Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West

Memo horeca ING-plein

Aan het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West
Van [redacted]

Datum 16 mei 2017

De afgelopen periode hebben zich twee verschillende ontwikkelaars bij het project Centrum Nieuw-West gemeld met een plan voor een tijdelijk bouwwerk met verschillende functies op het ING-plein. Omdat er daarnaast een ruimtelijke visie voor het ING-plein opgesteld dient te worden, is besluitvorming door het bestuur nodig ten aanzien van het gewenst vervolgtraject. In onderstaand memo wordt eerst nader ingegaan op de aanleiding van het memo, de te maken keuzen en de voor- en nadelen daarvan en tot slot een advies gegeven door de projectgroep Centrum Nieuw-West.

<u>Aanleiding</u>
1) ondernemers met initiatieven voor tijdelijke invulling plein
In de periode 2015-2016 is er door een ondernemer een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor een tijdelijk bouwwerk op het ING-plein ingediend. Deze aanvraag is beoordeeld en uiteindelijk geweigerd. In het memo van de[redacted]d.d. 20 december aan het bestuur 2016 is het verloop van deze vergunningsprocedure uitgebreid uiteengezet. In het DB van eind december 2016 heeft de[redacted]de opdracht gekregen om na te gaan of de motie uit 2011, waarin een tijdelijke invulling van het plein bepleit wordt, alsnog gevonden zou kunnen worden en na te gaan of de ondernemer alsnog bezwaar zou kunnen maken. De motie is niet teruggevonden en daarnaast is gebleken dat de vergunning definitief onherroepelijk was. De gemeente heeft hiermee een maximale inspanning gepleegd om tot overeenstemming te komen met genoemde initiatiefnemer en er restte op dat moment geen enkele contractuele of morele verplichting richting de ondernemer om alsnog tot overeenstemming te komen.

Februari 2017 heeft dezelfde initiatiefnemer opnieuw een plan ingediend, uitgaande van hetzelfde tijdelijke bouwwerk (dat eerder is afgewezen) maar met een andere invulling, te weten een ijsconcept. Met de initiatiefnemer heeft een gesprek plaatsgevonden waarin o.a. is afgesproken dat de gemeente een indicatie van de grondhuurprijs zou sturen zodat de ondernemer kon bepalen of het concept financieel haalbaar zou zijn. Daarnaast is afgesproken dat, mocht het plan financieel haalbaar zijn, er een besluit aan het bestuur zou worden voorgelegd waarin over een 1:1- danwel tenderprocedure besloten zou worden (voorliggend besluit). De initiatiefnemer heeft hierna een grondhuurprijsindicatie ontvangen. De ondernemer heeft hierna te kennen gegeven akkoord te zijn met de afgegeven prijsindicatie en graag een huurvoorstel te willen ontvangen.
Daarnaast heeft zich een andere ondernemer gemeld die eveneens een plan heeft ingediend voor een tijdelijk bouwwerk met daarin retail-, horeca- en leisurefuncties. Met deze ondernemer heeft eveneens een gesprek plaatsgevonden waarin het plan door hem op hoofdlijnen is toegelicht.

Het feit dat er zich twee ondernemers hebben gemeld met een plan voor het ING-plein, brengt met zich mee dat er een keuze gemaakt moet worden óf en zo ja, hoe het stadsdeel wil ingaan op één van beide initiatieven.

2) ruimtelijke visie voor het ING-plein nodig
De locatie aan de Meer en Vaart op het plein voor de ING-vestiging (hierna: 'ING-plein') vormt de entree van het winkelcentrum en grenst aan een aantal locaties waar de komende jaren veel nieuwbouwontwikkelingen zullen plaatsvinden: de Meervaart, die op termijn zal uitbreiden (2019-2020) en aan de Meer en Vaart, alwaar de Westtangent zal worden aangelegd (2018-2019).

Het ING-plein is in het herziene Vernieuwingsplan 2013 opgenomen als te herontwikkelen. In het concept uitwerkingsplan Shoperade (zie bijlage 1) dat hierna is opgesteld, zijn drie manieren voorgesteld voor een bouwmassa op het plein:

1. zelfstandig gebouw op het plein, footprint circa 1.100 m2 in twee lagen, waarbij de volledige breedte bebouwd wordt en het winkelcentrum-rooilijn als het ware wordt uitgebreid tot aan de Meer en Vaart.
2. nieuw gebouw aanbouwen aan bestaande Shoperade complex. Deze variant valt af, omdat de [redacted] (die eigenaar van de Shoperade is) gekozen heeft voor een interne verbouwing/ uitbreiding en inmiddels haar complex als Westmarket heeft heropend.
3. klein paviljoen op het plein, maximaal footprint circa 400 m2 bebouwd, waarbij de openheid vanaf de Zuidwestoever ('Centrum aan de Plas') wordt benadrukt.

Mede omdat [redacted] ervoor koos om de Shoperade vooral intern te renoveren binnen de bestaande rooilijnen, is het conceptuitwerkingsplan Shoperade nog niet vastgesteld. Nu helder is hoe het Osdorpplein en de Zuidwestoever zich zullen ontwikkelen, is het voor de voortgang van het project van belang dat er een visie wordt ontwikkeld over hoe het ING-plein uitgewerkt dient te worden.

<u>Voorliggende besluiten</u>
Het project Centrum Nieuw-West is erbij gebaat dat er op dit moment een duidelijk standpunt ingenomen wordt over de ontwikkeling van dit gebied. De volgende besluiten liggen voor:

1. Een ruimtelijke visie (uitwerkingsplan) uit te werken voor de invulling op het ING-plein
Voor deze unieke plek aan de plas die dient als entree van het winkelgebied is een uitgewerkte stedenbouwkundige visie nodig om goede ruimtelijke ontwikkelingen mogelijk te maken. De huidige conceptvisie kan daarbij dienen als basis voor een uitwerking. De uitwerking van een stedenbouwkundige visie in de vorm van een uitwerkingsplan neemt circa 6 maanden in beslag. Hierna dient er besluitvorming plaats te vinden door het DB en AB. Volgens bovenstaande tijdsindicatie zou besluitvorming eind 2017 kunnen plaatsvinden.

2. Te kiezen uit twee mogelijke manieren van uitgifte van het terrein:

A. het tijdelijk uitgeven van de locatie waarna een definitieve invulling kan plaatsvinden
B. het starten van een tenderprocedure in 2018 voor een definitieve invulling op basis van de inmiddels opgestelde ruimtelijke visie

Ad A. Het tijdelijk verhuren van grond op het ING-plein
Daarbij dient er een keuze gemaakt te worden tussen één van genoemde partijen op basis van objectieve maatstaven of d.m.v. een korte selectieprocedure. Hierna wordt op basis van exclusiviteit een privaatrechtelijk contract gesloten met de geselecteerde partij waarin naast kosten en overige bepalingen o.a. (proces)afspraken gemaakt worden over ruimtelijke en stedenbouwkundige toetsing van het plan. Daarnaast wordt in het contract het tijdelijke karakter van het gebouw vastgelegd door o.a. voorschriften t.a.v. de fundering en de amoveerbaarheid van de constructie vast te leggen. Tevens zal een Bibob-screening worden uitgevoerd. Na goedkeuring van het ontwerp en het hierna verlenen van een omgevingsvergunning kan het tijdelijke bouwwerk worden gerealiseerd.

Aan de ondernemer wiens vergunningsaanvraag eerder is afgewezen, is in een gesprek op 14 februari 2017 duidelijk gemaakt dat het afgeven van de prijsindicatie slechts bedoeld was om na te gaan of hij een financieel haalbaar voorstel kon maken, en als dat het geval was, er een keuze aan het bestuur voorgelegd zou worden tussen een 1:1-procedure of een tenderprocedure. Kortom, duidelijk is gemaakt dat er nog geen sprake was van exclusiviteit. Dit is ook aan de andere ondernemer met wie een gesprek heeft plaatsgevonden, meegedeeld. Kortom, er is op dit moment met geen van de partijen een exclusiviteitsafspraak ten aanzien van de grond gemaakt. Wel is er aan één van de partijen een grondhuurprijsindicatie afgegeven voor een periode van maximaal 10 jaar. Inmiddels heeft de ondernemer kenbaar gemaakt dat hij akkoord is met de huurpijsindicatie en hiermee is er sprake van een precontractuele binding. Dat wil zeggen dat de gemeente gebonden is om eerst met deze partij, op basis van exclusiviteit, na te gaan of er een privaatrechtelijk contract gesloten kan worden.

De belangrijkste voordelen van deze optie zijn:
- er wordt op korte termijn invulling gegeven aan het plein en daarmee aan de vernieuwing van het gebied.

De belangrijkste nadelen van deze optie zijn:
- het is twijfelachtig of de voorgestelde plannen toegevoegde waarde voor het gebied hebben. Een exploitatieperiode van 10 jaar is te kort om een architectonisch hoogwaardig gebouw te maken.
- een definitieve invulling met een kwalitatief hoogwaardige invulling kan op z'n vroegst in 2028 plaatsvinden. Dan kan ook de herinrichting van de openbare ruimte pas worden opgepakt.
- Er is een risico dat na het verloop van de tijdelijke periode aanspraak gemaakt kan worden op een definitieve vergunning met een kwalitatief laagwaardig gebouw op een prominente plek als gevolg. Immers, omdat de exploitatie van het gebouw is gebaseerd op een periode

van maximaal 10 jaar, mag verwacht worden dat de kwaliteit en uitstraling van het gebouw minder zal zijn in vergelijking met een definitief gebouw.
- verwacht mag worden dat de locatie tot 2020 niet optimaal zal functioneren vanwege de bouwwerkzaamheden die in het gebied plaatsvinden en beperkingen die er zullen zijn als gevolg van de aanleg van de Westtangent.
- het is niet uitgesloten dat een deel van het ING-plein nodig zal zijn ivm bouwlogistiek van omliggende projecten.
- er dient op basis van objectieve maatstaven een keuze gemaakt te worden tussen één van genoemde partijen. Een tenderprocedure ligt dan al snel voor de hand en daarmee een keuze voor de hierna beschreven optie B.

Ad B. In 2018 een tenderprocedure starten op basis van de ruimtelijke visie (uitwerkingsplan)
In deze optie wordt een tenderprocedure conform stedelijk beleid voor een definitieve invulling van het plein opgestart. Het voordeel hiervan is dat de ruimtelijke visie op het gebied direct vertaald kan worden in de tender. Desgewenst kunnen het opstellen van de definitieve ruimtelijke visie en de tender parallel lopen.
Omdat de locatie tot 2020 markttechnisch niet optimaal zal functioneren vanwege bouwwerkzaamheden en de aanleg van de Westtangent (slechte verbinding met de zuidwestoever) wordt de plek niet tijdelijk uitgegeven. De ondernemers die zich gemeld hebben kan eventueel een tijdelijke plek worden aangeboden op een andere locatie, bijvoorbeeld (binnen de kaders van de Freezone) op de Zuidwestoever.

De belangrijkste voordelen van deze optie zijn:
- er wordt de hoogste kwaliteit uit de markt gehaald. Ervaring leert dat dmv tenderen veel meer eisen tav stedenbouw/architectuur/duurzaamheid ingewilligd worden in vergelijking met het 1:1 afspraken maken met een ontwikkelaar.
- er is tijd om een goede visie op het gebied te ontwikkelen die direct daarna geïmplementeerd kan worden
- bij start bouw zijn de omliggende projecten grotendeels klaar waardoor die geen negatieve invloed op het project hebben.
- de versterking van activiteiten komt te liggen op het Osdorpplein en de Zuidwestoever, de dragers van het Centrumplan Nieuw West en er geen perifere ontwikkeling langs de Meer en Vaart afleidt van die versterking.
- de herinrichting van de openbare ruimte kan bovendien optimaal worden afgestemd op het geselecteerde initiatief.

De nadelen van deze optie zijn:
- Een wat langere proceduretijd. Een tenderprocedure duurt vaak wat langer dan een 1:1-procedure.
- Geen directe invulling van het gebied.

Advies aan het Bestuur

Het projectteam Centrum Nieuw-West adviseert optie A (het tijdelijk uitgeven van de locatie waarna een definitieve invulling kan plaatsvinden) omdat, na juridische ruggespraak blijkt dat er sprake is van precontractuele binding met de ondernemer aan wie een grondhuurprijsindicatie is afgegeven. Hiermee is de gemeente gebonden om met deze ondernemer na te gaan of er tot het sluiten van een privaatrechtelijke overeenkomst gekomen kan worden.

Mocht het bestuur kiezen voor deze optie, dan stelt het projectteam voor om een exclusiviteitsperiode van 3 maanden af te spreken om afspraken te maken met de geselecteerde ondernemer. Mocht het niet lukken om binnen genoemde periode te komen tot afspraken, dan kan zonder risico op nadelige juridische gevolgen, afscheid genomen worden van genoemde partij. In dat geval stellen wij voor om de locatie definitief te ontwikkelen door middel van een tenderprocedure gezien de vele voordelen die dat heeft ten opzichte van een 1:1-procedure.

Bijlage

A. Concept Uitwerkingsplan Shoperade 2014 (niet vastgesteld):

Bouwvlak, maximale hoogte en gebouwd programma

In het Vernieuwingsplan uit 2005 en Regieplan uit 2007 is een nieuw gebouw opgenomen op dit plein. Die is in dit Uitwerkingsplan overgenomen. De realisatie van deze nieuwbouw zal naar verwachting pas in een later stadium gaan plaatsvinden. Om die reden is er voor gekozen in dit Uitwerkingsplan alleen een bouwvlek op te nemen met daaraan gekoppeld een maximale bouwhoogte en een maximaal te realiseren bouwkundig programma.

Bouwvlek:

- De opgenomen bouwvlek is ruim 1100 m2 groot.
- De oostelijke begrenzing van dit bouwvlak ligt in lijn met de rooilijn van de noordelijk er naastgelegen woontoren Mirador.
- De zuidelijke en noordelijke begrenzing volgen de bestaande winkelstraatjes en de rooilijnen van de bestaande Shoperade.
- De westelijke begrenzing ligt tegen het bestaande Shoperadecomplex aan.

Maximale bouwhoogte:
- Binnen de bouwvlek is een bouwhoogte van 7,20 meter toegelaten.
- Er zijn maximaal 2 bouwlagen toegelaten.

Gebouwd programma:
- Maximaal gebouwd programma binnen dit bouwvolume is ca 1800 m2 BVO in max. 2 lagen
- Op de begane grond kunnen winkels komen of horecafuncties.
- Op een eventuele verdieping zijn ook andere Centrumfuncties mogelijk, zoals dienstverlening.

2 bouwlagen binnen beperkte maximale bouwhoogte?

De max. mogelijke bouwhoogte van 7,20 meter voor dit gebouw is gebaseerd op de hoogte van de woningen bestaande woonblok boven de Shoperade. Uitgangspunt is dat al deze woningen zicht houden óver een nieuw bouwvolume, op de Sloterplas.
Deze beperkte hoogte is bepalend voor het uiteindelijk gebruik (horeca, leisure, winkels of dienstverlening) en of daadwerkelijk gebruik kan worden gemaakt van de mogelijkheid om 2e bouwlaag te realiseren.

Binnen deze hoogte is het niet mogelijk winkels in 2 lagen te realiseren, en ook horecafuncties vragen meestal om meer verdiepingshoogte. Een combinatie van een van deze functies met dienstverlening op de verdieping is wel mogelijk.

Het is binnen deze randvoorwaarden ook mogelijk om een nieuw gebouw te realiseren in 1 bouwlaag, waarbij juist gebruik gemaakt wordt van extra bouwhoogte voor een open uitstraling.



Impressie uitwerking 1 en 2 bouwblok binnen rooilijnen.

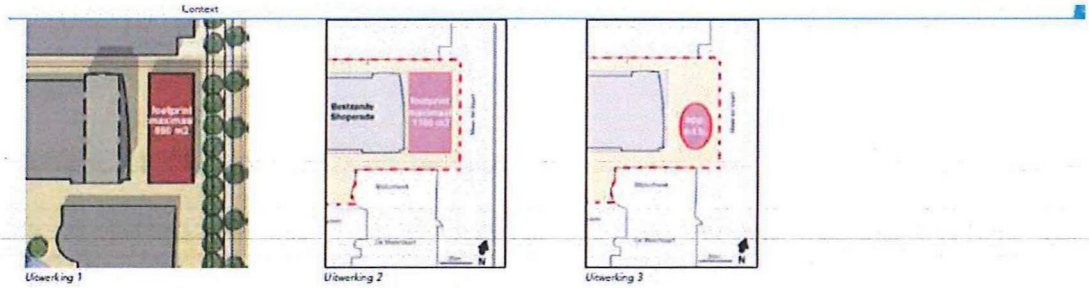
Drie principeuitwerkingen van de bouwmassa

Uitwerking 1: Zelfstandig gebouw op het plein aan rooilijnen

Deze uitwerking is gelijk aan de uitwerking in het Regieplan. Het nieuwe gebouw heeft afmetingen van ca. 47x19 m. De totale Footprint is 890 m2. De functie als plein vervalt op deze plek. Deze functie krijgt invulling op de Osdorp oever. Gevels van nieuwbouw staan aan 3 zijden exact in de rooilijnen van de belendende bebouwing. De nieuwbouw wordt een alzijdig gebouw met een transparant karakter. Er ontstaat een nieuw winkelstraatje tussen bestaande Shoperade en nieuw gebouw. Aan alle zijden moeten 1 of meerdere entrees worden gerealiseerd zodat geen achterkanten ontstaan.

Uitwerking 2: Nieuw gebouw aanbouwen aan bestaande Shoperadecomplex

Deze uitwerking is grotendeels vergelijkbaar met uitwerking 1, maar het wordt aangesloten op het bestaande gebouw. Het nieuwe gebouw heeft afmetingen van ca. 47x23 m. Totale Footprint is 1100 m2.
De functie als plein vervalt op deze plek. Deze functie krijgt invulling op de Osdorpoever. De gevels van de nieuwbouw staan aan 3 zijden exact in de rooilijnen van belendende bebouwing. Het gebouw krijgt aan 3 zijden een transparant karakter. Aan alle zijden 1 of meerdere entrees.
Wanneer nieuwbouw wordt aangesloten op bestaande Shoperade is dat van directe invloed op de functies op de



Uitwerking 1 | Uitwerking 2 | Uitwerking 3

Begane Grond en 1e verdieping van het bestaande gebouw. Deze ruimtelijke uitwerking kan alleen tot uitvoering worden gebracht in nauwe samenspraak met de eigenaar en huurders van het bestaande deel.

Uitwerking 3: Paviljoen op het plein

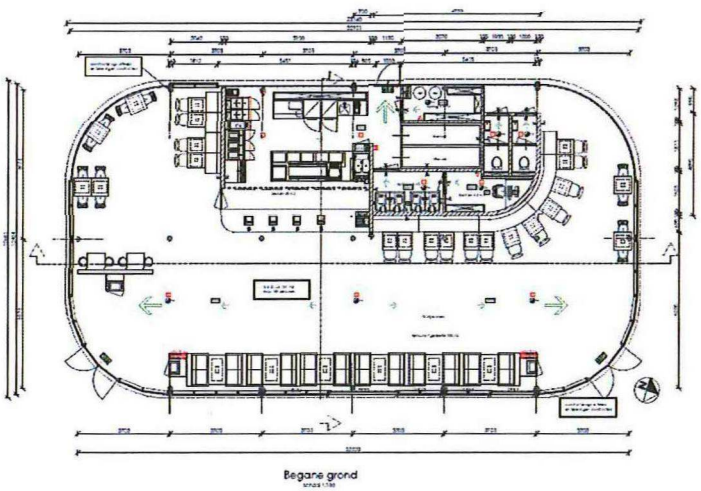
Deze uitwerking gaat uit van een iets ander uitgangspunt. Hier blijft een behoorlijk oppervlak van het plein gehandhaafd en er wordt een kleiner losstaand gebouw gerealiseerd. Een paviljoen, alzijdig met een open en transparante uitstraling. Daarbij wordt gedacht aan slechts 1 bouwlaag, met daarin 1 of 2 bijzondere functies, bijvoorbeeld horeca.

Het principe van deze uitwerking vindt zijn aansluiting bij de keuzes die er zijn gemaakt in het Uitwerkingsplan Zuidwestoever Sloterplas waar ook voor enkele paviljoens gekozen wordt.
Paviljoens krijgen een meer zelfstandige vorm en staan centraal in een grotere openbare ruimte. Aan het Oostelijke plein bevinden zich ook de voetgangersverbindingen naar de oever van de Sloterplas. Het Oostplein wordt in deze uitwerking beschouwd als een uitloper van de osdorp-oever met 1 paviljoen volgens dezelfde uitgangspunten.
De exacte footprint van een paviljoen is nog nader te bepalen. Echter uitgangspunt is dat de pleinruimte in deze variant voor een groter deel onbebouwd blijft.

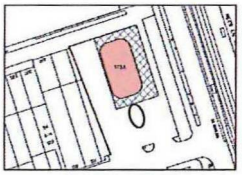


Referentiebeeld uitwerking 3 (paviljoen op groter plein).

B. Initiatief (tijdelijke ijssalon)



Begane grond



Situatie schaal 1:1000 N



C. Impressie Concept The Elements

