Gemeente Amsterdam

Investeringsnota Sloterdijk-Centrum





11 februari 2021

Inhoudsopgave

Samenvatting **3**

1 Inleiding **6**

2 Stedenbouwkundig Plan **7**

3 Ontwikkelstrategie **19**

4 Planning en proces **21**

5 Consultatie, participatie en communicatie **22**

6 Organisatie **24**

7 Financiën **24**

8 Bijlagen **27**

Samenvatting

De transformatie van Sloterdijk-Centrum is meer dan 10 jaar geleden ingezet. Sloterdijk-Centrum maakt onderdeel uit van de eerste fase van Haven-Stad. Een aantal kantoren is de afgelopen jaren getransformeerd tot hotel, casino en woningen. De woningbouw komt nu op gang. Hier is ruimte voor een stoer, groen en hoogstedelijk woon-werk gebied als onderdeel van Haven-Stad. En hier kan, met de ambitie van 7.500 woningen en een programma sociale huur (40%), middensegment (40%) en vrije sector (20%) op gebiedsniveau, een bijdrage worden geleverd aan het bestrijden van de woningnood in Amsterdam. Hier is ruimte voor een inclusieve woonwijk voor alle doelgroepen. Sloterdijk-Centrum is zeer goed bereikbaar met de trein, metro, bus en tram en ligt op fietsafstand van het centrum. Mede daarom wordt er, conform de Milieueffectrapportage Haven-Stad, een strenge parkeernorm gehanteerd: maximaal 0,2 parkeerplaatsen per woning. En het Brettengroen wordt naar binnen gehaald. Niet alleen in de openbare ruimte, maar ook op daken, gevels en balkons. De fietsverbindingen met het Westerpark en omliggende wijken worden verbeterd.

De Visie Sloterdijk-Centrum 2040 en het Plan Openbare Ruimte zijn financieel doorgerekend. Samen vormen deze documenten de basis voor de herziening van het Investeringsbesluit. De herziening is noodzakelijk omdat het grondexploitatiegebied kleiner is dan het plangebied. Meerdere transformatieprojecten vielen buiten de scope van de grondexploitatie. Daarnaast zijn door de nieuwe Visie en het Plan Openbare Ruimte de financiële uitgangspunten gewijzigd.

Sinds 2017 zijn de eerste bewoners in het gebied komen wonen, de studenten en statushouders zijn de echte pioniers. De eerste getenderde woningbouwprojecten zijn inmiddels in aanbouw. De komende twee jaar wordt de start bouw van nog eens 1.000 woningen verwacht. Ongeveer de helft daarvan komt van transformatieprojecten. Ook een alles-in-één school en supermarkt maken onderdeel uit van deze bouwprojecten. Het imago van Sloterdijk verbetert stap voor stap dankzij de kwaliteit van de bouwplannen, de culturele initiatieven, placemakers, Club Bret, Tuinen van Bret, de padelbanen en de inspanningen van de coalitie Uptown Sloterdijk, bestaande uit vastgoedpartijen en de gemeente.

Ongeveer 30% van de woningbouwopgave wordt via tenders op de markt gezet. De rest dient te worden gerealiseerd op transformatiekavels. Bij deze kavels wordt geprobeerd om erfpachters te verleiden en te faciliteren om kantoorgebouwen te transformeren naar woningbouw, maar hier is slechts beperkt invloed op.

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

De ontwikkelingsstrategie kent drie pijlers:

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

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

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

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

De stationsopgave bevindt zich in een verkennend stadium. Gemeente Amsterdam, NS, ProRail en de Vervoerregio Amsterdam werken samen aan een verkenning om te komen tot een strategie voor de verbetering van het station en de OV-knoop. Daarbij worden de mogelijkheden voor overbouwing van het spoor onderzocht om als opbrengstpotentieel te dienen. Opbrengsten uit

spooroverbouwing zouden ingezet kunnen worden bij de stationsverbetering. Dit proces valt buiten de scope van deze herziening van dit Investeringsbesluit.

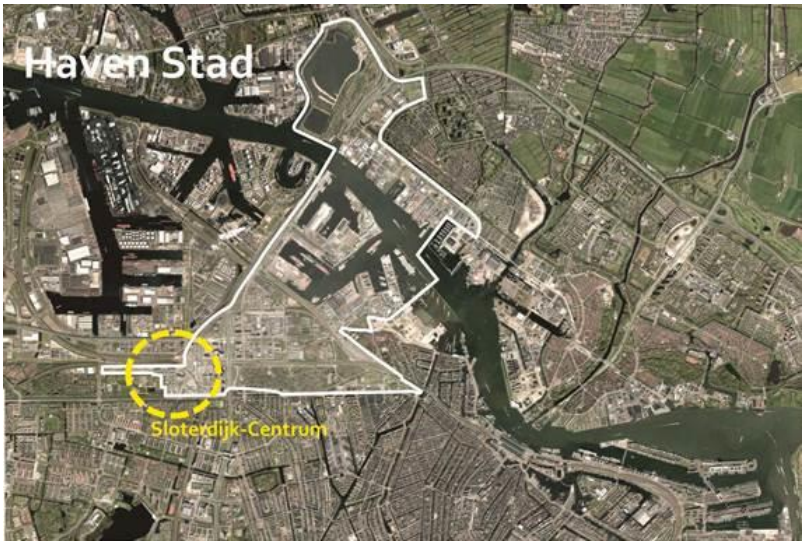
De grondexploitatie is zowel voor de eerste 10 jaar als voor de gehele looptijd doorgerekend. Beide perioden laten een positief saldo zien. Omdat het lastig is om in te schatten welke transformaties zich in de volledige looptijd van het project zullen voordoen is een aanname gedaan door van een percentage uit te gaan dat uiteindelijk zal leiden tot 3.500 woningen in de eerste 10 jaar. Vanuit het voorzichtigheidsbeginsel is er voor gekozen om de opbrengsten van transformaties in de tweede 10 jaar nog niet in de begroting op te nemen. Opbrengsten met betrekking tot transformaties in de tweede 10 jaar kunnen worden ingezet om de zich dan voordoende vraagstukken met betrekking tot mobiliteit op te lossen. Omdat het nu op voorhand lastig is om deze inschatting te maken van deze vraagstukken zal het project uiterlijk over 10 jaar de grondexploitatie herzien en opnieuw ter vaststelling aan de raad aanbieden. Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd over de voortgang door middel van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties. De ontwikkelstrategie houdt rekening met de te verwachten wisselingen in economische conjunctuur in deze periode.

Voor u ligt de Investeringsnota Sloterdijk-Centrum voor het gebiedsontwikkelingsproject Sloterdijk-Centrum. De Investeringsnota wordt samen met de Visie 2040 Sloterdijk-Centrum, het Plan Openbare Ruimte Sloterdijk-Centrum en het Beeldkwaliteitplan Sloterdijk-Centrum ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad als onderdeel van de definitieve herziening van het Investeringsbesluit (Fase 3 Plaberum).

Ter voorbereiding aan dit besluit heeft de Investeringsnota met bijlagen ter inzage gelegen tijdens de inspraakperiode van 30 juni 2020 tot en met 31 augustus 2020. Naar aanleiding van deze inspraakperiode is een Nota van beantwoording opgesteld. In deze Nota van beantwoording worden alle inspraakreacties en van een antwoord voorzien. Ook beschrijft de nota gemotiveerd op welke punten tot wijziging van één of meerdere documenten is overgegaan ten opzichte van de stukken die ter inzage hebben gelegen. De Nota van beantwoording wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouder en ter kennisname meegestuurd naar de gemeenteraad in het kader van het definitieve investeringsbesluit.

1 Inleiding

Als één van de OV-knooppunten in Amsterdam werd Sloterdijk-Centrum in de Structuurvisie (2011) aangewezen als één van de te verdichten gebieden die moest bijdragen aan de groei met, op stedelijk niveau, 70.000 woningen extra in 2040. Geconcretiseerd in de Gebiedsstrategie 'Sloterdijk Bereikbaar' werd in 2012 een nieuwe koers ingezet. In plaats van een monofunctioneel kantorengebied werd er ingezet op de transformatie naar een multifunctioneel stedelijk gebied om te werken (60%) én te wonen (40%): Teleport werd Sloterdijk. Bij de vaststelling van de Transformatiestrategie Haven-Stad in 2013 is besloten om Haven-Stad geleidelijk te transformeren en de besluitvorming te faseren. Met het oog op omvang, diversiteit en kwaliteit is niet gekozen voor een vastomlijnd scenario. Langs de Noordelijke en de Zuidelijke IJ-oever en vanuit het westelijk deel van Amsterdam zou Haven-Stad stapsgewijs transformeren, te beginnen bij station Sloterdijk (Sloterdijk-Centrum, zie figuur hieronder) en het bedrijventerrein Sloterdijk.



Sloterdijk-Centrum als onderdeel van Haven-Stad

Na een periode van forse leegstandscijfers tijdens de vorige economische crisis vond Sloterdijk-Centrum zijn weg naar boven. In Koers 2025 werd het gebied opnieuw als verdichtingslocatie aangewezen. Inmiddels waren kantoren getransformeerd naar hotels en een casino, en in de plinten rondom het station zijn commerciële voorzieningen in de plinten geland. Ook werd de openbare ruimte op enkele plekken verbeterd, zoals het Orlyplein, waar een bus- en tramstation transformeerde naar een kleurrijke bloemen- en plantenzee. De leegstand werd teruggedrongen tot onder het stedelijk gemiddelde, en het gebied werd weer betiteld als 'sterke kantorenlocatie'. Met de vaststelling van de 'Ruimtelijke Onderbouwing Herziening Grondexploitatie' in 2016, werd een belangrijke stap werd gezet om de positieve ontwikkelingen door te zetten.

De eerste bewoners zijn in 2017 in het gebied komen wonen en de komende jaren worden dat alleen maar meer. Eind 2017 werd de Ontwikkelstrategie Haven-Stad samen met een Milieueffectrapportage vastgesteld door de gemeenteraad, waardoor het mogelijk werd om tot 2040 7.410 woningen in Sloterdijk-Centrum te realiseren. Inmiddels gaat de gebiedsontwikkeling een nieuwe fase in. De eerste grote getenderde woningbouwprojecten zijn eind 2019 in aanbouw genomen. Volgend jaar volgen de eerste grote transformatieprojecten.

Herziening Investeringsbesluit
Voor u ligt de Investeringsnota Sloterdijk-Centrum voor het gebiedsontwikkelingsproject Sloterdijk-Centrum. De Investeringsnota wordt samen met de Visie 2040 Sloterdijk-Centrum, het Plan Openbare Ruimte Sloterdijk-Centrum en het Beeldkwaliteitplan Sloterdijk-Centrum ter besluitvorming voorgelegd aan de gemeenteraad als onderdeel van de definitieve herziening van het Investeringsbesluit (Fase 3 Plaberum).

Ter voorbereiding aan dit besluit heeft de Investeringsnota met bijlagen ter inzage gelegen tijdens de inspraakperiode van 30 juni 2020 tot en met 31 augustus 2020. Naar aanleiding van deze inspraakperiode is een Nota van beantwoording opgesteld. In deze Nota van beantwoording worden alle inspraakreacties en van een antwoord voorzien. Ook beschrijft de nota gemotiveerd op welke punten tot wijziging van een of meerdere documenten is overgegaan ten opzichte van de stukken die ter inzage hebben gelegen. De Nota van beantwoording wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouder en ter kennisname meegestuurd naar de gemeenteraad in het kader van het definitieve investeringsbesluit.

De Visie Sloterdijk-Centrum 2040 en het Plan Openbare Ruimte Sloterdijk- zijn financieel doorgerekend. Samen vormen deze documenten de basis voor de herziening van het Investeringsbesluit. De herziening is noodzakelijk omdat het grondexploitatiegebied kleiner is dan het plangebied. Meerdere transformatieprojecten vielen buiten de scope van de grondexploitatie. Daarnaast zijn door de nieuwe Visie en het Plan Openbare Ruimte de financiële uitgangspunten gewijzigd.

Er is een nieuwe grondexploitatie gemaakt voor een aangepaste plangrens met een aangepaste tijdshorizon tot 2040. De grondexploitatie is opgenomen in de 'KABINET Financiële Paragraaf' Sloterdijk-Centrum'. Deze plangrens is vastgelegd met de 'Ruimtegebruikskaart Sloterdijk-Centrum'. Daarop is een onderverdeling gemaakt in kavelnummers waar in deze nota naar wordt gerefereerd.

2 Stedenbouwkundig Plan

De Visie Sloterdijk-Centrum 2040 (bijlage 1 en 2), het Plan Openbare Ruimte (bijlage 3) en het Beeldkwaliteitplan (bijlage 4) vormen gezamenlijk in formele zin de actualisatie van het Stedenbouwkundig Plan zoals eerder omschreven in de Gebiedsstrategie (2012) en de Ruimtelijke Onderbouwing behorend bij de herziening van de grondexploitatie uit 2016. In dit hoofdstuk worden deze stukken kort toegelicht.

Visie Sloterdijk-Centrum 2040

<u>Ambitie</u>
Sloterdijk-Centrum wordt een stoer, groen en hoogstedelijk woon-werkgebied. Duurzaamheid vormt een vanzelfsprekend onderdeel van alle facetten van de gebiedsontwikkeling. De focus ligt de komende jaren op het toevoegen van de woonfunctie in combinatie met maatschappelijke en/of commerciële voorzieningen in de plint. De bereikbaarheid van het gebied wordt sterk verbeterd, met name voor voetgangers en fietsers.

De bestaande openbare ruimte wordt in samenhang met de nieuwbouw sterk vergroend en binnen de kaders van het handboek Puccini. Veel wegen in het gebied krijgen door de verdichting heldere straatwanden met voorzieningen op de begane grond. De hiërarchie in het stratenpatroon wordt verduidelijkt. Ontbrekende langzaam verkeer verbindingen en routes worden gecreëerd. Er komt een fijnmazig netwerk van voetgangers- en fietsverbindingen in het gebied.

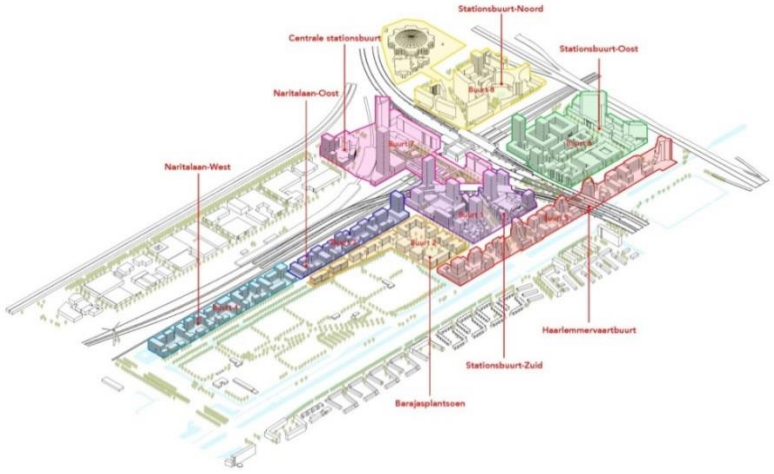
De visie voor Sloterdijk-Centrum is ontwikkeld vanuit drie speerpunten:

1. *Multimodaal knooppunt*
   Amsterdam-Sloterdijk is een belangrijk OV-knooppunt voor stad en regio en speelt ook een cruciale rol in de verdichtingsopgave van dit gebied. Sloterdijk-Centrum wordt ontwikkeld volgens het principe van 'Transport Oriented Development' (TOD). Dit betekent dat het openbaar vervoerssysteem de ruggengraat vormt van de stedelijke ontwikkeling. Het NS-station met de aanvullende modaliteiten speelt hierin een belangrijke rol. Dit vormt de spil van het gebied en de westelijke entree van Amsterdam. Er wordt ingezet op de ontwikkeling van een toekomstbestendig station dat werkt als gestroomlijnde overstapmachine maar ook als aantrekkelijke bestemming met hoge verblijfskwaliteit als onderdeel van het stedelijk weefsel.

2. *Groene en duurzame woon-werkstad*
   Sloterdijk-Centrum wordt de komende jaren gefaseerd verdicht. De nadruk bij de gebiedsontwikkeling ligt op het verduurzamen van de omgeving. Het Brettengroen wordt naar binnen gehaald. Niet alleen in de openbare ruimte, maar ook op daken, gevels en balkons. Sloterdijk-Centrum wordt een inclusieve woonwijk voor rijk en arm, jong en oud. De verwachting is dat dit gebied met name aantrekkelijk is voor studenten, starters, expats én gezinnen. Zij houden van hoogstedelijk wonen en hebben graag de voorzieningen en natuur binnen handbereik. Hierdoor ontstaat een balans tussen een dynamische groep inwoners en 'blijvers', die zich voor lange tijd willen vestigen in het gebied. Het woonprogramma kent een verdeling sociale huur - middensegment - vrije sector van 40-40-20 op gebiedsniveau.

   Ondanks dat er veel woningen worden toegevoegd, blijft de functie werken een belangrijke rol spelen. In de eindsituatie wordt gestreefd naar een evenredige verhouding tussen wonen en niet-wonen. De meeste kantoren bevinden zich straks rondom het station (op loopafstand), aangevuld met stedelijke voorzieningen, zoals persoonlijke dienstverlening, horeca en winkels voor de dagelijkse boodschappen. Ten zuiden en verder weg van het station wordt de nadruk meer op wonen gelegd. Ten noorden van het station is om milieutechnische redenen (haven) geen woningbouw opgenomen. Uiteindelijk moet Sloterdijk-Centrum door het mengen van functies als wonen, werken en recreëren een levendig, aantrekkelijk en toekomstbestendig onderdeel worden van de stad.

3. *De acht buurten van Sloterdijk-Centrum*
   Het ontwikkelplan is ingedeeld in acht buurten, zoals te zien in de figuur hieronder. Deze acht buurten vormen ieder een ruimtelijke eenheid met een sterke eigen identiteit, waarin de bestaande kwaliteiten worden versterkt en nieuwe kwaliteiten worden toegevoegd. Tussen de buurten ontstaan verschillen met betrekking tot dichtheid, bouwhoogte, bebouwingstype, functiemix, groentypen, buitenruimte en architectuur.



De acht buurten in Sloterdijk-Centrum

Naast nieuwbouw op lege kavels (door tenders) in de stationsbuurt-Oost en de stationsbuurt Zuid, zijn er mogelijkheden voor woningen en bijbehorende voorzieningen door transformatie van gebouwen of percelen in de buurten Naritalaan, Barajasplantsoen en de Haarlemmervaartzone. Ook in Stationsbuurt-Oost wordt op percelen transformatie naar woningbouw mogelijk gemaakt. Dichtbij het station in een dynamische omgeving, in hoge dichtheid, in loodswoningen of appartementen met prachtig uitzicht. Richting Park Spieringhorn wordt het rustiger, hier ligt de nadruk op wonen aan groene binnentuinen dichtbij de natuur. De ligging van het gebied tussen Westerpark en de Brettenzone vormt de basis en inspiratie voor de realisatie van zo veel mogelijk groen in Sloterdijk-Centrum.

Programma

In Sloterdijk-Centrum is ruimte voor een forse uitbreiding van het programma tot circa 1,2 miljoen m² Bruto vloeroppervlakte (BVO). Dat is ongeveer een verdubbeling van het bestaande BVO in dit gebied. In het programma wordt gestreefd naar menging van functies, op buurtniveau en ook op blokniveau. Een goede verhouding tussen het wonen en niet-wonen zorgt voor een levendige omgeving op elk moment. Het werken blijft een belangrijke rol spelen binnen het gebied, maar er wordt bij de ontwikkeling prioriteit gegeven aan de realisatie van een substantieel woonprogramma om het gebied te transformeren van een werkwijk naar een gemengde woon-werkwijk. De ambitie is om 7.500 woningen te hebben gerealiseerd in 2040. Of dit aantal daadwerkelijk wordt gehaald is voor een groot deel afhankelijk van de bereidheid van erfpachters om hun kavel te transformeren van kantoor naar woningbouw. Vanuit de Milieueffectrapportage Haven-Stad is 7.410 het maximale aantal woningen.

Wonen

De verschillen in de buurten maken van Sloterdijk-Centrum een gedifferentieerd woonmilieu. Daarom wordt ingezet op een mix van verschillende doelgroepen. Conform de Woonagenda 2025 (2017) van de gemeente Amsterdam wordt in Sloterdijk-Centrum een woonprogramma gerealiseerd in een verhouding van 40% sociale huur, 40% middensegment en 20% vrije sector. Er wordt in Sloterdijk-Centrum op gebiedsniveau gestuurd op deze verhouding bij de nog te ontwikkelen woningbouwplannen. In eerste instantie is het uitgangspunt dat per ontwikkeling de verhouding 40-40-20 wordt gerealiseerd. Indien er zich een bijzondere reden voordoet, bijvoorbeeld als er een omvangrijke maatschappelijke voorziening wordt gerealiseerd en/of er een bijzonder programma van toepassing is, is het mogelijk om bij de betreffende transformatie wat

meer ruimte te geven in het bouwprogramma in een bepaald segment zodat er een haalbare businesscase ontstaat. Dit wordt vervolgens gecompenseerd op de 'eigen' tenderkavels.
Het gebied is momenteel aantrekkelijk voor de wat dynamischere groepen als studenten en expats, die veel gebruik maken van voorzieningen. Anderzijds ook voor starters en (jonge) stellen die van hoogstedelijk wonen houden, maar tegelijkertijd de natuur binnen handbereik willen hebben. De ervaring leert dat veel bewoners zich gaan hechten aan de buurt waarin ze wonen. Dat betekent dat jonge stellen, zodra er kinderen komen, eerst in de buurt zoeken naar een grotere woning. Er komen daarom ook gezinswoningen zodat een inclusieve wijk kan ontstaan voor alle huishoudenssamenstellingen.
Als basis wordt aan aantal structurerende principes gehanteerd: er wordt niet kleiner dan 40m2 GO gebouwd, met een gemiddeld tussen de 60-65 m2 GO en een mix van 1-kamer tot 4-kamerwoningen. Binnen het sociaal programma wordt gestreefd naar een gemiddelde woningomvang van 60 m2 GO zoals beschreven in de prestatieafspraken; binnen het middensegment huur wordt ernaar gestreefd om 25% van het programma te realiseren in een woningomvang van minimaal 70 m2 GO zoals afgesproken met het vaststellen van de Woonagenda. Dit geldt voor het geheel van het gebied en dus niet per individueel project. Vanwege de gefaseerde aanleg van het gebied vraagt dit om jaarlijkse monitoring en flexibiliteit ten aanzien van het type benodigde woningen. Op eigen kavels wordt ter bijsturing maatwerk geleverd ten aanzien van het benodigde programma en woninggrootte.

Maatschappelijke voorzieningen
Om een inclusieve wijk met een prettig woonmilieu te realiseren, wordt een passend pakket aan maatschappelijke voorzieningen gerealiseerd. Denk aan een buurtkamer, huis van de wijk, ouder kind team, huisartsenpost en twee tot drie alles-in-één scholen (basisschool, kinderopvang, gymzaal/sporthal). De vestiging van maatschappelijke voorzieningen is afhankelijk van het aantal woningen en zal daarom meegroeien met het gebied. Voor de eerste tien jaar (bij circa 4.250 woningen) is 9.530 m2 BVO aan maatschappelijke voorzieningen nodig. Voor de eindsituatie (bij 7.500 woningen) is er circa 13.400 m2 BVO aan maatschappelijke voorzieningen nodig, met 35.750 m2 behoefte aan buitenruimte en 169.596 m2 aan groen. Voor deze twee laatste speelt het aangrenzende Park Spieringhorn een belangrijke rol. In de zoekgebieden zijn nog uit te geven kavels aanwezig, waardoor voorzieningen verzekerd zullen zijn van een locatie, mocht het niet geïntegreerd kunnen worden in transformaties. Voor de tweede alles-in-één school geldt dat deze niet past op nog uit te geven kavels en er geen andere locatie voorhanden is dan het park Spieringhorn. De invulling van deze voorzieningen in zowel Sloterdijk-Centrum als in Spieringhorn wordt nader uitgewerkt.

Broedplaatsen
In Sloterdijk-Centrum bieden we ruimte aan broedplaatsen, omdat broedplaatsen identiteit geven, voor community building zorgen en het gebied de mix geven die bij Sloterdijk past. Er zijn maak- en publieksruimtes nodig in het gebied. Nabij het station is een grote trekker als een podium denkbaar, verder zijn er in de buurten kleinere clusters met ateliers mogelijk en wordt nu al voorgesorteerd op de functie van buurtkamer door tijdelijke buurtkamer in Tuin van Bret.

Commerciële voorzieningen
Binnen Sloterdijk-Centrum wordt ruimte gezien voor een groei van commerciële voorzieningen tot circa 27.000 m² BVO, te verdelen over 1 of 2 supermarkt(en), overige winkelvoorzieningen (voor

dagelijkse en niet-dagelijkse behoefte), persoonlijke dienstverlening en publieksambacht, horeca, cultuur en leisure. Van de 27.000 m2 BVO zijn er maximaal 7.000 m2 BVO bestemd voor detailhandel. Ook het commerciële programma zal zich gefaseerd ontwikkelen in balans met de groei van het woningaantal en andere functies.

Kantoren
Er is in de eindsituatie in Sloterdijk-Centrum (uitgezonderd het stationsproject) ruimte voor circa 330.000 m2 [2] BVO kantoren (bestaand en nieuw). De focus ligt de komende jaren op kwaliteitsverhoging van bestaande kantoorgebouwen en vervanging door nieuwe, duurzame kantoren. Hierdoor ontstaat een diversificatie van het huidige aanbod van kantoorfuncties en werkplekken. Ook wordt gestreefd naar adaptief bouwen van kantoren zodat deze in de toekomst relatief gemakkelijk kunnen worden getransformeerd naar woningen of andere functies.

Hotels
In de periode tussen 2012 en 2016 zijn in het gebied veel kantoren getransformeerd naar hotels. Om een evenwichtige menging van programma en doelgroepen in het gebied te realiseren, worden geen hotels en extended-stay faciliteiten meer toegevoegd in Sloterdijk-Centrum. Dit sluit aan op het uitgangspunt van het overnachtingsbeleid van de gemeente Amsterdam. Voor wat betreft de huidige hotelvoorraad wordt er ingezet op een kwaliteitsslag in onder andere bezoekerscategorie, duurzaamheid, architectuur, aansluiting op de openbare ruimte en vergroening en een diversificatie van het - op dit moment relatief eenzijdige - aanbod.

Sport en spel: Spieringhorn vormt de sleutel
Door de hoge bebouwingsdichtheid binnen de plangrenzen van Sloterdijk-Centrum worden de normen voor groen (circa 170.000 m2) en sport (circa 22.500m2) niet volgens de letter maar wel volgens de geest van het beleid gehaald. Bewoners van Sloterdijk-Centrum hebben voldoende groen en sport in de directe nabijheid doordat er een directe voet-fietsverbinding wordt gemaakt met het aangrenzende sportpark Spieringhorn. Het gaat hier om een dam als onderdeel van een fietsverbinding. Voor sportpark Spieringhorn wordt een herinrichtingsplan gemaakt. Hoewel Spieringhorn niet binnen de grondexploitatiegrens van Sloterdijk-Centrum valt, zijn in het plan belangrijke functies voor Sloterdijk-Centrum opgenomen, zoals de tweede alles-in-één school en de voor bewoners belangrijke parkfunctie met informele sport- en spelruimte. Voor het realiseren van een prettige woonomgeving is het van groot belang dat de plannen voor Park Spieringhorn met toekomstige openbare sport- en groenvoorzieningen worden gerealiseerd.

Kunst en cultuur
In de omslag naar een hoogstedelijk gebied speelt het toevoegen van kunst en cultuur ook een belangrijke rol. Kunst- en cultuurinitiatieven zijn als identiteitsdragers van grote waarde voor het leefklimaat in een gebied. De afgelopen jaren is hier stevig op ingezet, onder andere door de realisatie van kunst in de openbare ruimte, de Cultuurtafel en door tijdelijke initiatieven. Het toenemende aantal bewoners en bezoekers in Sloterdijk-Centrum biedt kansen voor het versterken van kunst en cultuur in het gebied.

<u>Stedenbouwkundige principes</u>

Goed afleesbare structuur van stadsstraten en secundaire straten
In alle straten definiëren de gebouwen de straatwanden. De levendige stadsstraten zijn breed opgezet, met een lommerrijke inrichting en met overwegend niet-woonfuncties in de plinten (bijvoorbeeld de Arlandaweg en de Radarweg). De secundaire straten liggen in de luwte en zijn

veelal autoluw of autovrij. Binnenin de secundaire structuur ligt een netwerk van hoven en binnenterreinen die de menselijke maat toevoegen aan dit gebied. Deze pocketparks hebben in hoofdzaak een groen en intiem karakter en zijn bij voorkeur openbaar.

Gewenst hoogbouwsilhouet
Binnen de verkavelingsstructuur vindt substantiële verdichting plaats, deze verdichting werkt toe naar een gewenst hoogbouwsilhouet. Rondom het station Amsterdam Sloterdijk kan de hoogste dichtheid met de hoogste torens gerealiseerd worden. Naarmate de afstand tot het station Amsterdam Sloterdijk toeneemt, neemt zowel de dichtheid als de hoogte van de bebouwing af. Hierdoor ontstaat een zogenoemde 'tentvorm'.

Bestaande en afwijkende kavels zorgen voor een ongelijkmatige opbouw en daarmee voor 'grilligheid' in het hoogbouwsilhouet. Er wordt een ordening gemaakt in drie zones met hun eigen organiserende principes: de Buitenzone, Middenzone en het Kerngebied. Een aantal kavels is gedefinieerd als uitzonderingskavels en neemt een positie in; als markeringsfunctie; als entreefunctie of als overgangsfunctie (tussen orden), zie figuur hieronder. Bestaande gebouwen vormen geen uitzondering.



Ordeningsprincipes hoogbouw in Sloterdijk-Centrum

<u>Mobiliteit</u>
De belangrijkste uitgangspunten voor mobiliteit worden hieronder beschreven.

Focus op voetgangers en fietsers
De openbare ruimte in Sloterdijk-Centrum is van oudsher gedimensioneerd als werkgebied waarin autogebruik de ruimte kreeg. Station Amsterdam Sloterdijk is een compleet OV vervoersknooppunt. Het gebied leent zich hiermee goed om in te zetten op emissievrije mobiliteit en een afname van het autoverkeer. Er is meer ruimte nodig voor de fietser en de voetganger. De voetganger krijgt het primaat, daarna de fietser, vervolgens het openbaar vervoer en pas als laatste de auto. De openbare ruimte wordt daarop aangepast. Het bestaande netwerk en de bestaande verbindingen voor voetgangers en fietsers worden sterk verbeterd en verfijnd. Nieuwe

verbindingen worden aangelegd, zowel binnen het plangebied als naar de omliggende gebieden. Het aantal autobewegingen moet zoveel mogelijk worden beperkt, zowel binnen het plangebied als in de andere deelgebieden van Haven-Stad.

Ontwikkeling van de OV-knoop
De stationsomgeving zal zich de komende jaren ontwikkelen tot een hub voor de metropoolregio, die in zijn wijde omtrek betekenis heeft, maar ook sterk verweven is met zijn omgeving. In deze hub wordt geëxperimenteerd met alle soorten van mobiliteit. Met aan alle kanten nieuwe verbindingen voor voetganger en fietser, voldoende stallingsruimte voor de fiets, ruimte voor allerlei (nieuwe) elektrische modaliteiten en een aantrekkelijk programma sluit het station naadloos aan op de rest van Sloterdijk-Centrum.

Adaptieve ruimte voor nieuwe vormen van mobiliteit (smart-mobility)
In Sloterdijk-Centrum wordt ingezet op deze nieuwe vormen van mobiliteit. Er wordt nu ruimte gereserveerd die op een passend moment in de toekomst hiervoor kan worden gebruikt. Ook bij nieuwe gebouwde stallingen wordt zoveel mogelijk rekening gehouden met veranderend gebruik in de toekomst.

<u>Parkeren</u>
Conform het parkeerbeleid en bouwbesluit wordt bij bouwplannen inpandig op eigen terrein voorzien in de parkeerbehoefte (auto, fiets, scooter) van bewoners en gebruikers. Bij nieuwbouw worden geen parkeervergunningen verstrekt voor parkeren in de openbare ruimte. Bezoekersparkeren voor kantoren vindt plaats op eigen terrein. Voor bezoekersparkeren (auto, fiets, scooter) bij woningen biedt het parkeerbeleid de keuze om dit op te leggen aan ontwikkelaars, op eigen terrein, of te faciliteren in de openbare ruimte en/of in openbare parkeergarages, al dan niet gecombineerd met een buurt Mobility-Hub.

Parkeernormen bewoners, kantoren en voorzieningen
Het plangebied wordt in de Nota Parkeernormen Auto (2017) aangemerkt als A-locatie, omdat het is gelegen in de nabijheid van intercitystation Amsterdam-Sloterdijk. Dit betekent een parkeernorm tussen de 0 en 1 per woning en maximaal 1 parkeerplaats per 250 m² BVO kantoor. De parkeernormen voor overige functies (voorzieningen, etc.) zijn bepaald op basis van CROW kencijfers en de specifieke locatie en functie. Fiets- en scooterparkeren voor eigen gebruik vindt plaats inpandig op eigen terrein.

In Sloterdijk-Centrum wordt een (auto)parkeernorm van maximaal 0,2 parkeerplaats per woning gehanteerd, conform de in december 2017 door de raad vastgestelde Milieueffectrapportage Haven-Stad. De belangrijkste reden hiervoor is dat Sloterdijk-Centrum als stationsgebied op allerlei manieren te bereiken is; metro, tram, bus, trein, fiets en auto. Juist in een stationsgebied als Sloterdijk-Centrum passen strenge autoparkeernormen, ook bij middeldure huurwoningen en vrije sectorwoningen.

E-mobility-Hubs
Bij E-mobility-Hubs gaat het om het aanbieden van duurzame deelmobiliteit. Dat kunnen elektrische auto's, bakfietsen, biro's en nog veel meer vervoersmiddelen zijn die nu nog niet bekend zijn. De markt pakt dit al op met deelauto's in de garage onder de woongebouwen. Dit conform de in 2016 door de raad aangenomen motie 1231 van de heren Vroege en Van Osselaer, waarin B&W wordt opgedragen "om bij de ontwikkeling van Sloterdijk-Centrum actief bij ontwikkelaars van woningen aan te dringen om (in samenwerking met marktpartijen) maximaal in

te zetten op (innovatieve) deelauto-concepten, waarbij de deelauto's niet in de openbare ruimte, maar in de bebouwde parkeervoorzieningen gestald kunnen worden." Ook bij het station wordt nagedacht over een E-mobility-Hub voor een andere doelgroep: de 'last mile transport'. Dit wordt meegenomen in de verkenning voor de ontwikkelstrategie voor de stationsopgave.

Bezoekersparkeren
Bezoekersparkeren voor kantoren vindt plaats op eigen terrein. Voor woningen en voorzieningen kan de gemeente er voor kiezen om bezoekersparkeren op eigen terrein voor te schrijven of dit in de openbare ruimte of openbare parkeergarages op te lossen.

Voor bezoekersparkeren geldt een parkeernorm van 0,1 (auto)parkeerplaats per woning, behalve de bouwblokken binnen een straal van 250 meter van het station, waar een norm geldt van 0,05 (auto)parkeerplaats per woning. De parkeernormen voor overige functies (voorzieningen, etc.) zijn bepaald op basis van CROW kencijfers en de specifieke locatie en functie.
Voor bezoekersfietsparkeren wordt een norm van 0,5 parkeerplaats per woning gehanteerd. Voor bezoekers-scooters geldt een norm tussen de 0,25 en 1 scooterparkeerplek per 100 m² BVO voor niet-woon functies en 0,13 parkeerplaats per woning. Dit alles conform de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.

Resultaten parkeerbalans bezoekersparkeren
Sloterdijk-Centrum bestaat uit 7 parkeerzones met logische grenzen zoals spoor, busstation of een stadsstraat. Er is een uitgebreide parkeerbalans gemaakt per parkeerzone en per vijfjaarlijks tijdvak voor het bezoekersparkeren (auto, fiets, scooter). Uit de parkeerbalans komt naar voren dat het in ruimtelijke zin niet mogelijk en niet wenselijk is om alle bezoekersparkeren (auto, fiets, scooter) in de openbare ruimte te faciliteren.

Er liggen veel claims op de openbare ruimte. Conform de algehele lijn voor Sloterdijk-Centrum wordt erop aangestuurd om autoparkeren zoveel als mogelijk in openbare parkeergarages te organiseren, binnen 500 meter van de woning. Maar niet uitsluitend, want parkeerplaatsen in de openbare ruimte kunnen ook bijdragen aan reuring op straat, sociale veiligheid en flexibiliteit voor bezoekers. Bezoekers fiets- en scooterparkeren wordt in de openbare ruimte, fijnmazig en dicht bij de woningen gefaciliteerd. Daarmee wordt fietsgebruik gestimuleerd en een rommelige openbare ruimte voorkomen.
Bij de OV-stallingen rondom het station worden in principe ook fietsparkeerplaatsen voor bezoekers toegevoegd, zoals dat nu al in het plan voor kavel L-Midden (kavel 53) is meegenomen. Op die manier wordt de openbare ruimte bij het station vrijgehouden voor de voetganger.

Uit de parkeerbalans komt naar voren dat de parkeerbehoefte voor bezoekers zich vooral concentreert in de geplande woonbuurten: de Barajasbuurt, Naritalaan en Haarlemmervaartbuurt. De autoparkeerbehoefte wordt slechts ten dele in de openbare ruimte gefaciliteerd. De fietsparkeervakken worden gefaseerd aangelegd. De autoparkeerbehoefte wordt slechts ten dele in de openbare ruimte gefaciliteerd.

De parkeerbehoefte groeit met het aantal woningbouwprojecten. In 2025 moet worden voorzien in één (of meer) openbare parkeergarages in de omgeving van de Barajasbuurt met tenminste 188 parkeerplaatsen. Beoogde locaties hiervoor is de H-kavel (kavel 9) met ruimte 349 parkeerplaatsen bovengronds. De J-kavel (kavels 27/28/30) met ruimte voor 375 parkeerplaatsen kan vanaf 2030 voorzien in de resterende behoefte middels een ondergrondse parkeergarage. Onderzocht wordt

of en hoeveel parkeerplaatsen in de bezoekersparkeergarages worden toebedeeld aan een buurt-Hub met deelmobiliteit.
Met een relatief beperkte aanvulling van parkeerplaatsen in de openbare ruimte wordt met deze twee parkeergarages dus in de parkeerbehoefte van de Barajasbuurt en omgeving, Spieringhorn en de Mobiliteits-Hub voorzien. Ook in tijd komen deze twee garages goed uit: kavel 9 zou rond 2025 moeten worden gerealiseerd en kavel 27/28/30 na 2030. Er zijn geen verwervingen nodig voor een openbare parkeergarage.

Beide parkeergarages kennen een negatief exploitatieresultaat, met name vanwege de lage bezettingsgraad overdag op kantoortijden. Dit negatieve resultaat kan kleiner worden gemaakt door bijvoorbeeld de parkeertarieven te verhogen, de betaaltijden te verruimen en door de uitgifte van jaarabonnementen en/of kantoorabonnementen. Vooral de uitgifte van kantoorabonnementen draagt bij om het negatieve resultaat te verkleinen. Maar de vraag is wel of dat beleidsmatig gewenst is, aangezien de kantoren de parkeerbehoefte op eigen terrein moeten oplossen, en een verkeersaantrekkende werking ongewenst is. Uitgangspunt is dat de gemeente de bezoekersparkeergarage exploiteert, zodat er maximaal gestuurd kan worden op mobiliteit. Conform de regelgeving van de BBV en de voorwaarden van Parkeren is daarom het gehele (geraamde) exploitatietekort van€ 17,7 miljoen (investeringskosten en exploitatie gedurende 40 jaar) opgenomen in deze grondexploitatie.

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

Gezonde leefomgeving
In Sloterdijk-Centrum wordt ingezet op een gezonde leefomgeving waarin de negatieve invloed op de gezondheid zo klein mogelijk wordt gemaakt. De openbare ruimte wordt zo ingericht dat het de gezondheid bevordert conform de Kernwaarden Gezonde Leefomgeving van de GGD Nederland (2018) en Gezond020 van de gemeente Amsterdam (2020). Rustige (groene) plekken worden afgewisseld door prettige, levendige ontmoetingsplekken. Het openbaar vervoer in Sloterdijk-Centrum is al sterk, maar de inzet is om de voet- en fietspaden laagdrempelig en aantrekkelijk (actief vervoer) te maken en het groen in de openbare ruimte en de groenverbindingen daartussen maken integraal onderdeel uit van de ontwerpopgave om tot een gezonde leefomgeving te komen.

Er is aandacht voor het zoveel mogelijk creëren van aangename zijden voor de woningen die in Sloterdijk-Centrum ontwikkeld gaan worden. Dat wil zeggen dat het streven is dat iedere woning ook een zijde bezit waar rust (stille zijde), gezond buitenlucht en een aangenaam, bij voorkeur groen/natuurlijk, uitzicht aanwezig is en anders directe toegang daartoe tot vanuit het gebouw. In de nabijheid van locaties waar veel minderjarigen samenkomen, zoals onderwijs- en opvangvoorzieningen maar ook speelplekken zullen geen technische voorzieningen, denk aan trafo's, onderstations etc., geplaatst worden met een elektromagnetisch veld hoger dan 0,4 microtesla. Verder kunnen kinderen kiezen uit een ruim aanbod aan (uitsluitend) rookvrije speelplekken in de omgeving, inclusief schoolpleinen en ongezond eetaanbod wordt zo mogelijk geweerd in de directe omgeving van de school- en opvangvoorzieningen.

Duurzaamheid
In Sloterdijk-Centrum wordt duurzaamheid beschouwd als een vanzelfsprekend en integraal onderdeel van de gebiedsontwikkeling. Randvoorwaarden en eisen met betrekking tot

duurzaamheid worden vertaald naar concrete ingrepen die de kwaliteit in het gebied versterken, zowel op gebouwniveau als in de openbare ruimte. Daarbij wordt aangesloten op de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050. Hieronder worden de speerpunten voor Sloterdijk-Centrum beschreven.

Intensivering van stationslocaties
Sloterdijk-Centrum is meer dan een stationslocatie. Met metro, tram en bus is het de OV-knoop van Amsterdam-West en van Haven-Stad. Station Sloterdijk heeft bovendien een belangrijke regionale functie voor Noord-Holland. Een stevige verdichting rondom deze OV-knoop geeft een belangrijke bijdrage aan de ontwikkeling van een duurzame, autoluwe woon-werkwijk.

Energie
De gemeente Amsterdam heeft een faciliterende en kaderstellende rol in de energievoorziening voor Sloterdijk-Centrum. Ontwikkelende partijen hebben binnen deze kaders de keuzevrijheid om hun eigen energiesysteem vorm te geven. Hierbij is het mogelijk voor de ontwikkelende partijen om gebruik te maken van het hoge temperatuur warmtenet. Het hoge temperatuur warmtenet van Westpoort Warmte is aanwezig in het gebied en zal aanwezig blijven in het gebied. Er is zeer beperkt ruimte voor een tweede grootschalig collectieve warmte infrastructuur. De kosten van het realiseren van een collectief (zeer) lage temperatuur warmtenet in dit gebied zullen hoger uitvallen dan de kosten voor het aansluiten op het hoge temperatuur stadswarmtenet. Vanuit de gemeente Amsterdam wordt duurzaamheid bij tenders zwaar meegenomen om zodoende duurzamere alternatieven te stimuleren. Met gebruik van een Masterplan Warmte Koude Opslag (onderdeel van het Masterplan Energie- en Nutsvoorzieningen Sloterdijk-Centrum) wordt gewaarborgd dat er voldoende ruimte is voor Warmte Koude Opslag (WKO) systemen voor de gebouwen in het gebied. In tenders en transformaties wordt gestuurd op een zeer lage 'Energieprestatiecoëfficiënt' (EPC)-norm. Deze norm wordt omgezet naar de Amsterdamse 'Bijna Energie Neutrale Gebouwen' (BENG)-norm, waarmee duurzaamheid en energie-efficiënt bouwen wordt geborgd. De onderbouwing hiervan is in meer detail opgenomen in de geactualiseerde Energievisie Sloterdijk-Centrum zoals opgenomen in het bijlagenboek van de Visie Sloterdijk-Centrum 2040.

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

Waterprestatie
Alle bouwplannen moeten voldoen aan de richtlijnen van de 'waterneutrale bouwenvelop'. Iedere kavel moet geschikt zijn om minimaal 60 milimeter hemelwater gedurende 24 uur vast te houden, conform het programma 'Rainproof'.

Duurzame mobiliteit
Sloterdijk-Centrum wordt een woon-werkwijk die (nu al) uitstekend bereikbaar is per trein, metro, bus en tram, en op fietsafstand tot het centrum ligt. Er wordt nog verder ingezet op het

verduurzamen van OV, zoals bij het project Zero Emissie Bus dat het Carrascoplein als snellaadplek heeft. Ook de smart-mobility Hubs zullen elektrisch vervoer als standaard hebben.

Circulariteit
Toe te passen materialen moeten zo veel mogelijk hergebruikt kunnen worden en daarbij een zo laag mogelijke milieu-impact te hebben. Hier wordt gewerkt met materiaalpaspoorten.
De lat op het gebied van circulariteit ligt voor Sloterdijk-Centrum hoog. In Sloterdijk-Centrum vormt het Programma Amsterdam Circulair 2022-2025 de basis van waaruit er in het project wordt omgegaan met circulariteit. Daarbij richten we ons specifiek op het programmaonderdeel 'de gebouwde omgeving' en de bijbehorende actierichtingen, dat bestaat uit de gebieden, de gebouwen en de openbare ruimte, zowel boven- als ondergronds.

De inzet is om de kansen omtrent bevordering van circulariteit en het sluiten van kringlopen, te benutten waar mogelijk. Er wordt uitgegaan van maximaal hergebruik van materialen, adaptief en remontabel bouwen, reduceren van primaire grondstoffen en energieneutraal werken. Bij nieuwbouw wordt gekeken naar alternatieven voor staal en beton; met name naar houtbouw constructies en elementen. Voor wat betreft de norm Milieu Prestatie Gebouwen (MPG) wordt in Sloterdijk-Centrum uitgegaan van een MPG van 0,8. Hiermee loopt Sloterdijk-Centrum vooruit op de landelijke eisen die naar verwachting in de loop van 2021 gaan gelden.

Bij de herinrichting van de openbare ruimte wordt het aspect circulariteit benadrukt. Daarbij wordt aansluiting gezocht bij de mogelijkheden die het handboek Puccini daar voor geeft. In de tenders en bij transformaties wordt nader geconcretiseerd hoe wordt gestuurd op circulariteit op grond van de hierboven gestelde ambities.

Natuurinclusief bouwen
Daken moeten efficiënt en doelmatig gebruikt worden, bijvoorbeeld door deze in te richten met groen. Als principe wordt gehanteerd dat er minimaal 30% groen dakoppervlak moet zijn bij de daken onder de 20 meter bouwhoogte. Daarmee wordt niet alleen de flora en fauna gestimuleerd, maar ook de belevingswaarde; bewoners en werknemers op hogere verdiepingen kijken dan uit over een groen daklandschap. Dit percentage verhoudt zich goed tot het gebruik van waterberging en/of het opwekken van energie met zonnepanelen.

Plan Openbare Ruimte Sloterdijk-Centrum
Het gebied Sloterdijk-Centrum is interessant en complex door hoogteverschillen, het bestaande gebruik en de aanwezigheid van veel ondergrondse infrastructuur onder de bestaande straatprofielen. Ook de verdichtingsambities en actuele opgaven vragen om ruimte, zowel ondergronds als bovengronds. De planontwikkeling voor de openbare ruimte vindt integraal plaats. Om ruimte te creëren is meervoudig en multifunctioneel ruimtegebruik voor het openbare gebied essentieel.

In het Plan Openbare Ruimte Sloterdijk-Centrum (POR) zijn de ambities, intenties en uitgangspunten voor de inrichting van de openbare ruimte beschreven. Het POR functioneert als leidraad bij (gefaseerd) ontwerp en uitvoering van de openbare ruimte. Naast het weergeven van de ambities voor de openbare ruimte dient het POR als 'onderlegger' voor kostenramingen in het kader van de herziening van het Investeringsbesluit voor Sloterdijk-Centrum. Het POR is afgestemd op de uitgangspunten in het concept Raamwerk-Openbare Ruimte voor Haven-Stad.

Ambitie
Bij de nieuwe organisatie van mobiliteit in Sloterdijk-Centrum staan voetgangers en fietsers centraal. Het areaal aan stedelijk groen wordt substantieel vergroot en de relatie met het Brettengebied, het Westerpark, het Rhônepark en Park Spieringhorn wordt versterkt. Dit draagt bij aan de flora en fauna, de verblijfskwaliteit en het imago voor Sloterdijk-Centrum als aantrekkelijke plek om te wonen en/of te werken in een groene omgeving.

Verbinden
Sloterdijk-Centrum is door haar positie in het stedelijk weefsel en als OV-knoop een belangrijke schakel in de toekomstige ontwikkelingen aan het IJ (Haven-Stad), Sloterdijk West, Geuzenveld-Slotermeer en de grotere groene gebieden in de westelijke Groene Scheg van Amsterdam. Het gebied kan optimaal profiteren van deze centrale ligging als het fiets- en wandelnetwerk naar alle zijden wordt versterkt.

Versterken
In een hoogstedelijk gebied als Sloterdijk-Centrum wordt de openbare ruimte intensief gebruikt. Bovendien transformeert het gebied van kantorengebied naar woon-/werkgebied. De uitstraling en gebruikskwaliteit van de buitenruimte moet daarom versterkt worden. Ook de contrasten tussen buurten onderling, en tussen levendige hoofdstraten en rustige zijstraatjes of pocketparks worden versterkt. Dit alles binnen het standaard Amsterdamse straatbeeld , zodat een goed beheer van de openbare ruimte wordt geborgd.

Verduurzamen
Alle openbare ruimte in Sloterdijk-Centrum wordt biodivers en zo duurzaam mogelijk uitgevoerd. Bij alle ontwerpen wordt rekening gehouden met ecologie, natuurinclusief bouwen, energie en circulariteit. In de toekomstbestendige straten krijgt groen een hoofdrol.

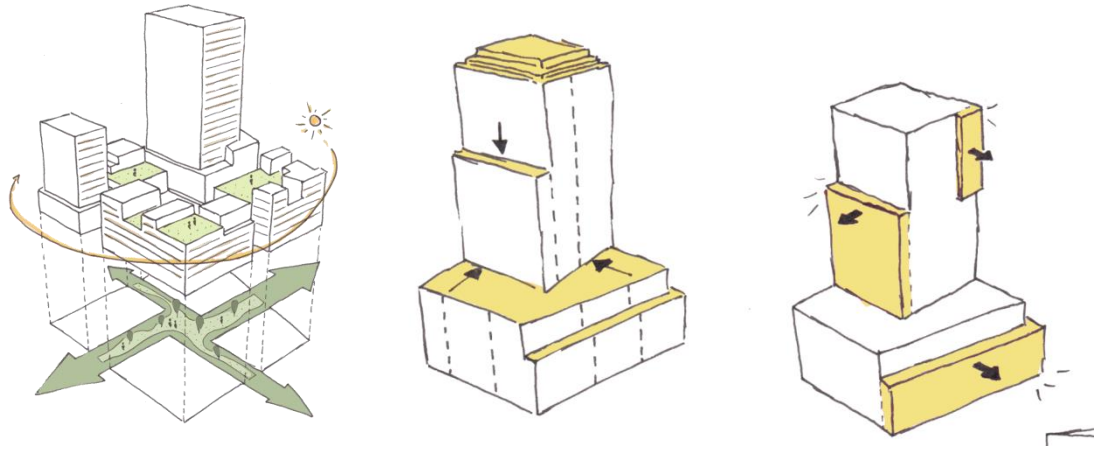
Masterplan Energie- en Nutsvoorzieningen Sloterdijk-Centrum
De gemeente regisseert via het Masterplan Energie- en Nutsvoorzieningen Sloterdijk-Centrum (MENS) een efficiënte organisatie van de infrastructuur in de ondergrond. Hierin zijn door middel van ruimtereserveringen in de ondergrond hoofdtracés aangewezen voor de energiebronnen en nutsvoorzieningen die nodig zijn voor de (huidige en toekomstige) energievoorziening in het gebied.

Handboek Puccini
Handboek Puccini geeft het standaard Amsterdamse straatbeeld weer. De openbare ruimte wordt binnen de kaders uit het handboek Puccini aangelegd. Het Plan Openbare Ruimte geeft de ontwerpprincipes weer voor het hele plangebied Sloterdijk-Centrum.
In het Handboek Puccini - rood (2018) staat Sloterdijk Centrum aangeduid als Havengebied. Deze status is inmiddels achterhaald en sluit niet aan bij de ambitie om van Sloterdijk-Centrum een hoogstedelijk- woonwerk gebied te maken. Deze status wordt daarom aangepast.

Beeldkwaliteitplan Sloterdijk-Centrum
Sloterdijk-Centrum heeft jarenlang gefunctioneerd als monofunctioneel kantoorgebied. De geldende welstandscriteria zoals vastgelegd in de Welstandsnota 'De schoonheid van Amsterdam' (2016) sluiten niet meer aan bij de ambities. De beoogde transformatie naar hoogstedelijk, gemengd woonwerkgebied vraagt om een nieuw welstandskader en criteria.
Om deze reden is voor Sloterdijk-Centrum, als uitwerking van de Visie Sloterdijk-Centrum 2040, een Beeldkwaliteitplan Sloterdijk-Centrum (BKP) opgesteld. Na vaststelling fungeert het BKP als

toetsingskader voor de Supervisor van Sloterdijk-Centrum bij het beoordelen van bouwplannen. De richtlijnen uit het BKP worden bij de eerstvolgende actualisatie in de Welstandsnota opgenomen.

In het BKP zijn architectonische principes en algemene richtlijnen opgesteld met betrekking tot volumeopbouw en compositie, gevelopbouw en tektoniek, plinten en entrees, overgangen openbaar-privé, logistiek en techniek, relatie binnenterreinen en buitenruimten, duurzaamheid, water en groen (zie figuren hieronder).



Links (groen): Relatie binnenterreinen en buitenruimten, Rechts (geel): Gevelopbouw en tektoniek'

3 Ontwikkelstrategie

De herziening van het Investeringsbesluit heeft in principe een tijdshorizon van 20 jaar. De ontwikkelstrategie is zo gemaakt dat die niet alleen in hoogconjunctuur maar ook in laagconjunctuur werkt. Het grondexploitatieresultaat houdt op een conservatieve manier rekening met opbrengsten en brengt alle kosten in zicht. Het grondexploitatieresultaat is positief.

Ongeveer 30% van de woningbouwopgave wordt via tenders op de markt gezet. De rest dient te worden gerealiseerd op transformatiekavels. Bij deze kavels wordt geprobeerd om erfpachters te verleiden en te faciliteren om kantoorgebouwen te transformeren naar woningbouw, maar hier is slechts beperkt invloed op.

Sloterdijk-Centrum kent de nodige uitdagingen daar waar het gaat om geluidhinder (haven, spoor, weg) maar ook omgevingsveiligheid (goederentreinen, hoofdgasleiding). Het vergt veel onderzoek, expertise en creativiteit om tot goede oplossingen te komen met behoud van een goede woonkwaliteit. Dat dat lukt, laten de plannen zien die in aanbouw zijn.
Binnen Sloterdijk-Centrum wordt bij de ontwikkeling van een aantal kavels de oriëntatiewaarde voor het groepsrisico overschreden. Deze overschrijding moet worden verantwoord. De mate van een eventuele overschrijding is locatieafhankelijk. Een eventuele overschrijding van het groepsrisico en verantwoording daarvan wordt per project onderzocht, verantwoord en bij het planologische besluit in het vervolgtraject als separaat beslispunt opgenomen.

De ontwikkelingsstrategie kent drie pijlers:

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

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

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

Vanzelfsprekend wordt er met anderen samengewerkt. Soms in een trekkersrol, soms faciliterend, en altijd transparant. De ontwikkelopgave binnen Sloterdijk-Centrum is zeer divers: een mobiliteitsopgave, stationsproject, openbare ruimte projecten, tenders, transformaties, placemaking, etcetera. Sommige deelprojecten staan aan het begin, andere deelprojecten zijn reeds in uitvoering. Er wordt nauw samengewerkt met stadsdeel Nieuw-West om de doelstellingen uit het gebiedsplan Sloterdijk te helpen verwezenlijken.
De stationsopgave bevindt zich in een verkennend stadium. Samen met de NS, ProRail en de Vervoerregio Amsterdam werken we aan een verkenning om te komen tot een strategie voor de verbetering van het station en de OV-knoop. Daarbij worden ook de mogelijkheden voor overbouwing van het spoor onderzocht om als opbrengstpotentieel te dienen. Opbrengsten uit spooroverbouwing zouden ingezet kunnen worden bij de stationsverbetering. Vanuit de gebiedsontwikkeling en de herziening van het Investeringsbesluit wordt de stationsontwikkeling vooral gezien als een kans om de barrièrewerking van het station te verkleinen, de fietsroutes te

verbeteren, de verblijfskwaliteit van het station te verbeteren en wellicht een wijkvoorziening aan het gebied toe te voegen boven het spoor.

4 Planning en proces

Dit onderdeel beschrijft op hoofdlijnen de ontwikkelingen die de komende jaren plaatsvinden in het gebied.

Juridisch-planologisch traject
Om de doelstellingen uit de Visie 2040 Sloterdijk-Centrum te waarborgen is het van belang deze juridisch-planologisch te verankeren. Daarom zijn een aantal nieuwe bestemmingsplannen in procedure gebracht, zie de tabel hieronder.

Bestemmingsplan	**Vaststelling door gemeenteraad**
Heathrowstraat 10-12 (Floating Gardens)	20 mei 2020
Barajasbuurt eo	1 juli 2020
Sloterdijk Kavel L-Midden	5 november 2020

Indien nodig wordt naar aanleiding van de ontwikkelstrategie Station Amsterdam-Sloterdijk voor het desbetreffende gebied te zijner tijd een omgevingsplan opgesteld.

Wenstracéprocedures
Voor de bouwplannen worden op tijd de benodigde wenstracéprocedures aangevraagd. Het Masterplan Energie en Nutsvoorzieningen Sloterdijk (MENS) vormt het kader en dit is afgestemd met de nutsbedrijven.

Contractvorming
Een bouwenvelop bevat de ruimtelijke randvoorwaarden voor de bouw bij erfpachtuitgifte. Voor de nog resterende 'eigen' kavels worden bouwenveloppen opgesteld die deels voor tenders en deels voor maatschappelijke voorzieningen wordt uitgegeven. Op de meeste tenderkavels zijn tijdelijke functies gevestigd op basis van tijdelijke grondhuurcontracten. Uitgangspunt is om deze contracten niet te verlengen. Wanneer deze kavels worden uitgegeven is afhankelijk van de tijdelijke huurcontracten die zijn gevestigd op deze kavels. De tenderprocedures worden afhankelijk van de datum van beëindiging van de huurcontracten opgestart.

Naast tenderkavels die in erfpacht worden uitgegeven bevat het gebied een grote hoeveelheid vierkante meters bestaande bouw die momenteel als 'werk'-meters in gebruik zijn. De Visie Sloterdijk-Centrum 2040 beschrijft de mogelijkheid om deze meters om te zetten naar wonen door middel van een transformatieprocedure. Daarbij wordt met de zittende erfpachter geprobeerd een overeenkomst te sluiten waarin afspraken over tot de nieuw te realiseren bebouwing zijn opgenomen. Deze afspraken worden uiteindelijk in een herzien erfpachtcontract vastgelegd waarna de erfpachter kan starten met de transformatie. Een transformatie in deze zin kan zowel het slopen en nieuw bouwen van de opstal zijn als het aanpassen van de bestaande bebouwing naar de nieuw te realiseren functie(s). Wanneer transformaties daadwerkelijk plaatsvindt is afhankelijk van de zittende erfpachter en buiten de directe invloed van het project.

Uitvoering
Een aantal kavels is al in aanbouw genomen op basis van de huidige grondexploitatie behorende bij de herziening van het Investeringsbesluit uit 2016. Voor de aspecten bereikbaarheid, leefbaarheid, veiligheid en communicatie is een BLVC-kader opgesteld. De aannemers maken BLVC-plannen die dienen te voldoen aan dit kader. De omgevingsmanager Sloterdijk-Centrum stuurt op deze aspecten. De gemeente is verantwoordelijk voor de aanleg van het maaiveld nadat de bebouwing is opgeleverd. De invulling van het maaiveld rondom de kavels volgt zoveel mogelijk de realisatie van de kavels. Daarbij is het motto "Huisje klaar, straatje klaar". Dat houdt in dat het streven is om het maaiveld rondom de kavels te hebben aangelegd zodra de eerste bewoners het gebied inkomen. Het zal niet altijd mogelijk zijn om dit als definitieve aanleg op te leveren vanwege bouwverkeer op aangrenzende kavels. In dat geval wordt een tijdelijke inrichting aangelegd. Strategische plekken van de openbare ruimte worden vooruit getrokken op eventuele transformaties om te laten zien dat de gemeente bereid is te blijven investeren in het gebied.

Omdat de Visie Sloterdijk-Centrum 2040 een lange doorlooptijd kent en het project afhankelijk is van erfpachters met betrekking tot de transformatieopgave, is het lastig te bepalen wanneer de ontwikkelingen plaatsvinden. Hiervoor is aandacht in de ontwikkelstrategie. De 'eigen' kavels worden daarentegen zo goed mogelijk gepland op basis van de beschikbare informatie die vaak samen gaat met de tijdelijke huurcontracten op de betreffende kavels.

5 Consultatie, participatie en communicatie

Participatie Sloterdijk-Centrum
De ontwikkelopgave binnen Sloterdijk-Centrum is zeer divers. Ook de planfasen lopen uiteen. Sommige deelprojecten staan aan het begin, andere deelprojecten zijn reeds in uitvoering. Daarnaast staat het gebiedsteam Sloterdijk van stadsdeel Nieuw-West op diverse manieren in contact met bewoners en ondernemers in het gebied. Participatie bij ruimtelijke projecten is een verzamelwoord voor het betrekken van burgers (bewoners, ondernemers en andere belanghebbenden) bij belangrijke besluiten in het kader van het project. Voor een succesvol participatietraject is het essentieel dat de procedure duidelijk is, dat deze consequent wordt toegepast, dat er wordt geluisterd en dat verwachtingen goed worden gemanaged. De participatieladder vormt daarbij een hulpmiddel.

In Sloterdijk-Centrum is het uitgangspunt om zo vroeg mogelijk in gesprek te gaan met belanghebbenden op het niveau 'raadplegen'. Nieuwe bewoners worden geraadpleegd voor zover dat mogelijk is. De ontwikkelende partij wordt daar altijd bij betrokken. De openbare ruimte wordt echter meestal in definitieve vorm opgeleverd tegelijkertijd met de oplevering van de woningen. Op het moment dat het ontwerp wordt gemaakt, is daarom niet altijd bekend wie de nieuwe bewoners zijn. Bij twee bijzondere locaties, namelijk het pocketpark voor de O-kavel en het Barajasplantsoen, wordt gewacht met de definitieve inrichting zodat hier te zijner tijd een ontwerpproces kan plaatsvinden met omwonenden op het niveau 'co-creatie'.

Er zijn veel methodes voor het organiseren van participatie, zowel online (inclusief social media) als 'face to face'. Die moeten te zijner tijd per beslissing/product worden bepaald.

Participatie herziening Investeringsbesluit Sloterdijk-Centrum

Visie Sloterdijk-Centrum 2040

Intern
De Investeringsnota Sloterdijk-Centrum, met bijlagen, is opgesteld door het centraal stedelijk team Sloterdijk-Centrum. De huidige versie van de Investeringsnota en bijlagen zijn (in sommige gevallen na wijzigingen) akkoord bevonden door alle belanghebbende gemeentelijke diensten: G&O, R&D, V&OR, EZ, OJZ, Wonen en Monumenten & Archeologie.

Extern
Bij het opstellen van de Visie Sloterdijk-Centrum 2040 (gedurende 2018-2019) is op verschillende momenten gecommuniceerd met belanghebbenden. Er zijn onder andere expertmeetings en individuele gesprekken gehouden met erfpachters, vastgoedeigenaren en ontwikkelaars. In de zomer van 2019 is een goed bezochte informatiebijeenkomst gehouden waarvoor in de wijde omgeving huis-aan-huis uitnodigingen zijn verspreid. Bij de informatiebijeenkomst waren bewoners uit de wijdere omgeving aanwezig.

Ook is de Visie gepresenteerd aan en besproken met diverse belanghebbenden. Zo zijn ondernemersverenigingen in het gebied betrokken, waaronder de Stichting Parkmanagement Amsterdam Teleport (SPAT), Ondernemersvereniging Regio Amsterdam (ORAM) en Ondernemersvereniging Westpoort. Ook heeft afstemming plaatsgevonden met Waternet, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, Veiligheidsregio Amsterdam Amstelland en de GGD.

Externe belanghebbenden zijn over het algemeen positief over het algehele ambitieniveau van de visie Sloterdijk-2040, over de mate van verdichting, de aandacht voor, en vergroening van de openbare ruimte en de duurzaamheidambities. Ook de keuze om een gemengd woonwerkmilieu te realiseren wordt omarmd.

Vrijgave inspraak Investeringsnota Sloterdijk-Centrum
Op 23 juni 2020 heeft het college van burgemeester en wethouders de Investeringsnota Sloterdijk-Centrum met bijlagen vrijgegeven voor inspraak. Deze nota heeft, conform de Algemene Inspraakverordening, van 30 juni 2020 tot en met 31 augustus 2020 ter inzage gelegen. Hiermee werd de standaard termijn van de inspraakperiode van 6 weken verlengd tot 9 weken vanwege het zomerreces.

Aankondiging
De inspraakperiode is bekendgemaakt via een kennisgeving op de website www.bekendmakingen.amsterdam.nl en een publicatie in de Westerpost. Ook is er een uitnodiging om in te spreken verstuurd via een huis-aan-huis brief aan adressen in en rondom Sloterdijk-Centrum en een brief aan erfpachters in het projectgebied. Ten slotte zijn professionele belanghebbende partijen uit het netwerk van het projectteam Sloterdijk-Centrum per e-mail over de inspraakmogelijkheid geïnformeerd.

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

Nieuw-West en het stadsloket in het stadhuis van Amsterdam. Vanwege de maatregelen als gevolg van het Coronavirus is er voor gekozen om geen fysieke informatiebijeenkomst te houden. In plaats daarvan zijn rondleidingen door het gebied voor geïnteresseerden georganiseerd op 20 en 21 juli 2020. Daarvoor was veel belangstelling, met in totaal ongeveer 35 deelnemers die in kleinere groepen werden rondgeleid met inachtneming van de RIVM-richtlijnen. De leden van de stadsdeelcommissie Nieuw-West die de buurt en/of omliggende buurten in portefeuille hebben, zijn gericht uitgenodigd voor de rondwandelingen. Een van deze genodigden heeft deelgenomen.

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

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

Bij vaststelling van de Nota van beantwoording door het college van burgemeester en wethouder, wordt dit document ter kennisname meegestuurd aan de gemeenteraad in het kader van het definitieve investeringsbesluit. Insprekers (zij die een inspraakreactie hebben gegeven) worden per e-mail over het moment van behandeling van de nota in de raadscommissie geïnformeerd. Zij ontvangen dan de stukken die ter besluitvorming voorliggen, inclusief de Nota van Beantwoording. Zij kunnen er dan voor kiezen hun inspraakreactie tijdens de behandeling in de raadscommissie mondeling toe te lichten. In de raadscommissie is daarvoor een inspreekhalfuur ingeruimd.

6 Organisatie

De werkzaamheden voor de gebiedsontwikkeling van Sloterdijk Centrum worden uitgevoerd door het projectteam Sloterdijk Centrum, onderdeel van Gebiedsontwikkeling West in opdracht van de afdeling Gebiedsontwikkeling en Transformatie van de Directie Grond en Ontwikkeling. Voor het projectteam Sloterdijk Centrum leveren de directies Projectmanagementbureau, Grond en Ontwikkeling, Ruimte en Duurzaamheid, Gemeentelijk Vastgoed, Verkeer en Openbare Ruimte, Communicatiebureau en Ingenieursbureau capaciteit en kennis. Omdat het een bestaand project betreft - deels in uitvoering, deels in planvorming - met een vastgestelde grondexploitatie, is er een bestaand projectteam. De benodigde proceskosten worden gedekt in de grondexploitatie en jaarlijks aangevraagd bij het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties.

7 Financiën

De Visie Sloterdijk-Centrum 2040 en het Plan Openbare Ruimte Sloterdijk-Centrum 2040 zijn financieel doorgerekend. Samen vormen deze documenten de basis voor de herziening van het Investeringsbesluit. De herziening is noodzakelijk omdat het grondexploitatiegebied kleiner is dan

het plangebied. Meerdere transformatieprojecten vielen buiten de scope van de grondexploitatie. Daarnaast zijn door de nieuwe Visie en het Plan Openbare Ruimte de financiële uitgangspunten gewijzigd.

Plangrens
Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Basisweg, aan de zuidzijde door de Haarlemmerweg, aan de oostzijde door de rijksweg A10 en aan de westzijde door het kruispunt Naritaweg/Seineweg.

Ruimtegebruik
Het totale plangebied is 62 hectare. In totaal kan 24 hectare van het gebied worden uitgegeven en worden getransformeerd. Het overige deel bestaat uit verharding, groen en water. Dit is gebaseerd op de ruimtegebruikskaart (zie figuur hieronder en bijlage 5). De ruimtegebruikskaart is een kaart waarop alle oppervlaktes zijn ingemeten. Deze oppervlaktes zijn gebruikt als uitgangspunt voor alle berekeningen.



Impressie ruimtegebruikskaart (voor een leesbare versie, zie bijlage 5)

Programma
Gestreefd wordt naar het behalen van de maximale plancapaciteit van 7.500 woningen. Dit streefgetal is afhankelijk van de realisatie toekomstige transformaties. Het woningbouwprogramma gaat uit van 40% sociale huur, 40% middeldure (koop en huur) en 20% vrije sector woningen op gebiedsniveau. Daarnaast is er ruimte voor een programma voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

Grondkosten
In de grondexploitatiebegroting zijn de grondkosten in overeenstemming met de BBV-voorschriften opgenomen. In grote lijnen zijn dit de verwervingskosten, civiele constructies, proceskosten, de kosten Voorbereiding & Toezicht (V&T), tijdelijke inrichting, en de uitvoeringskosten voor het bouw- en woonrijp maken. De inrichtingskosten van de openbare ruimte zijn conform handboek Puccini.

Grondopbrengsten
De grondopbrengsten vormen de belangrijkste opbrengstensoort die in de grondexploitatie wordt begroot en geboekt. Grondopbrengsten zijn de inkomsten die de

gemeente ontvangt uit het in erfpacht uitgeven van bouwrijpe grond en met de transformatie van bestaande functies. De verwachte grondopbrengsten zijn gebaseerd op het actuele raamwerk grondprijzen van Grond & Ontwikkeling.

Dekking en economische uitvoerbaarheid
De opgestelde grondexploitatie Sloterdijk-Centrum (plannummer 518.33) met een verwacht positief resultaat na 11 jaar van 31,4 miljoen (netto contante waarde, prijspeil 1 januari 2020) als gevolg van:

- Een verwacht opbrengstenniveau van € 172,5 miljoen (nominaal pp 1-1-2020);
- Een verwacht investeringsniveau van € 133,7 miljoen (nominaal pp 1-1-2020);
- De grondexploitatiegrens zoals opgenomen in de KABINET Financiële Paragraaf (bijlage 6)

Hierbij is het uitgangspunt de grondexploitatie bij de herziening van het investeringsbesluit met een looptijd van 11 jaar vast te stellen, in afwijking op de gestelde termijn van 10 jaar zoals genoemd in het Besluit Begroting Verantwoording (BVV).

De bovengenoemde bedragen zijn gebaseerd op deze periode. De gehele business case van de Visie beslaat 20 jaar. Ook is deze gehele periode doorgerekend. Het plan is economisch uitvoerbaar omdat het een verwacht positief saldo van € 20 tot € 40 mln. heeft binnen de gehele looptijd van het plan. De noodzakelijke investeringen worden betaald uit de grondexploitatie en gedekt uit de opbrengsten. Er wordt naar gestreefd om te werken vanuit een positieve kasstroom, waarbij de boekwaarde niet onder nul komt. Het plan wordt uiterlijk 10 jaar na de herziening van het Investeringsbesluit, opnieuw ter vaststelling aan de raad aangeboden. Daarbij wordt het dan geldende beleid en de wijzigingen in de markt meegenomen in de grondexploitatie.

Jaarlijks wordt de raad geïnformeerd over de voortgang door middel van het Meerjaren Perspectief Grondexploitaties. Het resultaat van de grondexploitatie komt door middel van tussentijdse winstneming ten gunste van het Vereveningsfonds. Het opstellen van een exploitatieplan is niet nodig, omdat het kostenverhaal via erfpacht is verzekerd en er geen sprake is van grondeigendom van derden.

8 Bijlagen

1. Visie Sloterdijk-Centrum 2040
2. Bijlagenboek Visie Sloterdijk-Centrum 2040
3. Plan Openbare Ruimte Sloterdijk-Centrum
4. Beeldkwaliteitplan Sloterdijk-Centrum
5. Ruimtegebruikskaart Sloterdijk-Centrum
6. **KABINET** Financiële Paragraaf Sloterdijk-Centrum