Gemeente Amsterdam
Grond & Ontwikkeling

29-06 2022

Investeringsnota Gebiedstransformatie Tennispark Sloterplas



Impressie: Bron: Arons en Gelauff architecten

Inhoudsopgave

1 Inleiding 3

2 Het ruimtelijk planologisch kader 4
2.1 Relevante beleidskaders 4
2.1.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050 4
2.1.2 Projectnota Jan Evertsenstraat-West (2018) 4
2.1.3 Ruimte voor de Economie van Morgen (2017) 4
2.1.4 Agenda Stadsstraten (2017) 5
2.1.5 Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2020) 5
2.1.6 Hoogbouwvisie (2011) 5
2.1.7 Woonagenda 2025 5
2.1.8 Nota Parkeernormen auto (2017) en Nota parkeernormen fiets en scooter (2018) 6
2.1.9 Planologisch-juridisch kader 6
2.1.10 Welstandsnota – De Schoonheid van Amsterdam 6
2.1.11 De Amsterdamse Referentienorm 6
2.2 Beschrijving huidige situatie 8
2.3 Ruimtelijk kader: Projectnota Jan Evertsenstraat-West 2018 12
2.4 Plan Gebiedstransformatie Tennispark Sloterplas 13
2.5 Openbare ruimte 17
2.6 Maatschappelijke Voorzieningen 22
2.7 Duurzaamheid & milieu 24
2.8 Ondergrondse zaken, flora en fauna 28

3 Ontwikkelstrategie, inkoopstrategie 31
3.1 Grondposities 31
3.2 Inkoopstrategie 31

4 Planning 32
4.1 Transformatie, schoolontwikkeling, aanleg openbare ruimte 32
4.2 Uitvoeringsfasering 32
4.3 Juridisch-planologisch kader 33
4.4 Mijlpalenplanning 33
4.5 Wenstracéprocedure en BLVC-plan 33

5 Consultatie, participatie en communicatie 34
5.1 Participatie stedenbouwkundige plannen 34
5.2 Participatie ontwerp bestemmingsplan 34
5.3 Participatie investeringsnota 35

6 Organisatie 36
6.1 Projectteam 36
6.2 Gebiedscontract 36

7 Financiën 37
7.1 Opbrengsten, investeringen en saldo 37

7.2 Beheertoets 37

8 Bijlages 38

COLOFON

Opdrachtgever	Marice de Lange
Projectmanager	Olga van de Ven
Assistent projectmanager	Lindsy Griffioen
Stedenbouwkundigen	Veronika Meijer-Skouratovskaja, Douwe van Schaik
Projectleider grondzaken	Ed Koelé
Projectleider Ingenieursbureau	Eric Pinas
Beleidsadviseur maatschappelijke voorzieningen	Marloes van de Swaluw
Onderwijshuisvesting accounthouder PO NW	Rudo Munnik
Planeconoom	Mimoun Maâtallah
Controller	Esther IJland
Ontwerper openbare ruimte	Lobke Alkemade
Bestemmingsplanjurist	Paulien Bouterse en Laura Meijer
Verkeerskundige	Mouhamed Moaddine
Adviseur planning	Wanda van der Zijl
Adviseur duurzaamheid	Mark Koelman
Adviseur Ingenieursbureau	Lieke Doodeman
Adviseur communicatie	Marieke Derksen
Beleidsadviseur Sport en Bos	Judith Kacen

1 Inleiding

Tennispark Sloterplas verandert in een wijk met maximaal 565 woningen, inpandige parkeerplekken, een integraal kindcentrum en een nieuw tennispark met horecagelegenheid. Deze investeringsnota beschrijft de achtergrond en uitvoering van deze verandering.

Snel woningen bouwen
Tennispark Sloterplas ligt in de wijk Slotermeer, tussen de Burgemeester Cramergracht, de Jan Evertsenstraat, het spoor en de August Vermeylenstraat. De verandering van het gebied is in 2018 vastgelegd in het projectbesluit Jan Evertsenstraat-West. De gemeente wil in het gebied Jan Evertsenstraat-West snel woningen bouwen. Het gebied moet een levendig, stedelijk woon- en werkgebied worden. Zo vormt het een goede en prettige verbinding tussen Nieuw-West en de binnenstad.

Ontwikkeling door erfpachter
Het was de bedoeling dat de gemeente zelf Tennispark Sloterplas zou verwerven en gaan ontwikkelen. Maar degene die het terrein van het tennispark in erfpacht heeft, ofwel de erfpachter, wil het gebied zelf ontwikkelen. Dat wordt zelfrealisatie genoemd. Dat recht heeft de erfpachter. Hij heeft in samenwerking met ontwikkelaar VORM een bouwplan ingediend. In dit plan is zowel woningbouw, een integraal kindcentrum, de parkeergarage en een nieuw modern tenniscomplex met horeca en ondersteunende functies mogelijk op de plek van Tennispark Sloterplas. Er komen in dit plan maximaal 565 woningen. Tennissen kan in een compact complex met binnen twee tennisbanen en vier padelbanen. Op het dak komen acht buitenbanen voor tennis. Een integraal kindcentrum is een basisschool, een kinderopvang, buitenschoolse opvang en een gymzaal. Het plan past binnen de ambities van de projectnota Jan Evertsenstraat West (2018).

Positief saldo
De nieuwbouw komt grotendeels op het in erfpacht uitgegeven stuk grond. Een deel komt op gemeentelijke grond met een openbare bestemming. De gemeente heeft uitgerekend wat de kosten en opbrengsten zijn voor deze ontwikkeling. Het blijkt dat de kosten iets lager zijn dan de opbrengsten. Het saldo is dus positief. De opbrengsten bestaan voornamelijk uit de inkomsten vanuit erfpacht.

Investeringsbesluit
Deze investeringsnota dient als onderbouwing en verantwoording van de gemeentelijke inzet voor de verandering van dit gebied. Aangezien het hier een transformatie door zelfrealisatie betreft, is dit besluit beperkter dan een regulier investeringsbesluit, waarbij doorgaans een gemeentelijk stedenbouwkundig plan wordt gepresenteerd.
De nota bevat een beschrijving van het ontwerp van de ontwikkelende partij, een beschrijving van het ontwerp voor de openbare ruimte uit te voeren door de gemeente en een kostenopstelling, vast te leggen in een grondexploitatie. Door het vaststellen van een grondexploitatie, wordt ook de economische uitvoerbaarheid van het bestemmingsplan geborgd.

2 Het ruimtelijk planologisch kader

2.1 Relevante beleidskaders

In deze paragraaf worden de relevante beleidsnota's genoemd die de kaders vormen voor de ontwikkeling van de transformatie Tennispark Sloterplas.

2.1.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050

De 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050' vormt voor het grondgebied van de Gemeente Amsterdam tot 2050 de leidraad voor de ontwikkeling van de fysieke leefomgeving en vervangt hiermee de 'Structuurvisie Amsterdam 2040'. De stad die Amsterdam in 2050 wil zijn, is in de visie benoemd in vijf kernopgaven: klimaatbestendig en klimaatneutraal; inclusief en betaalbaar; leefbaar en bereikbaar; economisch vitaal en circulair; gezond en veilig.
De transformatie van Tennispark naar een gemengd stedelijk gebied is het gevolg van het uitrollen van het centrummilieu via de, in de voorgaande structuurvisie aangegeven potentiële stadsstraten, Jan Evertsenstraat-West en de Jan van Galenstraat. In de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050', die op 8 juli 2021 is vastgesteld, wordt onderscheid gemaakt tussen stadsstraten en stadslanen. De stadslanen hebben een overwegend groene inrichting met een sterke bomenstructuur. Ze vormen aantrekkelijke woonplekken en ruimte voor voorzieningen is er vooral rondom de kruispunten. In stadsstraten concentreren zich publieksvoorzieningen zoals winkels, horeca en maatschappelijke functies. Naast een belangrijke verkeersfuncties is er ook ruimte voor ontmoeting. De Jan Evertsenstraat en de Jan van Galenstraat hebben een erkende verbindingsfunctie, maar zijn nog onvoldoende ontwikkeld als respectievelijk stadslaan en -straat. Een ruimtelijke ingreep is nodig om de verblijfsfunctie te verbeteren en de verkeersfunctie te optimaliseren. De kwaliteitsimpuls uit zich in het realiseren van woningen en het mogelijk maken van plintfuncties, zodat een fijnmazige functiemix ontstaat in het overgangsgebied tussen de vooroorlogse en naoorlogse stad.

2.1.2 Projectnota Jan Evertsenstraat-West (2018)

De Jan Evertsenstraat-West is uitermate geschikt om de stedelijke ambitie (verdichten en transformeren binnen de stadsgrenzen van Amsterdam) mogelijk te maken. Het projectgebied kent vier deelgebieden: Mercatorpark, OLVG-West, Busgarage en Tennispark. Hier staat de woningbouwopgave centraal. Het vijfde deelproject is de herprofilering van de Jan Evertsenstraat tussen het Mercatorplein en de Sloterplas.

2.1.3 Ruimte voor de Economie van Morgen (2017)

Ruimte voor de Economie van Morgen is de economische uitwerking van de stedelijke groeistrategie Koers 2025. In de nota wordt de Jan Evertsenstraat-West, mede door zijn gunstige ligging net buiten de vooroorlogse stad, getypeerd als kansrijk gebied voor creatieve

bedrijvigheid, één van de motoren van de Amsterdamse economie. De opgave is om dit deel van de Jan Evertsenstraat om te vormen tot een levendig, stedelijk woon- en werkgebied. Hierdoor ontstaat tevens een goede verbinding tussen Nieuw-West en de binnenstad. In Mercatorpark wordt gewerkt zowel in een traditioneel gemeentelijk kantoor Triade, als in de meer creatieve ateliers en werkruimten in het voormalige schoolgebouw de LTS.

2.1.4 Agenda Stadsstraten (2017)

Bij de vaststelling op 30 november 2015 van de Uitvoeringsagenda Mobiliteit door de gemeenteraad is een amendement aangenomen over de opstelling van een 'Agenda Stadsstraten'. In de prioriteringsagenda is een verkeersinvesteringsopgave voor de Jan Evertsenstraat (oost) en een verblijfsinvesteringsopgave voor de Jan van Galenstraat benoemd. In de agenda worden ook aanbevelingen voor programmering gedaan.

2.1.5 Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2020)

Amsterdam wil een duurzame stad zijn, voor nu én voor de generaties na ons. Een groene, gezonde, en welvarende stad voor iedereen die hier woont, werkt of op bezoek komt. Om de gemiddelde temperatuurstijging op aarde beperkt te houden, moeten we met z'n allen de CO_2-uitstoot verminderen. Daarom vermindert Amsterdam in 2030 haar CO_2-uitstoot met 55% en in 2050 met 95% in vergelijking met de uitstoot in 1990. Hoe Amsterdam dat wil gaan doen staat beschreven in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal. Deze routekaart is een ambitiedocument met een langetermijnvisie op de Amsterdamse energietransitie. Daarnaast staan er voor de kortetermijnmaatregelen in, met daarin de belangrijkste ingrediënten van de Amsterdamse strategie om de overgang van fossiele naar duurzame energie in beweging te zetten en te houden.

2.1.6 Hoogbouwvisie (2011)

Amsterdam streeft naar een economisch sterke en duurzaam ingerichte stad. Daarbij past intensiever gebruik van de stad en tegelijk het open houden van het landschap. Met hoogbouw kan aan deze beide eisen tegemoet worden gekomen. In de Hoogbouwvisie worden gebieden aangegeven waar hoogbouw gewenst is maar ook waar restricties zijn. De versnelling in de ontwikkeling van hoogbouw is aanleiding voor een actualisatie van het hoogbouwbeleid. Totdat het vernieuwde beleid is vastgesteld, geldt de visie uit 2011.

2.1.7 Woonagenda 2025

De Woonagenda 2025 is in 2017 vastgesteld door de gemeenteraad en bevat maatregelen die moeten zorgen voor voldoende, betaalbare en goede woningen voor de langere termijn. Het stedelijke uitgangspunt voor de woningbouwprogrammering is 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Doelen voor de nieuwbouw zijn, onder andere, jaarlijks minimaal 1.500 middeldure huurwoningen laten bouwen; streven naar een significant deel van het middensegment groter dan 70 m²; en met de corporaties en de huurders aanvullende duurzaamheidseisen afspreken.

2.1.8 Nota Parkeernormen auto (2017) en Nota parkeernormen fiets en scooter (2018)

De Nota parkeernormen auto heeft een groot effect op het parkeren in nieuw te ontwikkelen gebieden.
Parkeervergunningen voor de nieuwbouw worden niet meer verleend en het beleid is gericht op het sterk beperken van het autogebruik ten gunste van de fiets en voetganger. Het minimaal aantal autoparkeerplaatsen op de uit te geven kavels is lager, het aantal fietsparkeerplaatsen is echter sterk verhoogd.
Bij de ontwikkeling van het plangebied worden fietsparkeervoorzieningen uitgewerkt conform de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (vastgesteld 14 maart 2018). Met deze Nota kan bij nieuwe ontwikkelingen of herontwikkelingen worden voorkomen dat de parkeerbehoefte op de openbare ruimte wordt afgewenteld.

2.1.9 Planologisch-juridisch kader

Op de locatie van het plangebied gelden de volgende bestemmingsplannen:
- Slotermeer (2008)
- Lucas Andreas e.o. (2013)
- Drijvende bouwwerken (2019)
- Grondwaterneutrale kelders (2021).

2.1.10 Welstandsnota – De Schoonheid van Amsterdam

De Welstandsnota is vastgesteld in 2013 en geactualiseerd in 2016.
In het plangebied Tennispark zijn de ruimtelijke systemen "AUP en Post-AUP" (gebiedstype 6A: Oorspronkelijke stroken, haken en hoven) en "Woongebieden na 1985" (gebiedstype 8C: Gedifferentieerd woongebied) van toepassing.

Voor het gebied worden de criteria van het gebiedstype 8E (Samengestelde woonblokken) van toepassing verklaard. Deze woongebieden hebben een hoogstedelijk karakter en bestaan uit ensembles van samengestelde woonblokken. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen het beeld. De criteria van het gebiedstype 8E bieden voldoende handvatten voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit om het plan te beoordelen. De nieuwe koppeling wordt met een raadsbesluit vastgelegd. Om de kwalitatieve ambities van de planontwikkeling vast te leggen worden deze in een aparte bijlage opgenomen. (Bijlage 1 Beeldkwaliteitsplan)

2.1.11 De Amsterdamse Referentienorm

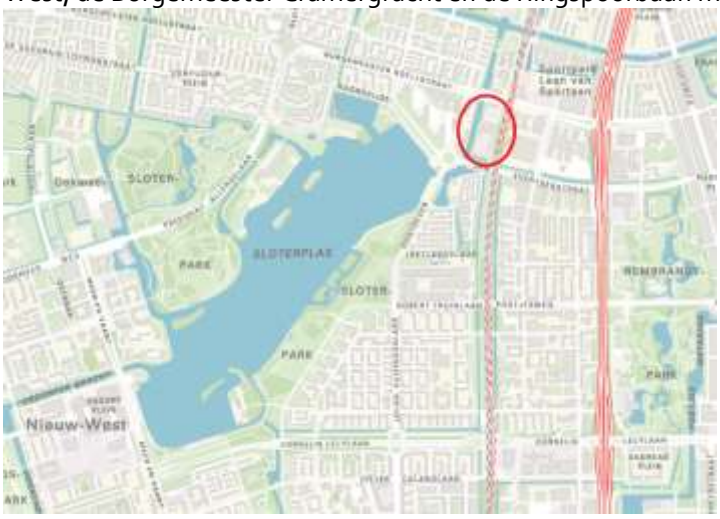
De referentienorm voor voorzieningen is in 2018 door het college vastgesteld en is een instrument om de ambitie van een complete, leefbare en bereikbare stad voor de Amsterdammer waar te maken. Een van de randvoorwaarden voor een complete stad is een divers en hoogwaardig voorzieningenniveau voor elke Amsterdammer. Bewoners hebben behoefte aan (maatschappelijke) voorzieningen voor hun ontwikkeling, gezondheid, ter ontspanning of als vangnet. Nabijheid van basis – en middelbare scholen, jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen, kunst & cultuur, groen-, recreatie en sportvoorzieningen zijn cruciaal voor de kwaliteit van leven. Maatschappelijke voorzieningen zorgen voor een samenhangende sociaal-ruimtelijke structuur in de ontwikkelgebieden en de bestaande stad. In een complete stad heerst een goede balans tussen

wonen en niet-wonen. De bouw van extra woningen in Amsterdam gaat samen met de bouw van extra maatschappelijke voorzieningen, voorzieningen voor groen en voor spelen in Amsterdam.

Ruimte voor maatschappelijke voorzieningen reserveren we conform de referentienorm en het voorzieningenmodel. Voor maximaal 565 woningen betekent dit 2.891 m2 BVO en 1,7 ha terrein. In het gebied Tennispark is ervoor gekozen dit in te vullen door de realisatie van een integraal kindcentrum, met openbaar toegankelijk speelplein. Daarnaast komen verspreid in het gebied sport- en speelvoorzieningen in de, nog nader te ontwerpen, openbare ruimte.

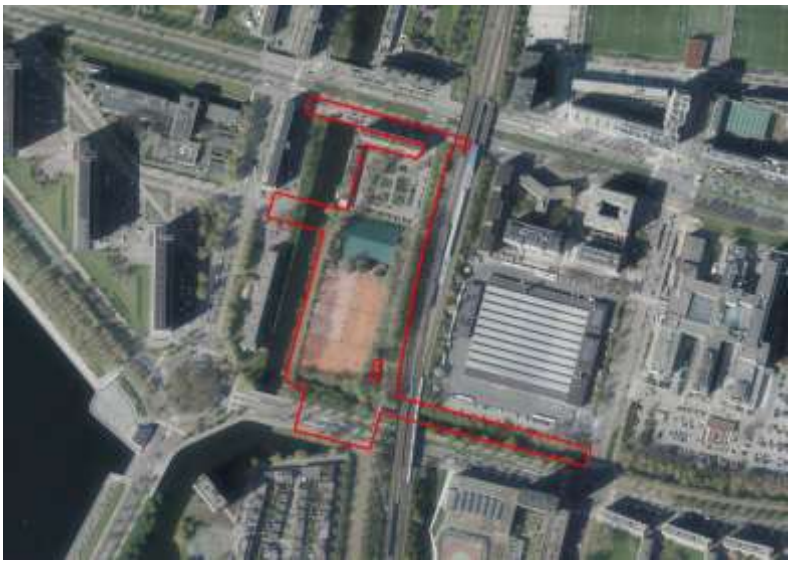
2.2 Beschrijving huidige situatie

Ligging van het plangebied
Het Tennispark is onderdeel van het projectgebied Jan Evertsenstraat-West. Het projectgebied Jan Evertsenstraat-West ligt op de overgang van de Baarsjes en de Sloterplas en vormt een verbinding tussen een stad met gesloten bouwblokken en wijken met een open verkaveling. Het Tennispark, onderdeel van projectgebied Jan Evertsenstraat-West ligt vlakbij de Sloterplas tussen de Burgemeester Röellstraat (in het verlengde van de Jan van Galenstraat), de Jan Evertsenstraat-West, de Burgemeester Cramergracht en de Ringspoorbaan met metro en trein.



Afbeelding 1: Ligging van het plangebied

Ten zuiden van de Jan Evertsenstraat-West ligt de wijk Slotervaart-deelgebied Oostoever, met woningen die zicht hebben op de Sloterplas. Aan de westzijde van het Tennispark ligt Slotermeer. Het deelgebied Busgarage, welke ook onderdeel is van het projectgebied Jan Evertsenstraat-West, met o.a. het Student hotel en de GVB-remise wordt door de spoordijk gescheiden van het plangebied Tennispark. Zowel de toekomstige bebouwing, de inrichting van het Tennispark en de groenaanleg kunnen niet los gezien worden van de vormgeving van de infrastructuur en de groenstructuur van Nieuw-West als geheel.


Afbeelding 2: Bestaande situatie met het plangebied (rode contour)

Huidige bebouwing en gebruik

Ten noorden van het Tennispark ligt een plein, met twee woonblokken rondom. Dit is de August Vermeylenstraat. De bestaande woningbouw bestaat uit een strook met drielaags grondgebonden woningen aan de westzijde (aan de gracht), en een flatgebouw met verbrede plint met winkels en kinderdagverblijven (resp. 2e en 3e orde, ordekaart AUP). Deze bebouwing is onderdeel van de monumentale vormgeving van de Burgemeester Röellstraat. De twee woningbouwblokken van 8 en 3 lagen hoog vormen een ensemble met de woningbouwblokken aan de overzijde van de Burgemeester Röellstraat en markeren gezamenlijk een monumentale toegangspoort tot Nieuw-West.



Afbeelding 3: Woningen aan de August Vermeylenstraat

Sinds begin jaren '60 is er een tennispark in dit plangebied. Voordat het tennispark werd aangelegd, was de grond braakliggend. In de jaren '70 is aan de noordkant van het tennispark een tennishal gebouwd. In de daaropvolgende jaren is de (hoofd)opzet van het tennispark nauwelijks meer veranderd. Het tennispark bevat 12 buitenbanen, een tennishal met 3 binnenbanen, een kantoor, kantine en wat opslagruimten.



Afbeelding 4: Toegang tennispark

Het plein tussen de woningen ligt hoger dan het tennispark. De woningen aan de gracht hebben als gevolg daarvan twee lagen aan het plein- en drie aan de grachtzijde. De woningtoegangen – en die van de garages liggen aan het plein. De flat keert zich met de achterzijde naar het plein omdat het ontsloten wordt vanaf de Burgemeester Röellstraat via een portiekontsluiting. De plint heeft daardoor een nogal gesloten gevel naar het plein en wordt plaatselijk hooguit wat meer geopend bij de buitenruimte van de kinderopvang. De toegangen voor de plintfuncties liggen net als bij de woningen aan de Burgemeester Röellstraat.

Langs de spoorbaan ligt onderaan het spoortalud een onderstation van ProRail. Het plan blijft buiten de contour van een mogelijke NS-spooruitbreiding. Een mogelijk nieuw treinstation aan de Jan Evertsenstraat en een mogelijke nieuwe toegang van het bestaande metrostation buiten het plangebied aan de Jan Evertsenstraat vormen geen onderdeel van het plan. Vooralsnog is het niet aannemelijk dat binnen de termijn van het bestemmingsplan deze railprojecten worden uitgevoerd.

Openbare ruimte
Het tennispark neemt het grootste deel van het plangebied in beslag. Twee openbare routes doorkruisen het plangebied in noord-zuid richting. Het tennispark is via de route langs de burgemeester Cramergracht ontsloten. Deze route langs de gracht is via een brug met de Jan Evertsenstraat voor langzaam verkeer verbonden en loopt door tot op het plein met de bestaande woningen. Aan de noordzijde bij de bestaande woningen ligt ook de auto-ontsluiting. De pleinruimte aan de August Vermeylenstraat is toegankelijk voor al het verkeer vanaf de Burgemeester Röellstraat en is ingericht met speelvoorzieningen, groen, ondergrondse vuilcontainers en circa 69 parkeerplaatsen voor auto's.

Een brede voetgangersbrug vanaf de Jan Evertsenstraat biedt een wandelroute onder aan het spoortalud tot aan de August Vermeylenstraat en Burgemeester Röellstraat. Deze route wordt ook veel gebruikt door fietsers in noord-zuid richting (en omgekeerd). De metrotoegang bevindt zich onder het spoorviaduct aan de Burgemeester Röellstraat. Met de inpassing van de hekken en poortjes de laatste jaren (invoering chipkaart) is de ruimte voor voetgangers onder druk komen te staan. De druk op de openbaar ruimte neemt toe door het veelvoud aan fietsklemmen/geparkeerde fietsen aan weerskanten van opgangen van het station.



Afbeelding 5: Voetgangersroute langs de Burgemeester Cramergracht met beeldbepalende bomen

Het gebied is onderdeel van de typische groenstructuur langs de ringspoorbaan in Amsterdam west. Lanen met grote volgroeide bomen die hoog boven het spoor uitsteken domineren het beeld daarin en dat is ook hier het geval. De groenstrook langs het spoor aan de oostkant van het

gebied is onderdeel van een ecologisch netwerk. Langs de spoordijk en de Burgemeester Cramergracht staan beeldbepalende bomen. Het gehele bruggen- en kadecomplex, inclusief de twee voetgangersbruggen, in het plangebied over de afwateringstocht langs de Jan Evertsenstraat zijn van de hand van architect Slebos. De westelijke brug is gewaardeerd met orde 1. Dit betekent dat deze brug is aangemerkt als monument met een cultuurhistorische waarde. Uitgangspunt bij orde 1 panden/objecten is behoud/restauratie.

De gemeente werkt aan de plannen voor de toekomstige herinrichting van de Burgemeester Röellstraat. In de concept Nota van uitgangspunten transformatie Burgemeester Röellstraat is een herkenbaar groen profiel voorgesteld voor de hele Burgemeester Röellstraat met 4-dubbele bomenrijen, meer ruimte voor voetgangers en fietsers tussen gevels en rijweg, hagen langs de trambaan die in het gras ligt en bloemrijke bermen rond de rijweg.



Afbeelding 6: Uitsnede Maatregelenkaart fiets en voetganger Mobiliteitsplan Nieuw-West

Om meer ruimte voor de fietser te maken wordt in het Mobiliteitsplan Nieuw-West ingezet op het versterken van doorgaande routes. Het hoofdnet fiets en plusnet fiets vormen samen een netwerk van fietsverbindingen die bestemmingen in de stad optimaal verbinden. Op een aantal plekken in de stad ontbreken schakels in dit netwerk. Voor Nieuw-West is dit onder andere een goede noord-zuid verbinding in de Ringspoorzone. Deze beoogde (snel)fietsroute is gepositioneerd ten westen van de spoordijk. Het Mobilteitsplan Nieuw-West is op 29 juni 2021 vastgesteld door het college van B&W.



Afbeelding 7: Beoogde Noord-zuid(snel)fietsroute in ringspoorzone

2.3 Ruimtelijk kader: Projectnota Jan Evertsenstraat-West 2018

De projectnota Jan Evertsenstraat-West welke op 6 maart 2018 is vastgesteld door het college van B&W dient als startpunt van de verdere uitwerking van deelgebied Tennispark. Uitgangspunten vastgelegd voor het gebied zijn om het om te vormen tot een levendig, stedelijk woon- en werkgebied. Deze projectnota is het startpunt van de verdere uitwerking van de gebiedstransformatie Tennispark Sloterplas.

Doelstellingen en uitgangspunten van deelproject Tennispark vanuit projectnota
Doel van het deelproject Tennispark is om een gemengd-stedelijk milieu in het westelijke deel van project Jan Evertsenstraat-West te ontwikkelen. Door het gebied te verdichten, te verbinden met zijn omgeving en te verlevendigen wordt invulling gegeven aan deze doelstelling.

De ligging van het Tennispark, ten westen van de spoordijk en aangrenzend aan de Westelijke Tuinsteden, biedt een bijzonder aanknopingspunt voor gebiedsontwikkeling van het deelgebied Tennispark. De ambitie is om een aan de Tuinstedelijke opzet verwante stedelijke structuur te realiseren. Specifiek in dit gebied gebeurt dat in een hoge dichtheid met een rustig autovrij en zo groen mogelijk karakter in het binnengebied. Daarnaast komt er levendigheid aan de Jan Evertsenstraat en wordt zoveel mogelijk samenhang gezocht met de bestaande woningen en het gebied ten westen van het Tennispark. Zo fungeert dit deelgebied als een overgangszone tussen de Tuinsteden en het meer stedelijk milieu binnen de ring van Amsterdam. In de projectnota zijn voor het Tennispark ca 400 woningen opgenomen met gemiddeld 85m² gebruiksvloeroppervlak. Naast woningbouw moet het plan ook ruimte bieden aan inpandige parkeerplekken voor de woningen en een integraal kindcentrum. Dit is een basisschool met 17 groepen, een kinderopvang, buitenschoolse opvang en een gymzaal. In de projectnota is nog opgenomen dat vervangende tennisbanen in de omgeving gerealiseerd moeten worden.

De huidige erfpachters hebben in het kader van zelfrealisatie een plan ingediend waarin zowel woningbouw en een integraal kindcentrum, als een nieuw modern tennis- en padelcomplex op de huidige locatie mogelijk worden gemaakt, waarmee de opgave voor vervangende tennisbanen in de nabije omgeving komt te vervallen.

Het huidige tennispark ligt aan het spoortalud van trein en metro. Het metrostation Jan van Galenstraat ligt aan de noordoostzijde van het plangebied. De planontwikkeling houdt ruimte voor een eventuele spoorverdubbeling en eventueel een NS-station en/of een extra metro-toegang aan de Jan Evertsenstraat.



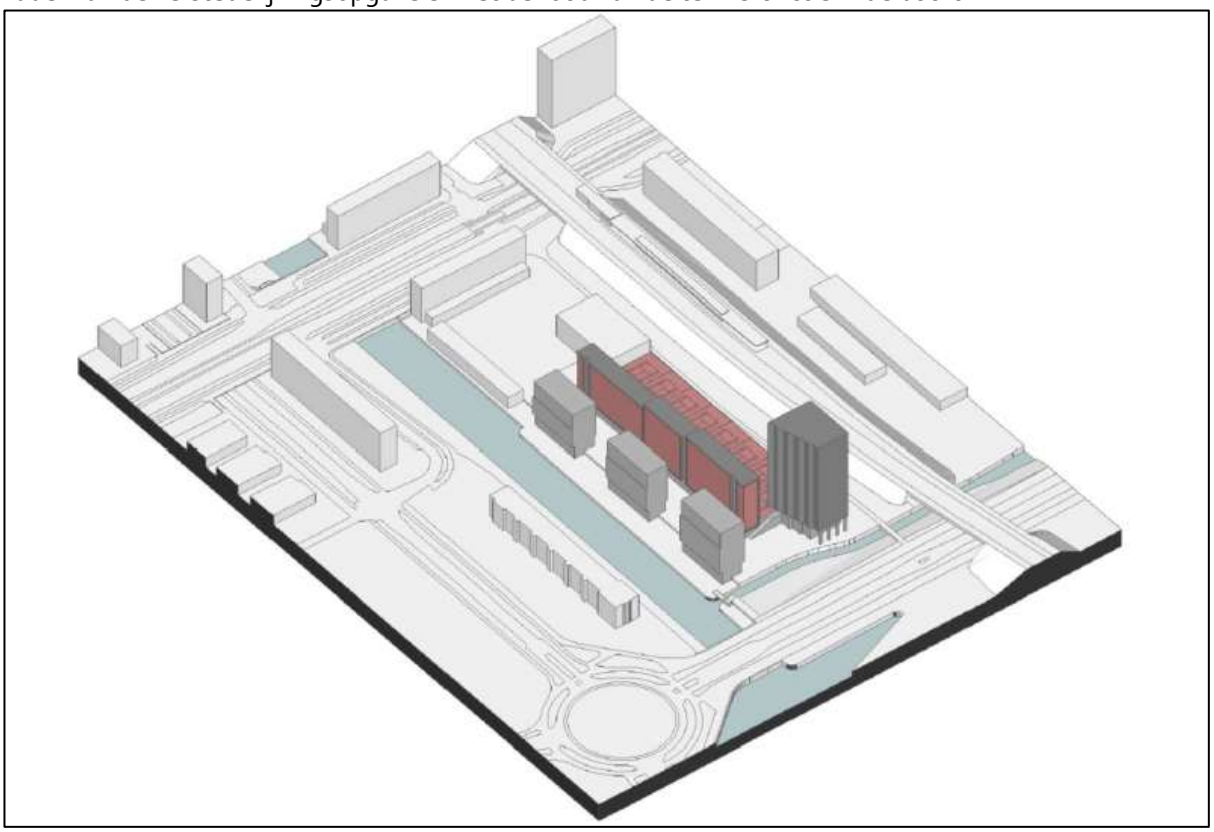
Afbeelding 8: Mogelijke uitwerking deelgebied Tennispark uit de Projectnota Jan Evertsenstraat-West 2018. Bron: gemeente Amsterdam

2.4 Plan Gebiedstransformatie Tennispark Sloterplas

Beoogde ruimtelijke structuur
In 2018 heeft initiatiefnemer/erfpachter een plan ingediend bij de gemeente. Op basis op dit plan is er een initiatievenovereenkomst gesloten tussen de erfpachter en de gemeente. In deze periode is er een schetsontwerp en een voorlopig ontwerp van het bouwplan gemaakt door de initiatiefnemer en getoetst door de gemeente. In mei 2021 heeft de erfpachter de ontwikkelaar gevolmachtigd om namens hen afspraken te maken met de gemeente. In juni 2021 is een afsprakenbrief overeengekomen tussen de ontwikkelaar en de gemeente. Hierin zijn afspraken gemaakt over het vervolgproces van de gebiedstransformatie.

Het basisidee van het plan dat is voorgesteld door Initiatiefnemer/erfpachter is meervoudig ruimtegebruik, zodat er voldoende ruimte overblijft voor groen en ontsluitingen. Het plan bestaat uit twee noord-zuid lopende bebouwingszones: het tenniscomplex met een blok woningen ernaast langs de spoordijk en een strook woningen opgeknipt in drie bouwvolumes langs de Burgemeester Cramergracht. Een toren aan de Jan Evertsenstraat vormt een derde element van het plan. Aan de kant van bestaande woningen aan de August Vermeylenstraat is een integraal kindcentrum voorzien. Dit gehele complex met een hoog-stedelijke verdichting wijkt enerzijds af van compositorische en landschappelijke karakteristieken van het naastgelegen wederopbouwgebied, maar voegt zich anderzijds goed in de 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.



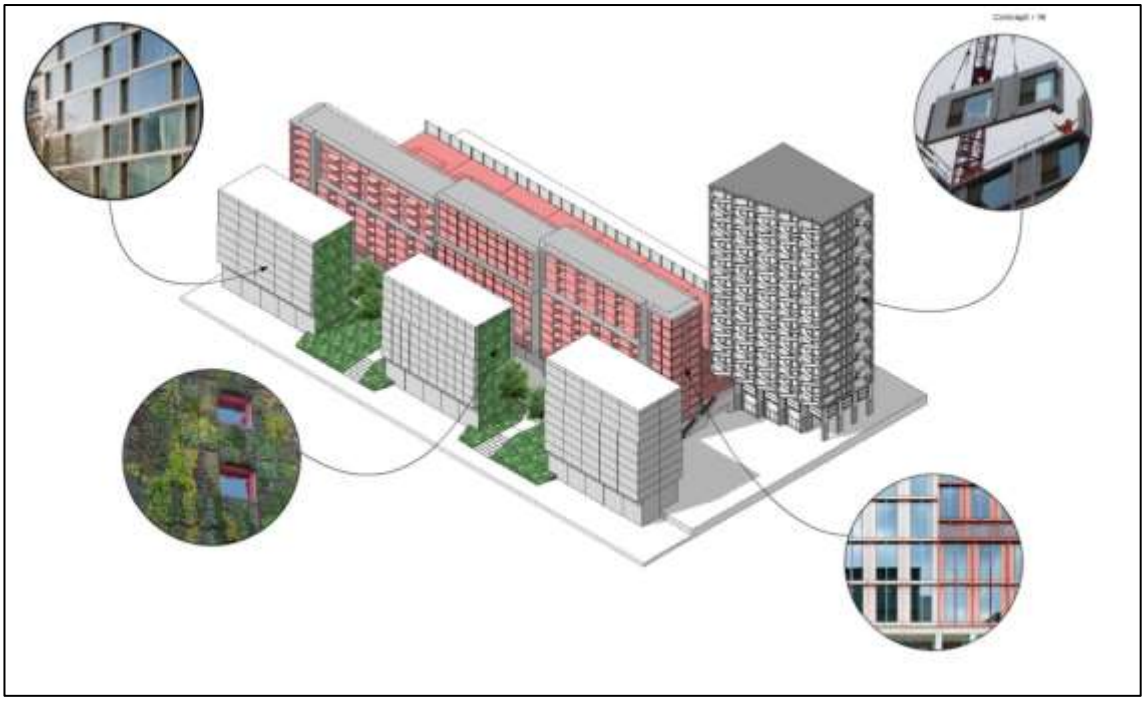
Afbeelding 9: Stedenbouwkundig concept. Bron: Arons en Gelauff architecten

Het plangebied Tennispark levert met het beoogde programma een hoge bebouwingsdichtheid. De dichtheid contrasteert met de open bebouwingsstructuur die kenmerkend is voor de Westelijke Tuinsteden. De toren markeert de overgang van de Jan Evertsenstraat naar de Westelijke Tuinsteden en de Sloterplas. Op de grote schaal van de Sloterplas presenteert het plan zich als een gebouwencomplex. Daarmee complementeert het de stedelijke ruimte rondom de Noordoever van de Sloterplas en neemt voldoende afstand van de drie galerijflats van Zanstra aan de Sloterplas.

In de hoogbouw effectrapportage zijn de zichtlijnen op de nieuwbouw onderzocht vanuit de Sloterplas en de omliggende woonwijken. Uit fotomontages van de beoogde planontwikkeling en het advies van de hoogbouwadviescommissie blijkt dat de solitaire toren geen negatieve gevolgen heeft voor het stedelijke landschap. De middelhoogbouw van de rest van het complex is n.a.v. het advies van de Hoogbouwadviescommissie d.d. 16-12-2019 en de Subcommissie Integrale Ruimtelijke kwaliteit d.d. 26-06-2021 aangepast zodat er meer onderscheid in de hoogte tussen de toren en het aangrenzende deel van de bebouwing ontstaat. In het algemeen kan worden geconcludeerd dat er geen sprake is van strijd met het vigerende beleid en dat er voldaan wordt aan de gestelde randvoorwaarden.

<u>Bebouwing</u>
De bestaande (woon)bebouwing bestaat uit drie tot acht lagen respectievelijk aan de Burgemeester Cramergracht, August Vermeylenstraat en de Burgemeester Röellstraat. De nieuwe bebouwing is het hoogst (70meter) aan de Jan Evertsenstraat en verloopt in hoogte trapsgewijs naar de 15 meter hoogte van het intergraal kindcentrum in de richting van de bestaande woningen. De hoge bebouwing biedt goed zicht over de Sloterplas en markeert de locatie aan de

Jan Evertsenstraat. De tennishal met buiten tennisbanen op het dak wordt ca 3,9 meter verdiept aangelegd en 6,5 meter vanaf peilhoogte en ligt onder aan het talud van de spoordijk.
De woningen worden in twee stroken parallel aan het spoor met wisselende hoogte geplaatst. De strook woningen aan de spoorkant is tevens de geluidwering tegen het geluid van het spoor maar ook van het geluid van de tennisvelden en loopt af in bouwhoogte vanaf de toren met de bouwhoogtes van 41, 38 en 35 meter. Aan de spoorkant krijgt dit blok een dove galerijgevel voor de ontsluiting van de woningen en de buitenbanen op het dak van het tenniscomplex. Een drielaagse inpandige parkeergarage voor auto's en fietsen is ingepast tussen het woonblok langs het spoor en het tenniscomplex. Een toren van maximaal 70 meter vormt de beëindiging aan de Jan Evertsenstraat. De vooruitgeschoven positie en de plaatsing op kolommen maakt de toren los van beide andere stroken. De toren past in de reeks van hoogbouwaccenten die zich langs de Jan Evertsenstraat bevinden en is vanuit de stad gezien het beginpunt van het Venster op de Sloterplas.



Afbeelding 10: Stedenbouwkundig plan. Bron: Arons en Gelauff architecten

De strook woningen aan de westkant, aan de gracht, bestaat uit drie bouwvolumes met een tussenruimte van 25 meter breed zodat ook de oostelijke bebouwingstrook een ruimtelijke verbinding krijgt met de omgeving en de overkant van de Burgemeester Cramergracht. De hoogte van de bouwblokken loopt af vanaf de Jan Evertsenstraat naar de noordkant van het plangebied en bedraagt respectievelijk 38, 32 en 29 meter. De plint van deze gebouwen onderscheidt zich van de hoger gelegen lagen van het gebouw, de gevels aan de waterkant en aan de binnenstraat maken een sprong van 1,5 meter naar buiten na de eerste twee bouwlagen zodat er op het maaiveld meer open ruimte ontstaat. Deze woningen staan met de voet op de 12 meter brede kade aan de Burgemeester Cramergracht die op het bestaande -0,9 meter NAP-niveau van de kade ligt. Verhoogde plantvakken markeren de overgang van de publieke route naar de privé buitenruimtes van de begane grond woningen. Het maaiveld tussen de twee stroken woonbebouwing wordt opgehoogd tot +0,80 meter NAP. Hier komt een informele groene binnenstraat met ontsluitingen van de woningen aan weerszijden.
Het integraal kindcentrum komt aan de noordzijde van het plangebied, op het huidige plein tussen de bestaande woningen en de spoordijk en in het verlengde van de tennishal. Tussen bestaande drielaagse woningen en de nieuwbouw langs de gracht is ca. 25 meter langs de gracht

vrijgehouden. Hiermee wordt het integraal kindcentrum zichtbaar vanuit de omgeving en de overkant van de Burgemeester Cramergracht. Een nieuwe brug over de Burgemeester Cramergracht voor fietsers en voetgangers maakt het integraal kindcentrum beter bereikbaar. De 15 meter hoge integraal kindcentrum met een speelplein wordt door haar positie tegen de spoordijk een schakel tussen bestaand en nieuw. De haakvormige bestaande bebouwingstructuur van de Westelijke Tuinsteden komt terug in de eveneens haakvormige maar meer compacte nieuwe bebouwing van het integraal kindcentrum. Hiermee wordt aangesloten op de reeks geometrische openbare ruimtes die refereren aan de taal van het AUP.

Programma

In totaal kunnen in het plan maximaal 565 woningen worden gerealiseerd met:

- 30% sociale huurwoningen, af te nemen door een corporatie van Amsterdamse Federatie van Woningcorporaties, 40% middeldure huurwoningen en 30% vrije sectorwoningen;
  of
- 40% particuliere sociale huur (bij geen geschikte corporatie), 40% middeldure huurwoningen en 20% vrije sectorwoningen.

De beoogde ontwikkeling voldoet hiermee aan het gemeentelijke woonbeleid.

Het sociale huurprogramma is tot stand gekomen in overleg met Stadgenoot. Het programma is opgesteld mede met het oog op de vernieuwingsopgave van Stadgenoot in de omgeving. Het gemiddelde oppervlakte van de woningen is ruim 50 m² gbo. De helft van de woningen is geschikt voor eenpersoonshuishoudens en is <40 m². De andere helft varieert tussen de 60 m² en 120 m². Vastgelegd is dat er minimaal 50% 2 of meerkamerwoningen wordt gerealiseerd.
Voor het middensegment is vastgelegd dat de woningen gemiddeld tenminste 57 m² gbo moeten zijn, waarvan minimaal 50% 3 – of meerkamerwoningen. De ontwikkelaar is een inspanningsverplichting aangegaan om deze woningen te vergroten naar minimaal 60 m² gbo gemiddeld. In het VO heeft dat geleid tot een gemiddelde woonoppervlakte van ruim m², waar de omvang varieert tussen ongeveer 40 m² tot 80 m². Voor het programma in de vrije sector zijn geen nadere afspraken gemaakt. Mocht Stadgenoot onverhoopt afhaken en er geen andere corporatie het programma willen afnemen, dan zal de ontwikkelaar conform beleid moeten bouwen volgens het 40/40/20 principe.

In plaats van het huidige tennispark wordt een compact modern tenniscomplex gerealiseerd bestaande uit twee inpandige tennisbanen, vier inpandige padelbanen en acht buiten tennisbanen op het dak van het tenniscomplex en de inpandige parkeergarage. Het tenniscomplex krijgt horeca op de tweede verdieping van de toren met een buitenterras grenzend aan de buitenbanen. Het nieuwe complex is, mede omdat het jaarrond bespeelbaar is, een goede vervanging van het huidige complex.

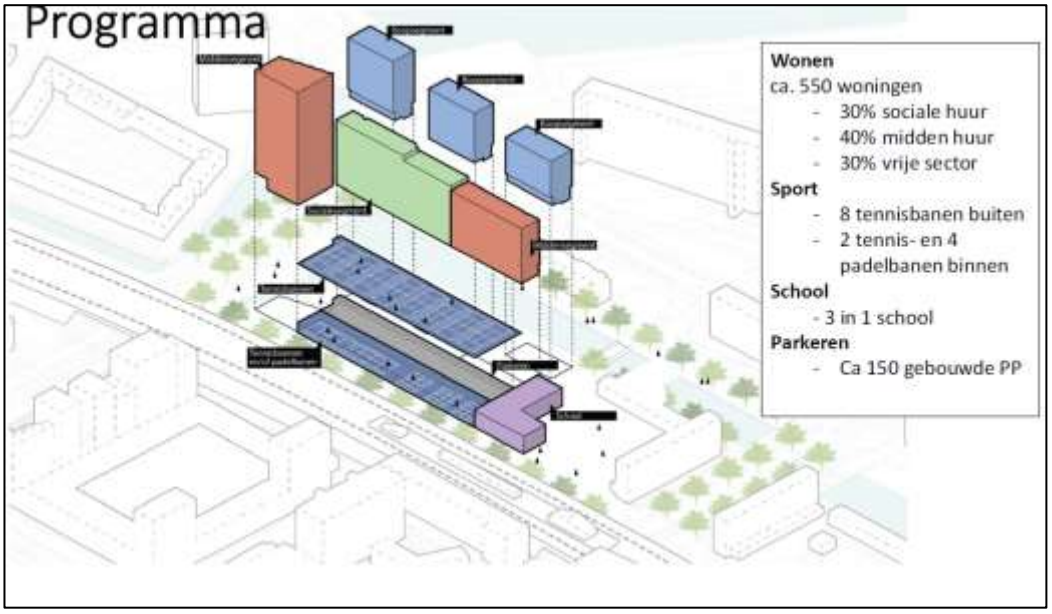
Een inpandige parkeergarage biedt ruimte aan ca. 150 auto's, inclusief deelmobiliteit, en ca. 2260 (brom)- fietsen. Toekomstige bewoners en bezoekers van het tenniscomplex zullen gebruik maken van deze parkeergarage.

Aan de kant van de Jan Evertsenstraat wordt mogelijk een horecagelegenheid toegevoegd in de plint van de toren om aan deze kant van het plangebied meer levendigheid te creëren in de aanloop naar de Sloterplas en als onderdeel van de stadsstraat.

In de afgelopen 10 jaar zijn aan de noordoever van de Sloterplas, in Laan van Spartaan, aan de oostoever van de Sloterplas en in Overtoomse Veld Noord woningen ontwikkeld. Er is echter niet meer onderwijscapaciteit bijgekomen, wat nu al leidt tot knelpunten op bestaande scholen.

Het is daarom noodzakelijk om op de locatie Tennispark als onderdeel van de ontwikkeling van woningbouw, een nieuwe school, integraal kindcentrum te realiseren. Dit is ook opgenomen in de initiatievenovereenkomst en afsprakenbrief tussen gemeente en erfpachter/ontwikkelaar.

Het integraal kindcentrum valt buiten de zelfrealisatie door de erfpachters en wordt door het schoolbestuur ontwikkeld en gerealiseerd. Hiervoor worden separaat afspraken gemaakt met het schoolbestuur en afdeling Maatschappelijke Voorzieningen. De school zal naast de basisschool met een gymzaal ruimte bieden aan een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang.



Afbeelding 11: Kaart programma, exclusief fiets- brommerparkeerplekken.
Bron: Arons en Gelauff architecten

2.5 Openbare ruimte

De gemeente is verantwoordelijk voor het ontwerp van de openbare ruimte. Na vaststelling van het Investeringsbesluit zal de openbare ruimte verder worden uitgewerkt. Belangrijke thema's voor de uitwerking zijn groen en ruimte voor spel en beweging.

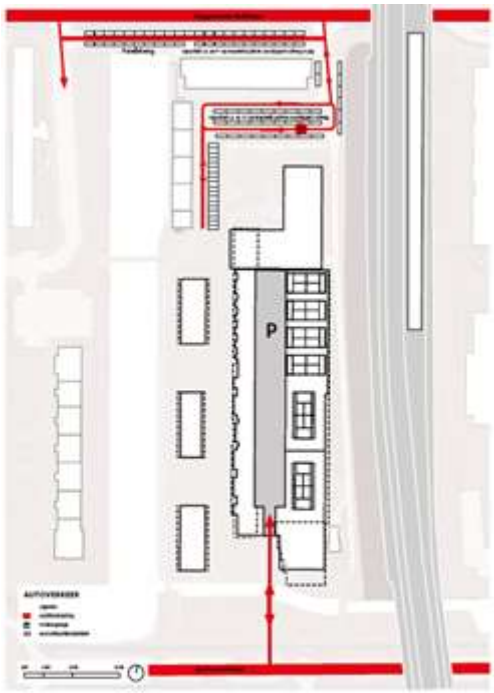
Uitgangspunten verkeer
Om het nieuwbouwcomplex te ontsluiten voor het autoverkeer wordt een nieuwe brug aangelegd vanaf de Jan Evertsenstraat. Via deze brug kan de ingang van de inpandige parkeergarage en de gezamenlijke fietsenstalling worden bereikt. Deze brug zorgt voor de verbinding vanaf de Jan Evertsenstraat met een stedelijk voorplein waar een aantal bijzondere functies gelegen zijn: de entree van het complex met een lobby die wonen, mobiliteit, parkeren en tennis met elkaar verbindt en horecagelegenheid. De bestaande monumentale brug aan de westkant van de Jan Evertsenstraat wordt als logisch onderdeel opgenomen in het plan. De nieuwe brug voor de auto ontsluiting zal qua vormgeving moeten aansluiten op de bestaande bruggen. De bestaande voetgangersbrug aan de spoorkant wordt vervangen door een voet- en fietsbrug.

Aan de noordkant wordt de nu door het parkeren gedomineerde August Vermeylenstraat met een plantsoen omgevormd naar een hoogwaardig schoolplein dat ook voor de buurt bruikbaar is. De bestaande ontsluiting aan de Burgemeester Röellstraat zal worden aangepast voor de ontsluiting van bestaande woningen en het integraal kindcentrum. Het compactere plein wordt de noordentree van de nieuwe ontwikkeling en een belangrijke schakel naar de bestaande metrohalte

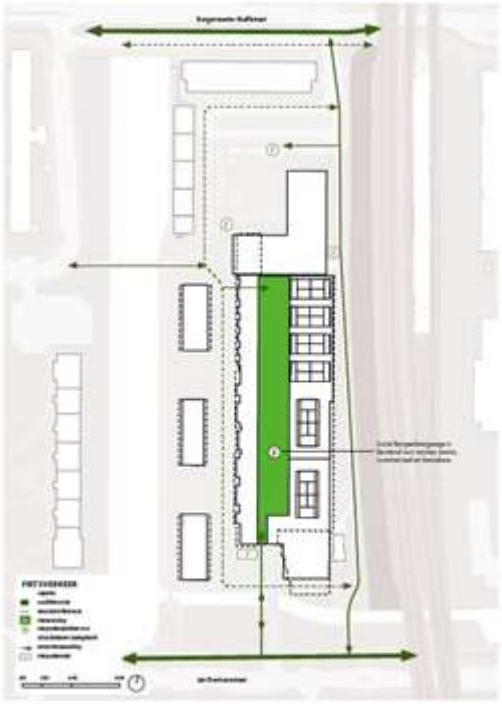
aan de Jan van Galenstraat. De twee pleinen aan de noord- en de zuidkant worden verbonden door de binnenstraat tussen de woonblokken. Beide pleinen zijn voor een groot deel ontoegankelijk voor auto's zodat er ruimte voor verblijven en spelen ontstaat.

Er is geen doorgaand autoverkeer door het plangebied mogelijk. Drie fiets- en voetgangersroutes in de noord-zuid richting ontsluiten het gebied voor het langzaam verkeer. Langs de spoordijk komt een nieuwe doorgaande snelfietsverbinding waar nu een wandelpad door het gebied loopt. Deze route wordt door een verbrede brug aangesloten op de Jan Evertsenstraat. De groenzone langs de Burgemeester Cramergracht zal ruimte bieden aan voetgangers. De binnenstraat met entrees van de woningen vormt een derde route voor voetgangers door het gebied. Doordat al het fietsparkeren voor bewoners en bezoekers inpandig is opgelost, wordt het doorgaande fietsverkeer uit de binnenstraat en langs de Cramergracht geweerd.

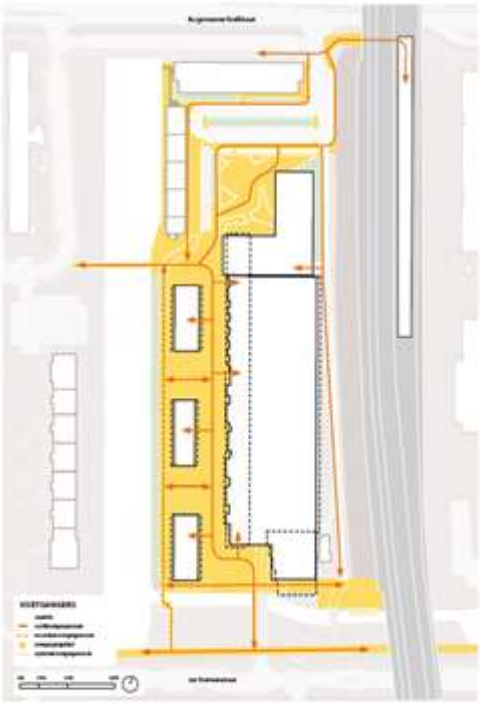
De nieuwe langzaam verkeersroute in de oostwest richting biedt met een extra brug over de Burgemeester Cramergracht een goede verbinding met de westelijke buurten en zorgt voor de bereikbaarheid van het metrostation. De verwachting is dat de toekomstige leerlingen van het integraal kindcentrum uit de omliggende buurten komen.



Afbeelding 12: Beoogde aansluitingen van het plangebied voor autoverkeer. Bron: Arons en Gelauff architecten



Afbeelding 13: Beoogde aansluitingen van het plangebied voor fietsverkeer.. Bron: Arons en Gelauff architecten

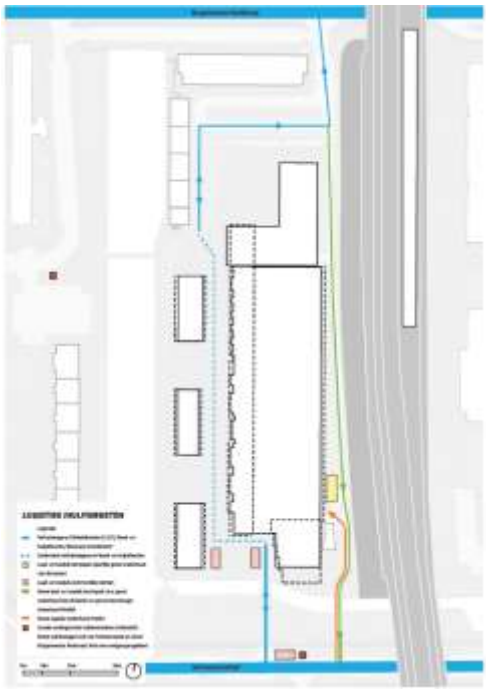


Afbeelding 14: Beoogde aansluitingen van het plangebied voor voetgangers. Bron: Arons en Gelauff architecten

Het laad en losverkeer voor het nieuwe plangebied zal worden ingepast in de parkeerstrook langs de Jan Evertsenstraat. Het laad-en losverkeer van het nieuwe schoolgebouw en bestaand/ te handhaven woningen zal plaatsvinden via de noordzijde van het plan en het plein August Vermeylenstraat. Er zijn een paar uitzonderingen waarbij het gemotoriseerde verkeer wordt toegestaan over de verhardingen van het plangebied: nood- en hulpdiensten, verhuiswagens, huisvuilophaalwagens. In het gebied zit een trafogebouw (zuidoosthoek van het plangebied) in

beheer- en gebruik door ProRail die bereikbaar is en zal blijven via de nieuwe voet-/fietsbrug over de Jan Evertsenstraat.

De onderhoudswagens van de tennisfunctie kunnen ten alle tijden gebruikmaken van de laad-en losplaatsen die ingepast worden langs de Jan Evertsenstraat. Overige laad- en losplaatsen worden nog onderzocht.



Afbeelding 15: Beoogde routes nood en hulpdiensten, verhuiswagens en huisvuil.
Beoogde laad en loszones en wensroute voor onderhoud tennisfunctie. Bron: Arons en Gelauff architecten

Uitgangspunten groen en openbare ruimte

Het bestaande groene talud langs de Burgemeester Cramergracht wordt gehandhaafd en aangevuld met nieuwe bomen. De Burgemeester Cramergracht blijft een belangrijke waterverbinding. Het bestaande groene profiel wordt hier behouden en versterkt.

De Jan Evertsenstraat vormt een groenblauwe zone die de Burgemeester Cramergracht (en ook de Sloterplas) verbindt met het Rembrandtpark. Daarmee is het een belangrijke ecologische verbinding en routing voor fauna. De zuidzijde van de watergang, en grote delen van de noordzijde worden dan ook ingericht als een natuurlijke en informeel beplante zone waarbij de bruggen geen obstakel zullen vormen. De groene zone zal doorlopen onder de voet van de nieuwe ontsluitingsbrug.

De derde groene verbinding op grote schaal is de zone langs het spoor; zowel het spoortalud als de zone langs de tennisbanen worden ingericht als natuurlijke en informeel beplante zone; waar mogelijk worden eerste orde bomen geplant. De tennishal biedt zicht op de langzaam-verkeersroute tussen de tennishal en de spoordijk.
De route wordt daarmee sociaal veiliger, vooral ook 's avonds, door meer "ogen op de straat".



Afbeelding 16: Schetsontwerp Openbare ruimte. Bron MORE-landschapsarchitectuur en stedenbouw

Een hoge dichtheid van beplanting past bij een hoge bebouwingsdichtheid van de nieuwbouw. Uitgangspunt is om tot dicht aan de gevels veel verschillende beplantingsoorten te gebruiken met verschillende hoogtes en dichtheden. Doel is om een grote verscheidenheid van plantsoorten te gebruiken voor een zo groot mogelijke biodiversiteit, om hittestress tegen te gaan en zoveel mogelijk CO_2 vast te leggen. De oppervlaktes aan verharding in het plangebied worden geminimaliseerd, om zoveel mogelijk regenwater op te kunnen vangen. Alle beplanting staat in volle grond zodat goede groeiplaatsen mogelijk zijn. De relatief kleine private buitenruimtes bij de woningen gelegen aan de Burgemeester Cramergracht en de woningen aan de binnenstraat worden afgescheiden van de publieke ruimte door de opgetilde beplantingsvakken. De autovrije openbare ruimte rondom de woningen krijgt een zo groen mogelijk karakter door opgetilde plantvakken (met zitplekken) die dicht beplant zijn met smal opgaande bomen en onderbegroeiing. In het plangebied wordt de Amsterdamse standaard voor de openbare ruimte (Puccini methode) toegepast. Eventuele afwijkingen in de toegepaste materialen worden met de Puccini commissie afgestemd.

In het plan wordt voorzien in nieuwe bomen en worden tevens een aantal bestaande bomen behouden. Ook zullen er een aantal bomen worden gekapt, vanwege de bouwkavel, de inrichting van de openbare ruimte of de slechte staat van de boom. Voor deze te kappen bomen geldt op grond van de Bomenverordening een herplantplicht ("kap mits herplant"), die zoveel als mogelijk ter plaatse moet worden uitgevoerd. Indien dat niet mogelijk is, dan moet naar mogelijkheden worden gezocht om bomen elders in de directe omgeving te planten. Als dat ook niet mogelijk is, dan zullen de gekapte bomen financieel gecompenseerd moeten worden op basis van de monetaire waarde van de te kappen bomen.
Momenteel wordt onderzocht of de te kappen bomen in het plangebied en/of in de nabij omgeving kunnen worden gecompenseerd. Hierbij geldt dat zal worden voldaan aan de Bomenverordening (en de uitwerking daarvan: Nota compensatie en herplant van Bomen). Er wordt een kwaliteitsslag in het groen gemaakt, per saldo wordt het gebied veel meer op verblijf ingericht dan nu het geval is.

Groen
Groen is cruciaal in de ontwikkeling van de (steeds meer) verdichtende stad en is nodig voor een economisch sterke en leefbare klimaatadaptieve stad. Het is noodzakelijk voor verblijven, rust, ontmoeting en beweging maar ook voor de biodiversiteit, natuur en een regen- en hittebestendige stad.

De referentienorm maatschappelijke voorzieningen is bedoeld voor nieuwe buurten waar we alle kansen moeten benutten voor het realiseren van voldoende hoogwaardig en intensief te gebruiken buurtgroen. 'Tennispark' is een bestaande buurt waar woningen worden toegevoegd met veel hoogwaardig groen op een steenworp afstand van de Sloterplas. Voor de locatie tennispark is de inzet dan ook primair op het toevoegen van kwaliteit aan het al bestaande en te handhaven groen.

De referentienorm gaat uit van twee typen groen: 'gebruiksgroen' 16 m² per woning voor recreatie en verblijven, en 'ecosysteemgroen' 6 m² per woning voor biodiversiteit en klimaatadaptatie. Beide soorten groen zijn in 'Tennispark' vertegenwoordigd. Strikt genomen voldoet het plan niet aan de referentienorm voor wat betreft groen. Wel wordt er uiteindelijk meer ópenbaar groen gerealiseerd omdat een groot deel van het huidige 'groen' zich op het niet openbare terrein van het Tennispark bevindt.

Het spoortalud is onderdeel van de ecologische structuur van Amsterdam en wordt ook op deze manier gehandhaafd en ingezet voor begroeiing waar, naast vlinders, bijen en vogels, grondgebonden dieren, zoals de egel en de hermelijn, goed kunnen gedijen.
Ook de watergang valt onder ecosysteemgroen met zijn ecologische oevers. Deze worden versterkt en uitgebreid. Daarnaast wordt de watergang waar mogelijk verbreed wat bijdraagt aan de rainproof doeleinden.

Het verblijfsgroen in de openbare ruimte bestaat uit verschillende plantsoenen met hoogwaardige, bloeiende, beplanting en meerstammige struiken en bomen. Waar mogelijk wordt afgewaterd op de groenvakken wat bijdraagt aan de rainproof doelen voor de stad.
Ook het schoolplein wordt hier onderdeel van.

Het gebruiksgroen én ecosysteemgroen strekt zich voorbij het plangebied uit in de westelijke richting naar het Sloterpark en langs de Jan Evertsenstraat richting het Rembrandtpark.

2.6 Maatschappelijke Voorzieningen

Met de verdichting en transformatie van het huidige tennispark naar een woongebied met voorzieningen realiseren we een stukje Amsterdam dat de stad completer maakt. Met de doelgroepen die hier gaan wonen en gebruik van gaan maken wordt dit nieuwe stukje Amsterdam ook inclusiever.

In de afgelopen 10 jaar zijn aan de noordoever van de Sloterplas, in Laan van Spartaan, aan de oostoever van de Sloterplas en in Overtoomse Veld Noord nieuwe woningen ontwikkeld. Er is echter niet meer onderwijscapaciteit bijgekomen, wat nu al leidt tot knelpunten op bestaande scholen in de omgeving. De behoefte aan een extra basisschool in dit gebied zal ook door woningbouw groei in Ringzone-West ook verder groeien. Het integraal kindcentrum is daarom mede op basis van deze capaciteitsvraag in de omgeving en op de toekomstige leerlingengroei/

groei van de stad opgenomen in deelgebied Tennispark. Andere maatschappelijke voorzieningen zijn in voldoende mate aanwezig in de directe omgeving van de locatie Tennispark, zodat de toekomstige bewoners daarvoor kunnen terugvallen op voorzieningen in de directe nabijheid. Zo zijn binnen een straal van 500 meter meerdere eerstelijnszorg aanbieders aanwezig, waaronder gezondheidscentrum Nieuw-West aan de Jan Tooropstraat, maar ook logopedisten, tandartsen en voedingsspecialisten. De verwachting is dat de bestaande eerstelijnszorgvoorzieningen de groei van Tennispark kan opvangen. Het stadsdeel is voornemens een buurtkamer te realiseren in Overtoomseveld Noord rondom de nabij gelegen Knijtijzerpanden. Dat is goed voor de sociale cohesie tussen de oude en de nieuwe buurt. Andere belangrijk maatschappelijke voorzieningen in de directe omgeving die de groei van Tennispark opvangen zijn het Mundus College voor middelbaar onderwijs, meerdere zelfstandige kinderdagverblijven, de sportvelden van VVA Spartaan en het Sloterpark.

Buitensport en spelen
De stad wordt zo ingericht dat het de Amsterdammers uitnodigt tot bewegen, spelen en sporten. Het groen in en rond de stad speelt hierin een belangrijke rol: het biedt Amsterdammers de mogelijkheid te sporten en bewegen in een natuurlijke, gezonde omgeving. De realisatie van spotvoorzieningen is onlosmakelijk verbonden met gebiedsontwikkeling, waarbij de referentienormen voor sport de basis vormen. Voor wat betreft sporten in de openbare ruimte is de norm 1 m² per woning, wat betreft spelen in de openbare ruimte is de norm 150 m² op 300 woningen en wat betreft georganiseerde buitensport is de norm 5 m² per woning in gemengd stedelijk milieu. Sportvoorzieningen zijn vaak ruimte-extensief dat zij zich niet makkelijk laten inpassen in binnenstedelijke gebieden die bij uitstek geschikt zijn voor verdichting, zoals de locatie Tennispark. Daarvoor is de 1-2-3 benadering ontwikkeld. Er wordt eerst gekeken of er sportvoorzieningen kunnen worden gerealiseerd in de gebiedsontwikkeling (stap 1), vervolgens naar het intensiveren van bestaande sportparken (stap 2) en wanneer stap en 1 en 2 onvoldoende ruimte bieden - het realiseren van nieuwe sportparken (stap 3).

Op de locatie tennispark wordt een compact modern tennis- en padelcomplex gerealiseerd bestaande uit twee inpandige tennisbanen, vier inpandige padelbanen en acht buiten tennisbanen. Het nieuwe complex is, mede omdat het jaarrond bespeelbaar is, een goede vervanging van het huidige complex. Dit tenniscomplex voorziet in een belangrijke sportfunctie voor een groter gebied. In spelen wordt binnen het gebied ruim voorzien op het openbare speelterrein van het integraal kindcentrum. In het plan worden de mogelijkheden voor sporten en spelen in de openbare ruimte uitgebreid. Daarvoor wordt ook gekeken naar de combinatiemogelijkheden met het gebruiksgroen en het autovrije binnenterrein. Dit komt terug in het ontwerp voor de openbare ruimte. Daarmee wordt invulling gegeven aan stap 1 van de benadering. Dit neemt niet weg dat er via stap 2 en 3 nog een bijdrage geleverd zal worden aan verdere doorontwikkeling van de sport in Nieuw-West. Deze benadering zal in samenhang met de andere ontwikkelgebieden in Nieuw-West en aanpalende gedeelten van West worden opgesteld.

2.7 Duurzaamheid & milieu

Amsterdam wil een duurzame stad zijn, voor nu én voor de generaties na ons. De stadsbrede aanpak staat beschreven in de Routekaart Klimaat Neutraal. Ook de ontwikkeling van het Tennispark aan de Jan Evertsenstraat-West voldoet aan de kaders die de gemeente stelt.

Op basis van de Amsterdamse ambities en het vigerend beleid op duurzaamheid zijn er met de ontwikkelaar afspraken gemaakt over de ontwikkeling van het Tennispark. Het in te dienen Bouwplan zal voldoen aan de hierin opgenomen randvoorwaarden, alsmede aan alle van toepassing zijnde wet- en regelgeving op het moment dat de omgevingsvergunning wordt aangevraagd. De initiatiefnemer heeft via de afsprakenbrief met de gemeente toegezegd duurzaam te bouwen en verwerkt innovaties en duurzame toepassingen die aantoonbaar bijdragen aan de duurzaamheids- en klimaatdoelstellingen van de Gemeente. Hieronder zijn de duurzaamheidsthema's die onderdeel uitmaken van de afspraken over duurzaamheid die met de ontwikkelaar zijn overeengekomen verder toegelicht.
De initiatiefnemer werkt in het definitieve planontwerp de concrete invulling m.b.t. duurzaamheid en milieu uit.

Energie
De gemeente Amsterdam heeft als doel om de CO_2- uitstoot met 55 procent terugdringen in 2030 en met 95 procent in 2050. Daarnaast streeft de stad naar 100 procent gebruik van duurzame energie in 2050. Deze doelen zijn uitgewerkt in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050. Onderstaande eisen gelden voor het bouwplan:

- Nieuwbouw moet voldoen aan de BENG-eisen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen). De BENG-normen gelden vanaf 1 januari 2021. De BENG stelt eisen aan de energiebehoefte (BENG 1), het primair fossiel energieverbruik (BENG 2) en het aandeel van duurzame energiebronnen (BENG 3), zoals wind en zon. Aandachtspunt is dat deze duurzame energie op het eigen perceel opgewekt moet worden.
- TOjuli-grenswaarde. Dit betekent dat de woningen in de zomer niet te lang achter elkaar te warm mogen zijn (meer dan 2 graden) en dus voldoende gekoeld moeten kunnen worden.
- Conform 'Amsterdam Aardgasvrij' en de Wet VET (Voortgang energietransitie) is bij nieuwbouw geen gasaansluiting meer toegestaan.

Het gebied maakt onderdeel uit van de bestaande concessieafspraak met Westpoort Warmte die in beginsel corporaties contractueel verplicht nieuwbouw aan te sluiten op het reeds in de buurt aanwezige MTwarmtenet (70°C). Daarnaast vergt het comply-or-explain beginsel uit de Lage Temperatuur-motie (gemeenteraad, 9 november 2019) onderbouwing van het geprefereerde warmtesysteem. De ontwikkelaar van dit project werkt de optie van een hybride systeem (een WKO met een ondersteunende aansluiting op stadwarmte) uit als de voorkeursvariant voor de energievraag.

Klimaat
Door klimaatverandering zal het vaker warm en droog zijn, terwijl korte maar zware buien druk uitoefenen op de bestaande riolering. Klimaatadaptatie omvat onderwerpen als regenbestendig (Amsterdam Rainproof), hittebestendig en droogtebestendig ontwikkelen. Deze ontwikkelingen vragen ook om een bijdrage op particulier terrein. Bij het ontwerpen van gebouwen moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen. Van toepassing is de

Amsterdamse Hemelwaterverordening (zie volgende paragraaf). Verder zijn daken en gevels geschikt om vegetatie aan toe te voegen voor het opvangen van water en om hittestress tegen te gaan.

Rainproof
Volgens de doelstellingen van Amsterdam Rainproof wordt het Tennispark zodanig ontworpen dat minimaal een bui van 60 mm in één uur kan worden verwerkt, zonder schade aan huizen en vitale infrastructuur. Voor verwerking van het (overtollige) hemelwater geldt de drietrapsstrategie 'vasthouden, bergen, afvoeren'. Deze drietrapsstrategie heeft de gemeente verwerkt in een Rainproof-oplossingenkaart. De oplossingenkaart laat zien waar de kansen in het gebied liggen om water vast te houden of te bergen en waar het hemelwater naartoe kan worden afgevoerd. Uit de berekeningen blijkt dat een aanzienlijk deel van het oppervlak nodig is als bergingsruimte. De ontwikkeling moet voldoen aan de Amsterdamse Hemelwaterverordening en dus mogelijkheden bieden voor de tijdelijke opvang van regenwater, bijvoorbeeld met tuinen, groene daken of zelfs watertanks.

De ontwikkelaar zal aan de bergingsbehoefte voldoen door opvang te realiseren onder de tennisvelden en/of op de daken van de nieuwbouw. De openbare ruimte zal door de gemeente groen en rainproof worden ingericht.
De ontwikkelaar realiseert een waterbuffer. Bij heftige regenval is de waterbuffer een extra plaats om het hemelwater naar af te voeren. Met als gevolg dat bij hevige regenbuien het hemelwater extra vertraagd wordt aangeboden op het riool.

Natuurinclusief
Om een gezonde, aantrekkelijke en toekomstbestendige leefomgeving voor mens en dier te maken, moet de natuur een volwaardige plaats krijgen bij het ontwerpen van nieuwbouw en openbare ruimte. Groen in de stad levert een essentiële bijdrage aan de gezondheid en het sociale welzijn van Amsterdammers.
Zo worden de kopgevels van de gebouwen gelegen aan de Cramergracht grenzend aan de andere gebouwen gevoerd met zorgvuldig samengestelde klimbeplanting wat bijdraagt aan het creëren van een leefomgeving voor diverse vogel- en insectensoorten. Afhankelijk van de uitwerking van de groene gevel kan de irrigatie worden gevoed via het gebufferde regenwater van de daken van de betreffende gebouwen ofwel de klimplanten staan in de volle grond naast de gevel.



Afbeelding 17: Groene kopgevels gebouwen Cramergracht. Bron: Arons en Gelauff architecten

Materialen

Amsterdam wil in 2030 50 procent minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 100 procent circulair (volledig recyclebaar) zijn. Adaptief en demontabel bouwen en het gebruik van klimaatneutrale, biologisch gerelateerd, en hernieuwbare materialen levert een bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen. Bij de ontwikkeling van nieuwe gebouwen in het herontwikkelingsgebied stellen we nog geen harde eisen voor circulair bouwen, wel moedigt de gemeente inzet op dit duurzaamheidsthema aan. Circulair bouwen bestaat hier uit twee onderdelen: materiaalgebruik en flexibel ontwerp. Bij circulair bouwen worden de gebouwen zo ontworpen dat de materialen een zo lang mogelijke levensduur krijgen door middel van hergebruik of herbestemming.

De initiatiefnemer heeft de ambitie om de gebouwen zo circulair mogelijk te ontwerpen. Dat zal tevens de bouwsnelheid te goede komen, en een snelle en schone montage als gevolg hebben. De initiatiefnemer heeft zich verbonden aan het Amsterdamse beleid om geen ongewenste materialen toe te passen die verontreiniging van het afstromend hemelwater tot gevolg kunnen hebben. Waar mogelijk wil de initiatiefnemer er naar streven om materialen her te gebruiken.

Mobiliteit
Voor het halen van de ambitie om vanaf 2030 alleen nog uitstootvrije mobiliteit toe te staan moeten duurzame vormen van mobiliteit worden gestimuleerd. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat de "Richtlijn voorbereiding laadpunten in nieuw te bouwen of grondig te renoveren parkeervoorzieningen" wordt toegepast voor de ontwikkeling van het Tennispark. Hierin is het volgende opgenomen met betrekking tot parkeerplaatsen op de kavels zelf:

- Minimaal 10 procent moet zijn voorzien van een laadpaal (en bijbehorende borden voor het alleen parkeren van elektrische voertuigen);
- 20 procent moet elektrisch zijn voorbereid, maar hoeft nog geen laadpaal te hebben (wel leiding en aansluitcapaciteit);
- 100 procent van de parkeervakken moet zijn voorbereid door middel van kabelgoten, en de technische ruimte is groot genoeg voor alle aansluitingen).

Gezien de belasting van het Amsterdamse elektriciteitsnet geeft de gemeente als advies mee om eerder te kijken naar wissellaadplekken dan zoveel mogelijk parkeerplaatsen te voorzien van een individuele laadmogelijkheid. Naast deze richtlijn wil de gemeente fietsgebruik stimuleren. Fietsen is gezond, draagt bij aan schonere lucht en aan een leefbaar en bereikbaar Amsterdam. Met de ontwikkelaar is afgesproken dat fiets, scooter en auto parkeren conform parkeerbalans wordt uitgevoerd en afgestemd op definitieve functies en metrages. Dit is conform het ten tijde van het ondertekenen van de overeenkomst vigerende gemeentelijke beleid voor alle relevante verkeersmodaliteiten. Hiermee voldoet de ontwikkelaar aan het realiseren van goed toegankelijke fietsparkeerplekken met voldoende (inpandige) ruimte voor scooters en een aantal oplaadpunten voor elektrische tweewielers zoals opgenomen in de nota 'Parkeernormen Fiets en Scooter'.

Afvalinzameling
Amsterdam heeft een grote ambitie op het gebied van afval en grondstoffen. Het hogere doel van de inzameling is een zo hoogwaardig mogelijk hergebruik of verwerking en het sluiten van de grondstoffen en materialenkringloop. Dit kan bijvoorbeeld door afval te scheiden aan de bron. We willen de stad schoner krijgen en de afvalketen zo efficiënt mogelijk organiseren.

Voor nieuwbouwgebieden geldt dat Amsterdam een zo optimaal mogelijk inzamelingssysteem wil realiseren, passend bij de locatie en de stedenbouwkundige mogelijkheden in een wijk. Denk aan ondergronds transport van afval, inpandig inzamelen van grondstofstromen of het lokaal hergebruiken van producten. Implementatie van deze, t.o.v. de standaard, afwijkende systemen vragen om extra dekkingsbronnen die vanuit andere dan de afvalstoffenheffing afkomstig dienen te zijn.

Voor deze ontwikkeling wordt uitgegaan van de standaard boven- en ondergrondse containers waar vijf fracties voor papier (ondergronds), glas (ondergronds), textiel (bovengronds), restafval (ondergronds) en groente-fruit en tuinafval (GFT) (bovengronds) worden opgehaald. Vanaf 2021 worden plastic verpakkingen (PMD) niet meer los opgehaald. De kosten van deze standaard inzamelmethode worden gedekt uit de Afvalstoffenheffing.

2.8 Ondergrondse zaken, flora en fauna

Bodem en explosieven
De bodem ter plaatse van het Tennispark is onderzocht op verontreiniging en de aanwezigheid van asbest. De locatie is opgehoogd tussen 1945 en 1959. Uit het bodemonderzoek blijkt dat er voornamelijk lichte verontreinigingen voorkomen op de locatie waar de openbare ruimte wordt gerealiseerd. In de afsprakenbrief is vastgesteld dat mocht op de te leveren percelen aan de gemeente sprake zijn van grondverontreiniging die realisatie van het Bouwplan bemoeilijkt, en deze verwijtbaar is aan de huidige erfpachters van de tennisbanen, dan komen de saneringskosten voor rekening van Erfpachter.

Op grond van de Bommenkaart van Amsterdam en de bodembelastingkaart is geconstateerd dat er geen aanwijzingen zijn voor de aanwezigheid van explosieven in de bodem.

Archeologie
Voor dit gebied zijn verschillende archeologische bureauonderzoeken beschikbaar. Daaruit blijkt een lage tot negatieve verwachting voor het plangebied. Gemeentelijk beleid is dat alle bodemingrepen zijn toegestaan, zonder noodzaak tot aanvullend archeologisch onderzoek.

Watercompensatie
De Waterbeheerder eist dat extra te verharden terrein bij een toename van verhard oppervlak met meer dan 1.000 m_2 in stedelijk gebied moet worden gecompenseerd door nieuw oppervlaktewater te graven ter grootte van 10% van de verhardingstoename binnen hetzelfde peilsysteem. In het geval van het Tennispark bedraagt de te compenseren oppervlaktewater 267 m^2.
Het oppervlaktewater wordt aan de noordzijde van de watergang (parallel aan de Jan Evertsenstraat) bij het GVB terrein gerealiseerd.

Flora en fauna
Het plangebied bevindt zich niet in de nabije omgeving van een Natura 2000-gebied en ligt het niet in de Hoofdgroenstructuur. Het ligt echter wel in de Ecologische structuur van Amsterdam. Naast de bestaande bruggen voor voetgangers en fietsers, komt hier een brug voor gemotoriseerd verkeer, voor de toegang naar de inpandige parkeergarage. Er zal worden nagegaan of en welke maatregelen nodig zijn om de omvang en de functie van de ecologische verbinding in stand te kunnen houden.

In oktober 2021 is er een natuurwaardenonderzoek uitgevoerd. In dit onderzoek is nagegaan of vanuit de Flora- en faunawet (thans: Wet natuurbescherming) consequenties zijn voor het plangebied Jan Evertsenstraat-West en met welke soorten er rekening moet worden gehouden bij de toekomstige ruimtelijke ingrepen. Tevens is gekeken naar gebiedsbescherming.

De belangrijkste conclusies zijn:
a. Aanwezigheid van vleermuizen is niet uit te sluiten. Er is vervolgonderzoek nodig om na te gaan of in de uitvoeringsfase en gebruiksfase verstoring zal zijn van de vliegroute/foerageergebied van vleermuizen.
b. Er is vervolgonderzoek nodig om na te gaan of verblijfplaatsen van vleermuizen in gebouwen en bomen worden aangetast/vernietigd.
c. In het plangebied zijn wel nesten aangetroffen van algemene broedvogels waarvan het nest alleen tijdens het broedseizoen is beschermd (ekster).
d. In het plangebied zijn geen beschermde plantensoorten aangetroffen.
e. In het plangebied zijn geen beschermde vissen en/of amfibieën aanwezig.

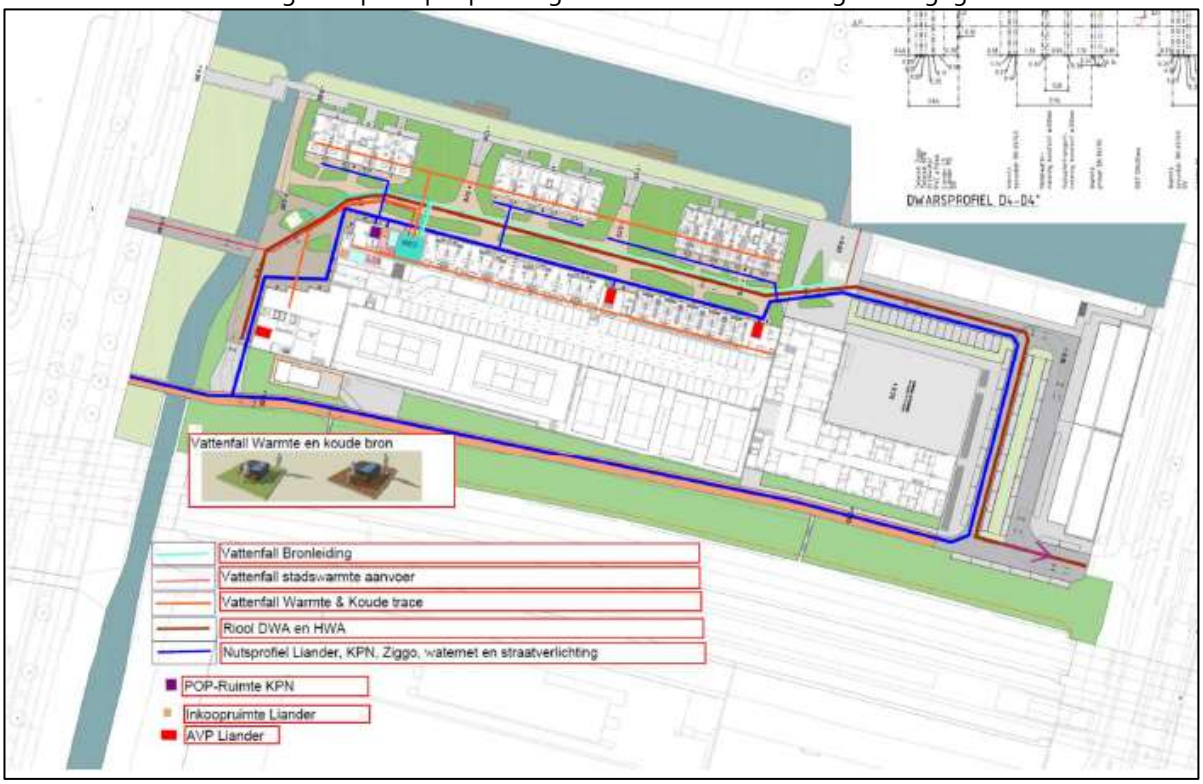
Medio 2021 heeft de minister van Landbouw, Natuur en Voedselkwaliteit (LNV) bekend gemaakt dat de stikstofdepositie moet worden berekend binnen een straal van 25 km. Het

rekenprogramma Aerius zal daarop gewijzigd worden en zal eind 2021/begin 2022 beschikbaar zijn. Vooruitlopend op het formeel aangepaste rekenprogramma is met het bestaande rekenprogramma een onderzoek gedaan naar de stikstofdepositie. De woningen en het integraal kindcentrum zullen gasloos gebouwd worden. De enige bron van uitstoot van stikstof zijn de (vracht)auto's. In het Verkeersonderzoek is een prognose gegeven van de verkeersbewegingen op de verschillende wegen in en rondom het plangebied. Voor het aantal te realiseren parkeerplaatsen is uitgegaan van de maximum parkeernorm. Dit heeft een directe invloed op het aantal verkeersbewegingen.

Er is op grond van de laatste wetswijziging een stikstofonderzoek uitgevoerd, zoals eerder is gedaan voor het totale programma voor de Jan Evertsenstraat-West. Uit dit stikstofonderzoek blijkt dat door de ontwikkeling van het Tennispark er geen toename van stikstofdepositie zal zijn op de Natura2000 gebieden, ook niet binnen een straal van 25 km.

Kabels en Leidingen
Voor de Jan Evertsenstraat West is in 2018 een Masterplan voor de kabels en leidingen opgesteld. De conclusie daarbij was dat er rekening moet worden gehouden met extra ruimte voor elektra. Voorzieningen, zoals elektra verdeelkasten en telecomkasten, worden niet in de openbare ruimte geplaatst, maar inpandig. Indien nodig met voorzieningen om de overlast voor de woningen te beperken.

In onderstaande tekening is de principeoplossing voor de nutsvoorzieningen aangegeven.



Afbeelding 18: Principeoplossing nutvoorziening. Bron: Arons en Gelauff architecten

De gemeente is verantwoordelijk voor de openbare verlichting in het gebied. Dit betreft onder andere de straatverlichting en de verlichting van de bruggen.

Ondergrondse constructies
Tussen de woningen en de tennisbanen wordt een half verdiept parkeergarage aangebracht. Er is getoetst of dit geen belemmering vormt voor de grondwaterstroming die van noord naar zuid loopt. Dat is niet het geval.

De tennisbanen liggen net als de parkeergarage ook verdiept. Ook hiervoor is getoetst of dit geen belemmering vormt voor de grondwaterstroming. En ook hier geldt dat dit niet het geval is. Wel zal er aandacht besteed moeten worden aan de laag onder deze ondergrondse constructies. Deze moeten namelijk het grondwater kunnen laten doorstromen. Dat kan in de vorm van b.v. het toepassen van een grindlaag.

In het ontwerp van het openbare ruimte is rekening gehouden met het beleid uit het OPR (Omgevingsprogramma Riolering 2022 -2027). Een belangrijke aandacht hierbij is dat rekening is gehouden met een ontwateringsdiepte van 90 cm.

3 Ontwikkelstrategie, inkoopstrategie

3.1 Grondposities

De ontwikkelstrategie is passief. De erfpachter is hier de initiatiefnemer. Met de initiatiefnemer is een afsprakenbrief getekend waarin onder andere het programma, de grondprijzen en een grondruil zijn vastgelegd. Een deel van de erfpachtkavel komt terug naar de gemeente (4.600 m²), tegelijkertijd wordt ca. 1.500 m² aan het erfpachtperceel toegevoegd door de gemeente.

Hiernaast is voor het integraal kindcentrum ca.3300 m² footprint gereserveerd, inclusief schoolplein en buitenruimte voor het kinderdagverblijf.
Per saldo neemt het areaal aan openbare ruimte exclusief het schoolplein toe met ca 148 m².

3.2 Inkoopstrategie

In de afsprakenbrief is vastgelegd dat de erfpachter zelf bouwrijp maakt. De gemeente Amsterdam zal geen financiële vergoedingen en/of financiële bijdrage doen.
De gemeente zal wel de kavel waar het integraal kindcentrum zal worden gebouwd bouwrijp maken.

De gemeente richt hiernaast waar nodig de openbare ruimte (bestaand en toekomst) opnieuw in (woonrijp maken).

Voor het bouwrijp maken van de kavel voor het integraal kindcentrum en het woonrijp maken van de openbare ruimte zullen de van toepassing zijnde aanbestedingsregels worden gevolgd.

4 Planning

4.1 Transformatie, schoolontwikkeling, aanleg openbare ruimte

Het project Tennispark is een transformatieproject. Hierbij is de huidige erfpachter verantwoordelijk voor de transformatie van het gebied en de realisatie van het bouwplan welke hij heeft opgesteld.

Tijdens de planfase is dit plan getoetst door de gemeente. Na een definitief getoetst bouwplan vraagt erfpachter een omgevingsvergunning aan bij de gemeente.

De erfpachter is voornemens om maximaal 565 woningen te realiseren. Naast deze woningen wordt er ook een nieuw modern tenniscomplex met horeca en beperkt aanverwante functies, parkeerplaatsen voor auto's en fietsen gerealiseerd.

De realisatie van het integraal kindcentrum valt buiten het door de erfpachter te transformeren gebied, en valt onder de verantwoordelijkheid van het/een schoolbestuur. Voor deze school maakt de gemeente de kavel bouwrijp; vervolgens wordt de grond in eigendom overgedragen aan het schoolbestuur.

De openbare ruimte, inclusief de aanleg van het schoolplein dat buiten schooltijden deel uit maken van de openbare ruimte, zal worden ontworpen en gerealiseerd door en in opdracht van de gemeente.

Uiteraard vindt bij deze plannen en realisatie afstemming plaats met genoemde erfpachter en het schoolbestuur, net als met de diensten en bedrijven die kabels en leidingen in de openbare ruimte zullen realiseren.

4.2 Uitvoeringsfasering

De beoogde start van de transformatie is in 2023, dan worden een aantal terreinen overgedragen van erfpachter aan de gemeente en vice versa, en start de erfpachter met de te bebouwen percelen. Het bouwrijp maken en bouwen zal circa 3-4 jaar duren.

De geplande start bouwdatum van het integraal kindcentrum is medio 2026 of zoveel eerder als mogelijk. De school zal in 1,5 á 2 jaar worden gerealiseerd. Het streven is dat de school gelijktijdig met de eerste opleveringen van de woningen opgeleverd kan worden zodat de kinderen die in de nieuwbouw komen te wonen direct naar de school in de wijk kunnen gaan.

Gelijktijdig aan of kort na het opleveren van de woningen en de school zal de openbare ruimte voor een groot gedeelte worden opgeleverd. Dat staat gepland medio 2027.

Note: alle planningdata zijn onder voorbehoud

4.3 Juridisch-planologisch kader

Om de beoogde gebiedsontwikkeling juridisch-planologisch mogelijk te maken, wordt een bestemminsplanprocedure doorlopen. Aan de hand van dit kader zullen de aanvragen omgevingsvergunningen voor de realisatie worden getoetst.

4.4 Mijlpalenplanning

Hieronder worden de mijlpalen opgesomd. Deze planning is onder voorbehoud.

2021-2022	Juridisch planologisch kader, Bestemmingsplan
2021-2023	Voorbereiding transformatie door erfpachter
2023-2027	Realisatie transformatie
2023-2025	Voorbereiding schoolontwikkeling
2026-2027	Realisatie schoolontwikkeling
2027	Inrichting openbare ruimte

4.5 Wenstracéprocedure en BLVC-plan

Wenstracéprocedure
Voor de voorbereidingen van het bouw- en woonrijp maken worden er wenstracéprocedures doorlopen. Tijdens deze procedure worden de Kabel- en Leiding Beheerders (KLB) die betrokken zijn bij de inrichting van de openbare ruimte en de daarbij behorende ondergrond over de voorgenomen plannen geïnformeerd. De door de diensten en bedrijven uit te voeren werkzaamheden van de kabels en leidingen (wenstracés) worden geïnventariseerd.

BLVC-Plan
Voor het starten van iedere ontwikkeling, voor zowel de nieuwbouw als voor de activiteiten bouw- en woonrijp maken, zullen er BLVC-plannen gemaakt worden door de betrokken partijen. BLVC staat voor Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie. Deze plannen zullen door de gemeente worden getoetst. Hierdoor zorgen we ervoor dat tijdens de werkzaamheden het gebied bereikbaar, leefbaar en veilig blijft en dat er goed wordt gecommuniceerd naar de omwonenden.

5 Consultatie, participatie en communicatie

De erfpachters/initiatiefnemers hebben VORM (projectontwikkelaar) in de arm genomen om de haalbaarheid voor zelfrealisatie door de erfpachters te onderzoeken om dit gebied te ontwikkelen. De gemeente en VORM hebben nauw samengewerkt om te komen tot een passend plan dat recht doet aan dit gebied. De ontwikkeling is deels een transformatie van het erfpachtrecht van de initiatiefnemer en gedeeltelijk op gemeentelijke grond. Omdat dit een privaat project is, zijn de ontwikkelende partijen in de lead als het gaat om communicatie en participatie. De gemeente treedt hier faciliterend op. De communicatie-inspanning van de gemeente betreft voornamelijk een monitorend en afstemmend karakter rondom de procedure/besluitvorming en de participatie rondom de inrichting van de openbare ruimte.

5.1 Participatie stedenbouwkundige plannen

In september 2019 heeft de initiatiefnemer zijn de plannen naar buiten gebracht en was er ruimte voor dialoog met belanghebbenden. Er zijn meerdere bijeenkomsten georganiseerd waarbij tijdens de eerste bijeenkomst suggesties, zorgen en wensen zijn opgehaald.
De eerste bijeenkomst, geïnitieerd vanuit de Gemeente Amsterdam, was een algemene informatieavond over de ontwikkelingen in het gebied Jan Evertsenstraat-West, waarvan het Tennispark Sloterplas onderdeel is. Op deze avond is meer informatie verstrekt over het nieuwe bestemmingsplan.
Voor de tweede bijenkomst organiseerde VORM een avond voor omwonenden en directbetrokkenen van het Tennispark, om dieper in te gaan op de thema's openbare ruimte, de basisschool, placemaking, sport en overig. Ze organiseerden ontwerpsessies met toekomstige gebruikers en alle andere betrokken partijen. Doel was om input op te halen uit de buurt om een goede invulling te geven aan het project. Daarnaast heeft VORM verschillende stakeholders in het gebied geïnterviewd over de plannen en hebben ze een aparte informatiebijeenkomst georganiseerd voor de leden van de Tennisvereniging. Daarna heeft de gemeente op 12 november 2019 een schouw georganiseerd waarbij omwonenden, projectontwikkelaar en de gemeente aanwezig waren.
In oktober 2021 heeft VORM tijdens een online informatieavond de omwonenden geïnformeerd over de laatste stand van zaken rondom het project en teruggekoppeld wat ze hebben gedaan met de input die ze eerder hebben opgehaald bij de omwonenden. De gemeente was hier ook bij aanwezig om het verdere proces van dit transformatieproject verder toe te lichten.

5.2 Participatie ontwerp bestemmingsplan

Het ontwerp bestemmingsplan heeft in de periode 19 december 2019 tot en met 29 januari 2020 ter visie gelegen. Er zijn 11 zienswijzen op het ontwerpbestemmingsplan ingediend. Dat heeft er onder andere in geresulteerd dat er is besloten om de inrit naar de parkeergarage te verplaatsen van de August Vermeylenstraat naar de Jan Evertsenstraat.
De bouwhoogte van de blokken gelegen langs de Burgemeester Cramergracht en langs het spoor is verlaagd aan met name de zuidkant van het plan. Daarnaast komen er twee open ruimtes van 25

meter breed tussen de blokken langs de Burgemeester Cramergracht, deze ruimtes krijgen een groene en parkachtige inrichting.

De vaststelling van het bestemmingsplan in 2020 is in eerste instantie aangehouden in verband met de onderhandelingen over het bouwplan met de erfpachters. Besloten is het aangepaste ontwerp bestemmingsplan nogmaals, en tegelijkertijd met de concept investeringsnota, het bestuurlijk traject te laten doorlopen. Van 20 januari 2022 t/m 2 maart 2022 heeft het ontwerp bestemmingsplan ter inzage gelegen. Op 10 februari 2022 heeft de gemeente een informatiespreekuur georganiseerd t.b.v. het ontwerp bestemmingsplan, ontwerp wijzigingsbesluit welstandsnota en de concept investeringsnota. Naar aanleiding van het informatiespreekuur heeft op 25 februari 2022 een schouw van het plangebied plaatsgevonden, waarbij een aantal omwonenden, de gemeente en projectontwikkelaar aanwezig waren. Belanghebbenden konden een zienswijze op het ontwerp bestemmingsplan indienen. Vier belanghebbenden hebben van deze gelegenheid gebruik gemaakt, waarvan één buiten de gestelde termijn. Daardoor is deze niet-ontvankelijk. Deze zienswijzen zijn verwerkt in een nota van beantwoording. In de commissievergadering Ruimtelijke Ordening op 26 oktober 2022 zal er gelegenheid zijn voor belanghebbenden om in te spreken.

5.3 Participatie investeringsnota

Na vrijgave van het concept investeringsnota door het college van B&W is er een inspraakperiode van 6 weken geweest, van 20 januari 20220 t/m 2 maart 2022. Op 10 februari 2022 heeft de gemeente een informatiespreekuur georganiseerd t.b.v. de concept investeringsnota en het ontwerp bestemmingsplan. Naar aanleiding van het informatiespreekuur heeft op 25 februari 2022 een schouw van het plangebied plaatsgevonden, waarbij een aantal omwonenden, de gemeente en projectontwikkelaar aanwezig waren. Belanghebbenden hebben een inspraakreactie de concept investeringsnota kunnen indienen. Eén belanghebbende heeft van deze gelegenheid gebruik gemaakt. Deze zienswijzen is verwerkt in een nota van beantwoording. In de commissievergadering Ruimtelijke Ordening op 26 oktober 2022 zal er gelegenheid zijn voor belanghebbenden om in te spreken.

De gemeente is bij dit project verantwoordelijk voor het inrichten van de openbare ruimte. Hiervoor gaat de gemeente te zijner tijd een participatietraject organiseren met de omwonenden en belanghebbenden uit de omgeving.

6 Organisatie

6.1 Projectteam

Het project is een deelproject van het grootstedelijk project Jan Evertsenstraat-West en valt onder verantwoordelijkheid van Grond en Ontwikkeling. Binnen het projectteam Tennispark Sloterplas leveren de directies Projectmanagementbureau, Grond & Ontwikkeling, Communicatiebureau, Ruimte & Duurzaamheid, Sport & Bos, Onderwijs Jeugd & Zorg en Ingenieursbureau capaciteit en kennis.

6.2 Gebiedscontract

De directie Grond en Ontwikkeling heeft een afsprakenbrief opgesteld waarin de afspraken voor transformatie zijn vastgelegd met de erfpachter, deze is op 16 juni 2021 ondertekend. Hierin zijn onder meer de voorwaarden voor bouwrijpe gronden, openbare ruimte, erfpachtrechten en planning opgenomen.
De Gemeente zal zo spoedig mogelijk na verkrijging door Erfpachter van een Omgevingsvergunning (onherroepelijk) een Erfpachtaanbieding uitbrengen.

Tijdens de bouw zal er niet getennist kunnen worden. De gemeente heeft de aanleg van 11 tennisbanen in de omgeving in voorbereiding. Daardoor zal het aanbod van tennisbanen in West tijdens de bouw min of meer gelijk blijven. Met tennisvereniging ATC Sloterplas, die al eerder, in voorjaar 2021 van het tennispark vertrok, is de gemeente, op hun verzoek, een inspanningsverplichting aangegaan om ze op tennisbanen elders in west onder te brengen.

7 Financiën

7.1 Opbrengsten, investeringen en saldo

De grondexploitatie kent een positief resultaat.

Om de openbare ruimte rond deze ontwikkeling opnieuw in te richten en aan te straten moeten kosten gemaakt worden. Deze kosten kunnen gedekt worden door de inkomsten uit erfpacht en de verkoop van grond in vol eigendom aan het schoolbestuur.

7.2 Beheertoets

In de verdere uitwerking van het (schets)ontwerp openbare ruimte (SO) naar voorlopig ontwerp (VO) en definitief ontwerp (DO) zal een gedetailleerde beheertoets worden uitgevoerd.

8 Bijlages

Bijlage 1: Beeldkwaliteitsplan (VORM)
Bijlage 2: Schetsontwerp verkeer (Gemeente)
Bijlage 3: GEHEIM Financiële paragraaf Tennispark Sloterplas d.d. 05-07-022
Bijlage 4: Grondexploitatiegrens Tennispark Sloterplas d.d. 12-04-2022