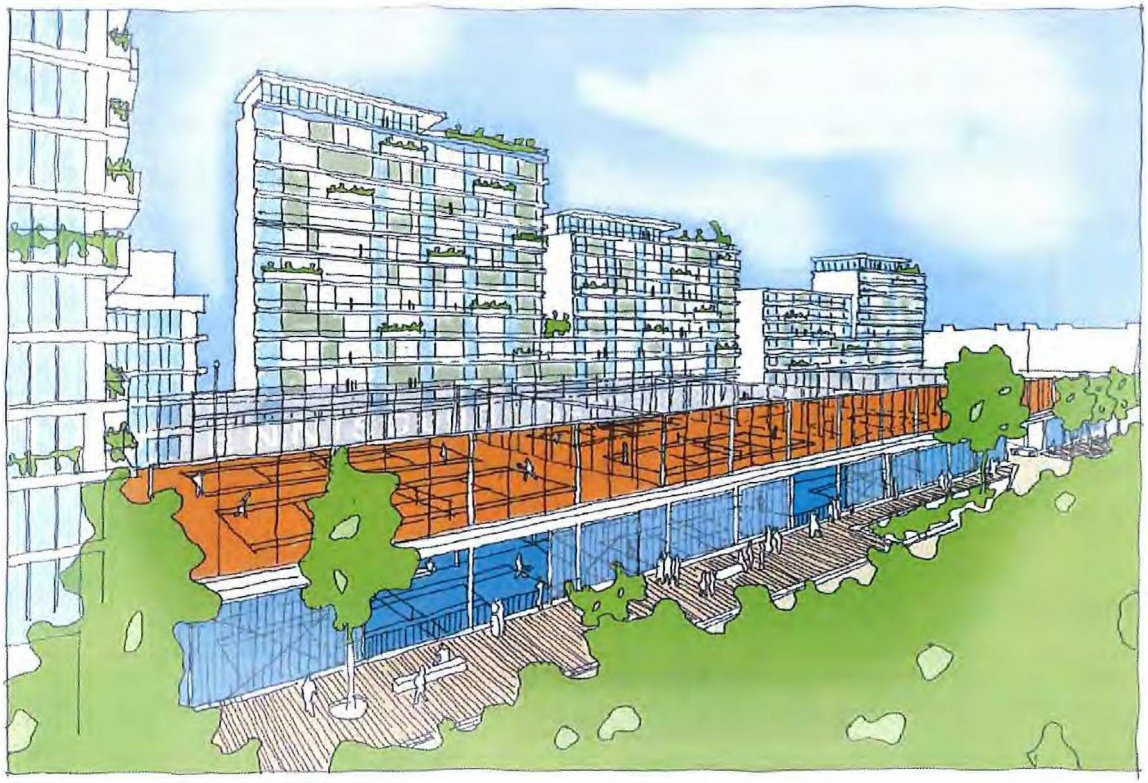
Initiatiefdocument Tennispark Sloterplas (concept)

Versie 1.0
28 maart 2018



In te vullen door het stadsdeel:	
Ontvangen op	...
Initiatief van	VORM Ontwikkeling B.V.
Locatie	Tennispark Sloterplas
Projectmanager	[redacted]

Basisgegevens

Naam initiatief

Herontwikkeling Tennispark Sloterplas.

Locatie

August Vermeylenstraat 50, kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), Sectie D, nummer 10565 groot 29 are en 5 centiare en August Vermeylenstraat 52, kadastraal bekend gemeente Sloten (N.H.), Sectie D, nummer 10564 groot 83 are en 20 centiare (zie bijlage II).

Korte beschrijving

In onderliggend document presenteert VORM het initiatief 'Wonen, leren en sporten @ATP; Amsterdam Tennis Park', welke de herontwikkeling van het Tennispark Sloterplas omvat. Het programma bestaat uit een unieke, gestapelde tennisclub met 6 indoorbanen en een gymzaal voor de basisschool, die tevens dienst kan doen voor nog eens 2 indoor tennisbanen. Op het dak komen 6 all-weather banen plus een Krajicek Playground, die ook plaats kan bieden aan 2 tennisbanen. Het woonprogramma bestaat uit ca. 100 woningen in het vrije sector segment en ca. 400 woningen in het middeldure segment. Zowel in de koop als in de huur. Het middeldure segment omvat een huur tot EUR 985 p.m. of tot EUR 300.000 VON. Het programma voorziet in een stedelijke mix van grondgebonden familiewoningen, gezinsappartementen en urban lofts voor aanstormend tennistalent. Voorts is er ruimte gereserveerd voor een basisschool inclusief BSO en horeca in de plint. In de parkeergarage komen ca. 175 parkeerplaatsen, ruim voldoende bergingen en fietsenstallingen. Het totale volume is ca. 57.000 m2 BVO.

Erfpachter(s)

Naam	De heren [redacted]
Adres	[redacted]
Postcode en plaats	[redacted]
Telefoonnummer	[redacted]
e-mailadres	[redacted]

Juridisch eigenaar vanaf onherroepelijke omgevingsvergunning

Naam	VORM Ontwikkeling B.V. (contactpersoon [redacted]
Adres	Veerweg 165
Postcode en plaats	3350 AA Papendrecht
Telefoonnummer	[redacted]
e-mailadres	[redacted]@vorm.nl

Datum document

27 maart 2018

Wijziging document

N.t.b.

Aanleiding en doelstelling

De huidige erfpachters (de heren [redacted] zijn sinds 2014 in gesprek met de gemeente over een mogelijke herhuisvesting van Tennispark Sloterplas. [redacted]

Onderliggend doel van de overeenkomst is de exclusieve herontwikkeling van de locatie door VORM. [redacted]

Op 8/6/2017 introduceerden de huidige erfpachters VORM bij de gemeente. VORM presenteerde in dit overleg de globale plannen voor de locatie, waarbij zij o.a. wenst bij te dragen aan:

- de ambitie van de gemeente Amsterdam om een economische sterke, compacte en duurzaam ingerichte stad te zijn. Met het plan wordt op korte termijn de woningvoorraad aanzienlijk vergroot (ca. 500 woningen). De ontwikkeling past in de door de gemeente geformuleerde ambitie om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk te maken voor uiteenlopende bevolkings-/ inkomensgroepen (*Koers 2025 ruimte voor de stad versie april 2016 & Woonagenda 2025*).
- de ambitie van de stadsdeel West om ca. 3.200 woningen (290.000 m²) en bijbehorende voorzieningen (73.000 m²) toe te voegen op de versnellingslocatie Jan Evertsenstraat-West; te zorgen voor een verbeterd profiel van de Jan Evertsenstraat met groen en watergangen, ruimte voor third places (creatieve economie in de plint) en mogelijk een nieuw metro-/ treinstation aan de Jan Evertsenstraat / Jan van Galenstraat (*Projectnota Jan Evertsenstraat-West, vastgesteld d.d. 6 maart 2018*).
- de ambitie van de gemeente Amsterdam om een toegankelijk, aantrekkelijk en duurzaam aanbod van sportaccommodaties aan te kunnen (blijven) bieden in de stad *(Sportvisie 2025 De Sportieve Stad / De Bewegende Stad).*
- de gemeentelijke ambitie om het gebied rondom de Sloterplas te transformeren tot een metropolitaanse plek, zoals beschreven in de *Structuurvisie 2040.*

Op 8/6/2017 presenteerde VORM haar plannen aan de gemeente. Op 20/6/2017 vestigde de gemeente een voorkeursrecht op het Tennispark Sloterplas, met als onderliggend doel regie te houden op de locatie om haar ambities en plannen te verwezenlijken. In haar aanwijzingsbesluit kent de gemeente nieuwe functies toe aan de locatie: wonen, maatschappelijke voorzieningen en alle bijbehorende voorzieningen. Deze aanwijzing

strookt met onderliggend initiatief. Inmiddels is ook de Projectnota Jan Evertsenstraat-West vastgesteld, d.d. 6 maart 2018, waarin het de tennisparklocatie impliciet is toegevoegd.

Op 21 februari 2018 presenteerde VORM aan wethouder Van der Burg en directeur Grond en Ontwikkeling Van Rossum haar initiatief om wonen, leren en sporten op de planlocatie te integreren in een uniek verdichtingsplan: @ATP. Dit overleg resulteerde in de toezegging van de wethouder dat het initiatief wordt beoordeeld door de ambtelijke organisatie opdat de staf Van der Burg een onderbouwde beslissing kan nemen over de vervolgstappen aangaande het initiatief. Onderliggend document dient dan ook ter verdere onderbouwing van het initiatief teneinde een goede beoordeling uit te kunnen voeren en uiteraard een positief vervolg te kunnen geven aan het initiatief, middels een principebesluit door het bevoegd gezag.

Door de verwerving van VORM kan de beoogde herontwikkeling versneld worden. In de Projectnota staat de start bouw voor het tennispark gepland in 2023. VORM stelt zich ten doel om binnen twee jaar (voorjaar 2020) te starten met de bouw, met een bouwtijd van ca. 3 jaar en de eerste oplevering al na 2 jaar (2022). VORM wenst daarbij in een vroeg stadium afspraken te maken met de gemeente over bijvoorbeeld het garanderen van de betaalbaarheid van de woningen in het plan en een oplossing voor de integratie van een nieuw tennispark in het plan. Met het initiatiefdocument wenst VORM daarom in nauwe samenwerking met de ambtelijke organisatie van de gemeente te komen tot een verdere inpassing van de beoogde planontwikkeling in de gemeentelijke ambities en plannen.

Het initiatiefdocument heeft uiteindelijk tot doel om het bevoegd gezag zodanig te informeren dat zij een principebesluit kan nemen om medewerking te verlenen aan de beoogde bestemmingswijziging. Dit is van wezenlijk belang aangezien in de koopovereenkomst als ontbindende voorwaarde is opgenomen dat een onherroepelijke omgevingsvergunning verkregen dient te worden alvorens het juridisch eigendom daadwerkelijk over gaat op VORM.

Onderliggend document is een beschrijving van het structuurontwerp en een globale aanzet voor vervolgstappen. Het structuurontwerp moet verder worden uitgewerkt, is aan veranderingen onderhevig en is een eerste aanzet om te komen tot een definitief ontwerp. Wij vragen de gemeente het initiatiefdocument naar de maatstaven van een structuurontwerp te beoordelen.

Initiatief

Gebied

Het gebied rondom Tennispark Sloterplas verschiet van kleur, mede door de aanwijzing van diverse versnellingslocatie in het gebied door de gemeente *(Koers 2025 ruimte voor de stad versie april 2016; Projectnota Jan Evertsenstraat-West, vastgesteld d.d. 6 maart 2018)*. De Jan Evertsenstraat-West is een versnellingslocatie voor een grootstedelijke verdichtingsopgave; de plannen omvatten een aantrekkelijke stadsstraat met een spannend verstedelijkingsprogramma. Net buiten de Ringspoorlijn ligt de Sloterplas, een tweede vernieuwingsproject aan de westkant van Amsterdam. Veel meer Amsterdammers vinden en gebruiken deze groene stadslong. Onder de werktitel *Stadsmeer* bereidt de gemeente het Sloterpark en de Sloterplas voor op hoog intensief gebruik in de zeer nabije toekomst (zie *Structuurvisie 2040*). De gemeente heeft voorts plannen voor de uitbreiding van het OV-station Jan Van Galenstraat (metro). Enerzijds voorziet men in het doorstrekken van het station tot aan de Jan Evertsenstraat, waarbij de toegankelijkheid en bereikbaarheid nog beter wordt. Anderzijds onderzoekt men de mogelijkheden om te voorzien in een NS-station, vooral vanwege het (toekomstige) intensievere gebruik van dit gebied.



Situering ten opzichte van de Sloterplas, spoor, GVB-locatie en OLVG West

Beleidskader

Er is geen planologische grondslag (structuurvisie, bestemmingsplan, inrichtingsplan) voor herontwikkeling van de locatie. In haar gemeentelijk beleid is de locatie Tennispark Sloterplas nu (Projectnota is vastgesteld d.d. 6 maart 2018) specifiek geduid als potentiele bouwlocatie.

Koers 2025 ruimte voor de stad versie april 2016

Het plan brengt een forse toename van het aantal woningen met zich mee waarmee het een belangrijke bijdrage kan leveren aan de ambitie om vanuit 'Koers 2025' de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk te maken tot 2025.

Structuurvisie Amsterdam 2040

Tot 2040 komen er 70.000 woningen bij in Amsterdam. Zoveel mogelijk door de ruimte in de stad intensiever te gebruiken. In Nieuw-West wordt de uitrol van nieuwe woningbouw naar buiten de ring ingezet met de Structuurvisie 2040, waardoor hernieuwde interesse ontstaat voor het brede gebied rondom de Sloterplas, welke is aangewezen in de Structuurvisie als metropolitaanse plek. Het park krijgt een centralere plek in de brede stad door deze uitrol. Het plan vormt een belangrijke, verbindende schakel tussen het park en de binnenring.

Projectnota Jan Evertsenstraat-West, vastgesteld d.d. 6 maart 2018

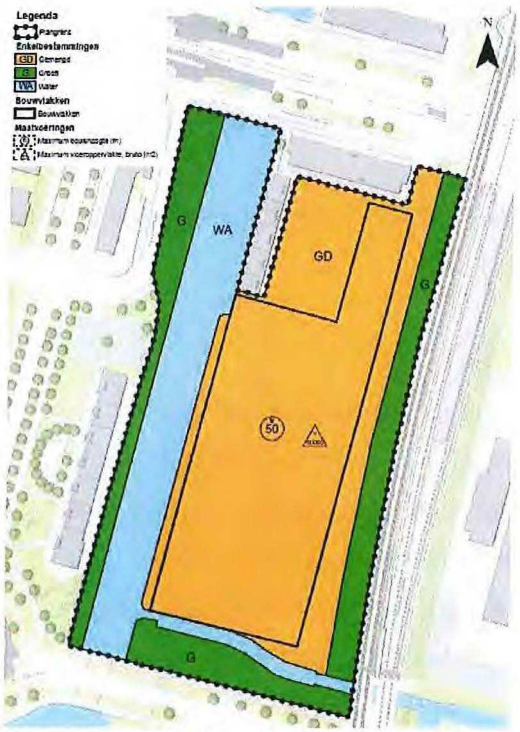
Het plan is om ca. 3.200 woningen (290.000 m^2) en bijbehorende voorzieningen (73.000 m^2) toe te voegen op de versnellingslocatie Jan Evertsenstraat-West; te zorgen voor een verbeterd profiel van de Jan Evertsenstraat met groen en watergangen, ruimte voor third places (creatieve economie in de plint) en mogelijk een nieuw metro-/ treinstation aan de Jan Evertsenstraat en Jan van Galenstraat. De locatie Tennispark Sloterplas is nu formeel toegevoegd in de plannen. Hier dienen ca. 400 woningen, een 'alles-in-een-school' van 4.500 m2 en 1.200 m2 buitenruimte en een 1-laags verdiepte parkeergarage met ca. 177 plaatsen gerealiseerd te worden. Start bouw Tennispark-locatie is voorzien in 2023 (onder voorwaarde herhuisvesting tennisclub). Uitgangspunt voor de nog te verwerven gronden door gemeente is actief grondbeleid. Voor de locatie Tennispark dient de ontwikkelstrategie echter nog bepaald te worden; een optie is dat de herontwikkeling door de erfpachters geschiedt op grond van een bebouwings- en bestemmingswijziging, mits overeenstemming over ruimtelijk-programmatische kaders en de herziening van het erfpachtcontract.

Locatie

De potentie van de locatie is dus evident, strategisch gesitueerd aan de Jan Evertsenstraat-West, tussen het OLVG West en de Sloterplas. De locatie vormt een belangrijke schakel in de gebiedsontwikkeling van dit stuk stad. De gemeente Amsterdam heeft grote ambities voor het verbinden van de stad binnen de Ringweg A10 en de westelijke tuinsteden. De locatie van de Tennisclub Sloterplas is een essentiële schakel voor het verbinden van deze twee stedelijke projecten en een voorwaarde voor het succes van een heldere verbinding tussen de oude stad (binnen de ring) en de westelijke tuinsteden.

Perceel en plangebied

In oost-west richting bezit de kavel een specifieke kwaliteit die omschreven kan worden als *splendid isolation*. Aan de noord- en zuidkant is de aansluiting daarentegen uitstekend. Haltes voor openbaar vervoer bevinden zich direct op deze koppen van de locatie. De bereikbaarheid met de auto is uitstekend. De historische binnenstad ligt binnen handbereik – het is niet meer dan 4 kilometer naar de Dam. Het Sloterpark met al zijn recreatieve mogelijkheden ligt om de hoek. De ligging tussen spoortalud en gracht bieden een breed en open kader. Zowel richting stad als richting Sloterpark bestaat daarom de mogelijkheid voor het ontwikkelen van hoogbouw.



Indicatieve verbeelding beoogd plangebied

Het perceel is rechthoekig en gesitueerd ten zuiden van de Burgemeester Röellstraat, ter hoogte van metrostation Jan van Galenstraat. De omvang van het perceel is bij benadering ca. 18.100 m2. Momenteel is op de locatie Tennispark Sloterplas gevestigd.

Het op te stellen bestemmingsplan dient een kader te bieden voor de ontwikkeling van ca. 50.000 m2 BVO wonen, (sport)voorzieningen, inclusief parkeren, tot een maximum hoogte van 50 meter. De stedenbouwkundige uitdaging voor de ontwikkeling van het perceel zit onder meer in een heldere en toegankelijke ontsluiting van de locatie, geluidsoplossingen voor wonen aan het spoor en naast een tennisbaan en een goede openbare ruimte met veel water en groen. Vanwege deze issues stelt VORM voor om het gebied voor het te wijzigen bestemmingsplan op te rekken naar de grenzen van achtereenvolgens de Burgemeester Röellstraat, de spoorzijde, Jan Evertsenstraat en het water van de Burgemeester Cramergracht.

Uitgangspunten

Het doel van het project is de percelen te herontwikkelen door de huidige inrichtingen te slopen en nieuwbouw te realiseren. De gehanteerde uitgangspunten dragen significant bij aan de gemeentelijke ambities en doelstellingen, o.a. door:

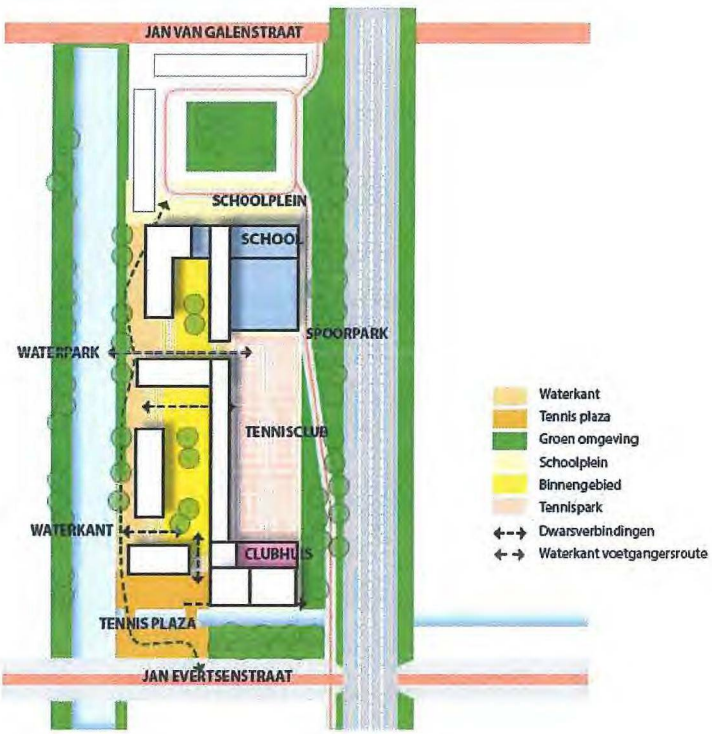
- toevoeging van ca. 500 woningen voor verschillende bevolkings- en inkomensgroepen;
- aanbieden van een aantrekkelijk, duurzaam en toegankelijk sportpark (gestapeld tennispark, het initiatief wordt gedragen door de KNLTB) binnen een stedelijk milieu; een unieke oplossing om sport te integreren met de verdichtingsopgave waar de gemeente voor staat;
- maatschappelijke voorzieningen aan te bieden voor de buurt (Krajicek Playground en basisschool inclusief BSO);

- realiseren van hoogbouw om bij te dragen aan de kwaliteit van de stad als metropool;
- stedelijke voorzieningen in de plint (horeca, detailhandel, sport, etc.) aan het plein die bijdragen aan een aantrekkelijke 'third place';
- parkeren conform de nieuwe nota buiten het zicht oplossen middels parkeerdecks;
- impuls voor de Jan Evertsenstraat en de verbinding tussen de Sloterplas en de binnenring.

Voor VORM draagt het project bij aan de ambitie om in Amsterdam aansprekende projecten te ontwikkelen en realiseren.

Stedenbouw

Op de locatie moet een compacte sportstad verrijzen, een toonbeeld van hoe de Amsterdamse verdichtingsopgave slim kan worden afgestemd op de behoefte aan duurzame sportfaciliteiten in de stad. Vooral door een gestapeld tennisprincipe. Het plan zet voorts in op stedelijk wonen voor Amsterdammers (van gezin tot tennistalent) en een mooie symbiose tussen opleiding en sport door toevoeging van maatschappelijke voorzieningen (Krajicek Playground, basisschool inclusief BSO). Ontmoeting wordt gefaciliteerd door aantrekkelijke vormgeving van de 'third place', o.a. door een aantrekkelijk tennis plaza aan de Jan Evertsenstraat te maken met horeca en verblijfplekken.



Aan de westzijde oriënteren we een hoogstedelijk woonmilieu gericht op de Sloterplas en het water van de Burgemeester Cramergracht. Aangezien tennis en treinen geluid produceren leggen we een duidelijke rug van wonen aan de spoor-/ tenniszijde. De galerijen hebben zicht op het tennis, maar het wonen richt zich op het zuiden en westen. We zetten in op hoogwaardige balkons en terrassen om de woonkwaliteit te verbinden met de lokaal karakteristieke tuinstad gedachte. Het gemeenschappelijke dek op de parkeergarage (1-laags op MV) is vormgegeven als een pocketpark waardoor een intieme leefwereld ontstaat voor de bewoners en bezoekers.

Aan de oostzijde komt een 2-laags tennispark. De binnenbanen zijn 9 meter hoog met veel daglicht aan de oostzijde. Het groene talud van het spoor vormt een mooie achtergrond. De hal heeft een aantal hangar-achtige

schuifdeuren om in de zomer het gevoel van buiten sporten te geven. Een aantal banen zijn met gravel uitgevoerd en een aantal zijn met hardcourt uitgerust. Daarbovenop liggen 8 buitenbanen, uitgerust met all-weather banen. De school gebruikt twee tennisbanen als gymzaal, op het dak ligt de speelplaats met twee Krajicek Playgrounds die ook voor de buurt dienen. Aan de zuidwestzijde is het Centercourt gemaakt, een uitnodigend plein met horeca, een tenniswinkel en uiteraard de toegang tot het clubhuis en het tennispark. Hiermee verknoopt het tennis zich met de buurt en het Sloterpark. Op de hoek bij het station beëindigen we het kavel met een markante toren van 70 meter hoog. Hierin komen luxe woningen met prachtig uitzicht richting de metropolitane Sloterplas en de historische binnenstad. Langs het water van de Burgemeester Cramergracht ontstaat een prachtige Amsterdamse kade met grondgebonden woningen voor gezinnen en appartementen in het middeldure huursegment. Tezamen een dynamische, stedelijke mix.



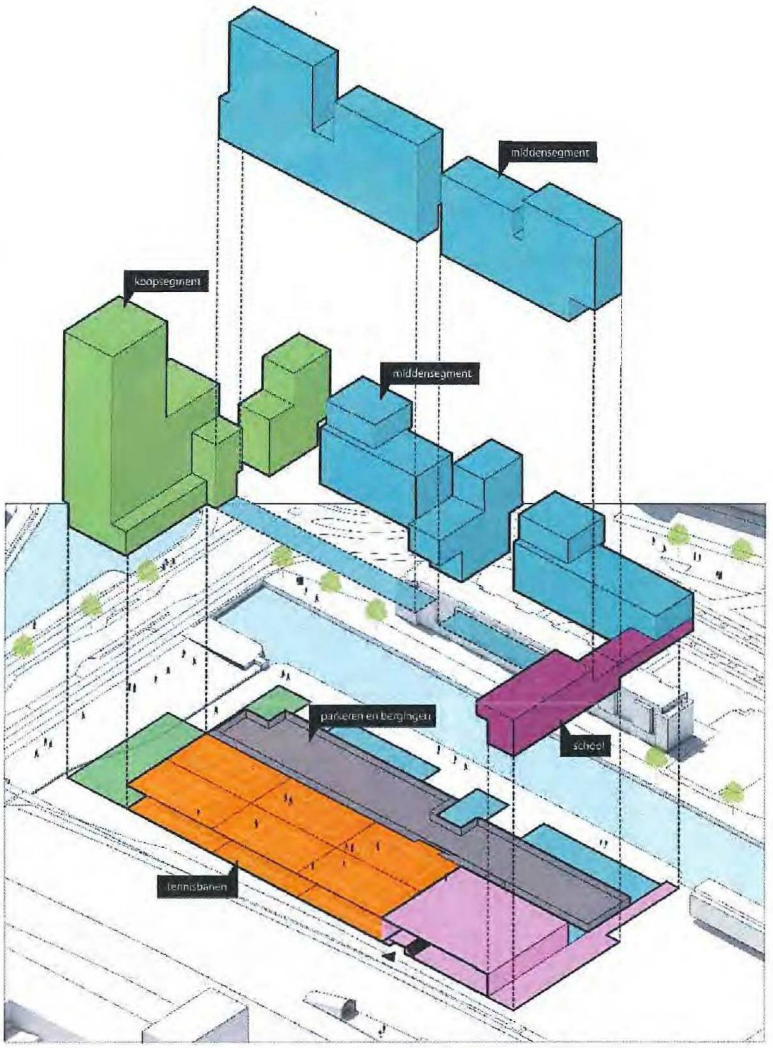
Impressie Tennis plaza (Centercourt)

Programma

De opgaande woningmarkt in Amsterdam zorgt voor een onevenredige toevoeging van met name luxe woningen in de stad. Het middensegment komt nu niet of nauwelijks aan de bak. De Amsterdamse politiek en woningmarkt vragen om toevoegingen van met name middensegment woningen in de stad. De gemeenteraad besloot de Woonagenda 2025 daarop anders in te vullen. Op 19 juli jl. stelde de gemeenteraad vast dat voor de programmering van nieuwbouwbouwprojecten voortaan de volgende verdeling geldt: 40% gereguleerde huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Het Projectbesluit Jan Evertsenstraat-West geeft voor de deelgebieden hierop een verbijzondering; gemiddeld dient het programma aan de volgende verdeling

te voldoen: 40% sociale huur-, 30% middeldure huur-, 10% middeldure koop- en 20% dure huur- en koopwoningen.

Het beoogde woonprogramma in onderliggend initiatief bestaat uit ca. 100 woningen (ca. 20%; ca. 15.200 m2 BVO) in het vrije sector segment en ca. 400 woningen in het middeldure segment (ca. 80%; ca. 27.250 m2 BVO). Zowel in de koop als in de huur. Het middeldure segment omvat een huur tot EUR 985 p.m. of tot EUR 300.000 VON. Het programma voorziet thans in een stedelijke mix van grondgebonden familiewoningen (19 stuks, gemiddeld ca. 80 m2 GO), gezinsappartementen (107 stuks, gemiddeld ca. 65 m2 GO), urban lofts (141 stuks, gemiddeld ca. 50 m2 GO), studio-appartementen (135 stuks, gemiddeld ca. 40 m2 GO) en luxe appartementen (98 stuks, gemiddeld ca. 120 m2 GO).



Het programma bestaat verder uit een unieke, gestapelde tennisclub met 6 indoorbanen en een gymzaal voor de basisschool, die tevens dienst kan doen voor nog eens 2 indoor tennisbanen. Op het dak komen 6 all-weather banen plus een Krajicek Playground, die ook plaats kan bieden aan 2 tennisbanen. De Playground heeft een sociale functie en laat kinderen uit de buurt kennis maken met sport en spel. De Krajicek Foundation en KNLTB hebben zich gecommitteerd en zijn zeer enthousiast over onderliggend initiatief.
Voorts is er ruimte gereserveerd voor een basisschool inclusief BSO en horeca in de plint. In de parkeergarage komen ca. 175 parkeerplaatsen, ruim voldoende bergingen en fietsenstallingen. Het totale programma bedraagt ca. 57.000 m2 BVO.

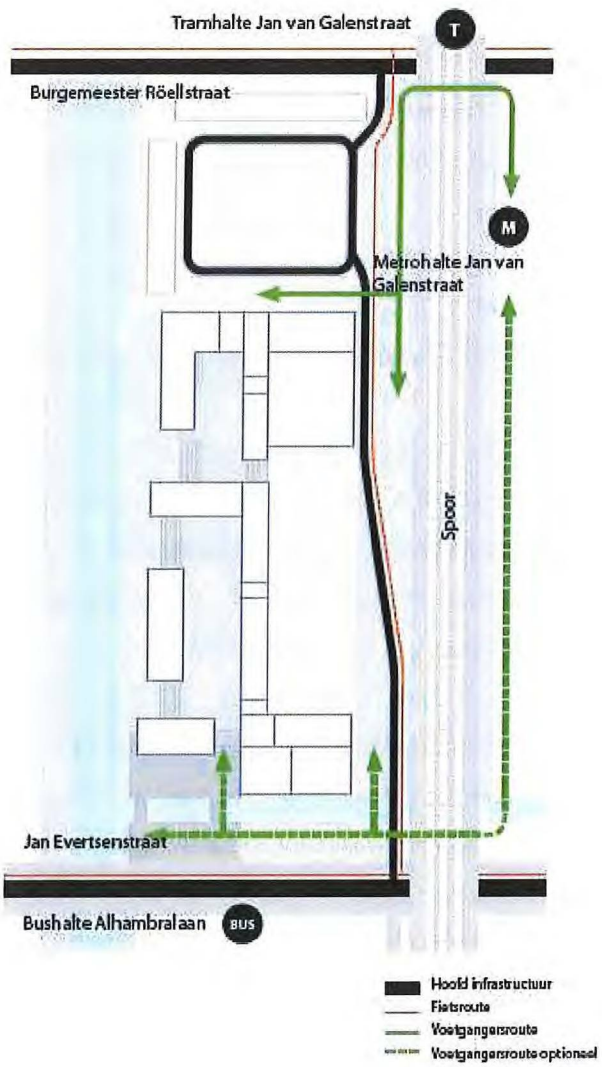
In het plan zoals gepresenteerd d.d. 21 februari 2018 zijn alle bij VORM bekende wensen van de gemeente zoveel als mogelijk meegenomen in de planvorming. Uiteraard zijn er nog verdere aanpassingen en optimalisaties mogelijk. Het initiatief vormt primair een sterk fundament om betaalbaar wonen én sporten én

onderwijs te combineren in een stedelijke verdichtingsopgave, specifiek op deze plek. Zowel het programma (thans 80-20) als de stedenbouwkundige opzet zijn uiteraard geheel aan te passen aan verdere wensen van de gemeente Amsterdam (bijvoorbeeld naar 40-40-20).

Verkeer & parkeren

Aanpassingen verkeersaansluiting

Voortborduren op de huidige ontsluiting van het plangebied ligt voor de hand. Nadeel is dat de locatie enigszins verscholen ligt aan de noordzijde door bestaande bebouwing (buiten het plangebied). Een tweede ontsluiting aan de Jan Evertsenstraat is verkeersveilig te ontwerpen en dient in de verdere planvorming onderzocht te worden. Wat betreft het langzame verkeer en met name het fietsverkeer gaan we de zuidelijke fietsoversteek in twee richtingen faciliteren. In de regeling van het kruispunt en het ontwerp is deze ruimtebenutting mogelijk. Hierop zullen wij maatregelen treffen die het fietsverkeer richting de fietsenstalling zal bevorderen.



Beoogde ontsluiting locatie

Parkeren

In de huidige planopzet beogen we ca. 175 parkeerplaatsen uit het zicht op te lossen middels een stallinggarage op maaiveld. Uitgangspunt was hierbij de nieuwe parkeernorm die 7 juni 2017 werd vastgesteld door de gemeenteraad.

De locatie is gesitueerd nabij belangrijke hoofdaders (o.a. Jan Evertsenstraat, Jan van Galen, ringweg A10). Congestie is naast de betaalbaarheid van woningen een belangrijk topic voor de gemeente. Daarbij is de locatie strategisch gelegen ten opzichte van openbaar vervoer. Dit schept kansen voor innovatieve mobiliteitsconcepten en het terugdringen van het autogebruik. Bovendien zijn op het initiële voorstel voor de nieuwe parkeernorm een aantal amendementen en een motie aangenomen waardoor voor middensegment woningen nu geen minimale parkeernorm meer geldt. Alles tezamen wenst VORM autogebruik en daarmee verdere congestie, CO2-uitstoot en bovenal gebruiksgemak voor de toekomstige bewoners en bezoekers te optimaliseren. Concreet

door bijvoorbeeld een *carsharing community* op te zetten en een aantal *full-electric* deelauto's ter beschikking stellen.

Fietsen en bergingen

Bij een compacte stallingsgarage hoort een goede fietsenstalling. Op maaiveld niveau creëren we een makkelijk toegankelijke, gemeenschappelijke fietsenstalling voor de bewoners en bezoekers, e.e.a. conform de bouwbrief 2015-130. Hieruit volgt dat wij minimaal 600m2 aan gemeenschappelijke fietsenstalling moeten reserveren. De meeste woningen krijgen een interne berging van 2,7m2 om op deze manier te kunnen voldoen aan de eisen uit de bouwbrief. Het schetsontwerp voorziet in minimaal 1.000m2 aan (individuele) bergingen en fietsenstallingen.

Duurzaamheid

Met het initiatief sluit VORM voorts aan op de *'Agenda Duurzaamheid 2017'* van de gemeente Amsterdam:

- *Agenda: duurzame energie*

  De gebouwen krijgen een EPC van 0,15; een zeer lage energieprestatiecoëfficiënt en sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om in te zetten op energieneutrale woningen (de landelijke, vigerende norm is EPC 0,4). In dit geval gebruiken de woningen op jaarbasis vrijwel géén energie voor verwarmen, koelen, warm water en ventileren.

  De warmtebehoefte van het gebouw wordt geminimaliseerd door het gecombineerde gebruik van uitstekende isolatietechnieken, driedubbele beglazing, warmteterugwinning van de ventilatiesystemen en afvalwateropvang. Het energieverbruik wordt nog verder teruggebracht door duurzame energie-opwekking. Hoewel het tennispark ligt in het concessiegebied Westpoort Warmte (stadsverwarming), ambieert VORM in het licht van de Amsterdamse strategie *'Naar een stad zonder aardgas'* de toepassing van energie-efficiënte warmtepompen voor warm water en koeling. Het resterende energieverbruik voor verwarming, warmtepompen, ventilatie en ledverlichting wordt volledig gecompenseerd door zonnepanelen.

  VORM streeft naar maatregelen die verder gaan dan uitsluitend de EPC. Denk hierbij aan het opvangen van regenwater, waterregeneratie in douchecabines, ledverlichting en servicecontracten voor duurzame A++ apparatuur. Met als doel de woonlasten van de consument zo veel als mogelijk te reduceren, waardoor woonlasten in Amsterdam geminimaliseerd worden.

  Met de toepassing van een EPC van 0,15 en de toepassing van diverse duurzame materiaalsoorten streven wij naar een gemiddelde GPR boven 8 met een GPR-energie boven 8,5. Een flinke ambitie voor dit initiatief naar ons inziens.

- *Agenda: natuurinclusief gebouw, flora & fauna*

  Duurzaamheid is vooral goed leven. Goed leven samen met onze omgeving en zorgen voor het landschap waar we ons in bevinden. Samen met de planten en dieren met wie we dat landschap delen. Als we goed voor dat landschap en alle bewoners daarvan zorgen, dan is het leven fijn, goed en duurzaam. Dat is natuurinclusief.

  VORM wenst in lijn met de *'Agenda Groen'*, de biodiversiteit te versterken. Bijvoorbeeld door groenelementen en andere voorzieningen te realiseren om de aanwezige fauna een nieuw leefgebied te bieden en de biodiversiteit in de zone langs het spoor te versterken. Direct nabij de Sloterplas liggen er kansen om de flora en fauna van de omgeving met de gebouwen en de mensen te vermengen. Bijvoorbeeld door een groene gevel aan het spoor met beplanting die van nature in het omringende landschap voorkomt. Maar ook de fauna doet mee: de vogels, vlinders, bijen en alle andere mooie wezens in de stad. Ook voor hen worden delen van het gebouw een leefomgeving, een nieuwe habitat. Losse, demontabele nestkasten zijn integraal onderdeel van het verdere ontwerp. Waarschijnlijk dient er in het kader van de Wet natuurbescherming uitgebreid mussenonderzoek en eventueel vleermuizenonderzoek uitgevoerd te worden. Als onderdeel van de ruimtelijke onderbouwing van het bestemmingsplan zal VORM deze onderzoeken uit laten voeren.

- *Agenda: klimaatbestendig ontwikkelen (rainproof)*

  Amsterdam dient bestendig gemaakt te worden tegen hoosbuien. De toename van verharding vraagt om extra oppervlaktewater (traditioneel ca. 10% van het verharde oppervlak aan extra oppervlaktewater) om het verlies aan waterbergend vermogen te compenseren (cf. de regels van de Keur van het waterschap AGV). In plaats van de traditionele methode (bijv. verbreden van de bestaande watergangen) ziet VORM mogelijkheden om de percelen en gebouwen met een waterneutrale filosofie te ontwikkelen, door o.a. de gevels aan de spoorzijde gedeeltelijk groen te maken en de openbare ruimte (spoorpark, waterkant en binnengebied) optimaal te voorzien van groen teneinde overtollig regenwater (tijdelijk) op te kunnen slaan. In dialoog met de waterbeheerder zal hiervoor een passende en vergunbare oplossing gezocht worden.

- *Agenda: schone lucht*

  Om bij te dragen aan de verbetering van de luchtkwaliteit in Amsterdam, wordt onder meer ingezet op milieuvriendelijke mobiliteitsconcepten. Door de goede ov-bereikbaarheid en strategische ligging in de stad leent het initiatief zich hier goed voor. Met o.a. een goede en toegankelijke fietsenstalling en smartbikes wordt het autogebruik terug gedrongen. Het gebruik van schone gemotoriseerde voertuigen wordt verder gestimuleerd door leeftijdsgrenzen te stellen aan de voertuigen die in de parkeergarage worden toegelaten. Door de parkeergarage en fietsenstallingen worden 100% voorbereid met een 'slim' laadpunt en gedeeltelijk al voorzien van elektrische oplaadpunten. Ook worden elektrische deelscooters en -auto's ter beschikking gesteld. Tijdens de bouw zal er rekening gehouden worden met

luchtvervuiling door materialen met zo schoon mogelijk transport te vervoeren. Daarnaast worden de bewoners van de gebouwen goed voorgelicht om bewustwording te creëren. VORM heeft hiertoe een LEEF-app ontwikkeld. In de app worden hoogwaardige diensten en producten aangeboden, zoals bike & car sharing' en 'social services'. De app laat de bewoners exact zien hoeveel elektriciteit men verbruikt en opwekt, hoeveel water wordt hergebruikt en hoeveel water infiltreert in de bodem.

- *Agenda: circulaire economie*

  De streefwaarden voor circulair bouwen zijn minimaal MPG 0,5 en flexibiliteit van 67% (flexibiliteitstool). Sinds jaar en dag gebruikt VORM zoveel als mogelijk het beschikbare afval als grondstof voor nieuwe producten (upcycling). Focus ligt op restmaterialen die vrijkomen uit de sloop van onze projecten, die worden hergebruikt als grondstof voor nieuwe bouwmaterialen. Bijvoorbeeld een houten ecologisch element of houten straatmeubels. Hiertoe heeft VORM een exclusieve samenwerking opgetuigd met Buurman Materialen en Werkplaats. Zij zetten zich in om van herbruikbare materialen nieuwe attributen te maken in de VORM-projecten. Daarnaast heeft VORM een samenwerking met afvalverwerker 'Vliko'. Restmaterialen worden op de bouwplaats gesorteerd, Vliko zet deze restmaterialen om in grondstoffen en daarvan worden weer nieuwe producten geupcycled. Dit geldt zowel voor VORM als voor onze leveranciers op de bouw. Bijvoorbeeld door van resthout en houtspaanders nieuwe meubelen, constructie- en plaatmateriaal te maken. Puin wordt omgezet in puingranulaat als ondergrond voor bouwwegen en als grindvervanger voor beton. Zo wordt het afvalmateriaal uit sloopprojecten maximaal hergebruikt.

De filosofie van de circulaire economie kenmerkt momenteel grote innovaties en groeit gestaag. In de vervolgfases van dit initiatief worden gerichte partners gezocht die circulaire principes concreet en haalbaar vertalen in oplossingen voor het plan.

Planning & organisatie

Bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan past niet in het vigerende bestemmingsplan Slotermeer, onherroepelijk sinds 27 mei 2009. Voorstel is per direct de bestemmingsplanprocedure op te starten. Een eerste overleg met de gemeente over de te doorlopen procedure en de organisatie rondom de procedure moet nog plaatsvinden, evenals de koppeling aan de m.e.r.-beoordeling voor de Jan Evertsenstraat-West. Voorliggend initiatiefdocument vormt input voor dat gesprek.

Een externe partij draagt namens initiatiefnemer zorg voor het coördineren en opstellen van het bestemmingsplan, in de vorm van een zogenaamde bouwenvelop. De partij zal de planologische procedure begeleiden. De werkzaamheden bestaan uit onder meer het opstellen van het bestemmingsplan, het laten uitvoeren van onderzoeken alsmede het voeren van benodigd overleg met de gemeente. Tevens betrekken we deze partij in het omgevingsmanagement, te weten de afstemming met betrokkenen in de omgeving. Globaal zien de werkstappen, om te komen tot een nieuw bestemmingsplan, er als volgt uit:

1. Startoverleg opdrachtgever
2. Overleg gemeente over uitgangspunten bestemmingsplan
3. Uitvoeren onderzoeken en opstellen 1ste concept voorontwerpbestemmingsplan (VOBP)
4. Overleg opdrachtgever
5. Verwerken opmerkingen 2e concept VOBP
6. Overleg gemeente
7. Verwerken opmerkingen in VOBP + aanleveren t.b.v. bestuurlijke besluitvorming en wettelijk vooroverleg
8. Verwerken vooroverleg reacties in ontwerpbestemmingsplan (OBP) en aanleveren OBP t.b.v. bestuurlijke besluitvorming en terinzagelegging
9. Verwerken zienswijzen in bestemmingsplan en aanleveren t.b.v. vaststelling door de gemeenteraad en aanleveren digitale bestanden voor de publicatie na vaststelling.

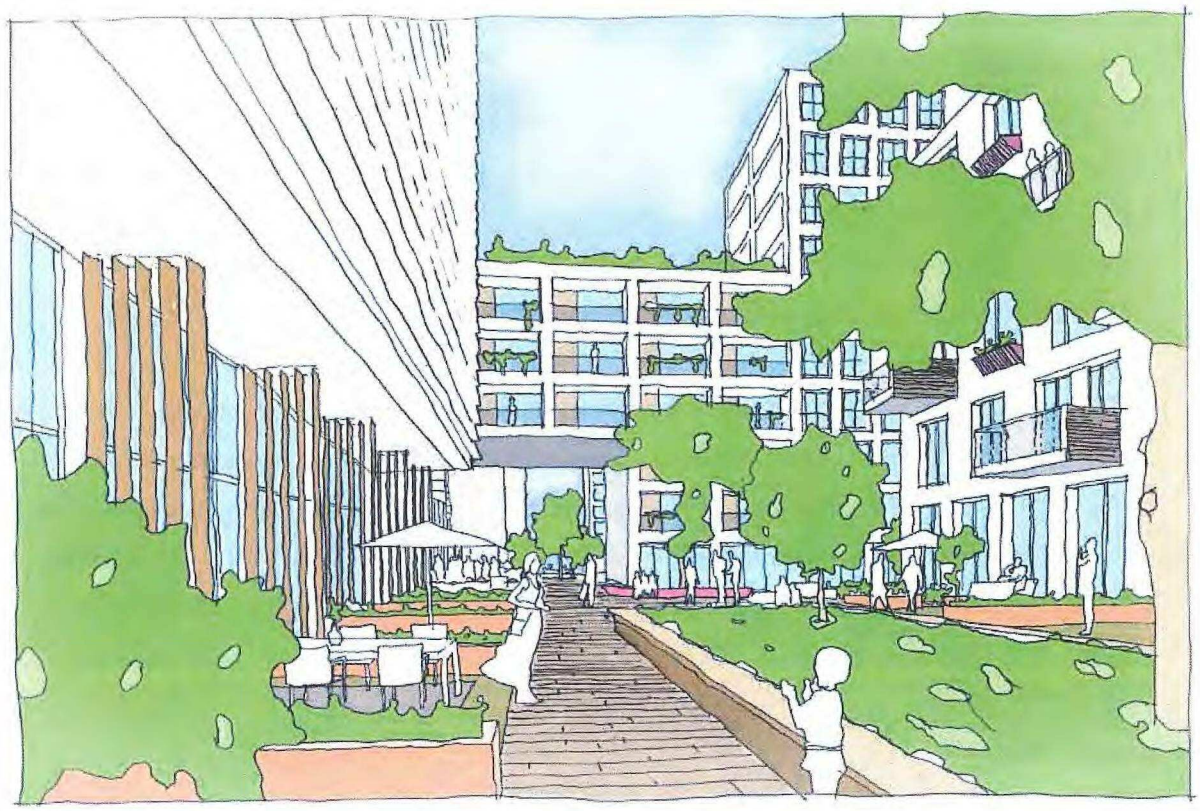
In de koopovereenkomst tussen de huidige erfpachters en VORM is geregeld dat VORM voor eigen rekening en risico de benodigde procedure(s) organiseert en voor eigen rekening en risico afspraken maakt over de herziening van de erfpacht en mogelijk additionele exploitatiebijdrage(s). In overleg met de gemeente dient t.z.t. de tekenbevoegdheid juist worden geregeld, zodat de gemeente geen onnodige risico's gaat lopen op proces- en plankosten. VORM zal namens de huidige erfpachters de benodigde gegevens verstrekken aan de gemeente.

Doorlooptijd en fasering

In haar Projectnota voorziet de gemeente de vroegst mogelijke start bouw op de Tennispark-locatie in 2023 (onder voorwaarde herhuisvesting tennisclub). Doordat VORM al overeenstemming heeft bereikt met de erfpachters (vastgelegd in een koopovereenkomst d.d. 28/4/2017) en VORM over de juiste kennis en capaciteit

beschikt is zij in staat om binnen 2 jaar (uitgangspunt dat er geen vertraging in de procedure wordt opgelopen) te starten met de bouw van dit plan (2020; minimaal 3 jaar eerder dan de planning van de gemeente – en belangrijker nog zonder voorwaarde dat het tennispark herhuisvest dient te zijn) is een oplevering van de plannen in 2023 haalbaar indien gehoor wordt gegeven aan onderliggend initiatief. Uiteraard dient de gemeente in deze wel de ruimte en zekerheid te bieden om dit unieke initiatief tot wasdom te laten komen. In de planning gaat VORM uit van een principebesluit op het initiatief binnen 5 maanden na indiening van onderliggend document. Vervolgens zijn ca. 18 maanden om tot de omgevingsvergunning te komen, uiteraard inclusief de benodigde bestemmingswijziging. De beoogde bouwtijd bedraagt indicatief 3 jaar (de eerste oplevering is mogelijk na ca. 2 jaar), kortom definitieve oplevering in 2023. Dit is aanzienlijk sneller dan de gemeente kan waarmaken gelet op haar prognoses en risico's op deze locatie (o.a. herhuisvestingseis tennispark en de verwervingsrisico's).

Het ontwikkelproces is aangevangen en het planboek ('Wonen, leren en sporten @ATP') dat nu voorligt heeft het karakter van een structuurontwerp. Na het principebesluit worden de ontwerpwerkzaamheden vervolgd tot het niveau van een definitief ontwerp. Primair doel is het z.s.m. opstarten van de procedure, mede vanwege de contractuele verplichting tussen VORM en de huidige erfpachters. Van belang is het daarom om op korte termijn van de gemeente te vernemen of – en zo ja hoe – de m.e.r.-beoordeling Jan Evertsenstraat-West van invloed is op de benodigde omgevingsvergunning.



Impressie binnengebied

Omgeving en participatie

Ten aanzien van de maatschappelijke gevoeligheid van het project schat VORM nu in dat gezien de ligging van het plan de raakvlakken relatief beperkt zijn (ten westen en zuiden begrenst door water en ten oosten door een spoorlijn), maar gezien de omvang van het voornemen toch veel aandacht zal zijn voor de planvorming op de locatie. Bestaande bedrijven en woningen ten noorden van de locatie verdienen aandacht bij inpassing van het initiatief. Onderwerpen geluid, schaduw, bezonning, parkeren, uitzicht en de verkeersontsluiting zullen naar verwachting met aandacht gevolgd worden door de omgeving. De continuïteit van de tennisvereniging is een zeer specifiek onderwerp binnen de planvorming. Hoewel niet direct relevant voor de procedure, zal duidelijkheid hieromtrent gewenst zijn. Niet onbelangrijk te vermelden dat in het plan ook is nagedacht over een slimme faseringsmogelijkheid waardoor de huidige tennisclub tijdens de realisatie te allen tijde de beschikking houdt over minimaal 6 tennisbanen en een clubhuis.

Er heeft nog geen bewonersconsultatie plaatsgevonden. Een eerste consultatie wil VORM in het najaar 2018 organiseren, mits het startoverleg met de gemeente heeft plaatsgevonden en voorafgaand aan de agendering van onderliggend initiatiefdocument bij het bevoegd gezag. Groot voordeel is dat dit gelijk valt met het opstarten van de procedure waardoor belanghebbenden vooraf input kunnen geven aan voor hen belangrijke onderwerpen. Onderliggend doel van de eerste bewonersavond is het organiseren van een klankbordgroep waarmee VORM gedurende het proces intensiever contact heeft en die als 'afgeleide' van de omgeving fungeert.

Gedurende het vervolgproces zal fasegewijs- nadere informatie aan (direct) betrokken instanties en omwonenden worden gegeven. In de loop van het traject zal daarom een tweede bewonersavond worden georganiseerd. Dit om enerzijds informatie te kunnen geven over het project en de stand van het proces en anderzijds in te kunnen gaan op vragen/opmerkingen van derden, welke alsdan geïntegreerd kunnen worden in het ontwikkelproces.

Planning procedure

Uitgaande een positieve beoordeling van de wethouder / ambtelijke organisatie op het initiatief en een soepel (overleg)proces gaan wij vooralsnog uit van de volgende globale planning. Na overleg met de gemeente zal deze planning verder gespecificeerd worden.

Stappen	*Planning*
Indienen Initiatiefdocument (concept)	april 2018
Startoverleg projectteam	april 2018
Bewonersavond I	mei 2018
Initiatiefdocument in procedure (2* AB)	juni 2018
Principebesluit	juli 2018
SOK gemeente	augustus 2018

Voorstel herziening erfpachtcontract	augustus 2018
Uitvoeren ruimtelijke onderbouwing incl. onderzoeken	augustus 2018 – november 2018
Agendering SAP/ Team Ruimte voor de Stad (n.t.b.)	augustus 2018 – november 2018
Agendering TAVGA (n.t.b.)	augustus 2018 – november 2018
Agendering TAC (n.t.b.)	augustus 2018 – november 2018
Agendering WVA/ CVC/ RVE (n.t.b.)	augustus 2018 – november 2018
Agendering sIRK (n.t.b.)	augustus 2018 – november 2018
Agendering Programmabureau (n.t.b.)	augustus 2018 – november 2018
Informeel vooroverleg	december 2019
Indienen concept VOBP	december 2019
Bewonersavond II	januari 2019
Indienen definitief VOBP	januari 2019
Wettelijk vooroverlegpartners	februari 2019
Indienen OBP	april 2019
Bestuurlijke besluitvorming en terinzagelegging	mei 2019
Publicatie en vaststelling BP	oktober 2019
Indienen omgevingsvergunning	oktober 2019
Onherroepelijk bestemmingsplan	2020
Definitieve herziening erfpachtcontract	2020
Onherroepelijke omgevingsvergunning	2020
Start bouw (indicatief 3 jaar bouwtijd)	2020
Oplevering	2023

Organisatie

De opdrachtgever VORM is initiatiefnemer, ontwikkelaar en tevens aannemer van het te bouwen plan. Tevens is zij het juridisch eigendom aan het verkrijgen onder voorwaarde dat de omgevingsvergunning wordt verkregen.

De planontwikkeling is in het stadium van een globaal structuurontwerp. Ten tijde van de indiening van onderliggend Initiatiefdocument zijn de navolgende relevante partijen voor rekening en risico van opdrachtgever ingeschakeld teneinde de verdere planontwikkeling tot een succesvol project te brengen:

- Architect: Arons & Gelauff Architecten / Basic City
- Constructeur: CAE
- Bouwfysica: Buro Bouwfysica
- RO-procedure: Royal HaskoningDHV

De ontwikkelaar en architect zullen ieder een projectleider hebben die het gedurende gehele ontwerp en bouwproces betrokken blijven bij het project.

Na het principebesluit zal minimaal één keer per maand een overleg met de gemeentelijke organisatie plaats vinden op het niveau van de projectgroep. In de projectgroep bevinden zich ten minste:

- Ontwikkelaar VORM;
- Directeur Ontwikkeling VORM (afroep);
- Planoloog Royal HaskoningDHV (afroep);
- Arons & Gelauff Architecten / Basic City;
- Projectmanager gemeente Amsterdam;
- Planoloog gemeente (afroep);
- Stedenbouwkundige gemeente (afroep).

Daarbij wenst VORM een stuurgroep te vormen waarin de voortgang in het project wordt bewaakt. Deze stuurgroep kan één keer per kwartaal bijeen komen. De stuurgroep is nog niet gevormd. De samenstelling wordt voorzien:

- Directie VORM;
- Ontwikkelaar VORM;
- Directeur Ontwikkeling VORM;
- Projectmanager Gemeente;
- Portefeuillehouder Gemeente.

Mogelijkerwijs zal VORM het project partieel aan een woningbelegger verkopen, tegen nader overeen te komen condities.

Risico's

Als top 5 grootste risico's worden voorzien:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht dat de gemeente onlangs op de locatie vestigde vormt een nadrukkelijk risico voor VORM. Formeel dienen de huidige erfpachters de percelen nu eerst aan de gemeente aan te bieden . In de Projectnota neemt de gemeente als uitgangspunt voor de nog te verwerven gronden actief grondbeleid. Voor de locatie Tennispark dient de ontwikkelstrategie echter nog bepaald te worden (p.34); een optie is dat de herontwikkeling door de erfpachters geschiedt op grond van een bebouwings- en bestemmingswijziging, mits overeenstemming over ruimtelijk-programmatische kaders en de herziening van het erfpachtcontract. Het is in het verlengde hiervan zaak snel harde toezeggingen te krijgen vanuit de gemeente over de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de beoogde herontwikkeling door VORM.
2. Herhuisvesting van Tennispark Sloterplas benodigd conform plannen Projectnota. Er is in deze een sterke afhankelijkheid van de beschikbare locaties die de gemeente voorhanden heeft c.q. haar medewerking aan wil verlenen. In de koopovereenkomst tussen VORM en de huidige erfpachters is bovendien afgesproken

dat de erfpachters verantwoordelijkheid dragen voor herhuisvesting van het tennispark. Door onderliggend unieke initiatief kan de tennisclub behouden blijven en wordt dit risico uitgesloten.

3. Het afzetrisico schatten we in als nihil, gelet op de zeer positieve ontwikkelingen in de Amsterdamse woningmarkt en het unieke en gevarieerde product dat wordt voorzien in onderliggend initiatief, voor huur alsmede koop. Doorlooptijdvertraging maakt het project echter gevoelig voor conjuncturele schommelingen. Gelet op de ambities en doelstellingen die de gemeente en VORM gezamenlijk hebben, evenals het momentum in de woningmarkt, is een zorgvuldig en versneld proces cruciaal voor een succesvol resultaat.
4. De procedures (bestemmingsplan en omgevingsvergunning) zijn een risico voor de haalbaarheid van het project. De daadwerkelijke koop van het perceel door VORM van de huidige erfpachters gaat alleen dan door als de procedures succesvol zijn afgerond. De doorlooptijd van de procedures dienen zorgvuldig met de ambtelijke organisatie gestroomlijnd te worden vanuit een samenwerkingsgerichte insteek. Daarnaast zijn er mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures in relatie tot de omgevingsvergunning. De omwonenden kunnen de procedure vertragen en aanvechten tot aan de RvS. Gevoelsmatig kan dit risico beheerst worden door adequaat omgevingsmanagement, in samenwerking met een gespecialiseerd (communicatie)bureau.
5. De verplichte m.e.r.-beoordeling die voor vertraging in de RO-procedure zorgt. Uit een quickscan blijken voorts andere milieu- en omgevingsrisico's; bijv. dat in de noordzijde van de locatie mogelijk archeologische waarden te vinden zijn (bewonerssporen uit de 17de eeuw en later). Ook zijn er vermoedelijk ecologische waarden (habitats van beschermde soorten) die verdwijnen met de uitvoering van het initiatief.

Bijlagen

1. Plangrenzen (PM);
2. Bestaande situatie kadastraal (PM);
3. Situatie bestaand (PM);
4. Situatie nieuw (PM);
5. Planboek 'Wonen, leren en sporten @ATP'.