

Agendapunt (8. (VN2022-032516) Investeringsnota transformatie Slotterplas)

Aanwezigheid ter ondersteuning

5.1, 1, c

5.1, 5.1, 2, <sup>5.1, 2, e</sup>, 5.1, 2, e [nl](#)

Aanwezig DB-lid

N.v.t.

Kernboodschap: waarom doen we dit?

Tennispark Slotterplas transformeert de komende tijd naar een gemengd-stedelijk gebied met toevoeging van 565 woningen met 30% sociale huurwoningen voor een corporatie, 40% middeldure huur en koop en 30% dure segment. Er wordt een compact tenniscomplex gerealiseerd bestaande uit twee inpandige tennisbanen, vier inpandige padelbanen en acht buiten tennisbanen. Tennispark Slotterplas is geschikt voor verschillende doelgroepen en soorten huishoudens. Ook wordt in het plangebied een integraal kindcentrum (IKC, voorheen als brede school benoemd) gerealiseerd.

De vaststelling van de investeringsnota en het bestemmingsplan maken het project financieel en ruimtelijk mogelijk. De werkzaamheden kunnen starten in het voorjaar van 2023 en in 2027 zal het complex in zijn geheel opgeleverd zijn.

Wat zijn de risico's / uitdagingen?

- De bekende recente algemene onzekerheden voor de woningbouw;
- Grote bouwopgave op relatief kleine bouwplaats. Impact op de naaste omgeving en omwonenden;
- Er zijn insprekers te verwachten. Te weten de direct omwonenden van de August Vermeijenstraat die een zienswijze hebben ingediend op het bestemmingsplan: hun voornaamste aandachtspunten zijn: de noodzaak van het IKC en de langzaam verkeersbrug over de Cramergracht (zie Q&A 4,5). Mogelijk komen er ook insprekers over 5.1, 1, c <sup>erfgoed</sup> (Q&A 3);
- Mogelijk komt er vanuit de raadscommissie reactie op het feit dat het DB van Nieuw West twee unaniem aangenomen adviezen vanuit de stadsdeelcommissie niet heeft overgenomen: te weten het advies om de verdeling van woningen om te zetten naar 40-40-20 (zie Q&A 1) en het plaatsen van extra afvalcontainers in de August Vermeijenstraat t.b.v. de nieuwbouw, wat niet mogelijk is conform de richtlijn (afstandscriterium) voor de plaatsing van afvalbakken, ruimtelijk niet inpasbaar is en verkeersonveilige situaties zou opleveren.

Q&A

**1. Waarom 30-40-30 i.p.v. 40-40-20?**

Dit is conform beleid. In het beleid wordt uitgegaan van de realisatie van woningbouwplannen conform de verdeling van 40-40-20. Bij een transformatieproject, waarbij een erfpachter tot herontwikkeling van de eigen kavel wil komen, kan de verdeling 30-40-30 (waarvan

minimaal 30% sociale huur en minimaal 40% middensegment huur) mits de sociale huur wordt ontwikkeld voor een woningbouwcorporatie. Mocht de ontwikkelaar geen afnemende woningcorporatie (AFWC) vinden, dan dient 40-40-20 te worden gebouwd. (Beleid: Het stedelijk kader voor particuliere transformatie vastgesteld 15 juni 2021)

## **2. Het woningaantal is veel groter dan in de projectnota, zijn het allemaal kleine woningen?**

Het is een uitdaging om tegenwoordig ook grotere woningen in plannen op te laten nemen en een haalbare businesscase met de ontwikkelaar overeen te komen. De projectnota ging uit van een tender, omdat de erfpachters gebruik hebben gemaakt van hun recht om zelf te ontwikkelen is het een transformatieproject en is onderhandeld met één partij. Bij dit project zijn goede afspraken met de ontwikkelaar gemaakt met sociale huurwoningen van ruim 50 m<sup>2</sup>, voor het middensegment tenminste 57 m<sup>2</sup>. De helft van de sociale woningen is geschikt voor eenpersoonshuishoudens en is <40 m<sup>2</sup>. De andere helft varieert tussen de 60 m<sup>2</sup> en 120 m<sup>2</sup>. Voor de middeldure huur is vastgelegd is dat er minimaal 50% 3 of meer kamerwoningen wordt gerealiseerd. Voor het programma in de vrije sector zijn geen afspraken gemaakt.

## **3. Past het grote bouwvolume van dit project wel in het van Eesteren/AUP erfgoedgebied (Tuinstad Slotermeer)?**

Dit gehele complex met een hoog-stedelijke verdichting wijkt enerzijds af van compositorische en landschappelijke karakteristieken van het naastgelegen wederopbouwgebied maar voegt zich anderzijds in het groenblauwe structuur van het AUP. Belangrijke aanwezige groen- en waterstructuren zijn in het plan opgenomen en blijven verbonden met het groenblauwe raamwerk van Nieuw-West. De combinatie van woonbebouwing met het tenniscomplex doet recht aan de oorspronkelijke doelstelling van het AUP om sportvoorzieningen ruimte te bieden in de spoorzone. Tegelijkertijd zorgt het plan voor efficiënt ruimtegebruik in het kader van de verstedelijkingsopgave en het behoud van de tennisfunctie in de buurt.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) vindt de hoofdopzet van het plan voldoende overtuigend.

Voor het gebied wordt daarom, op advies van de CRK, voorgesteld de criteria van het gebiedstype "Samengestelde woonblokken" (8e) van toepassing te verklaren. Deze woongebieden hebben een hoogstedelijk karakter en bestaan uit ensembles van samengestelde woonblokken. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen het beeld. De criteria van het gebiedstype 8<sup>e</sup> en het beeldkwaliteitsplan bieden voldoende handvatten voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om het plan te beoordelen.

## **4. Is het nodig dat er IKC (een school) komt in het project?**

In dit gedeelte van de stad is vervanging respectievelijk extra capaciteit nodig voor 2 IKC's. De gemeente heeft als taak te zorgen voor voldoende ruimte voor scholen. Daarnaast zorgt de groei voor het gebied rondom Tennispark voor groei van de basisgeneratie. Ook het naastgelegen gebied Ringzone-West groeit enorm qua woningen. De locaties die geschikt zijn voor een IKC in Ringzone-West en omgeving zijn schaars omdat er strenge eisen zijn met betrekking tot fijnstof voor IKC's.

**5. Kan de langzaam verkeersbrug over de Cramergracht vervallen?**

De langzaam verkeersbrug is nodig voor de bereikbaarheid van de school voor fietsers en voetgangers en voor een goede ontsluiting van het gebied aan alle kanten. De brug zorgt bovendien voor een kwaliteitsimpuls van het woongebied. De locatie van de brug is gekozen vanwege de goede aansluiting op de Burgemeester Cramergracht en de August Vermeylenstraat. Tevens is dit de enige plek om de brug aan te leggen. Verder zijn de ondergrondse afvalcontainers aan de Burgemeester Cramergracht bedoeld voor de nieuwbouwwoningen. Die plek is gekozen om te voorkomen dat de vuilnisauto in de August Vermeylenstraat komt te rijden en daar dan achterwaarts weer uit zou moeten rijden, hetgeen zal leiden tot verkeersgevaarlijke situaties.

De verwachting is dat de brug niet tot overlast gaat leiden. De vormgeving van de brug en de aansluiting op de openbare ruimte is ook onderdeel van het ontwerp van de openbare ruimte, waar de bewoners nog een uitnodiging voor zullen ontvangen.

**6. Blijven er wel genoeg tennisbanen beschikbaar in het westelijkdeel van de stad en kan er tijdens de bouw wel getennist worden?**

Tijdens de bouw zal er niet getennist kunnen worden op Tennispark Slotterplas. De gemeente heeft de aanleg van 11 tennisbanen in de omgeving in voorbereiding, Multatuli en Spieringhorn. Daardoor zal het aanbod van tennisbanen in West tijdens de bouw min of meer gelijk blijven.

**7. Is tennisvereniging ATC Slotterplas nog verbonden aan deze tennislocatie?**

Tennisvereniging ATC Slotterplas is in het voorjaar van 2021 van het tennispark vertrokken. De wethouder Sport is op hun verzoek, een inspanningsverplichting aangegaan om ze op tennisbanen elders in west onder te brengen. Op dit moment is, een groot deel van, de tennisvereniging actief op TV Osdorp.

Deze inspanningsverplichting valt buiten het project en deze investeringsnota.

**8. Voldoet dit project aan de groennorm?**

De groennorm is van toepassing op nieuwe buurten waar we alle kansen moeten benutten voor het realiseren van voldoende hoogwaardig en intensief te gebruiken buurtgroen. 'Tennispark' is

een buurt waar op een kleine kavel veel woningen worden toegevoegd met veel aandacht voor het groenontwerp. In de eindsituatie zal er meer ópenbaar groen zijn t.o.v. de huidige situatie omdat een groot deel van het huidige 'groen' zich op het niet openbare terrein van het Tennispark bevindt. Op een steenworp afstand ligt de Sloterplas, met veel hoogwaardig groen. Voor de locatie tennispark is de inzet dan ook primair op het toevoegen van kwaliteit aan de directe groene woonomgeving.