrumachtige voorzieningen.
- Nabij de Spaarndammerbuurt wordt woonwijk de Houthaven gebouwd.
- In de Minervahaven, ten westen van de Houthaven, vestigt zich steeds meer creatieve industrie.

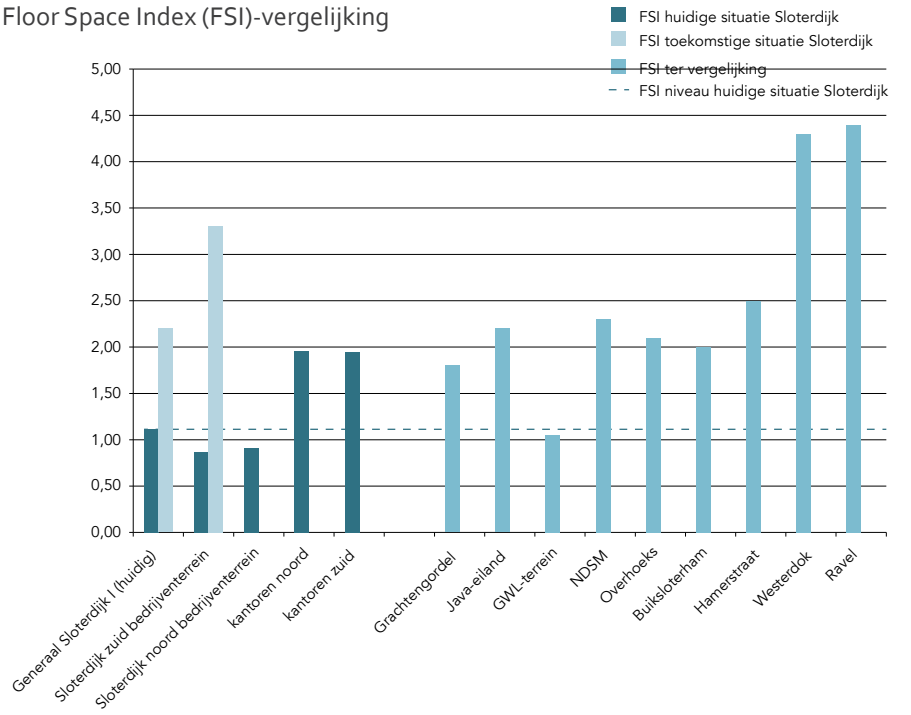
Daarnaast zijn de volgende plannen in uitvoering:

- De herinrichting van Molenwerf met tramhalte, oplevering eerste kwartaal 2016.
- Voor het voormalige ING-complex aan de Haarlemmerweg is bestemmingsplan in voorbereiding dat voorziet in mogelijk maken van woningbouw

En in de omgeving werkt de gemeente Amsterdam aan:

- Een haalbaarheidsstudie voor de verplaatsing van het Zaanstraatemplacement.
- Een statuswijziging en herinrichting van de Haarlemmerweg en doorvaarbaarheid van de Haarlemmervaart.
- Een visiestudie en strategiebesluit Groot Westerpark.
- Een studie functiewijziging jeugdgevangenis Amsterbaken.

Floor Space Index (FSI)-vergelijking



Gewenste gemiddelde gebieds FSI voor Sloterdijk I Zuid 2,2.

Opgave

De opgave van de gemeente Amsterdam is om de transformatie van het bedrijvengebied Sloterdijk I naar een gemengd werk-woongebied te stimuleren en te regisseren. In de transformatieopgave stelt de Gemeente Amsterdam de volgende ambities:

1. ontwikkel Sloterdijk I tot stedelijk werk-woongebied.
2. zorg voor betere aansluiting op de directe omgeving en de stad.
3. maak een hoog kwalitatief en aantrekkelijk leefmilieu.

Essentiele randvoorwaarde is dat de transformatie financieel haalbaar wordt gemaakt.



Cultuurpark Westergasfabriek (bron: westergasfabriek.nl)



Sloterdijk centrum verandert van een monofunctioneel gebied in een multifunctioneel gebied. Het vergroende Orlyplein (opgeleverd juni 2015) met Bret restaurant-cafe (bron: dewestkrant.nl)



Impressie: Transformatie van bedrijventerrein Houthaven naar een bijzondere woonbuurt op zeven groene, autoluwe eilanden in het IJ.



Foto: De Spaarndammerbeurt is het laatste decennia uitgegroeid tot en gezellige wijk met een divers aanbod van winkels en horeca. (bron:wikipemedia commons)

Ambities

Ambitie 1: Ontwikkel een stedelijk werk-woongebied

Sloterdijk I heeft als transformatiegebied binnen de A10 Ring grote kansen zich te ontwikkelen tot een levendig, gemengd, stedelijk werk-woonmilieu. Hierbij worden de centrale ligging, de nabijheid van het centrum van Amsterdam en de dynamiek van de omliggende ontwikkelingen als belangrijke transformatiestimulansen gezien. De ligging nabij het hart van de stad en de moderne economie legitimeren een intensieve bebouwing en programmering en het voorzien in voldoende mogelijkheden tot ontmoeting en interactie.

Hoewel het de ambitie is om Sloterdijk I te laten transformeren tot een wijk met een eigen identiteit en diversiteit in bebouwing en architectuur, is het bieden van een ruimtelijk eindbeeld voor Sloterdijk I niet doelmatig. De feitelijke ontwikkeling hangt immers in belangrijke mate af van de plannen van marktpartijen. Er zullen wel spelregels worden ontwikkeld die enerzijds inspelen op de dynamiek vanuit de markt en anderzijds tegemoet komen aan de gemeentelijke ambities. Voorts wordt er in de vervolgfase een ruimtelijk-programmatisch kader gedefinieerd. Initiatieven kunnen aan de hand van dit kader worden getoetst. Het kader wordt gebaseerd op een aantal ruimtelijke en programmatische bouwstenen. Deze passeren hieronder de revue.

Bouwstenen voor een ruimtelijk-programmatisch kader

A. Ruimtelijke bouwstenen

Ruimtelijke dragers

Sloterdijk I is gezegend met een aantal interne en externe ruimtelijke dragers die de transformatie reeds bij aanvang vorm en richting geven. Ze liggen bij wijze van spreken klaar om te worden benut.

- Helder grid

Sloterdijk I heeft een heldere, rechthoekige gridstructuur, met de Transformatorweg als hoofdweg in oost-westrichting en met noord-zuidgerichte dwarsstraten. Deze klaarheid vormt een uitstekend startpunt voor veranderingen en toevoegingen in de bouwblokken.

- Transformatorweg

De brede Transformatorweg is de onmiskenbare hoofdstraat of -laan van Sloterdijk I. Het is niet alleen de route die het plangebied verbindt met binnenstad, Sloterdijk Centrum en Westpoort, het is ook de route bij uitstek die kan worden ontwikkeld tot de 'stadsstraat' van Sloterdijk I: met bijbehorende lokale, maar ook bovenlokale functies. De bebouwing aan de Transformatorweg mag dan ook stevig worden en met hoogte accenten. Gebouwen moeten bij voorkeur in de rooilijn komen te staan. De breedte van de Transformatorweg helpt het waarborgen van voldoende licht en lucht in de openbare ruimte. De zeer brede middenberm biedt mogelijkheden voor groen-recreatieve functies.

- Dwarsstraten

De dwarsstraten kunnen bij uitstek een meer intieme uitstraling en menselijke maat bieden. Verblijf en langzaam verkeer zullen prioriteit moeten krijgen. De intimiteit van het gebied kan hier versterkt worden door diversiteit en kleinere schaal van de bebouwing en door de specifieke verblijfsinrichting van de openbare ruimte.

- Parkrand

De zuidelijke en oostelijke randbebouwing van Sloterdijk I grenst aan het toekomstige Groot-Westerpark – aan de zuidzijde overigens gescheiden door het spoortalud CS-Sloterdijk. De bebouwing komt hier dan ook aan het park te staan. Dit bijzondere gegeven zorgt voor een specifieke, landschappelijke opgave. Variatie in typologie en enkele hoogte-accenten kunnen hier zorgen voor betere oriëntatie in het gebied en vanuit andere delen van de stad. De bebouwing aan de parkrand versterkt de relatie met de rest van de stad doordat er visueel contact ontstaat. Uitzicht op het park versterkt de aantrekkelijkheid van de bebouwing.

- Nabijheid van het IJ

Sloterdijk I ligt vlakbij het IJ en haar waterfront, maar dat is nauwelijks merkbaar of zichtbaar. De nabijheid van het water, het uitzicht op de haven en de bedrijvigheid kan het gebied juist extra aantrekkelijk maken. Goede noord-zuidverbindingen kunnen de relatie van Sloterdijk I met het IJ versterken.

- Zichtlocatie vanaf A10, trein- en metrospoor

Verschillende kavels in Sloterdijk I grenzen direct aan de A10 of aan trein- of metrospoor. Daarmee vormen ze interessante zichtlocaties. Het vormt een niet onbelangrijk ingrediënt bij de keuze van de bebouwing: naar schaal, hoogte en uiterlijke vorm. Hoogbouwaccenten en variatie in vorm liggen hier voor de hand.

Hoge bebouwingsintensiteit

Er is een hogere bebouwingsintensiteit mogelijk dan in het huidige bestemmingsplan is vermeld. Voor Sloterdijk I is een floorspace-index (FSI) van gemiddeld 2,2 op gebiedsniveau en daarmee gemiddeld 3,3 voor bouwvelden goed denkbaar. Dit is ongeveer driemaal zo veel als de huidige gebouwde FSI. Dit getal is gebaseerd op referenties van de nieuwe hoogstedelijk milieus en past bij de ambitie van marktpartijen.

Diversiteit aan kavelgroottes

Een belangrijke kracht van Sloterdijk I is de diversiteit aan korrelgroottes van de kavels en hun positionering in het gebied. De grote kavels langs de ontsluitingswegen bieden kansen voor grotere volumes en de toekomstige hoogte-accenten. Hierdoor zou een stedelijke wand gecreëerd kunnen worden. Hier zijn diverse typen complexen, lofts of werk-woontorens denkbaar. Hoogbouwaccenten zijn wenselijk aan de noordelijke kant langs de Transformatorweg en aan de zuidelijke kant in slankere vorm. De kleinere kavels zijn bij uitstek geschikt voor kleinschalige ontwikkelingen en zelfbouw. Hier zijn verschillende vormen van kleinschalige laag- en middelhoogbouw gewenst.

Hoogbouwaccenten

Sloterdijk I heeft duidelijke fysieke en visuele grenzen. Dat biedt goede mogelijkheden om het gebied een eigen karakter en typologie mee te geven bij de transformatie. Een aantal hoogopgaande volumes helpen het gebied bij oriëntatie vanuit andere delen van de stad. Wanneer deze hoge volumes met name aan de randen verrijzen dragen ze ook bij aan het ruimtelijk definiëren van het beoogde werk-woongebied en het creëren van een intiem binnengebied. De bouwhoogtenorm op grond van het Luchthaven-Indelings-Besluit Schiphol (LIB) is richtinggevend voor de hoogbouwaccenten. Deze ligt voor dit gebied op 60-80 meter boven NAP.

Flexibele en adaptieve bebouwingsconcepten

De diversiteit aan kavelgroottes biedt ruimte voor verschillende bouwtypologieën en werk-woon concepten. Diverse typologieën en het flexibel bouwen kunnen vervolgens verschillende doelgroepen aantrekken. Er wordt daarom gedacht aan typologieën die verschillende vormen van werken en wonen kunnen faciliteren zoals solids, bedrijfsverzamelgebouwen of loodsen. Ook voor het wonen wordt er naar maximale flexibiliteit gestreefd. In de gesprekken met marktpartijen zal dit nadrukkelijk onder de aandacht worden gebracht.

Duurzaam stadsgebied

De flexibiliteit en diversiteit, die de locatie typeert, draagt bij aan de duurzaamheidsdoelstellingen van Amsterdam. Het levert kansen voor een efficiënte omgang met ruimte, grondstoffen en energie. De diversiteit aan gebruikers, kavels en gebouwen maakt hier slimme oplossingen mogelijk, zoals dubbelgebruik van ruimtes. Voor dit gebied is het een duurzame uitdaging om deze diversiteit zo goed mogelijk te benutten: tijdens de transformatie en in een meer stabielere situatie daarna. Deze uitdaging geldt ook voor andere duurzame thema's uit de agenda duurzaamheid: duurzame energie, mobiliteit (luchtkwaliteit), waterbeheer (rainproof) en circulaire economie (afval, hergebruik en duurzame materialen). In het vervolgtraject wordt het thema duurzaamheid nader uitgewerkt.

Perspectief bieden aan bedrijven
De werkfunctie levert een belangrijke bijdrage aan het hedendaagse, hoogstedelijk milieu. Het denken over het al dan niet samengaan van de woon- en werkfunctie is aan het veranderen (Structuurvisie Amsterdam 2040). Zo is het uitplaatsen van bedrijven geen vanzelfsprekend automatisme meer, in tegendeel zelfs. Voor Sloterdijk I betekent dit dat bestaande bedrijven en nieuwe bedrijven, die niet belastend zijn voor toekomstige woonfuncties (milieucategorie 1, 2 en onder voorwaarden 3.1), kunnen blijven of zich in het gebied gaan vestigen. Voor het realiseren van het toekomstige compacte werk-woongebied worden bestaande bedrijven wel gestimuleerd tot ontwikkelen van nieuwe typen gebouwen die verschillende functies kunnen accommoderen, in ruimte en tijd. Er dient voorts onderzocht te worden hoe de huidige categorie 3.2.- en 4 bedrijven zich kunnen verenigen met de nieuwe hoogstedelijke omgeving.

Voorzieningen toevoegen
Door toevoeging van diverse functies zoals horeca, vrijetijd, detailhandel en maatschappelijke functies neemt de levendigheid toe. Actieve plinten vergroten de verblijfskwaliteit en vestigingsklimaat van het gebied. Vooral de start van de transformatie, de pioniersfase, zal veel kansen bieden voor (tijdelijke) nieuwe functies en bottom-up ontwikkelingen, waardoor het gebied vanzelf een nieuwe identiteit krijgt. In de vervolgfase zal worden gedefinieerd welke initiatieven, voor zowel Sloterdijk I Zuid als Sloterdijk I Noord, wel en niet binnen de ambitie van de gemeente passen.

- Maatschappelijk voorzieningen

Maatschappelijke voorzieningen maken een onlosmakelijk deel uit van een gemengd, stedelijk werk-woongebied. In meerdere gevallen kunnen ze ook voor de nodige spin-off zorgen. In Sloterdijk I is het Mediacollege gevestigd met een gebiedsoverstijgende betekenis. Er zijn concrete plannen voor een uitbreiding in combinatie met bestaande en start-up-bedrijven in de mediasector. Wellicht kunnen ook andere instellingen in bijvoorbeeld de zorg- of onderwijssector worden geïnteresseerd voor Sloterdijk I al dan niet met soortgelijke spin-off.

Daarnaast heeft de gemeente bij basisonderwijs wettelijke plicht om te voorzien in voldoende huisvestiging. Door de voorwaarden die de gemeente stelt aan de flexibele bouw wordt het mogelijk de voor de buurt gewenste programma van maatschappelijk voorzieningen te realiseren. In de vervolgfase zal worden onderzocht in welke fase van de transformatie er behoefte is aan bepaalde maatschappelijke voorzieningen (zoals scholen). Ook zal in het investeringsbesluit moeten worden vastgelegd op welke manier de gemeente ervoor kan zorgen dat deze voorzieningen er ook daadwerkelijk gaan komen, aangezien alle grond is uitgegeven in erfpacht, of in handen is van particulieren.

In het vastgestelde Sportaccommodatieplan 2015 – 2022 (in juni 2015 vastgesteld in de gemeenteraad) wordt het belang van de verenigingssporten met name voor de jeugd onderschreven. Daarnaast wordt ingezet op zoveel mogelijk toegankelijke en bereikbare accommodaties. Het sportaccomodatieplan laat verder zien dat juist in dit deel van de stad de druk op accommodaties nu al groot is en alleen nog maar toeneemt, door onder meer de ontwikkeling van de Houthaven en de transformaties in Haven-Stad en daarin Sloterdijk I. Sportpark Transformatorweg en Laan van Spartaan zitten vol en mogelijkheden om uit te breiden zijn er niet. Onderzocht dient te worden hoe in dit gebied uitbreiding van sportvoorzieningen gerealiseerd kan worden.

- Detailhandel

Het ligt niet voor de hand om in Sloterdijk I in te zetten op al te veel winkelvoorzieningen. Het eventuele aanbod wordt sowieso ontwikkeld in samenhang met Sloterdijk Centrum, Spaarndammerstraat en Bos en Lommerplein. Vooralsnog heeft Sloterdijk I geen draagvlak voor een eigen winkelapparaat. De toekomstige bewoners zullen voor hun dagelijkse voorzieningen voor onbepaalde tijd aangewezen zijn op de hiervoor genoemde winkelgebieden. De inschatting is dat pas bij een kritische massa aan consumenten van ca. 7.500 – bestaande uit inwoners en werknemers in Sloterdijk I - serieus kan worden nagedacht over het ontwikkelen van eigen winkelvoorzieningen.

Belevenisvolle straten op ooghoogte
De begane grond vormt misschien maar een klein deel van het gebouw maar bepaalt in belangrijke mate de bijdrage die het pand levert aan de beleving van de omgeving. Daarom zal er gestreefd worden naar een flexibele invulling van de begane grond en in bijzonder van de plinten. Hier is plaats voor zowel bedrijfsfuncties, maatschappelijke voorzieningen en eventueel horeca en enige detailhandel. De woonfunctie is minder geëigend in de plinten. De openbaarheid van gebouwen wordt verder gestimuleerd door strikte oriëntatie van de entrees op de openbare ruimte.

B. Programmatische bouwstenen

Naast de ruimtelijke bouwstenen voor het creëren van het beoogde levendige, gemengde werk-woongebied in Sloterdijk I zijn er de programmatische bouwstenen.

Menging van functies
Er wordt doelbewust gekozen voor een grote mate van menging van functies in Sloterdijk I. Het harmonieus samengaan van de functies van wonen, werken en voorzieningen vraagt dan ook de grootst mogelijke aandacht. De uitgangssituatie is helder: Sloterdijk I is thans een bedrijventerrein, met een grote diversiteit aan goed en minder goed lopende ondernemingen. Belangrijke grondslag voor de transformatie is het zoveel mogelijk respecteren van de aanwezige bedrijvigheid. In de afgelopen jaren heeft al de nodige verkleuring plaatsgevonden, op 'natuurlijke' wijze. De aard van de bedrijvigheid is veranderd: meer stadsverzorgend en meer in de creatieve sectoren. Er zijn ook voorzieningen verschenen als hotels en partycentra.

Tot 2024 ligt de transformatiegrens bij de Transformatorweg, en wordt alleen Sloterdijk I Zuid getransformeerd.
Voor de transformatie van het zuidelijk deel zal in plaats van een traditioneel verhoudingspercentage werk- en niet-werkfuncties worden ingezet op de kwaliteit van bedrijven en voorzieningen die een meerwaarde kunnen betekenen voor het gemengde gebied.

Woningen toevoegen
Toevoeging van diverse woningen verandert Sloterdijk I in een gemengd werk-woongebied. Het levert een bijdrage aan de vergroting van de levendigheid. Door in het gebied diverse woning- en bebouwingstypologieën aan te bieden worden diverse doelgroepen aangetrokken. Op dit moment is er al een aantal concrete bouwinitiatieven. In deze initiatieven wordt gebouwd voor de doelgroepen waarvan bekend is dat zij op korte termijn woonruimte nodig hebben, zoals starters en studenten. Verder wil het Mediacollege uitbreiden en woningen toevoegen. Op een lege kavel aan de overkant van het Mediacollege, aan de zuidkant van de Transformatorweg, wil een ontwikkelaar hoogbouw met woningen realiseren. Deze pioniersinitiatieven maken het gebied vervolgens aantrekkelijker voor doelgroepen zoals gezinnen, woongroepen, zelfbouwers. Het gebied biedt daarnaast veel mogelijkheden voor hybride woon-werkvormen. De grilligheid van de markt maakt het wenselijk om zoveel mogelijk flexibiliteit in het woonprogramma in te bouwen.

Kantoorgebouwen transformeren
De kantoorfunctie levert een bijdrage aan het gemengde stedelijke milieu in Sloterdijk I. Maar als kantoorgebouwen in het gebied langdurige leegstand kennen, moet transformatie naar andere functies worden overwogen. Zo helpt transformatie om het tekort aan woningen en het overschot aan kantoren aan te pakken.

Niettemin blijft Sloterdijk I ruimte bieden voor nieuwe vormen van bedrijfsruimte te accommoderen voor ondernemingen die het midden houden tussen traditionele kantoren en bedrijven. Deze ondernemingen bevinden zich vooral in de creatieve sectoren. Voor het faciliteren van traditionele kantoorfuncties geldt onverminderd de Kantorenstrategie van de Gemeente Amsterdam.
Perspectief bieden aan bedrijven
De werkfunctie levert een belangrijke bijdrage aan het hedendaagse, hoogstedelijk milieu. Het denken over het al dan niet samengaan van de woon- en werkfunctie is aan het veranderen (Structuurvisie Amsterdam 2040). Zo is het uitplaatsen van bedrijven P ers Perspectief

- Horeca / publiektrekkers

Enige aanvullende horeca kan de diversiteit van het beoogde werk-woonmilieu ten goede komen. Daarbij kan worden gedacht aan cafe's (horeca lll), restaurants (horeca IV). Ook specifieke hotelformules (horeca V) zijn kansrijk in Sloterdijk I. Het hangt van het gemeentelijke hotelbeleid af of en in hoeverre de vestiging van nieuwe hotels in Sloterdijk I daadwerkelijk mogelijk is. In het geldende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein zijn nu ook nachtzaken toegestaan (horeca ll). In een gemengd werk-woonmilieu is terughoudendheid geboden bij het faciliteren hiervan. Ook is terughoudendheid geboden ten aanzien van grote publiektrekkers vanwege mogelijke overlast voor bewoners.

- Tijdelijke functies

Functies van tijdelijke aard kunnen om verschillende redenen van bijzondere betekenis zijn voor Sloterdijk I. Ze dragen bij aan de place making, het op de kaart zetten van het gebied en aan het ontwikkelen van de nieuwe identiteit. Ze kunnen ook zorgen voor invulling van vastgoed dat nog geen definitieve gebruiker heeft gevonden. Met name in de groeiende start-up-markt kan dit een interessante optie zijn. Bij tijdelijkheid kan een groter scala aan functies in overweging worden genomen dan bij definitieve bestemmingen. Eventuele negatieve bijverschijnselen zijn immers ook maar tijdelijk.

Ambitie 2: Zorg voor betere aansluiting op de directe omgeving en de stad

Een goede inbedding in het stedelijk weefsel draagt bij aan de kwaliteit van het werk-woonmilieu in Sloterdijk I. Op die punten valt nog het nodige te verbeteren.

De ontsluiting is thans overwegend oost-west gericht. Voor autoverkeer is deze situatie afdoende. De verwachte toename van de hoeveelheid autoverkeer als gevolg van de transformatie, kan door de bestaande oost-west auto-infrastructuur verwerkt worden. Grote hoeveelheden verkeer door de buurt naar en vanaf de Haarlemmerweg is onwenselijk. Daarom wordt er gestreefd naar omleiding van doorgaand verkeer richting aansluiting Nieuwe Hemweg-A10. Onderzocht wordt of de autoverbinding Sloterdijkenweg-Velserweg-Molenwerf afwaardeerd kan worden naar een langzaam verkeerroute waardoor de relatie tussen Sloterdijk I en het Groot Westerpark met de volkstuinen verbetert. In het gebied ten zuiden van de Transformatorweg kan op termijn het 30 km/u regime worden ingevoerd.

Binnen het fijnmazige hoogstedelijke milieu van Amsterdam vormt de fiets vooraanstaand vervoermiddel. Het fietsgebruik neemt ook nog eens toe, mede door innovaties als de elektrische fiets. De nabijheid van het binnenstad en intercitystation Sloterdijk legitimeert nog eens extra de inzet op fietsverkeer. Hieruit volgt de ambitie om een fietsverbinding aan te leggen tussen de Contactweg en de Bos en Lommerweg. Hierdoor wordt Sloterdijk I direct verbonden met de stad ten zuiden van Haarlemmerweg. Hiervoor zal wel een onderdoorgang moeten worden gemaakt onder het spoor van CS naar Sloterdijk. Daarnaast komt deze fietsverbinding ten lopen dwars door het volkstuinenpark ten zuiden van het spoor. Op termijn kan deze verbinding onderdeel worden van het hoofdnet fiets. Dezelfde route zou op termijn ook naar het noorden worden doorgetrokken richting het waterfront van het IJ. Ook dit vergt een onderdoorgang onder het spoor.

Een derde aanvullende fietsverbinding is gewenst via de Kabelweg richting Molenwerf. Hoewel de bereikbaarheid per openbaar vervoer al goed is, kan deze nog sterk worden verbeterd. In de lopende metrostudie wordt het doortrekken van de ringlijn vanaf Isolatorweg naar Amsterdam Centraal onderzocht met een metrostation ter hoogte van Hemknoop. Ook zijn er ideeën over een tramlijn over de Transformatorweg. Deze verkenningen worden verder uitgewerkt.

Ambitie 3: Maak een kwalitatief en aantrekkelijk leefmilieu

Sloterdijk I wordt een wijk waar gewerkt en gewoond wordt. De openbare ruimte moet hierop worden ingericht. Met name de verblijfskwaliteit moet sterk worden verbeterd. De gemeente is verantwoordelijk voor deze opgave. In eerste plaats is de ambitie om het aantal parkeerplaatsen in de openbare ruimte fors terug te brengen. De vrijgekomen ruimte kan vervolgens flexibel, modulair en kwalitatief hoogwaardig inricht worden ten einde in te spelen op de diverse en veranderende wensen van de huidige en toekomstige gebruikers. In de nieuwe adaptieve profielen zal er extra aandacht besteed worden aan het verbreden van trottoirs, het toevoegen van kwalitatief groen en voor het fietsparkeren. Verschillende plekken lenen zich bij uitstek voor speel-, verblijf- en ontmoetingsfuncties.
Het gaat in ieder geval om de groene strook langs het spoortalud, verschillende tussenstraten en de uitzonderlijk brede middenberm van de Transformatorweg.

De gewenste aanvullende langzaamverkeer verbindingen (zie onder ambitie 2) maken aantrekkelijke publieke ruimtes buiten Sloterdijk I, veel toegankelijker zoals het Westerpark en het IJ-waterfront.

Naast de kwaliteitsimpuls zal de toekomstige openbare ruimte ook klimaatbestendig en duurzaam ingericht dienen te worden. De volgende ambities van de Gemeente Amsterdam geformuleerd in de Agenda Duurzaamheid (vastgesteld op 11 maart 2015) worden in het ontwerp voor de openbare ruimte meegenomen: duurzame energie, waterbeheer (rainproof), afval en luchtkwaliteit. Tevens dienen ruimtelijke ontwikkelingen, in verband met de waterbergingproblematiek in het gebied "waterneutraal" of "waterpositief" uitgevoerd te worden. Hiermee wordt een zodanige inrichting beoogd dat de afwenteling van problemen van (grond)waterkwaliteit of -kwantiteit op de omgeving wordt voorkomen of verminderd.

Werkwijze

De gemeente heeft een duidelijke visie op de toekomst van Sloterdijk I en heeft een regisserende en verleidende rol bij het waarmaken van dit perspectief. Bovendien is het de taak van de gemeente om de gewenste ontwikkelingen juridisch planologisch mogelijk te maken. Maar de gemeente Amsterdam heeft in Sloterdijk I geen vrije kavels in eigendom en daarom is de transformatie afhankelijk van marktpartijen. Ervaringen met andere transformatie-opgaven in de stad leert dat contact en ondersteuning de sleutel vormen tot daadwerkelijke uitvoering. Daarom worden de marktpartijen uitgenodigd als bij het Initiatievenloket van de gemeente. Dit loket begeleidt en ondersteunt deze partijen, en spreek ze zo nodig aan op gemaakte afspraken.

Ook zijn er in 2015 door de gemeente Amsterdam twee bijeenkomsten georganiseerd met stakeholders uit Sloterdijk I. hiervoor waren alle bedrijven, ondernemers, gebruikers, ontwikkelaars en andere belangstellenden uitgenodigd. Het doel was om enerzijds deze betrokkenen te informeren over de voorgenomen gemeentelijke plannen. Anderzijds konden zij in gezamenlijke workshops hun ideeën en wensen kenbaar maken. Uit de bijeenkomsten bleek dat de zittende gebruikers overwegend positief staan tegenover het toevoegen van functies als woningen en voorzieningen. Ontwikkelaars staan te trappelen om te beginnen. Om die behoefte in goede banen te leiden is vanuit Stadsdeel West een Initiatieven Loket opgericht. In samenwerking met de projectorganisatie voert het loket gesprekken over de mogelijkheden en komende ontwikkelingen met de gebruikers en ontwikkelaars. Nauw overleg met de projectorganisatie zorgt dat de afstemming wederzijds geborgd is.

In de loop van het transformatieproces is het belangrijk om alle doelgroepen (gebruikers, omwonenden, ontwikkelaars) te informeren, te consulteren en te inspireren. Het gebied staat bekend als bedrijventerrein en moet ook bekend komen te staan als aantrekkelijke werk-woonlocatie. Daarnaast is het belangrijk dat partijen die het gebied kunnen ontwikkelen enthousiast blijven en bereid zijn om er aan de slag te gaan.

Goede communicatie van de processen die ten grondslag liggen aan het juridisch bouwrijp maken van Sloterdijk I is noodzakelijk om de verwachtingen van gebruikers, initiatiefnemers, omwonenden, ondernemers en ontwikkelaars realistisch te houden.

Wet- en regelgeving, juridische scan

Het wonen in Sloterdijk I is pas mogelijk nadat het geldende bestemmingsplan voor het bedrijventerrein is herzien, dan wel een procedure om af te wijken van het bestemmingsplan is doorlopen. Met het onherroepelijk worden van het Provinciale inpassingsplan (PIP) is de geluidszone teruggelegd en het gezoneerde industrieterrein verkleind, tot grofweg het gebied ten noorden van de Transformatorweg.

De geluidsrechten van de individuele bedrijven worden parallel aan het nieuwe bestemmingsplan aangepast. Nog onderzocht moet worden welke bedrijven dat betreft en of het activiteitenbesluit van toepassing is of dat het een omgevingsvergunning voor milieu betreft.
De aanwezigheid van industrie, wegverkeerslawaai en spoorweglawaai maakt het nodig dat hiervoor procedures moeten worden gevolgd voor het toekennen van een hogere waarden op grond van de Wet geluidhinder en zal het noodzakelijk zijn geluidwerende voorzieningen aan de woningen te treffen om te voldoen aan de wettelijke vereisten van het binnenklimaat van de woningen.

De drempelwaarde voor een Milieu Effect Rapportage (MER) -beoordelingsplicht voor een woonlocatie is 2.000 woningen. Inschatting is dat hieraan in Sloterdijk I ruimschoots aan deze drempelwaarden zal worden voldaan. Voor het gebied Haven-Stad zal dus een MER worden uitgevoerd. De MER procedure en de daarvoor uit te voeren onderzoeken zullen worden gekoppeld aan de procedure voor de bestemmingsplanherziening voor Sloterdijk I.
Voorts wordt onderzocht welke mogelijkheden de Crisis- en herstelwet biedt om een complexe gebiedstransformatie van bedrijventerrein naar gemengde stedelijk gebied, zoals Haven-Stad, te vereenvoudigen. Op grond van de Crisis- en herstelwet kunnen dergelijke ontwikkelingen/projecten, waarbij tegen de drempels van regelgeving wordt aangelopen, worden aangewezen als experiment, bijvoorbeeld door te experimenteren met een bredere reikwijdte van bestemmingsplannen. Daarmee krijgen deze bestemmingsplannen het karakter van een omgevingsplan en wordt in feite voorgesorteerd op de inwerkingtreding van de Omgevingswet (2018). Daarbij wordt ingezet op een aanwijzing als experiment als bedoeld in artikel 2.4 lid 1 Crisis- en herstelwet, waarbij gebruik gemaakt kan worden van het instrumentarium uit artikel 7b (langere looptijd dan 10 jaar om uitvoering te geven aan een bestemmingsplan), 7c (bredere reikwijdte bestemmingsplan), 7d,(aanvullende afwijkingsmogelijkheden geluid) en 7e (beperking risico planschade) van die wet.

Verwerving- en ontruimingsstrategie

Het beperken of zelfs wegnemen van milieuhinder kan de transformatie op gang helpen. Onderzocht moet worden wat de gemeente hierin kan betekenen en hoe zij hierin kan sturen. In de volgende fase naar het Investeringsbesluit wordt onderzocht in hoeverre woningbouw mogelijk is in de buurt van de bedrijven die hinder veroorzaken (milieucategorie 4). Er zullen daartoe in de volgende fase gesprekken worden gevoerd met de bedrijven om te inventariseren wat hun plannen zijn. Duidelijk is dat een snellere transformatie plaats kan vinden, als actief ingezet wordt op het verwerven, sloop en nieuwbouw. Deze keuze wordt in kader van dit Strategiebesluit niet gemaakt, maar zal wel aan de orde komen in het vervolgtraject.

Financiële strategie

Omdat nog onzeker is hoe de woningmarkt zich gaat ontwikkelen, is een aantal scenario's verkend op het gebied van programma, financiën, en de rol van de gemeente. De gemeente kan actief investeren om de transformatie een impuls te geven. Ook als de gemeente niet een dergelijke actieve rol inneemt, moet zij bepaalde proces- of fysieke ingrepen doen als voorwaarde voor de transformatie van Sloterdijk I. Er zijn twee uiterste scenario's denkbaar; de gemeente maakt geen kosten vooraf, of de gemeente zet in op een zo snel mogelijke transformatie naar een gemengd werk-woon-gebied. In dit laatste scenario wordt de kans vergroot op het realiseren van zoveel mogelijk woningen. In het eerste scenario is te verwachten dat er de komende tien jaar niet meer dan 1.000 woningen gerealiseerd worden. De gemeente moet investeren in het proces en de aanpak van de openbare ruimte grenzend aan de getransformeerde kavels, anders stagneert de

transformatie. Er moeten condities zijn voor het ontstaan van een aantrekkelijk werk-woongebied. Anders wordt de bereikbaarheid van het gebied niet verder verbeterd en daarmee ook niet de inbedding in het stedelijk weefsel. In het andere uiterste scenario kunnen er in een snel tempo de aankomende tien jaar 3.500 woningen gebouwd worden, maar het verlangt aankopen van grond door de gemeente en het risico van voorinvesteringen kan aanzienlijk oplopen als blijkt dat de transformatie daarna niet van de grond komt. Voorgesteld wordt om in de volgende fase, richting Investeringsbesluit, het in de financiële paragraaf genoemde scenario 3 verder te verkennen en uit te werken met daarin de volgende uitgangspunten:

- Planologische ruimte moet worden gecreëerd voor meer en andersoortige functies, waaronder woningbouw. Hiervoor is het nodig een m.e.r. en een ontwikkelingsgericht bestemmingsplan op te stellen. Pas als deze planologische ruimte is gecreëerd, ontstaat ruimte voor de publiekrechtelijke medewerking en toestemming bij een functiewijziging als gevolg van transformatie. Voornoemde toestemming is ook een belangrijke voorwaarde voor het kunnen aanpassen van erfpachtrechten. Vooruitlopend daarop verlangt de transformatie een dialoog met gevestigde bedrijven en erfpachters over hun investeringsagenda en met initiatiefnemers over inpassing van hun plannen. Uitgangspunt is dat de inkomsten als gevolg van transformatie en erfpachtconversie in Sloterdijk I ten goede gaat komen aan investeringen in het gebied.

- Sloterdijk I heeft een openbare ruimte nodig die aantrekkelijk is voor voetganger en fietser en tegelijk logischer verbonden is met de omgeving. Dit vraagt om een nadere uitwerking in de fase richting het Investeringsbesluit. Het uitgangspunt is dat de opbrengsten die de gemeente genereert als gevolg van de transformatie onder andere worden geïnvesteerd in de openbare ruimte van het gebied. De ingrepen in de openbare ruimte variëren van het herinrichten van de tussenstraten, tot het aanleggen van fietsverbindingen en het aanpassen van de Hemknoop. Een aantal investeringen is direct aan de ontwikkeling van het gebied Sloterdijk I toe te rekenen, zoals het inrichten van de tussenstraten, andere investeringen zijn gebiedsoverstijgend en zullen (deels) op een andere manier gefinancierd moeten worden.

- Het scenario gaat uit van de geleidelijkheid en de gebiedsontwikkeling richt zich daarbij met name op het zuidelijk deel van Sloterdijk I, omdat alleen in dit deel woningbouw mogelijk is. Het scenario vraagt om een uitwerking en vastlegging in een grondexploitatie met een looptijd van tenminste 10 jaar. Deze grondexploitatie wordt in een volgende planfase opgesteld en komt bij het Investeringsbesluit. Het hiervoor geschetste scenario heeft de verwachting dat de komende 10 jaar tussen 1.000 woningen en 2.600 woningen worden gerealiseerd en het resultaat van de grondexploitatie daarmee een bandbreedte kent van nominaal € 20 miljoen negatief tot € 7 miljoen positief. In de berekeningen is uitgegaan van 30% sociale woningbouw. In een volgende planfase zal dit resultaat met grotere nauwkeurigheid worden berekend. Aangetekend moet worden dat de markt uiteindelijk bepaalt welk resultaat de transformatie van het zuidelijk deel van Sloterdijk I laat zien.

Kanttekening hierbij is dat het positieve resultaat alleen haalbaar is wanneer er vanuit andere fondsen geïnvesteerd wordt in de bereikbaarheid van het gebied. Zo zijn de te maken fietsverbindingen wijkoverstijgend. Het aanpassen van de Hemknoop is zelfs in het belang van de hele stad. In de fase naar het Investeringsbesluit wordt in samenhang met de studie 'Ruimte voor de Stad' bepaald welke investeringen aan Sloterdijk I kunnen worden toegerekend, en welke anders kunnen worden gedekt (bijvoorbeeld het Mobiliteitsfonds of de Stadsregio). Hiervoor zal in de opvolgende fase richting het Investeringsbesluit een grondexploitatie worden opgesteld.

Er is een aantal kavels waarvan de grond niet in handen is van de gemeente, maar van particulieren. Wanneer het bestemmingsplan wordt aangepast op deze kavels, wordt de grond van deze particulieren meer waard. Om het kostenverhaal te kunnen verzekeren wordt er voorafgaand aan het vaststellen van het bestemmingsplan een anterieure overeenkomst of een exploitatieplan opgesteld. Op die manier dragen de partijen met eigen grond ook bij aan de kosten die worden gemaakt in de openbare ruimte.

Recente ontwikkelingen in Sloterdijk I (Noord)



Partycentrum De Koning Party & Events



Rataplan (kringloopwinkel)



Medisch Centrum voor Dieren



Nachtlab entertainmentindustrie



Moskee Taqwah



Station Isolatorweg

Fasering/Versnelling

De transformatie van Sloterdijk I zal gefaseerd verlopen.
Sloterdijk I Zuid loopt voorop bij de transformatie. Dat heeft onder meer te maken met het feit dat er aan één van de randvoorwaardes voor woningbouw is voldaan, namelijk de aanpassing van de geluidszonering van Westpoort in het Provinciaal Inpassingsplan (PIP). In Het streven is om woningbouw in Sloterdijk I Zuid juridisch-planologisch definitief mogelijk te maken vanaf het eerste kwartaal 2018. De verwachting is dat in Sloterdijk 1 Zuid, in de periode 2018 - 2028 tussen de 1.000 en 2.600 woningen kunnen worden gerealiseerd. Dit betekent 240.000 m2 bvo wonen plus 87.000 m2 bvo werkprogramma en 42.000m2 bvo van huidig kantorenvolume.

In Sloterdijk I Noord wordt ingezet op 'verkleuring' zonder wonen, en wordt er door de gemeente op toegezien dat er geen belemmeringen ontstaan voor de woningbouw in Sloterdijk I Zuid. In Sloterdijk I Noord geldt nog het Convenant 'Pas op de Plaats'. Dit is de afspraak met de Haven en andere partijen dat er tot 2024 in dit deel van Sloterdijk I geen actieve planvorming voor transformatie ten behoeve van woningenbouw plaatsvindt, en tot 2029 geen realisatie van woningbouwplannen. In 2025 neemt de gemeenteraad een besluit over het moment en de wijze van transformatie van Sloterdijk I Noord en het Coen- en Vlothavengebied.

Op dit moment is het grootste deel van de grond in gebruik. Gelet op de aanstaande gebiedsontwikkeling zullen de komende jaren gebruikers vertrekken door uitkoop van ontwikkelaars. In een volgende fase moet onderzocht worden in hoeverre de gemeente deze gebruikers, veelal bedrijven, kan faciliteren bij een verplaatsingsvraag. In het kader van de transformatie gaat de gemeente in overleg met de gebruiker, erfpachter of eigenaar, over zelfrealisatie of realisatie door derden. Gezien de private en publieke belangen verlangt deze aanpak coördinatie en begeleiding. Voor een volgende fase formeert de gemeente een projectorganisatie dat het Investeringsbesluit voorbereidt.

Transformatie van bestaande gronden en daarop aanwezige gebouwen betekent een verandering van functie en verschijningsvorm. Dit verlangt aanpassing van het erfpachtrecht, welke plaats kan vinden op moment dat transformatie publiekrechtelijk toegestaan is en de erfpachter in kan stemmen met de gemeente voorwaarden ten aanzien van onder andere grondprijs en programma. Een naderend einde van het tijdvak van het erfpachtrecht, kan aanleiding geven de transformatiemogelijkheden te bezien. In een volgende fase onderzoekt de gemeente of het inspelen op de tijdvakken versnelling van de transformatie mogelijk maakt. Verder moet in een volgende fase overwogen worden in hoeverre aankoop als onderdeel van een nieuwe uitgifte de transformatie kan versnellen. Nieuw tijdelijk gebruik wil de gemeente toestaan, zeker als het om een stedelijk belang gaat én met als voorwaarden dat deze functie geen risico vormt voor de voortgang van de transformatie. Hiervoor moeten kaders en randvoorwaarden worden opgesteld, die het investeringsbesluit voorbereidt.

Krachtenveldanalyse

Voor Sloterdijk I is een krachtenveldanalyse gemaakt. Deze analyse is vertrouwelijk en is opgenomen in de kabinet financiële paragraaf.
In de verder planontwikkeling en -uitwerking worden de uitkomsten van deze krachtenveld-analyse wel meegenomen.

Risicoverkenning

Voor Sloterdijk I is in november 2015 een risicoverkenning uitgevoerd. De risico's en de bijbehorende beheersmaatregelen uit deze verkenning zijn opgenomen in de kabinet financiële paragraaf.
De acties voortkomend uit de beheermaatregelen zijn meegenomen in het werkprogramma 2016

4 Opzet volgende fase

Actielijst

Voor de volgende plan fase wordt een meer gedetailleerd en uitgesproken bestuurlijk besluit voorbereid. Hiervoor is een actielijst opgesteld, die resulteert in een gecombineerd project- en investeringsbesluit. Bij de centrale stad is een projectorganisatie nodig die richting het Investeringsbesluit het volgende oppakt:

Algemeen:

- Onderzoek naar de ontwikkeling van Sloterdijk I op programmatisch-economisch gebied ten opzichte van de omliggende buurten en werkgebieden.
- Nader onderzoek naar de economische waarde van de huidige bedrijvigheid.
- Onderzoek naar randvoorwaarden en instrumentaria voor de regisserende rol van de gemeente.
- Onderzoek naar eindetijdvak erfpachtrechten en in hoeverre hierop kan worden ingespeeld om de transformatie te stimuleren.
- Noodzakelijke juridische en technische onderzoeken ten behoefte van het opstellen van een bestemmingsplan en daartoe te verrichten onderzoeken waaronder afstemming over de MER procedure.
- Nader onderzoek naar de milieuhygiënische kwaliteit van de bodem, luchtkwaliteit, geluid, externe veiligheid i.v.m. gewenst leefmilieu en doelgroepen.
- Onderzoek naar mogelijke invloeden van huidig bestemmingsplan voor Sloterdijk I Noord i.v.m. met de gewenste ontwikkeling van het zuidelijke deel (i.v.m. mogelijke herziening Bestemmingsplan Sloterdijk I Noord).
- Opzetten van een team dat in de praktijk de regie (uit)voert over de gebiedsontwikkeling en contacten onderhoudt met huidige gebruikers, belangstellende marktpartijen en de omgeving.
- Nader onderzoek naar samenhang met de vernieuwing van de domeinen: sociaal, economie, veiligheid en duurzaamheid.

Werk-woon milieu

- Onderzoek naar op passende wijze borgen van bedrijfsfuncties in het gebied, inclusief daarbij passende grondpolitiek.
- Ontwerponderzoek naar de meest optimale en passende stedenbouwkundige modellen.
- Onderzoek naar mogelijke faseringen bij de ontwikkelingsscenario's.
- Onderzoek naar voorwaarden voor optimale en succesvolle werk-woonmilieus (in relatie met studie 'Ruimte voor de Economie van Morgen' in het kader van Koers 2025).
- Onderzoek naar kaders en randvoorwaarden voor tijdelijk gebruik.
- Onderzoek naar welstandskader en criteria.
- Onderzoek naar milieu- en geluideffecten en bijpassende acties voor de huidige bedrijvigheid als gevolg van de dezonering (PIP-contour) voor de transformatie,
- Inventariseren van de aanwezige bedrijven en onderzoek doen naar de rechten op grond van de Wet Milieubeheer (Activiteitenbesluit) .
- Onderzoek naar mogelijke inpassing van milieu cat. 3 en 4 bedrijvigheid.
- Aanpassen milieuvergunningen en nadere eisen aan AMVB's.

Openbare ruimte

- Nader (civieltechnisch) onderzoek: bodemopbouw en -grondslag, kunstwerken, waterhuishouding, hoofd-K&L.
- Onderzoek naar kaders voor het klimaatbestendig ontwikkelingen van openbare ruimte en kavels.
- Ontwerpend onderzoek naar passende openbare ruimte.
- Onderzoek naar randvoorwaarden voor klimaatbestendig en duurzaamheid.
-

Bereikbaarheid

- Ontwerpend onderzoek naar kwaliteitsverbetering en aanleg van gebiedsoverstijgende verkeersverbindingen.
- Haalbaarheidsonderzoek naar uitbreiding van metronet en andere OV-verbindingen.

Financiële en economische uitvoerbaarheid

- Uitwerking van mogelijke ontwikkelscenario's voor financiële aanpak van de transformatie.
- Onderzoek naar de mate waarin financieringsstromen in het projectgebied en invloedgebied elkaar kunnen versterken en ingezet kunnen worden.
- Een verkenning van de risico's en de daarbij behorende beheersmaatregelen.
- Een voorstel voor het uitwerken van het financieel instrumentarium in de vorm van een grondexploitatie, exploitatieplan of anterieure overeenkomst.

Proces en organisatie

Producten

- Na dit strategiebesluit wordt in de volgende planfase voor Sloterdijk I een investeringsbesluit opgesteld waarin de eerder genoemde punten zijn uitgewerkt tot een bestuurlijk beslisdocument.
- Tevens wordt een bestemmingsplan opgesteld.
- En parallel aan beide producten worden ontwikkelinitiatieven uit de markt begeleid.

Opdrachtgeverschap en verantwoordelijkheden

- Het project Sloterdijk I wordt aangemerkt als een stedelijk project vanwege de stadsdeel overstijgende belangen alsmede om redenen van gewenste eenduidige voorbereiding en besluitvorming.
- Het bestuurlijk opdrachtgeverschap daarvoor ligt bij de wethouder Grondzaken.
- Het ambtelijk opdrachtgeverschap voor het project zal worden neergelegd bij de Resultaat Verantwoordelijke Eenheid Grond en Ontwikkeling.

Organisatie

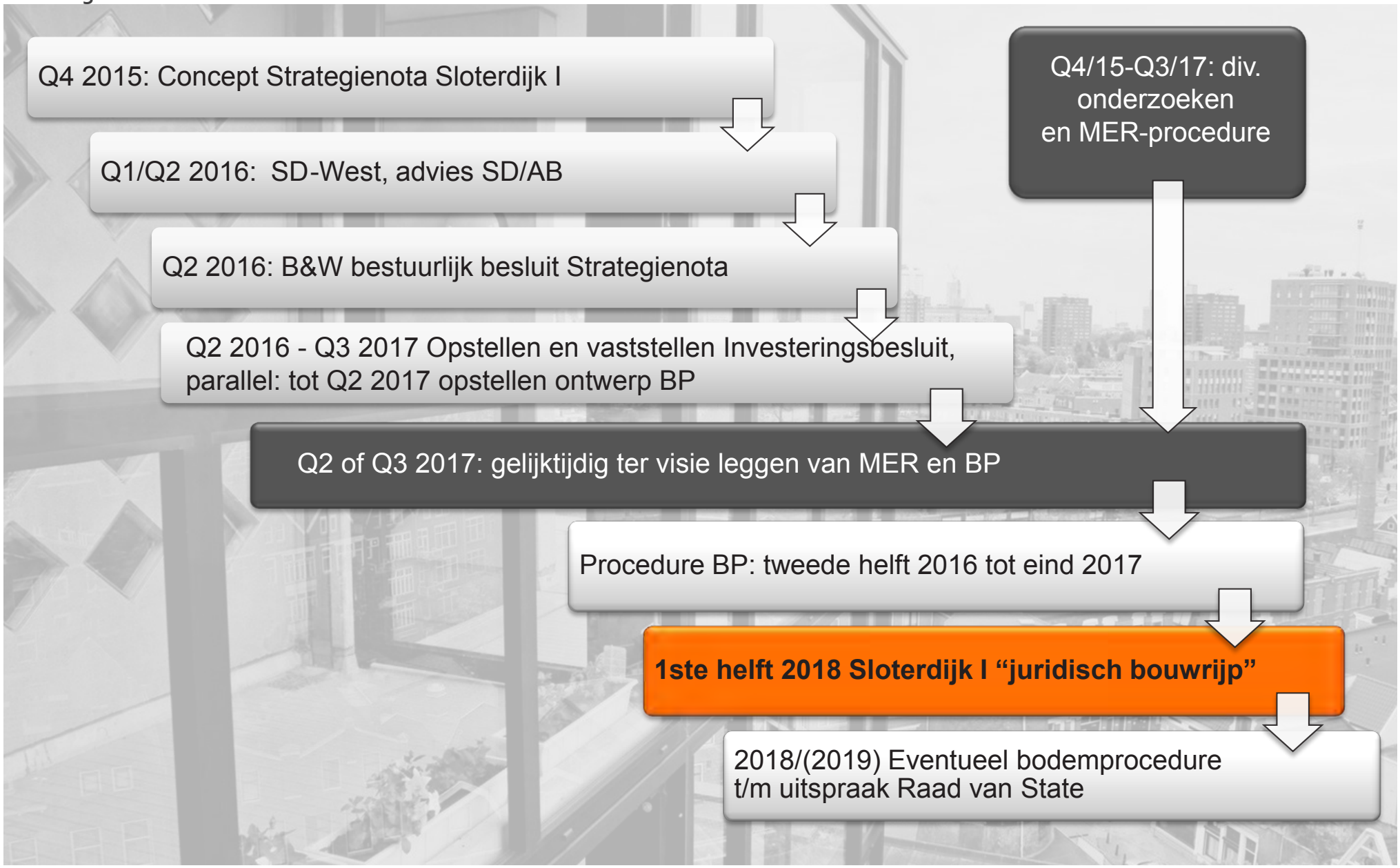
- Voor het tot stand komen van deze producten zal een projectgroep in het leven worden geroepen.
- De proceskosten voor de projectgroep komen ten laste van het Vereveningsfonds en zullen ter zijner tijd bij het Investeringsbesluit ten laste worden gebracht van de daarbij op te stellen grondexploitatie.
- Ten behoeve van de afstemming met stadsdeel West wordt een bestuurlijke stuurgroep ingesteld waar de voortgang van grote projecten (> € 5 mln, waaronder Sloterdijk I) besproken wordt.
- Om de kaders te bewaken van dit strategiebesluit wordt er een afstemmingsoverleg in het leven geroepen tussen Haven-Stad en de nog op te richten projectorganisatie Sloterdijk I.
- Zo nodig kunnen problemen worden opgeschaald naar een in te stellen ambtelijk stuurgroep met de stadsdeelsecretaris West en de ambtelijk opdrachtgevers Sloterdijk I en Haven-Stad.

In de bijlagen is het uitgebreide organisatievoorstel toegevoegd.

Juridisch-planologische procedures

- De bijgaande planning laat zien dat in het eerste kwartaal 2018 gestart kan worden met woningbouw in Sloterdijk I Zuid waar het vigerend bestemmingsplan dat nu nog niet toestaat. In het noordelijk deel van het gebied kunnen op basis van de huidige milieugrenzen (PIP-contour) en het convenant 'pas op de plaats' tot 2024 nog geen woningen gerealiseerd worden.
- Op grond van de omvang van het gebied en de complexiteit van de opgave lijkt het zinvol om na het strategiebesluit meteen een investeringsbesluit op te stellen en de fase projectbesluit en investeringsbesluit dus samen te voegen. De opgave in Sloterdijk is niet eenvoudig, maar eerdere ervaringen met vergelijkbare gebieden kunnen worden betrokken bij de verdere ontwikkeling van Sloterdijk I, zodat zonder extra risico tempo kan worden gemaakt en snel tot het opstellen van een concreet investeringsbesluit met een grondexploitatie kan worden overgegaan. Dat levert in elk geval tijdwinst op en bespaart proceskosten.

Planning


Q4 2015: Concept Strategienota Sloterdijk I
Q1/Q2 2016: SD-West, advies SD/AB
Q2 2016: B&W bestuurlijk besluit Strategienota
Q2 2016 - Q3 2017 Opstellen en vaststellen Investeringsbesluit, parallel: tot Q2 2017 opstellen ontwerp BP
Q4/15-Q3/17: div. onderzoeken en MER-procedure
Q2 of Q3 2017: gelijktijdig ter visie leggen van MER en BP
Procedure BP: tweede helft 2016 tot eind 2017
1ste helft 2018 Sloterdijk I "juridisch bouwrijp"
2018/(2019) Eventueel bodemprocedure t/m uitspraak Raad van State

Cruciaal is de afstemming tussen m.e.r. Haven-Stad en bestemmingsplan Sloterdijk I. Dit is namelijk in twee opzichten bepalend voor de wijze waarop de komende fase eruit ziet. In het kader van m.e.r. Haven-Stad worden deelgebied overstijgende onderzoeken gedaan, waarin ook Sloterdijk I wordt meegenomen, zodat veel onderzoek voor bestemmingsplan in het kader van m.e.r. beschikbaar komt. Dit heeft invloed op strategiebesluit beslispunt 5. Daarnaast: in het kader van m.e.r. wordt globaal onderzoek verricht (dit is toegestaan als gevolg van aanwijzing Crisis- en herstelwet, dat waarschijnlijk ook goed bruikbaar is voor bestemmingsplan Sloterdijk I. Dit onderzoek wordt door gemeente gedaan. Het is goed voorstelbaar dat in het kader van omgevingsvergunning nader onderzoek nodig is. Deze onderzoeksverplichting zou, in lijn met aanwijzing Crisis- en herstelwet, goed bij initiatiefnemer kunnen worden gelegd. Dit is van invloed op de ontwikkelstrategie en daarmee op strategiebesluit beslispunten 4 en 5.

Planning

Het op basis hiervan te nemen Strategiebesluit is de eerste stap in de planvorming en bestuurlijke besluitvorming. Het kritieke pad van de planning wordt bepaald door de snelheid van juridisch bouwrijp maken. De procedure is als volgt:

- Financiering proceskosten MER en bestemmingsplan (BP) afgerond/bekend én projectorganisatie Sloterdijk I bekend.
- Start MER met opbouw organisatie MER, Plan van aanpak, Nota Reikwijdte en Detailnivo.
- Parallel ruimtelijk programmatisch kader beschrijven en vervolgens vertalen in het bestemmingsplan Sloterdijk I (nadat financiering proceskosten BP is afgesproken).
- MER en bestemmingsplan komen bijeen bij de gelijktijdige tervisielegging van MER en BP en bij de vaststelling van het BP. Eindresultaat is dat het gebied juridisch bouwrijp is het eerste kwartaal 2018. Dit is de keten met de langste doorlooptijd: het kritieke pad.
- Tegelijk wordt het traject met de PLABERUM-fasen doorlopen: te beginnen met Strategiebesluit waarna Investeringsbesluit en daarna uitvoeringsfase. Hiervoor is meer tijd beschikbaar danin de keten juridisch bouwrijp maken. In het najaar van 2016 is een investeringsbesluit voorzien.

Communicatie met de omgeving

Het doel van de communicatie is overwegend informeren, consulteren en inspireren. Het gebied staat bekend als bedrijventerrein en moet ook bekend komen te staan als aantrekkelijke woonlocatie. Daarnaast is het belangrijk dat partijen die het gebied kunnen ontwikkelen enthousiast blijven en bereid zijn om er aan de slag te gaan.

Belangrijks is om het momentum vast te houden. Er zijn meerdere punten die er voor kunnen zorgen dat dit verloren gaat. Daar moet zorgvuldig aandacht aan worden besteed in de kernboodschap. Daarnaast is het zaak om te zoeken naar mogelijkheden en middelen om het momentum vast te houden.

Belangrijke doelgroepen: Amsterdammers, de huidige gebruikers van het gebied, partijen die actief zijn in gebiedsontwikkeling, de wethouders, de portefeuillehouders en bestuurscommissies van stadsdeel West, collega's van andere RvE's.

5 Strategiebesluit

Het College van Burgemeester en Wethouders besluit:

1. Kennis te nemen van de Strategienota Sloterdijk I waarin de mogelijkheden en wenselijkheid van gebiedsontwikkeling voor dit gebied worden verkend;

2. In te stemmen met de in de strategienota benoemde opgave: transformatie van het bedrijvengebied Sloterdijk I naar een werk- woongebied met een hoog kwalitatief en aantrekkelijk leefmilieu en een betere aansluiting op de omgeving.

3. In te stemmen met de beoogde ontwikkelstrategie voor Sloterdijk I:
   a. Een geleidelijke en gefaseerde ontwikkeling met woningbouw vanaf medio 2018 in het zuidelijke deel en 'verkleuring' zonder wonen In het noordelijke deel tot 2024
   b. Een actieve ontwikkelstrategie waarbij transformatie-initiatieven die bijdragen aan de gemeentelijke ambitie worden ondersteund en gestimuleerd.

4. In te stemmen met het beoogde planproces, waarbij aansluitend op dit strategiebesluit, (fase 1 Plaberum) wordt toegewerkt naar een investeringsbesluit fase 3 (het investeringsbesluit wordt samengevoegd met het projectbesluit, fase 2) voor in ieder geval het zuidelijk deel van Sloterdijk I. Voor het noordelijk deel wordt in dit planproces nader onderzoek gedaan.

5. De wethouder Grondzaken aan te wijzen als bestuurlijk opdrachtgever en de directeur Grond & Ontwikkeling aan te wijzen als ambtelijk opdrachtgever voor het onder 4 bedoelde planproces.

6. Kennis te nemen van de Kabinet Financiële Paragraaf Sloterdijk I, waarin een eerste globaal financieel beeld is opgenomen, op basis van realisatie 2600 woningen tot 2028 en 30% sociale woningbouw, met als voorlopige uitkomsten:
   a. De totale geraamde investeringen voor de uitvoering bedragen circa € 8 tot € 30 miljoen.
   b. De totale geraamde opbrengsten bedragen circa € 8 tot € 24 miljoen.
   c. Het geraamde saldo kent een bandbreedte welke vooralsnog varieert van € 20 miljoen negatief tot € 7 miljoen positief.
   d. Een nadere uitwerking van de financiële consequenties en toedeling naar dekkingsbron is noodzakelijk in de vervolgfase. Dit betreft de projectgebonden investeringen alsmede de bovenwijkse investeringen.

7. Kennis te nemen van de risico"s en beheersmaatregelen, zoals beschreven in de Kabinet Financiële Paragraaf Sloterdijk I. De belangrijkste risico's zijn:
   a. De MER-procedure loopt meer dan 12 maanden uit.
   b. Bedrijven in categorie 3 of 4 vertragen de woningbouwproductie.
   c. De openbare ruimte wordt niet tijdig aangepast aan de nieuwe functies
   d. In beroepsfase vernietigt de rechter of de Raad van State de vergunning of het bestemmingsplan.
   e. Het realiseren van 30% sociale huur is niet haalbaar i.v.m. hoge verwervingskosten.

8. In te stemmen met het beschikbaar stellen van maximaal € 2,6 mln. proceskosten tot en met het eerste kwartaal van 2018, en deze kosten ten laste te brengen van het budget Proceskosten van de afdeling Gebiedsontwikkeling/Grond & Ontwikkeling, onderdeel van het Vereveningsfonds. Hiervan is € 2,3 mln. ten behoeve van het uitwerken van een investeringsbesluit, het maken van een bestemmingsplan en de begeleiding van de ontwikkelinitiatieven. De overige € 0,3 mln. is ten behoeve van het opstellen van een MER voor geheel Haven-Stad.

9. Geheimhouding op te leggen op de bij deze voordracht meegezonden bijlage 'Financiële paragraaf' op grond van artikel 55 van de Gemeentewet in combinatie met artikel 10 lid 1 sub c, artikel 10 lid 2 sub b en sub g van de Wet Openbaarheid Bestuur.

Colofon

Opdrachtgever:
Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid

Auteur;
Gemeente Amsterdam, Ruimte en Duurzaamheid, programmabureau Haven-Stad

Projectteam Sloterdijk I:
Joan Stegenga, Ruimte en Duurzaamheid, projecttrekker Sloterdijk I
Hubertine Peters, Ruimte en Duurzaamheid, projectsecretaris
Bart Vlaanderen, Ruimte en Duurzaamheid, programmamanager Haven-Stad
Bas Koppers, Ruimte en Duurzaamheid, ontwerper
Koos van Zanen, Ruimte en Duurzaamheid, planoloog
Jan van der Vliet, Ruimte en Duurzaamheid, planoloog
Paul Wolfs, Projectmanagementbureau, planningsadviseur
Ron Karssing, Grond en Ontwikkeling, projectleider financiële verkenning Havenstad
Marjan Munnik, Grond en Ontwikkeling, financiële verkenning Sloterdijk I;
Jerry Sluisdom, Ruimtelijk Economisch Adviesteam, afstemming groot stedelijk economisch perspectief
Jan Hartog, Stadsdeel West, strategisch bestuursadviseur
Ries Breek, Stadsdeel West, Initiatievenloket

Contactpersoon:
Bart Vlaanderen
0202551992
B.Vlaanderen@amsterdam.nl
Gemeente Amsterdam
Weesperplein 8,
1018 XA Amsterdam
www.amsterdam.nl

Verslag workshops Sloterdijk I

30 april 2015, 15.00-17.00 uur
Locatie: Vida gebouw, Kabelweg 57

Op 30 april jl. was er een eerste bijeenkomst (de tweede vindt plaats in het najaar) met workshops over de transformatie en herontwikkeling van het gebied Sloterdijk I. Sloterdijk I is nu nog een werkgebied maar dat gaat straks veranderen. Dan wordt er ook gewoond. Deze geleidelijke verandering is onderdeel van de gemeentelijke Transformatiestrategie Haven-Stad, vastgesteld door de Gemeenteraad in 2013.

De organisatie van de bijeenkomst was in handen van stadsdeel West en de projectgroep Haven Stad van de gemeente Amsterdam. Ongeveer 50 mensen namen deel, zowel eigenaren van bedrijven, huurders, ontwikkelaars en bedrijvenverenigingen (zie bijgevoegde aanwezigenlijst).

Na een algemene inleiding op het project Haven Stad en in het bijzonder het gebied Sloterdijk I, ging iedereen aan de slag. Wat waren de resultaten van de workshops?



1. Workshop wonen/werken

Deze workhop had als thema: het mengen van werken en wonen in Sloterdijk I. Het gebied is nu nog een werkgebied, maar in de toekomst wordt er ook gewoond. Vraag: hoe kan werken gecombineerd worden met wonen, wat heeft de voorkeur, per kavel, per blok, in zones per gebied?

Uitkomsten:

1 Er was een duidelijke voorkeur voor menging van functies per kavel.

2 Er waren verschillende vragen:

Wat heeft de beoogde woningbouw voor consequenties voor categorie 3 en 4 bedrijven met milieuzones? Moeten deze bedrijven weg? Is woningbouw wel mogelijk?

Zijn bedrijfsfuncties en woonfuncties wel te mengen met oog op het verkeer en parkeren van grote vrachtwagens? Bij het laden en lossen blokkeren deze de weg. Zij hinderen het verkeer, het parkeren en zorgen voor geluidsoverlast.

Welke bedrijven mogen zich de komende tijd nog nieuw vestigen in het gebied? Gaat de gemeente creatieve bedrijven stimuleren om zich hier te vestigen?

Kan de gemeente per kavel inventariseren wat de wensen zijn van de eigenaar/gebruiker van de kavel? Een aantal aanwezigen geeft een wensbeeld per kavel aan.

3 De volgende voorstellen werden gedaan:

Maak een flexibel bestemmingsplan waarmee tijdelijke functies voor pionieren en experimenteren mogelijk zijn.

Maak extra mogelijkheden om werken en wonen per woning te combineren.



2. Workshop: Hoog stedelijke uitstraling: met of zonder (ruimtelijke) regels?

In deze workshop ging het over Sloterdijk I als hoog stedelijk gebied. Deelnemers konden ook reageren op ideeën met betrekking tot hoogbouw en welke regels er zouden moeten gelden op het gebied van woningbouw en openbare ruimte.

Uitkomsten ten aanzien van de hoogbouw:

1 Zorg voor duidelijke regels met betrekking tot de bouwhoogte; een aantal deelnemers pleit voor vrije bouwhoogte (hoe hoger hoe beter).

2 Zichtlocaties en hoogbouw kunnen de verbondenheid met de (binnen)stad en de haven accentueren én de stedelijke uitstraling van het gebied zelf bevorderen; hoogbouw zorgt ook voor zichtbaarheid en uit zicht naar de binnenstad en de haven.

3 Door hoog en compact te bouwen zijn er diverse interessante programma's mogelijk.

4 Let bij hoogbouw wel op zaken als bezonning en parkeren.

5 Het idee van hoogbouw langs de Transformatorweg, die als stedelijke boulevard fungeert, werd door deelnemers onderstreept.

6 Sommige deelnemers wilden niet alleen maar hoogbouw: zorg ook 'knusheid', voor de menselijke maat.

Uitkomsten ten aanzien van de begane grond en entrees:

1 Zorg voor interessante en toegankelijke begane grond niveaus; gebouwplinten zouden een stedelijke tot zelfs monumentale uitstraling kunnen krijgen.

2 Programma's zoals horeca bv. restaurants, cafés en winkels zijn wenselijke functies in de plinten.

3 Toegankelijke plinten, met entrees, dragen bij aan de levendigheid en verblijfskwaliteit.



Wat betreft de regels en uitstraling van het gebied:

1 Een aantal deelnemers vindt dat Sloterdijk I een uitdagend en uniek gebied moet worden, dat op geen van de andere stadsdelen lijkt.

2 Zorg voor diversiteit en variatie in woningbouw, flexibele inrichtingen en een uitdagende architectuur.

3 Het gebied is kansrijk voor de creatieve industrie en voor tijdelijke initiatieven.

4 Stel een ambitie voor Sloterdijk I: maak er een zelfvoorzienend, duurzaam gebied van.

Zorg voor een goede verdeling tussen sociale huurwoningen en koopwoningen; zorg voor betaalbare woningen, met aantrekkelijke prijzen ten opzichte van de binnenstad.

Als je hoogbouw maakt en een hoge FSI (Floor Space Index) wat betreft wonen: koppel dit aan de haalbaarheid van geluidsbelasting op de gevels (m.b.t. dove gevels).

Zorg voor een aansluiting en verbinding met het Westerpark en de Minervahaven.

Een klein aantal sprekers vindt vooral bij de hoofdwegen consequente en herkenbare straatprofielen belangrijk; bij dwarsstraten is het belang van rooilijnen minder bepalend.





3. Workshop: aantrekkelijke buitenruimte

In deze workshop ging het over de openbare ruimte:. Wat vindt u belangrijk: parkeren, fietspaden, groen enzovoort?

Uitkomsten:

1 Veel deelnemers vinden groen in de buurt belangrijk.

2 Zorg voor een betere toegang tot het Westerpark.

3 Zorg voor een beter toegang tot de haven.

4 Maak terrastuinen die aansluiten op de openbare ruimte.

5 Geef prioriteit aan de voetgangers en niet aan de auto's





4. Workshop: verbinden

In deze workshop gaven deelnemers aan welke verbindingen (fietspaden, openbaar veroer, wegen) zij essentieel vinden.

Uitkomsten:

1 Zorg voor goede openbaar vervoer verbindingen, ook met het Centraal Station.

2 Pas parkeergarages aan op behoeftes en functies.

3 Besteed aandacht aan goede fietsverbindingen naar de haven en de stad.

4 Geef de voetganger voldoende ruimte.

5 Zorg voor meer diversiteit in de mobiliteit.

5. Dromen- en Wenskaarten

Op deze kaart noteerden de deelnemers hun dromen en wensen voor Sloterdijk I.

Uitkomsten:

1 Maak betaalbare atelierruimtes.

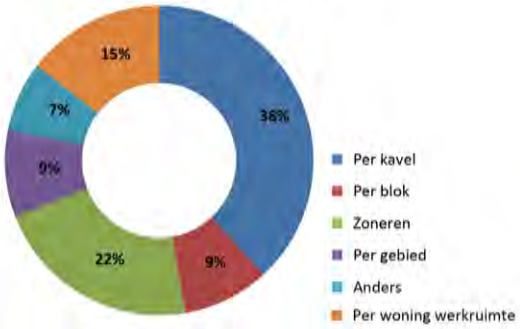
2 Houd ruimte voor culturele invullingen.

3 Plaats zonnepanelen en maak gebruik van aardwarmte.

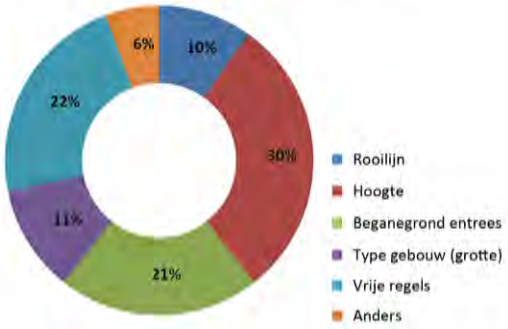
4 Geef plek aan jongeren en studenten.

Bijlage 1

1. Werk-woon Programma
Hoe te mengen met wonen? (47 stem)



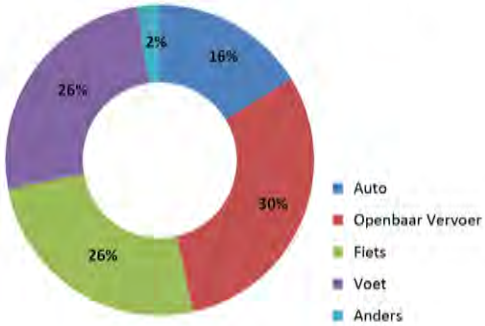
2. Hoog stedelijke uitstraling
Met of zonder (ruimtelijke) regels? (71 stem)



3. Aantrekkelijke buitenruimte
Waar ligt de prioriteit? (61 stem)



4. Verbindingen
Waar naar toe en voor welk gebruik? (43 stem)



1. Werk-woon Programma
Hoe te mengen met wonen? → Per kavel

2. Hoog stedelijke uitstraling
Met of zonder (ruimtelijke) regels? → Hoogte

3. Aantrekkelijke buitenruimte
Waar ligt de prioriteit? → Betere toegang tot het westerpark

4. Verbindingen
Waar naar toe en voor welk gebruik? → Openbaar Vervoer

Bijlage 2

Lijst van aanwezigen

Dirk van Genderen	Xpositron
Emile Grandjean	Zorgwoning
Edgar Hertog	Delta State
Martijn Bakker	Lingotto
Clemens & Astrid Valk	Clemens Valk
J.G. van Eeren	De Balk BV
Ilana Netiv	MC voor dieren
Jeroen Bijman	PC Hooft Groep
Koos Weits	Oram
Tis Ernst	Atelier TisErnst
A.J Kwyasse	Kwyasse Events
De Koning Partners	Anoir Tichtti
Dick van de Putte	Y. Soma (Xpositron)
S. Demirel	Mastergroup
O. Nieuwenhuis	Kroonenberg
Dhr. A. van Erk en dhr. E. Ebbers	Adriaan van Erk Bouw
Yvette Hofman	Lid bestuurscommissie stadsdeel West, buurtadoptant (fractie Groen Links)
Norbert Wanders	Wandersgroep
Philip Larsen	Ondernemersvereniging Westpoort
Dhr. Simons	Premium Stores
Dhr. van Kouwen	Van Kouwen
Dhr. Erbres en Dhr. Brands	POG ontwikkeling
Wim van Hoogdalem	Camelot
Dhr. van der Vlist	White Star Holland
Arnaud Snippe	Monsterscore
John Bosch	Oever Zaaijer
Geert Steenland	Coen
Akmar Nijhoff	
Ruud Evers	
Frank Ensink	
Dhr. de Coster	
Dhr. van Beens	
Miriam Hemelaar	Stadsdeel West
Jan Hartog	Stadsdeel west
Anja Dekker	Stadsdeel West
Ries Breek	Stadsdeel West
Paul Berkers	Stadsdeel West
Petrina Groesbeek	Stadsdeel West
Bart Vlaanderen	Ruimte en Duurzaamheid, gemeente Amsterdam
Joan Stenenga	Ruimte en Duurzaamheid, gemeente Amsterdam
Martijn Veenstra	Ruimte en Duurzaamheid, gemeente Amsterdam
Paul Wolfs	Ruimte en Duurzaamheid, gemeente Amsterdam
Hubertine Peters	Ruimte en Duurzaamheid, gemeente Amsterdam

Bijlage 2 Workshop stakeholders 2, 24 september 2015
alle ondernemers en betrokken van Sloterdijk I zijn voor deze workshop uitgenodigd.

Verslag 2de bijeenkomst Sloterdijk I

Datum: 24 september 2015, 15.00-17.00 uur
Locatie: Wapazz, Kabelweg 57

De tweede bijeenkomst over de transformatie en herontwikkeling van Sloterdijk I vindt plaats op 24 september 2015 (de eerste op 30 april 2015). De organisatie is in handen van de programmaorganisatie Haven-Stad, in samenwerking met stadsdeel West. Er zijn ongeveer 70 mensen: eigenaren van bedrijven, huurders, ontwikkelaars, bedrijvenverenigingen en andere belangstellenden.

Sloterdijk I is nu nog een werkgebied, maar dat gaat veranderen. In de toekomst wordt er ook gewoond. Deze geleidelijke verandering is onderdeel van de gemeentelijke Transformatiestrategie Haven-Stad, vastgesteld door de gemeenteraad in 2013.



Deel I: Welkom door dhr. Bouwmeester, voorzitter van de Bestuurscommissie West

De heer Bouwmeester, voorzitter van de Bestuurscommissie West, verwelkomt de aanwezigen. Hij vertelt dat het bedrijvengebied Sloterdijk I aan het veranderen is, en dat er in de toekomst gewoond gaat worden. Wat de verhouding werken en wonen in de toekomst is, en hoe het gebied ingericht wordt, daar wordt nu door de gemeente over nagedacht.

Hij heeft het gebied de afgelopen tijd verschillende keren bezocht, onder andere met wethouder Udo Kock en met leden van het algemeen bestuur van de bestuurscommissie. Eén van hen, Yvette Hoffman (fractievoorzitter Groen Links), is vanmiddag ook aanwezig. Zij heeft Sloterdijk I als gebied onder haar hoede vanuit de bestuurscommissie. De heer Bouwmeester wenst de aanwezigen een inspirerende middag.



Deel II: Inleiding door dhr. Vlaanderen . Programma manager Sloterdijk I, gemeente Amsterdam en presentatie door mevr. Stegenga, stedenbouwkundige, gemeente Amsterdam

De heer Vlaanderen vertelt in het kort over het programma Haven-Stad, waarvan Sloterdijk I een onderdeel is. Hij licht onder andere toe waarom de gemeente Amsterdam in zet op transformatie van Sloterdijk I. Ook geeft hij een korte terugblik op de uitkomsten van de workshop tijdens de eerste bijeenkomst Sloterdijk I.

Vervolgens geeft mevrouw Stegenga een presentatie over de mogelijke toekomst van het gebied Sloterdijk I. Het gaat om thema's zoals de mogelijke verdeling wonen en werken, de inrichting van de openbare ruimte, het toekomstige parkeren, de beperkingen onder andere als gevolg van milieuhinder en de planning van het nieuwe bestemmingsplan. De presentatie is te vinden op: link

Naar aanleiding van deze presentatie komen er uit de zaal verschillende reacties. Eén van de deelnemers vraagt of de gemeente moet wachten op de Milieu Effect Rapportage. De heer Vlaanderen antwoordt dat het geval is. Deze rapportage bestaat uit een aantal onderzoeken naar de milieueffecten van de voorgenomen plannen, en neemt ongeveer twee jaar in beslag. Het onderzoek loopt parallel aan het opstellen van het bestemmingsplan. De planvorming loopt dus gewoon door. Concreet betekent dit dat op zijn vroegst in 2018 woningen gebouwd kunnen worden.
Er worden verschillende vragen gesteld over de bouwhoogtes. Die zijn nu aan de randen, bijvoorbeeld langs de Transformatorweg, 40 meter en 60 meter. In het binnengebied zijn ze 20 meter. Houd je hiermee de ontwikkeling in het binnen gebied niet tegen? En wat is de status van de hoogtes? Mevrouw Stegenga antwoordt dat de hoogtes onder andere bepaald worden door het Luchthaven Indelings Besluit (LIB). De hoogteaccenten zoals ze nu zijn gepresenteerd kunnen variëren. Of het raadzaam is om hoog te bouwen in het binnengebied is de vraag, omdat je hiermee misschien andere, kleinschaligere ontwikkelingen, tegenhoudt.

Een andere vraag gaat over de contouren van de geluidszones op Sloterdijk I. Dat zijn de contouren van het Provinciaal Inpassingsplan (PIP) Aanpassing Geluidzones Westpoort en Hoogtij. Het Plan is onherroepelijk en dat betekent dat woningbouw op grond van de geluidscontouren in een gedeelte van Sloterdijk I mogelijk is. Voor informatie: http://www.ruimtelijkeplannen.nl en Saskia Hoogstraten gemeente Amsterdam (M: 06-53449871)

Vervolg deel II

"Is tijdelijk wonen mogelijk?", vraagt één van de deelnemers. In het noordelijk gedeelte van Sloterdijk I wordt immers al tijdelijk gewoond; Is het een optie voor het zuidelijk gedeelte? De heer Vlaanderen zegt dat dit wellicht mogelijk is en dat deze optie mee genomen wordt in het lopende onderzoek.

Een van de aanwezigen meldt dat Westpoort nu voorziet in 15% van de werkgelegenheid in Amsterdam. Andere functies dan werken zijn welkom, ook tijdelijke woonvoorzieningen voor bijvoorbeeld drugsverslaafden en daklozen. Daarnaast pleit hij voor een toevoeging van mooie functies.

Op een van de dia's staan milieuhindercirkels van bedrijven getekend. Die zijn wel heel groot, merkt een van de aanwezigen op. Mevrouw Stegenga antwoordt dat dit theoretische cirkels zijn. De daadwerkelijke milieubelasting wordt op dit moment onderzocht.

4

Deel III: Het initiatievenloket

De heer Ries Breek is aanspreekpunt voor initiatiefnemers in het gebied. Iedereen die iets wil ondernemen in de vorm van woningbouw kan zich bij dit loket melden.

Reguliere aanvragen die NIET tot transformatie naar wonen leiden:

loketvergunningen.sdw@amsterdam.nl

Frontoffice vergunningen stadsdeel West
telefoonnummer 020-2531308

Initiatieven met woonprogramma:

Rawien Nehal EZ account:
r.nehal@amsterdam.nl 020 2530221

Paul Berkers gebiedsmakelaar:
p.berkers@amsterdam.nl 06 22541878

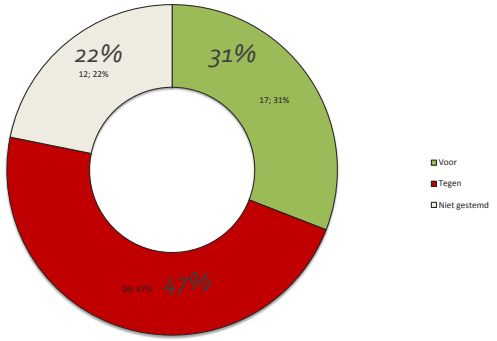
Ries Breek:
r.breek@amsterdam.nl 06 10468167.

Deel IV: De stellingen

Aan de hand van een aantal stellingen wordt aan de aanwezigen gevraagd om positie in te nemen.

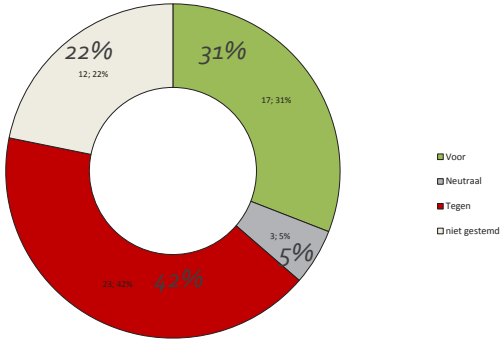
Stelling 1

Ik doe niet mee aan de transformatie, ik blijf zitten zoals ik zit!



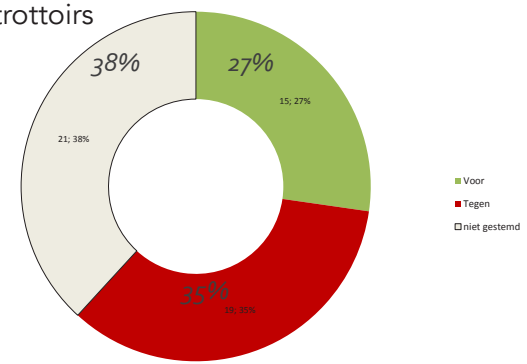
Stelling 2

Voor elk kavel zou minimaal 20% werkprogramma voorgeschreven moeten worden



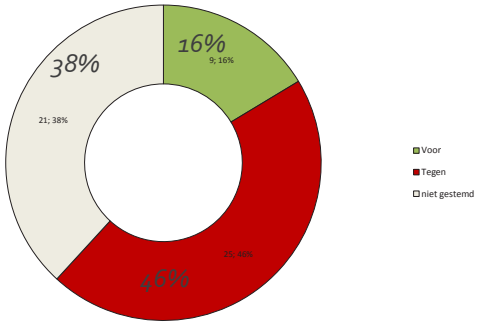
Stelling 3

De helft van de parkeerplekken in de buitenruimte moet plaats maken voor bredere trottoirs



Stelling 4

De gemeente moet eerst de openbare ruimte aanpakken, dan pas heeft het zin om te investeren in uitbreiding met wonen.



Deel V: De postergesprekken

Aan de hand van een aantal thema's worden er in kleine groepen 'postergesprekken' gehouden.

Thema 1: de bouwregels
* In het algemeen wordt het voorschrijven van rooilijnen en het effect daarvan, namelijk een stedelijk straatbeeld, enthousiast ontvangen. Ook over de maximale bouwhoogtes waren de deelnemers tevreden.
* Waarom is er een maximale bouwhoogte in de tussenstraten (midden zone)?
De maximale hoogte wordt bepaald door de beschikbare openbare ruimte, de ruimtelijke samenhang in het gebied en de bezonningseffecten voor de naastgelegen bebouwing.
* Een van de participanten merkt op dat aantrekkelijke plinten belangrijk zijn.
Ook de gemeente vindt dat belangrijk, aangezien dit voor een belangrijk deel de kwaliteit het straatbeeld bepaalt en daarom wordt er ingezet op een flexibele indeling van de begane grond waarin verschillende functies mogelijk zijn.
* Hoe wordt er gezorgd voor een integrale benadering van de bouwblokken?
Hiervoor zijn bouwregels opgesteld, die in het ruimtelijk-programmatisch kader zijn opgenomen. Bovendien zijn de bouwregels besproken met diverse initiatiefnemers. Daarnaast is er aan twee externe bureaus gevraagd om de bouwregels te toetsen en waar nodig aan te scherpen.
* Waar kunnen we terecht met nieuwe initiatieven en voor uitwisseling van ideeën en ambities?
Hiervoor kan iedereen terecht bij het Initiatievenloket in stadsdeel West (Ries Breek: r.breek@amsterdam.nl 06 10468167*).*
* Een aantal aanwezigen vindt de voorbereidingstijd, en de MER-procedure wel heel lang duren.
De gemeente is verplicht om de MER-procedure te volgen. De tussenliggende tijd kan gebruikt worden voor de voorbereidingen van de bouwaanvragen en begeleiding van het Initiatievenloket en het opstellen van een nieuw bestemmingsplan voor Sloterdijk I.
* Een in het gebied zittende partij vraagt: 'Hebben de nieuwe ontwikkelingen gevolgen voor de opbrengst van de op het dak geplaatste zonnepanelen?'
Ja, deze ontwikkelingen kunnen gevolgen hebben. Er zal dan onderling afgestemd moeten worden om te kijken wat de beste oplossing voor alle partijen is.
** Een ontwikkelaar vraagt: "wanneer kunnen we gaan bouwen?"*
Waarschijnlijk kan er vanaf 2018, nadat het bestemmingsplan is vastgesteld, gestart worden.

Deel V: Vervolg postergesprekken

Thema 2: programma
* Wat verstaat de gemeente onder het 'nieuwe programma' en welke mogelijkheden zijn er om in de plint te wonen?
Met het nieuwe programma wordt in eerste instantie woningbouw bedoeld, daarnaast zijn er in de plinten verschillende functies mogelijk, bijvoorbeeld: bedrijvigheid, voorzieningen en horeca.
* Welke maatregelen gaat de gemeente nemen om te bevorderen dat het wonen ook mogelijk is op locaties in nabijheid van de milieuhinderlijke bedrijven?
Nog onderzocht moet worden wat de rol van de gemeente en van de marktpartijen is, bij het nemen van milieubeperkende maatregelen die wonen mogelijk maken.

Thema 3: openbare ruimte
* Wat zijn de plannen voor het noordelijk gedeelte?
Als gevolg van de geluidscontouren van Westpoort en de afspraken in het Convenant 'Pas op de Plaats', is woningbouw niet mogelijk in het noordelijk gedeelte. Wel zal gekeken worden hoe de toekomstige transformatie naar een gemengd woon/werkgebied zo goed mogelijk juridisch-planologisch kan worden voorbereid. In 2025 neemt de gemeenteraad een besluit over het moment en de wijze van transformatie van het Coen- en Vlothavengebied.
* Als de parkeermogelijkheden minder worden, komt er dan beter openbaar vervoer?
Wat betreft het verbeteren van het openbaar vervoer: hier wordt over nagedacht. Er zijn ideeën om bijvoorbeeld tramlijn 3 door te trekken. Er dient wel voldoende vervoerswaarde te zijn om zo'n kostbare ingreep te doen.
* De openbare ruimte is nu ingericht op bedrijven; wordt dit aangepast op de nieuwe functies?
De openbare ruimte wordt vanzelfsprekend aangepast aan de nieuwe functies. Toekomstige bewoners stellen andere eisen aan de openbare ruimte dan bedrijven.
* Kan de middenberm van de Transformatorweg ingericht worden als verblijfsgebied?
Ja dit is een optie.Een andere mogelijkheid is dat deze gebruikt wordt voor een nieuwe tramlijn (doortrekken tramlijn 3).
* Zijn tijdelijke functies mogelijk?
Tijdelijke functies kunnen de transformatie zeker op gang helpen. Als deze initiatieven er zijn wordt gekeken naar de inpasbaarheid.
* Gaat de gemeente een pand aankopen om er bijvoorbeeld een broedplaats van te maken?
In eerste instantie is het uitgangspunt dat de gemeente hier niet actief gaat verwerven.

8

Programmaorganisatie Havenstad

aangepast op 10 december 2015

Bestuurlijk Overleg

Bestuurlijk Opdrachtgevers: Wethouder RO en Grondzaken (vz), Wethouder Zeehaven

Agendaleden: Db-bestuurders Nieuw West, West en Noord, wethouder Zaanstad

RVE manager RenD (sec)

Stuurgroep

RVE manager RenD (vz), RVE manager GenO, directeur Haven, directeur EZ. Programmamanager (sec)

Agendaleden: adequate leden van stadsdelen Nieuw West, West, Noord, gemeente Zaanstad

Programmateam

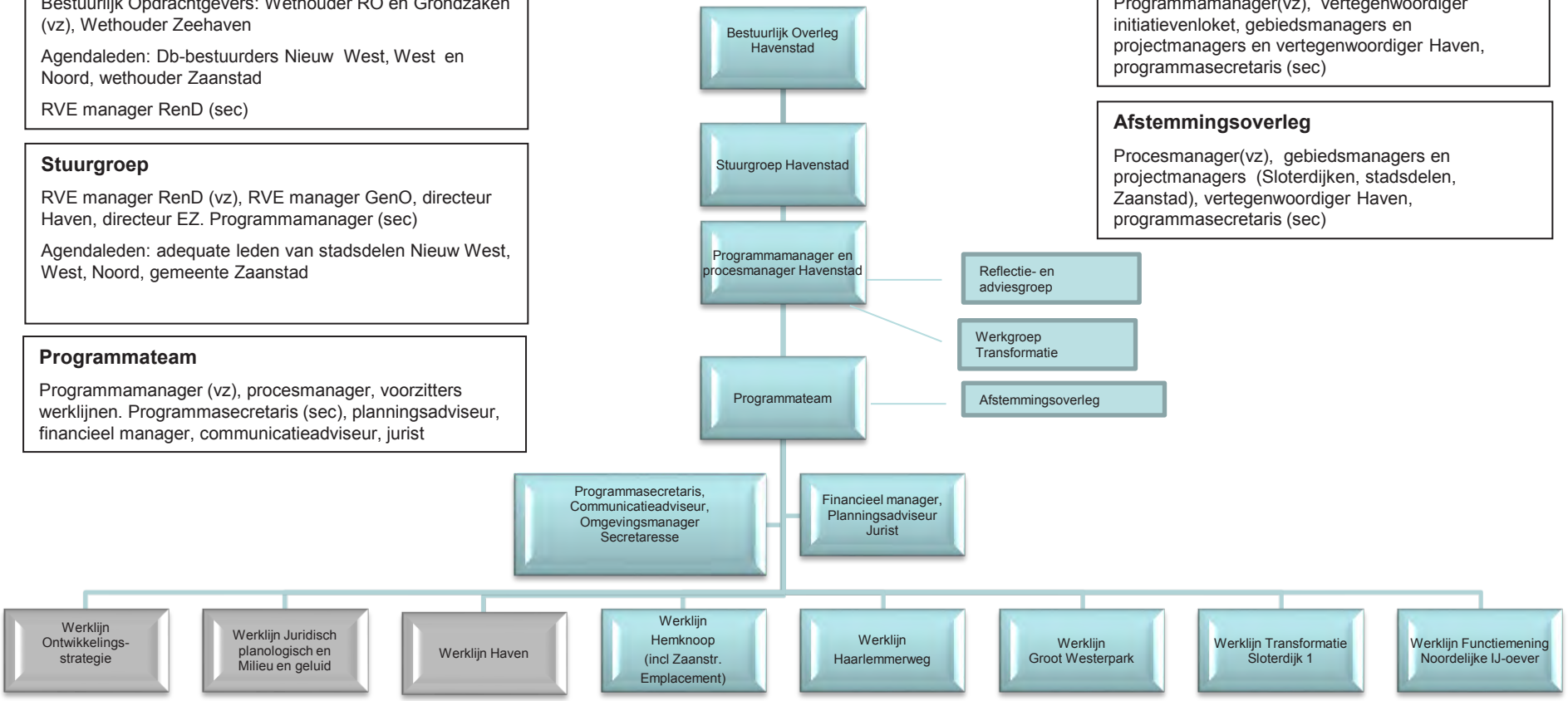
Programmamanager (vz), procesmanager, voorzitters werklijnen. Programmasecretaris (sec), planningsadviseur, financieel manager, communicatieadviseur, jurist

Werkgroep Transformatie

Programmamanager(vz), vertegenwoordiger initiatievenloket, gebiedsmanagers en projectmanagers en vertegenwoordiger Haven, programmasecretaris (sec)

Afstemmingsoverleg

Procesmanager(vz), gebiedsmanagers en projectmanagers (Sloterdijken, stadsdelen, Zaanstad), vertegenwoordiger Haven, programmasecretaris (sec)



Bijlage 4 Organisatie Sloterdijk I

Bestuurlijk opdrachtgeverschap

Voor nieuwe projecten geldt dat het College van B&W bij het strategiebesluit vaststelt of sprake is van een complex en of risicovol project met een groot stedelijk belang. Het Transformatieproject Sloterdijk I valt onder het criterium van meer dan €5 mln. De ontwikkelopgave is complex vanwege de gelijktijdige en samenhangende procesgang van bestemmingsplan, Investeringsbesluit, begeleiding van al opgang gekomen ontwikkelprocessen van initiatiefnemers en de samenhang met het MER-proces voor Haven-Stad. Het project kent onzekerheden omdat de ontwikkeling van de locaties en de daarbij behorende grondopbrengsten (conversie erfpachtcontracten) mede afhankelijk zijn van de initiatieven van marktpartijen. De ontwikkeling van Sloterdijk I geeft vorm aan een aantal gemeentelijk beleidsopgaven: transformatieopgave Haven-Stad (RO), productie grootschalige gebiedsontwikkeling (Grz), behoud en versterken werken bedrijvigheid (Economie en Zeehaven) en de woningbouwopgave (W).
Op basis van deze criteria wordt het project Sloterdijk I met de taken voor het maken van het Investeringsbesluit, het bestemmingsplan, de MER en de begeleiding van de private ontwikkelprocessen bestuurlijk onder verantwoordelijkheid van B&W gebracht met als bestuurlijk opdrachtgever de wethouder Grondzaken.

Bestuurlijke relatie met Bestuurscommissie West

Het advies van het DB en het AB van de Bestuurscommissie West wordt ingewonnen bij de producten van het Plaberum en bij het bestemmingsplan. Om bestuurlijke slagvaardigheid te creëren kan dan nadere besluitvorming door de bestuurlijk opdrachtgever binnen deze kaders gebeuren met advies van de portefeuillehouder van het Stadsdeel. Bestuurlijke inbreng vanuit het Stadsdeel is dan geregeld door middel van de mogelijkheid om te agenderen op de Projectenstaf van de wethouder Grondzaken.

Ambtelijk opdrachtgeverschap

Binnen de gemeente is het centraal aansturen van projecten belegd bij G&O. Ook volgens de in het B&W-besluit van 5 november 2014 genoemde varianten voor het opdrachtgeverschap is G&O de geëigende ambtelijk opdrachtgever voor Sloterdijk I. Met dit Strategiebesluit komt het opdrachtgeverschap voor het project Sloterdijk I en de daarbij behorende taken bij de directeur G&O.

Relatie Stadsdeel West

Het project Sloterdijk I ligt in de context van het Gebiedsplangebied Westerpark van stadsdeel West. Dat betekent dat er veel raakvlakken zijn tussen project en gebied en dat op veel inhoudelijke punten afstemming zal moeten plaatsvinden. Het project Sloterdijk I is in de komende fase verantwoordelijk voor het tot stand brengen van de inhoudelijke en financiële kaders (bestemmingsplan, Investeringsbesluit en Grondexploitatie) en voor het proces met initiatiefnemers in het gebied die mede invulling geven aan deze gewenste kaders. Het project is ook verantwoordelijk voor de communicatie over de planontwikkeling.
Om de afstemming tussen het project Sloterdijk I en het Gebiedsmanagement van Stadsdeel West te waarborgen is in de organisatie een tweetal ambtelijke gremia opgenomen.

- Dat is een ambtelijk Kernteam samengesteld uit de Gebiedsmanager Bestuurscommissie West, de Projectmanager en de Projectdirecteur Sloterdijk I van G&O.
- Daarnaast opereert een Stuurgroep Sloterdijk I bestaande uit de Stadsdeelsecretaris West, de Ambtelijk Opdrachtgevers Sloterdijk I(G&O) en Haven Stad (R&D).

Bestuurlijke bevoegdheden en taken

De Bestuurscommissie West is sinds 1 januari 2015 (raadsbesluit 12 maart 2014) verantwoordelijk voor het gebiedsmanagement voor Sloterdijk I zoals beheer openbare ruimte, accountmanagement naar ondernemers, verlening vergunningen Wabo, verlening en handhaving vergunningen VTH horeca en evenementen, handhaving en toezicht APV, en communicatie naar ondernemers & bewoners op deze taakvelden. De Taken- en Bevoegdhedenverdeling tussen de Centrale stad en de Bestuurscommissies is benoemd in de op 13 februari 2014 in de raad vastgesteld (gewijzigde) Verordening op de bestuurscommissies.
Met dit Strategiebesluit worden voor de uitvoering van het project Sloterdijk I de taken en bevoegdheden behorende bij genoemde verordening die betrekking hebben op de gebiedsontwikkeling en het opstellen van het bestemmingsplan belegd bij B&W. De taken en bevoegdheden met betrekking tot omgevingsvergunningen blijven vooralsnog

bij de bestuurscommissie.

De reden hiervoor is om voor het opstellen van het bestemmingsplan en alle daar aan gerelateerde taken en bevoegdheden te bundelen met het planvormingsproces. Argumenten:

- Pragmatisch: de productie van het bestemmingsplan, de MER en het Investeringsbesluit in een hand houden vanwege de vele onderlinge relaties: inhoudelijk, procedureel, gelijksoortige onderzoeken. Tussen MER en bestemmingsplan mag er inhoudelijk geen licht zitten en zijn beide producten procedureel op meerdere momenten gekoppeld (gelijktijdige ter visie legging, bij vaststelling bestemmingsplan wordt advies over de MER betrokken, in een eventuele beroepsgang wordt door de Raad van State de link tussen beide gelegd). Bovendien wordt bij opstelling van het bestemmingsplan ingezet op experimenten in het kader van de Crisis- en herstelwet dat meer specifieke kennis vraagt dan voor standaard bestemmingsplannen.
- Formeel: De MER omvat meerdere bestuurscommissies (Nieuw-West en West). In dergelijk gevallen heeft de wetgever bepaald dat het hogere bestuursniveau bevoegd gezag moet zijn. De MER en het bestemmingsplan dienen door een en hetzelfde bevoegd gezag te worden vastgesteld. De Raad is al bevoegd gezag voor het vaststellen van het bestemmingsplan en houdt bij de vaststelling daarvan rekening met uitkomsten van en zienswijzen over MER.

Relaties tussen Sloterdijk I en Haven-Stad

Binnen het gebied Haven-Stad zijn er verschillende gebieden die in uitvoering zijn of geraken. Het dient aanbeveling om de samenhang tussen Haven-Stad en deze projecten te verstevigen door middel van een regulier transformatie-overleg. In dit transformatie-overleg kan dan tevens de begeleiding van de MER worden opgenomen. Daarnaast heeft de ambtelijk opdrachtgever Haven-Stad zitting in de stuurgroep Sloterdijk I.

Organisatiestructuur Sloterdijk I

