
Mercatorpark
Investeringsnota

Inhoud

1 Inleiding 5
1.1 Aanleiding 5
1.2 Ambitie 5
1.3 Leeswijzer 6
1.4 Samenvatting 7

2 Context 10
2.1 Ruimtelijke context 10
2.1.1 Historische ontwikkeling 10
2.1.2 Huidige situatie 11
2.1.3 Stand van zaken overige deelgebieden Jan Evertsenstraat – West 12
2.2 Beleidskaders 12
2.2.1 Omgevingsvisie Amsterdam 2050 12
2.2.2 Projectnota Jan Evertsenstraat-West (2018) 13
2.2.3 Koers 2025 - Ruimte voor de stad (2015) 13
2.2.4 Ruimte voor de Economie van Morgen (2017) 14
2.2.5 Agenda Stadsstraten (2017) 14
2.2.6 Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2020) 14
2.2.7 Hoogbouwvisie (2011) 14
2.2.8 Woonagenda 2025 15
2.2.9 Nota Parkeernormen Auto (2017) 15
2.2.10 Planologisch-juridisch kader 15

3 Stedenbouwkundig Plan 16
3.1 Programma Mercatorpark 16
3.1.1 Woningen 16
3.1.2 Creatieve bedrijvigheid 17
3.1.3 Maatschappelijke voorzieningen 17
3.1.4 Commerciële voorzieningen 18
3.2 Openbare ruimte 18
3.2.1 Aanpak 19
3.2.2 Ruimte voor ontmoeting 19
3.2.3 Plekken aan de stadsstraten 20
3.2.4 Ruimte voor sport en spel 21
3.3 Mobiliteit en parkeren 22
3.3.1 Mobiliteit 22
3.3.2 Parkeren 22
3.4 Bebouwing 22
3.4.1 Bouwvelden 22
3.4.2 Bouwhoogte 24
3.4.3 Bouwenvelop 24
3.4.4 Architectuur & beeldkwaliteit 24

4 Ontwikkelstrategie 25
4.1 Pijlers ontwikkelstrategie 25
4.2 Grondbeleid 26
4.3 Ontwikkeling in fasen 27

4.3.1 Ontwikkeling West (Bouwvelden MW1 en MW3)....27
4.3.2 Ontwikkeling Midden (Bouwveld MW2)....28
4.3.3 Ontwikkeling Oost (Bouwvelden MO1,MO2, MO3.2) en MO4)....28
4.4 Inkoopstrategie en warmte- koude voorziening....29
4.5 Participatie Mercatorpark....29

5 Uitvoeringsaspecten....31
5.1 M.e.r.-beoordeling....31
5.2 Geluidhinder....31
5.3 Externe veiligheid....31
5.4 Luchtkwaliteit....31
5.5 Duurzaamheid....32
5.5.1 Duurzame energie en aardgasvrij....32
5.5.2 Duurzame mobiliteit....32
5.5.3 Klimaatadaptatie....32
5.5.4 Natuurinclusief bouwen....32
5.5.5 Circulair bouwen en materialen....33
5.5.6 Afval en grondstoffen....33
5.6 Bouwhoogten....33
5.7 Luchthaven Schiphol....34
5.8 Bodem en explosieven....34
5.9 Cultuurhistorie en archeologie....34
5.10 Watercompensatie....35
5.11 Flora en fauna....35
5.12 Afval en grondstoffen....35
5.13 Kabels en Leidingen....35
5.13.1 Bestaande situatie kabels en leidingen....36
5.13.2 Nieuwe situatie kabels en leidingen....36

6 Planning en proces....38
6.1 Uitvoeringsfasering....38
6.2 Juridisch-planologisch kader....39
6.3 Mijlpalenplanning....39
6.4 Wenstracéprocedure en BLVC-plan....39
6.4.1 Wenstracéprocedure....39
6.4.2 BLVC-Plan....39

7 Financiën....40
7.1 Plangebied en programma....40
7.2 Grondkosten en -opbrengsten....41
7.3 Dekking en economische uitvoerbaarheid....41

8 Bijlagen....42

COLOFON

opdrachtgever	Marice de Lange
projectmanager	Michel Tureay en Anky Groot
assistent projectmanager	Lars de Vries
stedenbouwkundigen	Dick Bruijne, Veronika Meijer, Soran Park en Douwe van Schaik
projectleiders grondzaken	Ralph van Erp, Ed Koele en Aldo Helder
projectleider Ingenieursbureau	Eric Pinas
projectleider OJZ	Carli Hartgerink, Rhoda Bruinsel, Robin Zijlmans en Marloes van Swaluw
planeconomen	Henk Figge, Mimoun Maâtallah
controller	Esther IJland
ontwerper openbare ruimte	Lobke Alkemade
bestemmingsplanjurist	Mariette van Baaren
verkeerskundige	Mouhamed Moaddine
adviseur planning	Wanda van der Zijl
adviseur duurzaamheid	Mark Koelman
adviseur Ingenieursbureau	Lieke Doodeman
adviseur communicatie	Danielle van Gerven, Inge Luigjes, Vincent Westzaan, Bureau + anderen, Frank Ratelband en Sara Cools
adviseur gemeentelijk vastgoed	Perry Salim
adviseur maatsch.voorz.	Frank Rouers

1 Inleiding

1.1 Aanleiding

Amsterdam staat voor een grote opgave. Het gemeentebestuur wil tot 2025 in totaal 50.000 woningen laten bouwen om de groei van de stad te accommoderen en de druk op de woningmarkt te verlichten. Een groot aantal van die woningen kan een plek vinden in de naoorlogse uitbreidingswijken of de monofunctionele werkgebieden in de ringzone. Daarmee breidt het 'hoogstedelijke centrumgebied' zich steeds verder uit, zelfs tot over de ringweg A10, die vaak als een belangrijke grens van de stad wordt gezien. De stedelijke ruimte gaat intensiever worden gebruikt. Wonen, werken en recreëren mengen zich steeds meer met elkaar. De bebouwing verdicht en de kwaliteit van de openbare ruimte verbetert.

De Ringzone West is een van de kansrijke gebieden om te verdichten en de woningen te bouwen die Amsterdam zo hard nodig heeft. Daarbinnen ligt Mercatorpark, als het meest oostelijke deel van het projectgebied Jan Evertsenstraat-West. Dat projectgebied is ongeveer 1,4 kilometer lang. De overige deelgebieden van de Jan Evertsenstraat-West zijn Tennispark Sloterplas, de Busgarage van het GVB, het OLVG-West en (de herprofilering van) de Jan Evertsenstraat tussen Mercatorplein en Sloterplas.

1.2 Ambitie

Mercatorpark heeft binnen het projectgebied Jan Evertsenstraat-West een belangrijke rol als eerste deelgebied buiten de vooroorlogse stadsuitbreiding Gordel 20-40. In Mercatorpark wordt nog niet gewoond, maar de ligging is gunstig, nog binnen de ring A10 en vlakbij de oude stad. De A10 en de stadsstraten Jan Evertsenstraat en Jan van Galenstraat begrenzen Mercatorpark. Op loopafstand bevinden zich tram- en bushaltes, het metrostation Jan van Galenstraat, het Rembrandtpark, ziekenhuizen (OLVG-west en Reade) en het Mercatorplein. In het gebied zijn tal van voorzieningen die belangrijk zijn voor iedereen in de buurt die geen tuin of balkon heeft: een binnen- en buitenzwembad, een speeltuin en sportveldjes die druk bezocht worden. Er zijn werkplaatsen en ateliers en er is horeca. De ingrediënten voor een aantrekkelijke woonomgeving zijn aanwezig, alleen de woningen en de structuur ontbreken nog.

De opgave in Mercatorpark is circa 1.000 nieuwe woningen te bouwen in diverse soorten en maten. De variatie loopt uiteen van grondgebonden (woon/werk) woningen tot appartementen in hoogbouw met als verdeling 40% sociale woningen, 40% middeldure woningen (huur) en 20 % in het dure segment. Mercatorpark is geschikt voor verschillende doelgroepen en soorten huishoudens.
Naast woningen voor gezinnen en ouderen wordt er ook rekening gehouden met starters en kleine huishoudens. Het oostelijk gelegen deel van Mercatorpark kenmerkt zich bijvoorbeeld voor het wonen in het groen, waar het westelijk deel van Mercatorpark juist dichter wordt bebouwd. Daar wordt een campusachtige structuur gecreëerd die o.a. ruimte biedt aan werken aan huis en ook hogere bebouwing wordt gerealiseerd.

Maar woningen alleen zijn niet genoeg: de kwaliteit van de openbare ruimte, het voorzieningenniveau en de stedenbouwkundige samenhang moeten verbeteren om de aantrekkelijke leefomgeving te creëren waar woningzoekenden behoefte aan hebben. Mercatorpark moet transformeren naar een gemengd stedelijk gebied, dat een logisch verlengde gaat worden van de vooroorlogse stad door het uitrollen van het centrummilieu via de stadsstraten Jan Evertsenstraat en Jan van Galenstraat. Nieuwe voorzieningen worden toegevoegd, zoals een 'alles in één school', een supermarkt, horeca en een buurtkamer. De stadsstraten worden 'verstedelijkt' door middel van plekken áán de straat met bestaande en nieuwe voorzieningen door bebouwing toe te voegen. De openbare ruimte krijgt meer samenhang en ondergaat een kwaliteitsslag. Ondanks de bouw van nieuwe woningen blijven het vele groen en de sport- en spelgelegenheden behouden, onder meer door een slimme herinrichting en dubbelgebruik van de openbare ruimte. Ook bijzondere gebouwen zoals het zwembad SportPlaza Mercator en de voormalige LTS blijven beschikbaar voor de buurt.

Stedenbouwkundig is de ambitie om Mercatorpark meer tot een zelfstandige gemengde stedelijke buurt te maken, goed verbonden met de omgeving. De openbare ruimte moet meer continuïteit krijgen en toegankelijker worden, door obstakels als de gemeentewerf en het hekwerk van het zwembad een andere plek te geven dan wel te verwijderen. In deze ambitie wordt het Mercatorpark een overgangsgebied tussen de vooroorlogse stad van gesloten bouwblokken met straten en de naoorlogse stad van licht, lucht en ruimte, met een verkaveling van gebouwen in het groen.

De uitdaging is om de bestaande kwaliteit als kop van het Rembrandtpark te behouden en de gebruikswaarde te verbeteren, voor de huidige en toekomstige bewoners en gebruikers van de voorzieningen. De transformatie is niet alleen gericht op het plangebied en de buurt, maar draagt ook bij aan een beter verbonden stad door de twee potentiële stadsstraten - Jan Evertsenstraat-West en Jan van Galenstraat - levendig en aantrekkelijk te maken. Mercatorpark wordt een aantrekkelijk groen woon-, werk- en verblijfsgebied. Zowel voor de nieuwe bewoners als voor de bewoners van de omliggende buurten.

In het coalitieakkoord Een nieuwe lente en een nieuw geluid (gemeenteraad, mei 2018) staat een stevige ambitie voor een duurzaam Amsterdam. Met de nieuw opgestelde beleidskaders, o.a. Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2019), Strategie Amsterdam Circulair 2020-2025, Actieplan Schone Lucht (2019) en Strategie Klimaatadaptatie (2020), wordt er richting gegeven aan de ambitie. Het Mercatorpark is als gebied bij uitstek geschikt om een bijdrage te leveren aan deze ambitie, waarop een integraal ontwerp voorop staat.

1.3 Leeswijzer

Deze Investeringsnota Mercatorpark begint in hoofdstuk 1 met het beschrijven van de opgave van de ambities: voor welke woningbouwopgave staat de gemeente Amsterdam en in welke mate kan die opgave landen in Mercatorpark.

In hoofdstuk 2 staat de context beschreven waarbinnen de opgave gerealiseerd moet worden: de ruimtelijke contexten de beleidsmatige kaders waarbinnen de ontwikkeling Mercatorpark zich moet bewegen.

Hoofdstuk 3 bevat het stedenbouwkundig plan: hoe worden de ambities vertaald naar programma, openbare ruimte, verkeer en parkeren en bouwopgave.

Hoofdstuk 4 omschrijft de pijlers van de ontwikkelstrategie, het grondbeleid en de gefaseerde ontwikkeling van de zes bouwvelden. In dit hoofdstuk staat ook de aanpak van communicatie en participatie beschreven.

Hoofdstuk 5 somt de uitvoeringsaspecten op waarmee rekening moet worden gehouden, zoals M.e.r.-beoordeling, duurzaamheid en externe veiligheid.

Hoofdstuk 6 gaat over planning en proces: de uitvoeringsfasering, het juridisch-planologisch kader, de mijlpalenplanning, de wenstracéprocedure en het BLVC-plan.

Het afsluitende hoofdstuk 7 gaat over de financiën: de dekking en de economische uitvoerbaarheid van de plannen.

1.4 Samenvatting

Kenmerken gebied
Amsterdam wil tot 2025 in totaal 50.000 woningen laten bouwen om de groei van de stad te accommoderen en de druk op de woningmarkt te verlichten. Mercatorpark, het meest oostelijke deel van het projectgebied Jan Evertsenstraat-West, is een van de kansrijke gebieden om te verdichten en de woningen te bouwen die Amsterdam zo hard nodig heeft. Mercatorpark is gunstig gelegen: nog binnen de ring A10, vlakbij de oude stad en goed ontsloten door het OV. Er wordt nog niet gewoond, maar er zijn relatief veel voorzieningen met een bovenwijkse functie. Kenmerkend is verder het vele, deels verborgen en nog onbenutte groen.

Plangebied
Mercatorpark wordt begrensd door de Orteliuskade, de Ring A10, de Jan Evertsenstraat en de Jan van Galenstraat. Mercatorpark is oorspronkelijk ontwikkeld als kop van het Rembrandtpark (Algemeen Uitbreidingsplan AUP, 1935). Na de oorlog zijn naast het openluchtzwembad ook enkele scholen gebouwd, waarvan alleen het voormalige LTS-schoolgebouw is overgebleven. Het concept 'Kop van het Rembrandtpark' is nog goed zichtbaar in Mercatorpark-Oost, met de verschillende sport- en speelveldjes in het groen. De recentere bouw van het eerste 'groene' zwembad van Amsterdam, SportPlaza Mercator, op de plek van het oude openluchtzwembad van voor de oorlog, versterkte dat.

Stedenbouwkundig plan
De opgave in Mercatorpark is circa 1.000 nieuwe woningen te bouwen in diverse soorten en maten. De variatie loopt uiteen van grondgebonden (woon/werk) woningen tot appartementen in hoogbouw met als verdeling 40% sociale, 40% middeldure huur en 20 % in het dure segment. Mercatorpark is geschikt voor verschillende doelgroepen en soorten huishoudens.
Naast woningen voor gezinnen en ouderen wordt er ook rekening gehouden met starters en kleine huishoudens. Het oostelijk gelegen deel van Mercatorpark kenmerkt zich bijvoorbeeld door het wonen in het groen, waar het westelijk deel van Mercatorpark juist dichter wordt bebouwd. Daar wordt een campusachtige structuur gecreëerd die o.a. ruimte biedt aan werken aan huis en ook hogere bebouwing wordt gerealiseerd.

Voor de woningen zijn zeven bouwvelden aangewezen, die zo zijn gedefinieerd dat de huidige waardevolle bomen en groene structuur zoveel mogelijk behouden blijven.

Aan de oostkant van het plangebied, tegen de vooroorlogse stad aan, is voorzien in de ontwikkeling van bouwblokken die een overgang vormen tussen de gordel 20-40 en het AUP. In de parkachtige omgeving is ruimte voor vier blokken. Richting de Ring A10 lopen de bouwhoogtes op, om uit te monden in een serie iconisch woontorens aan de A10. Een derde type woonomgeving is de woon-werkcampus met o.a. grondgebonden woon-werkwoningen met een flexibele indeling, tegenover de voormalige LTS, een van de iconische gebouwen in Mercatorpark met de bedoeling om dit gebouw te behouden voor het gebied.

Om een aantrekkelijke woonomgeving te creëren, worden voorzieningen toegevoegd: een supermarkt, een buurtkamer, horeca en een alles-in-één school. Werken vindt al plaats in het voormalige LTS-gebouw en krijgt ook ruimte in de nieuwe woon-werkwoningen. De openbare ruimte ondergaat een kwaliteitsslag. Er worden plekken voor ontmoeting gecreëerd. Om de levendigheid aan en rondom de Jan Evertsentraat-West te vergroten, zijn op drie plekken 'intermediairs, ofwel verbindingsplekken' bedacht in combinatie met toegangen vanaf de Jan Evertsenstraat tot het plangebied. Hier worden nieuwe kleinschalige voorzieningen toegevoegd aan de bestaande stedelijke voorzieningen. In de openbare ruimte komt meer eenheid door de gemeentewerf (nu nog een obstakel) te verplaatsen. De oude bomenrij op de werf wordt onderdeel van de openbare ruimte. De ligweide van het zwembad SportPlaza Mercator wordt kleiner en zal deels buiten het seizoen voor breder gebruik worden opengesteld met behulp van een verplaatsbaar hekwerk. Door deze en andere maatregelen wordt het publiek beschikbare groen vergroot. Er ontstaat ruimte om woningen te bouwen, terwijl tegelijkertijd de huidige sport- en spelmogelijkheden in omvang minstens gelijk blijven.

Mercatorpark is door de ligging, de omvang en de goede ontsluiting met het OV bij uitstek geschikt als autoluw gebied. Het autoverkeer dat het plangebied inrijdt, wordt direct ondergebracht in parkeergarages. Aan de nieuwe bewoners worden, behoudens uitzonderingen, geen parkeervergunningen verstrekt. Voor bezoekersparkeren is op maaiveld een beperkt aantal plaatsen gereserveerd. In het gebied is de auto te gast bij voetganger en fietser.

Ontwikkelstrategie
Mercatorpark wordt ontwikkeld in 10 jaar. Na oplevering van het (eventueel verworven) terrein wordt gestart met slopen, saneren en bouwrijp maken. Afhankelijk van de oplevering gebeurt dit gefaseerd. Wanneer er mogelijkheden zijn voor tijdelijke initiatieven uit de buurt voorafgaand aan de geplande sloop, dan wordt daar rekening mee gehouden.
De ontwikkelstrategie voor het Mercatorpark kent drie pijlers:
1. *Woningbouwproductie op gang houden*
2. *Kwaliteit in openbare ruimte en de woonkwaliteit waarborgen*
3. *Kwaliteit blijven eisen van onszelf en anderen en de aanwezige kwaliteit in het gebied benutten*

De gemeente voert actief grondbeleid. Een groot deel van de grond is al in eigendom van de gemeente of in erfpacht uitgegeven, of het betreft openbaar gebied. Ook het vastgoed is deels eigendom van de gemeente. Gefaseerde ontwikkeling is noodzakelijk omdat de bouwkavels naar verwachting niet gelijktijdig beschikbaar zullen komen. Hiervoor is ook gekozen omdat dan snel kan worden gereageerd op de actualiteit. Ook kan zo laat mogelijk worden geïnvesteerd, zo dicht mogelijk op het moment van het genereren van opbrengsten. Op deze manier wordt de cashflow geoptimaliseerd.

Planning en Financiën
De ontwikkeling van de nieuwbouw zal in drie fasen worden uitgevoerd. Te weten:

- Fase 1a Oost;
- Fase 1b West- Torens;
- Fase 2 West-READE.

De beoogde start bouw van fase 1a en fase 1b is gepland medio 2025. Deze fasen zullen gelijktijdig worden uitgevoerd. De beoogde start bouw van de 2e fase is vanaf medio 2028 en is afhankelijk van de uithuizing van READE. De bebouwing van de voormalige LTS blijft behouden. In 2022 zal naar verwachting de ontwikkelstrategie voor de voormalige LTS worden gestart.

Het positieve resultaat van de GREX Mercatorpark gaat naar het Vereveningsfonds. De herprofilering van de Jan Evertsenstraat-West zal later plaatsvinden. Met het oog op de kosten van de herprofilering van de Jan Evertsenstraat zal te zijner tijd een beroep worden gedaan op het Vereveningsfonds en andere fondsen binnen de gemeente.

Het stedenbouwkundig plan Mercatorpark is financieel doorgerekend. De grondexploitatieberekeningen gaan uit van een realisatieperiode binnen 10 jaar. De opgestelde grondexploitatie Mercatorpark (plannummer 265.12) heeft een verwacht positief resultaat van € 14,5 miljoen (netto contante waarde, prijspeil 1 januari 2021). De gebiedsontwikkeling Mercatorpark is financieel haalbaar.

Communicatie en participatie
In het traject voorafgaand aan de investeringsnota en het daarbij behorende SP is in februari 2020 een aanpak opgesteld voor een participatietraject ten behoeve van het investeringsbesluit en stedenbouwkundig plan. Gedurende de periode maart-oktober 2020 is een scala aan communicatiemiddelen ingezet. Doel hierbij was om op een transparante manier het gesprek aan te kunnen gaan met omwonenden en ondernemers in het gebied, waarbij alle informatie gelijktijdig voor iedereen beschikbaar was. Een belangrijke rol hiervoor was weggelegd voor een viertal online bijeenkomsten in juni en juli 2020. Als afsluiting van dit proces is op 14 en 15 september 2020 in vier fysieke bijeenkomsten het concept stedenbouwkundig plan aan de omwonenden en belanghebbenden gepresenteerd.

Het Concept Investeringsbesluit Mercatorpark met bijlage Concept Stedenbouwkundig Plan Mercatorpark hebben van 11 maart tot en met 21 april 2021 ter inzage gelegen. Daarnaast is er op 12 april 2021 een online informatiebijeenkomst georganiseerd. Tijdens deze onlinebijeenkomst was er ruimte voor bewoners, ondernemers en andere betrokkenen om vragen te stellen. In totaal hebben veertien personen een officiële zienswijze ingediend.

Op dinsdag 25 januari 2022 zijn de wijzigingen aan het concept Stedenbouwkundig Plan Mercatorpark tijdens een online informatiebijeenkomst toegelicht aan omwonenden en geïnteresseerden.

2 Context

2.1 Ruimtelijke context

2.1.1 Historische ontwikkeling

Het plangebied Mercatorpark ligt in de voormalige Sloter Binnenpolder. Het was oorspronkelijk een veengebied waarvan de ontginning startte in de 11de of 12de eeuw. Haaks op de bestaande waterlopen werden percelen uitgezet, van elkaar gescheiden door sloten die het natte veengebied moesten ontwateren. Als gevolg van de ontwatering daalde het maaiveld en werd de grond weer natter. Om het waterniveau binnen het ontgonnen land op peil te houden, werden in de 15de en 16de eeuw kades en dijken aangelegd. Hierlangs werden molens gebouwd, die het overtollige water op weteringen loosden. Door dit systeem van afwatering ontstonden de polders waarin het waterpeil werd beheerst.

In 1921 annexeerde Amsterdam Mercatorpark, dat toen onderdeel was van een veel groter gebied, behorend tot de gemeente Sloten. Mercatorpark werd in het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP) uit 1935 bestemd als een gedeelte van het Rembrandtpark. Het AUP was van de hand van architect en stedenbouwkundige Cornelis van Eesteren. Kenmerkend is onder meer de open structuur (de strokenbouw) en het vele groen tussen de bebouwing. Van Eesteren wilde met het 'nieuwe bouwen' wijken creëren met veel licht, lucht en ruimte voor de bewoners. Een groot deel van Amsterdam West en Nieuw-West werd in de jaren vijftig en zestig gebouwd op basis van deze principes. Het Rembrandtpark en de Sloterplas zijn onderdeel van het AUP en ontworpen als recreatiegebieden. Het Rembrandpark bovendien als groen intermediair tussen de Gordel 20-40 en de Westelijke Tuinsteden. Het Mercatorpark is zowel onderdeel van het Rembrandtpark als van het projectgebied tussen de twee stadstraten.

Parken en veel water moesten de woonkwaliteit in de stedelijke woonwijk vergroten. Deze grote groene en blauwe elementen vormen uitzonderingen in vorm en maat in het stedelijk weefsel. Daarnaast werd in het AUP veel openbaar groen structureel opgenomen in de bouwvelden en gekoppeld aan de lange lijnen van de infrastructuur, zoals het spoor en de autosnelweg A10 en de straten, zoals de Jan Evertsenstraat en Jan van Galenstraat. Taluds langs het spoor en de A10 zijn vervolgens belangrijke ecologische passages voor stedelijke flora en fauna geworden. Ze staan vol met bomen en struiken die een habitat creëren voor planten en dieren. De lange straten met ruim profiel zijn met bomen van laanbeplanting voorzien.

In West en Nieuw-West is de bebouwing de afgelopen periode gemêleerder geworden: dus niet alleen meer de typerende strokenbouw in een openverkaveling. De lange lijnen die een raamwerk vormen van wegen, groen- en waterstructuur vormen nog steeds de samenhang in de wijk en leveren de kwaliteit van 'licht, lucht en ruimte'.

2.1.2 Huidige situatie

Het plangebied Mercatorpark ligt binnen de Ring A10 en wordt begrensd door (stad)straten Jan Evertsenstraat en Jan van Galenstraat, de A10 en de Orteliuskade. Hierdoor heeft het plangebied een belangrijke positie in het stedelijk netwerk, met alle voorzieningen binnen en buiten het plangebied op beloopbare afstand: tram- en bushalten, metrostation Jan van Galenstraat, Rembrandtpark, ziekenhuizen, Mercatorplein. Dit maakt het aantrekkelijk om hier te wonen.

Mercatorpark is oorspronkelijk ontwikkeld als kop van het Rembrandtpark (AUP, 1935). Na de oorlog zijn naast het openluchtzwembad ook enkele scholen gebouwd, die niet alleen de buurt maar ook de rest van de stad bedienen. Van de scholen is alleen het LTS-schoolgebouw overgebleven. Het concept 'Kop van het Rembrandtpark' is nog goed zichtbaar in Mercatorpark-Oost, met de verschillende sport- en speelveldjes in het groen. De recentere bouw van het eerste 'groene' zwembad van Amsterdam, SportPlaza Mercator, op de plek van het oude openluchtzwembad van voor de oorlog, versterkt dat nog extra.

In het Mercatorpark wordt nog niet gewoond, maar er zijn wel tal van voorzieningen voor de stad en de buurt, zoals werkplaatsen, ateliers, horeca en sport. Er zijn voorzieningen die erg belangrijk zijn voor iedereen in de buurt die geen tuin of balkon heeft: een binnen- en buitenzwembad, een speeltuin en sportveldjes die druk bezocht worden. De stadswerf met hekken rondom staat een intensiever gebruik van de openbare ruimte in de weg. De ingrediënten voor een aantrekkelijk woonomgeving zijn aanwezig, alleen de structuur en de woningen ontbreken nog.

In Mercatorpark zijn de volgende beeld- en ruimtebepalende elementen te onderscheiden:

- **Speeltuin Mercator:** De speeltuin in Mercatorpark beslaat 4.500 m² aan sport- en spelvoorzieningen. Er bevindt zich een tennisveld, een voetbalveld, een basketbalplek, een skatebaan en verschillende spelvoorzieningen voor kinderen tot 12 jaar. Vervangen dan wel verplaatsen is voor de herontwikkeling noodzakelijk.
- **Jan Evertsenstraat:** De Jan Evertsenstraat-West, die Mercatorpark begrenst, verschilt sterk van karakter van de stadsstraat Jan Evertsenstraat-Oost. Het westelijk deel mist de stedelijke uitstraling en de levendigheid, maar ademt meer de sfeer van het AUP uit. De straat wordt begrensd door een water, wat de afstand tot het toekomstige woongebied nog groter maakt.
- **Orteliuskade:** De Orteliuskade vormt de grens tussen de voor- en naoorlogse stad. De bouwblokken zijn lang en ondiep en hebben woningen over vijf bouwlagen en een verhoogde plint op de hoeken van de stadstraten. Over de kade is veel sluip(auto)verkeer. De verkeerskruising Orteliuskade-Jan van Galenstraat geldt als gevaarlijk.
- **Jan van Galenstraat:** Een stadstraat, uitdagend vanwege het hoogteverschil tussen de straat en het plangebied. De entree van SportPlaza Mercator ligt prominent aan de straat(ventweg). Het Triade-kantoor ligt met de entree naar de straat (ventweg). Er is behoefte om dit punt voor langzaam verkeer beter te verbinden naar Rembrandtpark.
- **SportPlaza Mercator:** Nieuwbouw uit 2006 op de plek van het oude openluchtzwembad uit 1938. Het is een van de eerste groene gebouwen van Amsterdam met buitenzwembad en ligweide. Rondom is een groene zone.
- **Gemeentewerf:** Een met hekken omheind terrein en opslag met een kantoorgebouw, dat nu een barrière vormt in de openbare ruimte.
- **Voormalige LTS Schoolgebouw:** Het voormalige LTS-schoolgebouw, met gymzaal en directeurswoning is in 1955 ontworpen door architect Ben Ingwersen. Het gebouw, in 2015 overgenomen door de gemeente Amsterdam, heeft een tijdelijk gebruik als broedplaats, third place (plek waar je elkaar ontmoet, naar een café gaat en werkt), café-restaurant, club,

muziekschool en sportschool. Architectonische waarde is orde 1 door compositie (schijf-laagbouw) materiaalgebruik (beton) en sheddaken. Cascorenovatie is minimaal noodzakelijk. Plan is de gymzalen te overbouwen met een toren van circa 70 meter hoog.
- **READE:** Centrum voor revalidatiegeneeskunde en reumatologie met architectonische waarde orde 2. Het plan is om te verhuizen en de verschillende vestigingen in Amsterdam te concentreren op een nieuwe locatie buiten het plangebied.
- **Triade:** Kantoorgebouw van de gemeente Amsterdam. Dit is een bestaand pand met een torenen een laagbouwdeel en een ondergrondse parkeergarage met circa 100 parkeerplaatsen die beperkt benut wordt.

2.1.3 Stand van zaken overige deelgebieden Jan Evertsenstraat – West

Binnen het projectgebied Jan Evertsenstraat-west zijn 4 deelgebieden en de herprofilering van de Jan Evertsenstraat-West. Deelgebied Tennispark betreft zelfrealisatie van erfpachters. Hier zullen circa 550 woningen met commerciële voorzieningen, een tenniscomplex en een alles in 1 school worden gerealiseerd. De busgarage betreft een ontwikkeling van wonen en diverse voorzieningen. Na onderzoek is inmiddels duidelijk geworden dat de busgarage de komende 15 jaar niet verhuist waarmee de ontwikkeling met woningen in ieder geval voor die periode stil is komen te staan. OLVG-West betreft een uitbreiding van het ziekenhuis. Het plan is dat READE vanuit Mercatorpark naar een nieuwe locatie buiten het plangebied te verhuizen. Ook zullen er waarschijnlijk op termijn woningen worden toegevoegd.
De deelgebieden hebben een verschillend tempo van ontwikkeling. De rol van de gemeente verschilt bovendien per deelgebied, van actief ontwikkelen tot faciliteren bij de ontwikkeling door derden. De deelgebieden Mercatorpark en het Tennispark zijn op dit moment de meest concreet uit te werken plangebieden. De herprofilering van de Jan Evertsenstraat-West zal later uitgevoerd worden.

2.2 Beleidskaders

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

2.2.1 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 Mercatorpark naar een gemengd stedelijk gebied is het gevolg van het uitrollen van het centrummilieu via de, in de voorgaande structuurvisie aangegeven potentiële stadstraten, Jan Evertsenstraat-West en de Jan van Galenstraat. In de 'Omgevingsvisie Amsterdam 2050', die op 8 juli 2021 is vastgesteld, wordt onderscheid gemaakt tussen stadstraten 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.

2.2.2 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.

De Jan Evertsenstraat-West moet een levendig, stedelijk woon- en werkgebied worden door:

1 Het toevoegen van circa 3.200 woningen (290.000 m²) en bijbehorende voorzieningen (73.000 m²). In de programmering is een verdeling opgenomen van 40% sociale huur, 30% middeldure huur, 10% middeldure koop en 20% dure huur en koop. De woningen zijn bestemd voor verschillende doelgroepen;
2 Het creëren van levendige werk-ontmoetingsplekken, zowel in de openbare ruimte als inpandig. Een belangrijke rol is weggelegd voor de creatieve economie. Op strategische locaties in het projectgebied komen kleinschalige, vernieuwende bedrijven met veel aandacht voor plekken waar mensen elkaar kunnen ontmoeten en waar gewerkt kan worden, gemengd met horeca, ook wel third places genoemd;
3 Het behouden van twee architectonisch waardevolle gebouwen: de voormalige LTS en het busgaragegebouw;
4 Het verbeteren van de kwaliteit van de openbare ruimte;
5 Het doorzetten van het straatprofiel van het oostelijk deel van de Jan Evertsenstraat. Hierdoor ontstaat continuïteit. Dit impliceert ook de verplaatsing van de trambaan naar het midden van de straat. Dit maakt de verkeersroute logischer en daardoor veiliger;
6 Het reserveren van ruimte voor het eventueel realiseren van een zuidelijke entree voor het metrostation Jan van Galenstraat en/of een nieuw treinstation aan de Jan Evertsenstraat. In de toekomst neemt de drukte in het gebied toe. De extra ingang van het metrostation en een extra treinstation dragen bij aan de bereikbaarheid ervan.
7 Het reserveren van ruimte voor maatschappelijke voorzieningen conform de referentienorm en het voorzieningenmodel. De afgewogen ruimteclaim is daarbij circa 12.500 m2 BVO voor het hele ontwikkelgebied Jan Evertsenstraat West. De themagroep voorzieningen heeft in 2019 dit volume verder geconcretiseerd naar specifiek maatschappelijk programma en afgewogen locaties per deelgebied. Dit is gebeurt in samenhang met de groei van de stad, de bestaande voorzieningen in de omgeving en het overige programma.

2.2.3 Koers 2025 - Ruimte voor de stad (2015)

In Koers 2025 - Ruimte voor de Stad is de gemeentelijke ambitie voor de bouw van 50.000 woningen tot 2025 opgenomen. Onderdeel van Koers 2025 is om naast woningen ook

bedrijvigheid en maatschappelijke voorzieningen te realiseren. In Koers 2025 zijn versnellingslocaties opgenomen. Dit zijn locaties waar op korte termijn woningbouwplannen gerealiseerd kunnen worden. De Jan Evertsenstraat-West is een van die versnellingslocaties. Gezien de relatieve leegte aan de noordzijde van de straat kan daar een substantieel aantal woningen worden gebouwd.

2.2.4 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.

2.2.5 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. Voor de Jan Evertsenstraat is dat een afwaardering van een 50km weg naar een 30 km weg.

2.2.6 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 korte termijn maatregelen 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.

2.2.7 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.

2.2.8 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.

2.2.9 Nota Parkeernormen Auto (2017)

De Nota parkeernormen 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.

2.2.10 Planologisch-juridisch kader

Binnen het projectgebied Mercatorpark vigeren drie bestemmingsplannen. Op 25 juni 2013 is het bestemmingsplan Mercatorpark 2013 door de stadsdeelraad van stadsdeel West vastgesteld. Dit plan beslaat het overgrote deel van het projectgebied. Voor het zuidelijke deel van Mercatorpark geldt het bestemmingsplan Rembrandtpark, dat op 19 december 2012 is vastgesteld door de stadsdeelraad van stadsdeel Nieuw West. Het gedeelte dat de Jan Evertsenstraat in westelijke richting beslaat, is gelegen in het bestemmingsplan Lucas Andreas e.o. dat is vastgesteld op 29 mei 2013, eveneens door de stadsdeelraad van Nieuw West. Aan de oostzijde grenst Mercatorpark aan de Orteliuskade. De Orteliuskade is gelegen binnen het bestemmingsplangebied 'De Baarsjes' dat op 16 mei 2018 is vastgesteld door stadsdeel West.

3 Stedenbouwkundig Plan

Bij de Orteliuskade eindigt de Gordel 20-40. Het typisch stedelijk weefsel van het vooroorlogse Amsterdam binnen de Ring A10, met zijn grote dichtheden, vele voorzieningen en hoge functiemenging, verandert in het ruimtelijke, weids opgezette Amsterdam van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP).

Mercatorpark is het eerste deelgebied van het projectgebied Jan Evertsenstraat-West na de Gordel 20-40. Er wordt nog niet gewoond. Desalniettemin zijn in Mercatorpark relatief veel voorzieningen die een stedelijke aantrekkingskracht hebben. Kenmerkend is verder het vele, deels verborgen en nog onbenutte groen.

Om een aantrekkelijk woongebied te worden, zal het Mercatorpark moeten transformeren in een wijk met een grotere functiemenging. De openbare ruimte moet een hogere kwaliteit en gebruikswaarde krijgen. Het gebied gaat intensiever worden gebruikt, maar de bestaande kwaliteiten moeten behouden blijven. Nu gebruiken bewoners van de omliggende wijken het groen intensief voor sport en spel. Ondanks het toevoegen van programma zal dat groen minstens in de huidige omvang terugkeren.

3.1 Programma Mercatorpark

De opgave voor dit plangebied is de bouw van circa 1.000 nieuwe woningen met behoud van kantoor, voormalige LTS gebouw en zwembad en de bouw van nieuwe voorzieningen zoals een 'alles in één school' (Integraal Kindcentrum), supermarkt, horeca en buurtkamer. Mercatorpark ontwikkelt zich tot een aantrekkelijk groen woon-, werk- en verblijfsgebied, waarin het Mercatorpark als 'kop van het Rembrandtpark' vorm krijgt en het plangebied beter in haar omgeving verankerd wordt. De Jan Evertsenstraat-West en Jan van Galenstraat, die het plangebied begrenzen, groeien uit tot stadsstraten door de verbinding met het omliggende gebied via intermediaire ruimten met toegevoegde voorzieningen.

3.1.1 Woningen

Een woonlocatie op het Mercatorpark is zeer aantrekkelijk voor een diverse samenstelling van oud en jong en van familie tot alleenstaand. Niet alleen de voorzieningen in het plangebied zelf dragen daaraan bij, maar ook die in de directe omgeving zoals het Mercatorplein, de levendige Jan Evertsenstraat-Oost, het Rembrandtpark, het OLVG ziekenhuis en de Sloterplas.

De opgave in Mercatorpark is circa 1.000 nieuwe woningen te bouwen in diverse soorten en maten. De variatie loopt uiteen van grondgebonden (woon/werk) woningen tot appartementen in hoogbouw met als verdeling 40% sociale woningen, 40% middeldure huurwoningen en 20 % woningen in het dure segment. Mercatorpark is geschikt voor verschillende doelgroepen en soorten huishoudens.
Naast woningen voor gezinnen en ouderen wordt er ook rekening gehouden met starters en kleine huishoudens. Het oostelijk gelegen deel van Mercatorpark kenmerkt zich bijvoorbeeld voor het

wonen in het groen, waar het westelijk deel van Mercatorpark juist dichter wordt bebouwd. Daar wordt een campusachtige structuur gecreëerd die o.a. ruimte biedt aan werken aan huis en ook hogere bebouwing wordt gerealiseerd.

3.1.2 Creatieve bedrijvigheid

Het beoogde werken in Mercatorpark bestaat vooral uit creatieve bedrijvigheid. Onder creatieve bedrijvigheid wordt een mix van creatieve- en productieve bedrijvigheid en kantoorachtige ateliers en werkruimten verstaan. Dit is bedrijvigheid die uitstekend in de stad past. Ook horeca speelt hierin een rol en in het bijzonder third places die de creatieve kenniseconomie faciliteren, omdat men elkaar daar kan ontmoeten.

De huidige bedrijvigheid bevindt zich in het Triade-kantoor van de gemeente en de voormalige LTS. De voormalige LTS heeft een tijdelijke broedplaatsfunctie. De huidige broedplaatsfunctie zal zo veel mogelijk worden behouden, maar omdat de noodzakelijke verbouwing kostbaar zal zijn zullen ook andere functies worden toegevoegd, zoals (commerciële) werk- en kantoorruimten en horeca. In MW2 komen ook woon- werkwoningen. De ontsluiting van deze woningen is onafhankelijk van de ontsluiting van de werkruimte, zodat beide zelfstandig kunnen functioneren.

3.1.3 Maatschappelijke voorzieningen

De referentienorm specifiek voor deelgebied Mercatorpark geeft een behoefte aan van 6.000 m2 BVO en 3,6 ha terrein. Na afweging tegenover de huisvestingsvragen in de strategische huisvestingsplannen en de huisvestingsvraag in de bestaande omgeving is de ruimtebehoefte geconcretiseerd naar een alles-in-één school (Integraal Kindcentrum) (schoolgebouw), een buurtkamer jongeren, een speeltuingebouw en een woonbehandellocatie

In Mercatorpark komt een zelfstandig gelegen schoolgebouw van maximaal drie bouwlagen met circa 3.500 m² binnen- en 1.200 m² buitenruimte, waarvan 600 m² afgesloten kan worden voor de kleinere kinderen. Bij voorkeur wordt dit een zelfstandig gebouw. De school wordt gecombineerd met buitenschoolse opvang. De gymzaal is beschikbaar voor de buurt buiten schooltijd. Vanwege milieueisen moet de school op meer dan 300 meter van de A10 en 50 meter vanaf de stadstraten komen. Dit betekent dat alleen een locatie aan de oostzijde van het plangebied mogelijk is. De geringe bouwhoogte en de bijbehorende buitenruimte passen daar goed bij de bestaande woningbouw aan de kade.

Daarnaast is in de plannen de ontwikkeling van een buurtkamer van 120 m² bvo (bruto vloeroppervlakte) voorzien. Dit is een voorziening waar de buurt bijeenkomsten, cursussen en dergelijke kan organiseren en waar buurtbewoners elkaar kunnen ontmoeten. In het participatietraject is nadrukkelijk gevraagd om in de buurtkamer ook een speciale functie op te nemen, zoals een kookschool voor kinderen.

Een behandelwoonlocatie van 200 m² is ook in de plannen voorzien, maar wordt door onzekerheid in financiering van zowel programma als huisvesting getemporiseerd totdat helder is wanneer de financiering wel mogelijk is. In deze voorziening kunnen jonge Amsterdammers onder begeleiding wonen. Denk hierbij aan bijvoorbeeld een gezinshuis, een kleinschalige groep en begeleid wonen.

3.1.4 Commerciële voorzieningen

Mercatorpark ligt op de rand van de centrumzone waar ondernemers kunnen experimenteren met nieuwe formules en concepten.

Horeca
In Mercatorpark is al horeca, zoals in de voormalige LTS. In de plannen wordt voorzien in de ontwikkeling van extra horeca tot zo'n 500 m². Denk hier vooral aan horeca in de sfeer van een café-restaurant met buitenruimtes als een terras. De categorieën horeca en de precieze locaties zijn nog niet bepaald. De horeca wordt in ieder geval opgenomen in de plinten en goed gesitueerd ten opzichte van de zon.
Eventueel kunnen de nieuwe commerciële voorzieningen met maatschappelijke voorzieningen worden gecombineerd. Bijvoorbeeld de kookschool voor kinderen, die gecombineerd zou kunnen worden met een restaurant. De gemeente wil dit soort ideeën samen met de betrokkenen (ondernemers, initiatiefnemers, bewoners) uitwerken.

Supermarkt
Mercatorpark verwelkomt straks nieuwe bewoners. Verder groeit OLVG West en neemt het aantal bezoekers en werkzame personen in het projectgebied toe. Tot de bestaande supermarkten is een te grote afstand. In de projectnota Jan Evertsenstraat-West is daarom besloten om een supermarkt in het gebied toe te voegen. Voorgesteld wordt een supermarkt te situeren in de plint van het nieuwe bouwblok op de plek van het READE-gebouw, aan een van de verblijfsplekken aan de rand van het plangebied.

3.2 Openbare ruimte

Mercatorpark is populair en wordt al door velen goed gebruikt, maar het kan en moet beter.
Met veel nieuwe bewoners moet de openbare ruimte een hogere kwaliteit en gebruikswaarde krijgen.

Veel woningen maar óók groen.
In het Mercatorpark wordt flink gebouwd en toch blijft het groen. Dit krijgen we voor elkaar door slim om te gaan met de beschikbare ruimte en daar waar kan groen toe te passen in plaats van verharding. We benutten de openbare ruimte zo optimaal mogelijk door multifunctioneel gebruik van bestaande en nieuwe groene ruimten en voorzieningen. In paragraaf 3.2.1. wordt deze aanpak verder toegelicht. In de huidige situatie is een groot deel van de buitenruimte van de speeltuin en de gemeentewerf verhard. In de nieuwe situatie wordt dit anders en krijgt vooral Mercatorpark oost een parkachtig karakter met onder andere een groene speelplek in plaats van een speelplein. Ook functies als parkeren wordt zoveel mogelijk inpandig opgelost, ook voor bezoekers, waardoor deze ruimte toegekend kan worden aan het groen. Langs de rand van het plangebied wordt de bestaande structuur van het groen- blauwe raamwerk behouden en waar nodig aangevuld. Denk onder andere aan een verbreding van het water en een ecologische oever in de noordelijke rand. Aan de rand, langs het water, worden nieuwe plekken gemaakt met een wandelroute.

De ligweide van het zwembad, met daaromheen een hek, en de gemeentewerf vormen nu obstakels in de openbare ruimte.

Door het hek rondom de werf, weg te nemen en de werf uit te plaatsen, ontstaat meer eenheid. De ligweide van het zwembad wordt daarnaast verkleind waardoor meer ruimte openbaar wordt. Daarnaast kan buiten het zwemseizoen een deel van de nieuwe ligweide openbaar toegankelijk worden gemaakt en voor andere activiteiten worden gebruikt. Hiermee ontstaat er een aaneengesloten openbare ruimte waarin gebouwd kan worden. Door een verplaatsbaar hek te realiseren voor gebruik van de ligweide buiten het zwemseizoen en de werf uit te plaatsen, ontstaat meer eenheid. De ligweide van het zwembad wordt verkleind en kan buiten het seizoen voor andere activiteiten worden gebruikt. Zo kunnen in Mercatorpark, ondanks het toevoegen van woningen, de sport- en speelvoorzieningen in minimaal dezelfde omvang als in de huidige situatie behouden blijven.

De gemeentewerf heeft een prachtige, 60 jaar oude bomenrij in L-vorm. Na verplaatsing van de werf blijft deze bomenrij behouden en kan ze als een backbone worden opgenomen in de nieuwe ontwikkeling. Alle bestaande te behouden bomen in Mercatorpark, die van goede kwaliteit zijn, worden beschermd tijdens de bouwperiode. Er wordt alles aan gedaan om ze te behouden, zodat de nieuwe bewoners terechtkomen in volwassen groen. De nieuwe alles-in-één school die in het gebied voorzien is, krijgt een groen plein dat buiten de schooltijd ook voor de buurt beschikbaar is. Al dit groen valt binnen het groenblauwe raamwerk van het AUP.

3.2.1 Aanpak

De kwaliteit van de openbare ruimte is een belangrijke vestigingsvoorwaarde voor bewoners. In het Mercatorpark moet de gewenste hoge kwaliteit langs verschillende lijnen bereikt worden:

- Het verhogen van de basiskwaliteit van de openbare ruimte (heel en schoon);
- Het optimaliseren van de routing en bereikbaarheid van het gebied voor voetgangers en fietsers;
- Het letterlijk 'maken van ruimte' door het verplaatsen van de gemeentewerf buiten het gebied en het verkleinen van de ligweide van het zwembad SportPlaza Mercator;
- De openbare ruimte optimaal benutten door multifunctioneel gebruik. Voorbeelden hiervan zijn:
    - Gebruik van de ligweide buiten het zwemseizoen voor sport en spel;
    - Een openbaar toegankelijk schoolplein;
    - Een groen schoolplein dat ook als onderdeel van het groen ervaren zal worden;
    - Bezoekersparkeren zoveel mogelijk in bestaande garages of in de omgeving;
- Het behouden en versterken van de groene kwaliteit van het gebied;
- De bestaande, kwalitatief goede bomen zichtbaar maken en onderdeel laten zijn van het stedenbouwkundig plan;
- De openbare ruimte inzetten als natuurlijke verbinding tussen de oude en de nieuwe bebouwing;
- Samenhang creëren tussen de verschillende bouwkavels;
- De ruimte voor sport en spel in minimaal de huidige omvang behouden en samen met de buurt en toekomstige gebruikers vormgeven;
- Ruimte voor ontmoeting creëren op meerdere locaties.

3.2.2 Ruimte voor ontmoeting

Samenkomen op het schoolplein of in de schooltuin

Het schoolplein, ook wel schooltuin genoemd door een overwegend groene inrichting, beslaat twee delen. Voor de onderbouw en de opvang is er een ruimte van ongeveer 600 m² direct aan de school gelegen. Deze moet afsluitbaar zijn. Ten zuiden van de school, buiten de 300 meter grens van de milieuzone A10,ligt de schooltuin voor de leeftijd 6-12 jaar. Deze is ongeveer 900 m² maar de ruimte is minder afgebakend en daardoor flexibel.

De schooltuinen worden onderdeel van de parkachtige openbare ruimte en toegankelijk voor iedereen. De bestaande bomen zorgen voor genoeg schaduw en begeleiden de routes van en naar school.

De gymzaal gepositioneerd in het nieuwe schoolgebouw is ook buiten schooluren voor andere activiteiten beschikbaar.

Ontmoeten in een informele campus sfeer
Het westelijk deel van het plangebied krijgt een wat meer stedelijk karakter met 'groen in de verharding'. Dit in tegenstelling tot het oostelijk deel waar 'verharding in het groen' het uitgangspunt is. Het gebied is doorwaadbaar, er is geen gesloten bouwblok, waardoor een informele campusstructuur ontstaat waar men woont, werkt en ontmoet.

Centraal in het westelijk plangebied tussen de voormalige LTS-, het Triade-gebouw en de nieuwbouw op de READE-locatie, ontstaat een pleinvlak waar het gebied samenkomt. Hier is ruimte voor ontmoeting zowel op het bestaande terras als in openbaar gebied.

Het sportveld als ontmoetingsplek
Nu en in de toekomst zal sporten in de openbare ruimte een belangrijke activiteit zijn in Mercatorpark. Op dit moment zijn de sportlocaties bij elkaar gebundeld bij de speeltuin, in de toekomst zal het sporten zich meer verspreiden over het gebied.

Sport wordt gecombineerd met ruimte voor ontmoeting. Zo zal op de hoek van de Admiraal Helfrichstraat en de Jan van Breemenstraat de ruimte onder de bomen worden benut om een sportvoorziening te creëren. De straat is niet langer bereikbaar voor verkeer waardoor een plein ontstaat en ontmoeting en sporten samenkomen.

Een toegankelijke watergang
Het water en de groene taluds zijn belangrijk voor de groenbeleving van de buurt. Deze kwaliteit moet zichtbaar zijn en het water bereikbaar. Met een wandelroute langs het water en plekken om te verblijven wordt dit mogelijk.

3.2.3 Plekken aan de stadsstraten

De Jan-Evertsenstraat-West, die Mercatorpark begrenst, heeft een heel andere karakter dan het oostelijk deel. Het oostelijk deel is stedelijker. Kleine winkeltjes staan daar zij aan zij, direct om de hoek wordt gewoond. In Mercatorpark zijn de voorzieningen geconcentreerd in enkele grote gebouwen. De Jan-Evertsenstraat-West, met daarlangs een water, staat losser van de omliggende bebouwing. De stedenbouwkundige strategie is erop gericht de straat en de (toekomstige) woonbuurt aan elkaar te koppelen door op drie plekken letterlijk en figuurlijk een brug te slaan. Er komen drie toegangsroutes het gebied in. Daar worden kleinschalige voorzieningen geconcentreerd die voor levendigheid zorgen.

Ze worden gecombineerd met de bestaande grootschalige stedelijke voorzieningen:

- Entreeplek Jan van Galenstraat: De ruimte tussen het Triade-gebouw en het zwembad wordt verkleind. Een nieuwe compactere entreeplek biedt centraal de noordelijke toegang tot het plangebied;
- Entreeplek Jan Evertsenstraat: Tussen de voormalige LTS en twee nieuwe bouwblokken ligt een goed op de zon gelegen ruimte. Deze biedt aan de huidige zuidelijke toegang met brug over het water meer kwaliteit met aanvullend programma als een supermarkt;
- Entreeplek Jan Evertsenstraat/Orteliuskade: Deze plek biedt vanuit het Rembrandtpark voor het langzaam verkeer toegang tot het plangebied. De ruimte biedt zicht op de nieuwe school en de kop van het woonblok. Hierin past een horecagelegenheid met terras aan het water en aan de route naar het Rembrandtpark.

Tussen de twee woonblokken aan de Jan Evertsenstraat wordt een extra loopbrug toegevoegd om de nieuwe woonbuurt beter met de straat te verbinden.

3.2.4 Ruimte voor sport en spel

Spelen en sporten in het Mercatorpark is in de huidige situatie vooral voor de omliggende woonbuurten van belang. In de nieuwe ontwikkeling komt op z'n minst de hoeveelheid sport en spel terug. Maar er wordt ook meer ruimte gemaakt, waarmee rekening wordt gehouden met de nieuwe bewoners in het Mercatorpark zelf.

Het nieuwe schoolplein dat openbaar toegankelijk wordt, zorgt al voor een ruimte van ongeveer 900 m² aan speelvoorzieningen. De extra speelvoorziening ontstaat op het terrein van de te verplaatsen gemeentewerf, onder de bestaande bomenrijen. Hier is ook ruimte voor andere vormen van bewegen en verblijven. Met de nieuwe verdeling van de ruimte zullen de hoeveelheid vierkante meters voor verblijven, sport en spel in het oostelijk deel van Mercatorpark met bijna 50% toenemen ten opzichte van de huidige situatie. Door het autoluw maken van het westelijk deel komt ook hier ruimte bij voor ontmoeten en sporten.

Een deel van de huidige sportvoorzieningen komt terug langs het bomenlaantje, aan de westzijde van de ligweide. Een ander deel zal zijn plek vinden op de hoek van de Admiraal Helfrichstraat en de Jan van Breemenstraat, zoals hierboven beschreven.

De ligweide bij SportPlaza Mercator wordt alleen 's zomers intensief gebruikt door bezoekers van het zwembad. Een deel van de ligweide kan buiten het seizoen ingezet worden voor extra sport en spel in de openbare ruimte. Dit flexibele ruimtegebruik maakt het mogelijk de beperkte vierkante meters zo optimaal mogelijk in te zetten en het beheer van de ruimtes te delen. In onderstaande tabel is de verdeling van de ruimte per voorziening in beeld gebracht:

Locatie Mercatorpark		Huidige situatie	Gewenst *minimaal*	Ontwerp *Op basis van SP*	Verschil	Laagseizoen *flexibel*
Zwembad	Ligweide	19297	7500	7600	+100	-400
Sport	Openbaar	1800	1800	1800	0	+500
Spel	Openbaar (excl. Schoolplein)	3000	2100	4781	+2681	
	KDV en Onderbouw *(binnen 300m grens)*	0	600	600	0	
	Schoolplein openbaar *(binnen 300 m.grens)*	0	900	900	0	
parkeren	Fietsparkeren tbv schoolgebouw	nvt	140	200	+60	

Tabel 1: Ruimtegebruik Mercatorpark

Naast sport in de openbare ruimte biedt Mercatorpark ook verenigingssport. Dit gebeurt in SportPlaza Mercator, maar ook in het voormalig LTS-gebouw. De gymzaal van de nieuw te bouwen basisschool zal deze voorzieningen buiten schooltijden aanvullen. Daarnaast kan ook in andere complexen aangevuld worden voor nog meer diversiteit.

3.3 Mobiliteit en parkeren

3.3.1 Mobiliteit

Mercatorpark is zeer geschikt als autoluw gebied vanwege de ligging in het stedelijk netwerk binnen de ring. Het plangebied is relatief klein en goed beloopbaar. Als doorgaande route voor autoverkeer is Mercatorpark ongeschikt. De ontsluiting met het OV is uitstekend. Er zijn tram- en bushaltes op loopafstand, de metro is vlakbij en van daar is weer een snelle verbinding naar de treinstations Lelylaan en Sloterdijk.

3.3.2 Parkeren

Het lokale autoverkeer van bewoners, bedrijven en bezoekers wordt op de grens van het plangebied deels opgevangen in parkeergarages voor bewoners die opgenomen zijn in de woonblokken. Bezoekers parkeren zal waar mogelijk aan de rand en beperkt in het gebied een plek krijgen. Doorgaand autoverkeer wordt hiermee voorkomen. De auto is in het plangebied te gast. Aan de nieuwe bewoners worden, behoudens uitzonderingen, geen parkeervergunningen verstrekt. Het bezoekersparkeren wordt voor een deel aan de randen van het plangebied opgelost. Voor het overige bezoekersparkeren wordt nog naar oplossingen gezocht, zoals dubbelgebruik van bestaande parkeervoorzieningen.

De voorgenomen ontwikkelingen in Mercatorpark veroorzaken een verkeerstoename van ritten van alle vervoersmodaliteiten. Het belangrijkste effect is een verschuiving van de auto naar de fiets als hoofdvervoermiddel. Door de ontwikkeling van het plan zullen binnen het projectgebied de intensiteiten toenemen. Er ontstaan knelpunten rond de twee kruisingen van de Jan van Galenstraat met de A10. Deze zijn er echter ook al in de referentiesituatie 2030 (dit is de bestaande situatie én de gevolgen van de autonome ontwikkeling), zonder gebiedsontwikkeling.

3.4 Bebouwing

3.4.1 Bouwvelden

Mercatorpark bestaat uit zes bouwvelden onder te verdelen in:

A. West (met de bouwvelden MW1 en MW3)
B. Midden (bouwveld MW2)
C. Oost (bouwvelden MO1, MO2, MO3 en MO4)



Figuur 1: Bouwvelden Mercatorpark

In het Mercatorpark zijn het groen en het water bepalend voor de stedenbouwkundige structuur. De bouwvelden zijn zo gedefinieerd dat de huidige waardevolle bomen en groene structuur zoveel mogelijk behouden blijven. De nieuwbouw voegt zich naar het groen. De bomen zoals het bomenlaantje op de gemeentewerf (60 jaar oud) vormen de nu verborgen centraal gelegen backbone in het plangebied. Wat betreft de positionering en richting van gebouwen, zijn er verschillende ingrediënten van belang: de Gordel 20-40 van het oostelijk plandeel, de loodrechte richting in het westelijk deel van het terrein die overgaat naar een gebogen vorm van de watergang en stadstraat, de centrale bomenrij in L-vorm v. De nieuwe bouwvelden nemen deze richtingen in zich op en respecteren de bestaande structuur.

Het oostelijk plandeel richt zich op de Gordel 20-40, die er pal naast ligt. In dit plandeel voegen de grootte van de bouwvelden en daarmee de bouwblokken zich naar de maat en schaal van bestaande bebouwing en de richting van de Orteliuskade. Het zwembad is daar een uitzondering op, omdat het orthogonaal geplaatst is en zoveel mogelijk is opgenomen in het groen door ligweide en groene, begroeide gevels. De centrale bomenrij, in L-vorm op de overgang tussen plangebied oost en west, de gebogen richting van de stadstraat met sloot en de orthogonale richting van de bestaande gebouwen in het westelijk deel van het plangebied zijn belangrijke aspecten bepalend voor bouwveld en bebouwing. De combinatie van bouwvelden in west en oost levert verassende doorkijken langs gebouwen en groen en maken het geheel tot een aantrekkelijk woonbuurt.

Aan de westzijde, zijn de gebouwen orthogonaal geplaatst en is er meer stadsgevoel, met contrast tussen hoog- en laagbouw, solitaire en samengestelde gebouwen en een verhard maaiveld. Variatie in oud- en nieuwbouw levert een orthogonaal gestructureerde compacte openbare ruimte. In die openbare ruimte kan een café en terras en laden en lossen beperkt plaats vinden bij de deuren van werkruimten en ateliers. Laantjes en uitlopers van het groen koppelen de twee typen gebieden aan elkaar.

3.4.2 Bouwhoogte

Hoogbouw is noodzakelijk om voldoende woningen te kunnen bouwen, past in de restruimte tussen de lage gebouwen en geeft contrast en differentiatie. Hoogbouw is in het AUP gepland langs de A10. In de jaren zestig van de vorige eeuw is een serie woontorens in het Rembrandtpark aan de Nachtwachtlaan gebouwd. De laatste noordelijke toren van die serie is het Leonardo Hotel Rembrandtpark. Daarna volgt een leemte en verschijnen er twee hogere gebouwdelen van de Triade, het kantoorgebouw aan de Jan van Galenstraat. In de ontwikkeling van Mercatorpark wordt die leemte ingevuld met een cluster van drie torens. Hiermee is niet alleen met het groen maar ook met hoogbouw een link gelegd met het Rembrandtpark en wordt de 'kop' van het Rembrandtpark aangeduid.

De 2 kilometer brede beschermingszone van de oude binnenstad, het Unesco gebied, in het oostelijk deel van het plangebied, beperkt de bouwhoogte aan de Orteliuskade. De bouwhoogte loopt hierdoor op van oost naar west.

3.4.3 Bouwenvelop

Een bouwenvelop wordt in de volgende fase per bouwveld gemaakt. Hierin wordt aangegeven het aantal woningen, het maximaal te bebouwen oppervlak, de minimale en maximale bouwhoogte en het aantal vierkante meters bruto vloeroppervlak. Daarnaast staan er kwalitatieve aspecten in, zoals de locatie van toegangen, hoe er geparkeerd moet worden en het type architectuur e.d. De Bouwenvelop wordt gebruikt om bouwplannen op de markt te zetten.

3.4.4 Architectuur & beeldkwaliteit

Voor Mercatorpark is gekozen voor het bouwtype van nu, dus geen kopieën van de oude stad of de westelijke tuinsteden. Voor de ontwerpen wordt onderscheid gemaakt tussen drie verschillende thema's: gebouwen in het park, woon-werk campus en icoon.

Aan de oostkant van het plangebied, tegen de vooroorlogse stad aan, is voorzien in de ontwikkeling van bouwblokken die een overgang vormen tussen de gordel 20-40 en het AUP. In de parkachtige omgeving is ruimte voor vier blokken. Aan de Orteliuskade een zelfstandig gebouw, de alles-in-e1- school met een gymzaal en buitenruimte; daarnaast drie woonblokken waarvan twee met voorzieningen.. Bij het materiaalgebruik kan worden gedacht aan baksteen met natuurlijke materialen. Verder aan terrassen, tuinen, gaten en openingen in het blok met veel groen.

Aan de westzijde, richting A10, lopen de bouwhoogtes op. De zone langs de A10 is in de Structuurvisie bedoeld als hoogbouwgebied. Hier is voorzien in de ontwikkeling van iconen, woontorens met appartementen die uitzicht bieden over de stad.

De woon-werk campus krijgt vorm met de bestaande ateliers in de voormalige LTS, de woon-werkwoningen in de nieuwbouw in het middendeel en de tussengelegen buitenruimte. De woningen, in een robuuste zakelijke architectuur, hebben een transformeerbare begane grond en flexibele plattegronden. In hun architectuur verwijzen ze naar het voormalige LTS-gebouw.

4 Ontwikkelstrategie

Mercatorpark is één van de vier deelgebieden die samen een financieel kader vormen voor de ontwikkeling van het projectgebied Jan Evertsenstraat-West. Naast de vier deelgebieden hoort de herprofilering van de Jan Evertsenstraat ook bij dit kader.

De vier deelgebieden zijn:
- Tennispark
- Busgarage
- OLVG West
- Mercatorpark

Het projectgebied Jan Evertsenstraat-West maakt deel uit van Koers 2025.

Mercatorpark wordt ontwikkeld in 10 jaar. Voor Mercatorpark is een grondexploitatie (grex) opgesteld met daarin de kosten (o.a. aanleg openbaar gebied, bouwrijp maken, verwerven) en de opbrengsten van de bouwkavels.

Het positieve resultaat van de GREX Mercatorpark gaat naar het Vereveningsfonds. De herprofilering van de Jan Evertsenstraat-West zal later plaatsvinden. Met het oog op de kosten van de herprofilering van de Jan Evertsenstraat zal te zijner tijd een beroep worden gedaan op het Vereveningsfonds en andere fondsen binnen de gemeente.

Na oplevering van het (eventueel verworven) terrein wordt gestart met slopen, saneren en bouwrijp maken. Afhankelijk van de oplevering gebeurt dit gefaseerd. Wanneer er mogelijkheden zijn voor tijdelijke initiatieven uit de buurt voorafgaand aan de geplande sloop, dan wordt daar rekening mee gehouden. Deze mogelijkheden zullen op haalbaarheid worden onderzocht. Tijdige sloop van gebouwen is cruciaal voor het behalen van de projectplanning.

4.1 Pijlers ontwikkelstrategie

De ontwikkelstrategie voor het Mercatorpark kent drie pijlers:
Pijler 1: Woningbouwproductie op gang brengen
De gemeente bouwt zelf geen woningen, maar blijft wel investeren in de randvoorwaarden voor de woningbouw. Tenderkavels worden door de gemeente strategisch op de markt gezet om zo de woningbouwproductie op gang te houden. Voor het hele gebied geldt de verdeling 40-40-20. In de huidige markt (met onduidelijkheid vanwege Corona) kan de boel op gang gebracht worden door te starten met sociaal en midden (daar is altijd markt voor) en door het vrije segment gedoseerd op te markt te brengen (niet te veel in een keer).

Voor de bouwvelden zal gelden dat deze waar mogelijk zullen worden gesegmenteerd. Vanuit de strategie wordt rekening gehouden met de beperkingen van de woningbouwcorporaties, die het sociale deel voor hun rekening nemen, en met de marktpartijen. De laatste groep zal, kijkende naar hun doelgroepen en financieringscategorieën zoveel mogelijk separaat van de corporaties willen ontwikkelen.

Bij de strategie ten aanzien van de ontwikkeling binnen de bouwvelden zal altijd gekeken worden of de woningcorporaties en de marktpartijen hun programma zelfstandig kunnen ontwikkelen. Zo kan er ook in een laagconjunctuur woningbouw plaatsvinden, tenminste sociale huur en middeldure huur. De vraag naar sociale huurwoningen en middensegment blijft naar verwachting ook in een economische laagconjunctuur (en in tijden van Corona) groot. Het ligt voor de hand dat woningcorporaties deze woningen dan in exploitatie nemen, mochten andere partijen onvoldoende belangstelling hebben. De vrijesectorwoningen kunnen dan in een later stadium worden gebouwd.

Pijler 2: Kwaliteit in openbare ruimte en de woonkwaliteit waarborgen
De huidige openbare ruimte in het Mercatorpark is al vrij groen en wordt intensief gebruikt, maar de basiskwaliteit dient te worden verhoogd. Daarbij wordt ingezet op behoud van de bestaande begroeiing, aanplanten van bomen en het toevoegen van kwaliteit aan de groeiomstandigheden. De openbare ruimte wordt binnen de Puccinikaders gerealiseerd, kwaliteit wordt toegevoegd om te laten zien dat de gemeente bereid is te investeren in het gebied. Met betrekking tot bezoekersparkeren zal zoveel mogelijk worden gezocht naar oplossingen binnen de reeds bestaande gebouwde parkeervoorzieningen in het deelgebied en de directe omgeving ervan. Het bezoekersparkeren zal volgens de norm zoveel mogelijk in de daarvoor geschikte gebouwde voorzieningen worden opgenomen. Het restant parkeerplaatsen kan op het maaiveld worden gerealiseerd. Het fietsparkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op eigen kavel, de voorzieningen hiertoe worden makkelijk toegankelijk gemaakt.

Pijler 3: Kwaliteit blijven eisen van onszelf en anderen en de aanwezige kwaliteit in het gebied benutten
Gestuurd wordt op kwaliteit van bouwprojecten van ontwikkelaars en corporaties, maar ook op de kwaliteit van het gemeentelijk vastgoed en nieuwe maatschappelijke voorzieningen in het gebied. Denk voor wat betreft dit laatste bijvoorbeeld aan de bouw van een alles-in-één school, een buurtkamer en het behoud en opknappen van het beeldbepalende voormalige LTS-gebouw. Dit leidt tot een aantrekkelijk woon-werkmilieu, meer levendigheid en werkt daarmee als vliegwiel voor de verdere ontwikkeling van Mercatorpark.

4.2 Grondbeleid

De gemeente voert actief grondbeleid. Dat wil zeggen dat de gemeente de benodigde gronden aankoopt, de bouwkavels bouwrijp maakt en de grond aan de ontwikkelende partijen (via tenders) uitgeeft. De gemeente verwerft grond die nog niet in eigendom is, hierbij eventueel gebruikmakend van instrumenten als de Wet voorkeursrecht gemeenten en onteigening.

Alle percelen in het projectgebied zijn in eigendom van de gemeente, een groot deel is eerder in erfpacht uitgegeven, het overige deel is momenteel in gebruik als openbaar gebied. Ook het vastgoed is deels eigendom van de gemeente: de gemeentewerf en de voormalige LTS.
Om het plan te kunnen realiseren zal een aantal erfpachtrechten verworven worden. Voor Reade zal een vervangende locatie gezocht worden, voordat er ontwikkeld en uitgegeven kan worden. Om de basisschool te kunnen realiseren is verwerving nodig van het erfpachtrecht van het voormalige speeltuingebouw. Voor de realisatie van woningbouw is de gemeentewerf reeds verworven. Tevens zal een deel van de speelweide van het zwembad moeten worden aangekocht ten behoeve van de woningbouw, maar ook met het oog op de openbare buitenruimte.

Uitgangspunt is dat er dubbelgebruik zal zijn van de speelvoorzieningen voor het zwembad en de buurt.

4.3 Ontwikkeling in fasen

De gemeente is voor een groot deel eigenaar van de grond in Mercatorpark. Gefaseerde ontwikkeling is noodzakelijk omdat de bouwkavels naar verwachting niet gelijktijdig beschikbaar zullen komen.

Mercatorpark bestaat uit zes bouwvelden en is onder te verdelen in:

A. West (met de bouwvelden MW1 en MW3)
B. Midden (bouwveld MW2)
C. Oost (bouwvelden MO1, MO2, MO3 en MO4)

Vanwege de gemeentelijke grondpositie zal het westelijk deel (langs de A10) en het oostelijk deel naar verwachting eerder ontwikkeld kunnen worden dan het middendeel. Het westelijk en oostelijk deel kunnen gelijktijdig tot ontwikkeling komen. Het middendeel zal later worden gerealiseerd na vertrek van Reade.



Figuur 2: Bouwvelden Mercatorpark

4.3.1 Ontwikkeling West (Bouwvelden MW1 en MW3)

De gemeente heeft hier een goede grondpositie. Deze bouwvelden kunnen tegelijkertijd worden ontwikkeld. Op bouwveld MW1 bevindt zich het gebouw van de voormalige LTS. Het uitgangspunt is dat dit gebouw behouden blijft. Op dit moment wordt de LTS tijdelijk gebruikt door diverse partijen, de nieuwe gebruikers hoeven niet per definitie de huidige gebruikers te zijn. De consequentie hiervan is dat er minder ruimte over is om woningen te realiseren. Om toch aan de benodigde woningaantallen te komen, is hoogbouw nodig.

De voormalige LTS dient te worden opgeknapt en verduurzaamd en krijgt een (gedeeltelijk) maatschappelijke en commerciële invulling. Vooralsnog is MW1 één bouwveld met daarin de LTS èn de woontoren. Het is misschien logischer om dit bouwveld te splitsen in een bouwveld woontoren en een bouwveld LTS. Deze mogelijke splitsing vergt nadere studie. Aan de hand van de studie moet worden bezien in hoeverre de ontwikkelingen moeten worden gezien als twee aparte projecten.

De voormalige LTS zal (mogelijk) separaat of in combinatie met de woontoren aan de A10 in de markt gezet worden. Een andere mogelijkheid is dat de voormalige LTS in eigendom blijft bij de gemeente. In dat geval wordt het beheer en de exploitatie ondergebracht bij de afdeling vastgoed van de gemeente. De gymzaal wordt mogelijk gesloopt om de businesscase voor dit bouwveld haalbaar te maken. Hier zal verder onderzoek naar worden gedaan.

Op bouwveld MW3 wordt een woontoren gerealiseerd naast het bestaande Triade-gebouw. Hiervoor moeten de bestaande parkeerplaatsen op maaiveld worden verwijderd. Parkeerplaatsen ten behoeve van bewoners van bouwveld MW3 worden gesitueerd op bouwveld MW2. Deze woontoren kan separaat of in combinatie met bouwveld MW1 in de markt worden gezet.

4.3.2 Ontwikkeling Midden (Bouwveld MW2)

Essentieel voor de ontwikkeling van dit deel is het vinden van een alternatieve locatie voor Reade. Bepalend is met name de snelheid waarmee een vervangende locatie voor Reade beschikbaar is. Zodra deze gevonden is, kan worden verworven en gestart met slopen en bouwrijp maken van dit bouwveld. Het programma zal bestaan uit grondgebonden (atelier-) woon-woningen en appartementen. Het parkeren vindt plaats onder het gebouw. Naar verwachting zal dit bouwveld in één tender op de markt gezet kunnen worden.

Aan de zuidkant van dit bouwveld is een buurtsupermarkt gepland met daarnaast een buurtkamer en een commerciële ruimte. Deze buurtsupermarkt kan apart getenderd worden of in combinatie met de rest van dit bouwveld.

4.3.3 Ontwikkeling Oost (Bouwvelden MO1,MO2, MO3.2) en MO4)

Bouwveld MO1
Eerst dient de gemeentewerf en het voormalige speeltuingebouw gesloopt en een overeenkomst gesloten met het zwembad over aankoop van een deel van de speelweide. Daarna kan gestart worden met sloop en bouwrijp maken van dit bouwveld. Het is de bedoeling dat hier voornamelijk gezins- en ouderenhuisvesting wordt gerealiseerd met gemeenschappelijke voorzieningen. Er wordt ook rekening gehouden met ouderenwoningen in MW1 wanneer deze doelgroep niet in het oostelijk deel gehuisvest kan worden. Dit bouwveld zal in één tender in de markt gezet worden of gelijktijdig en in combinatie met bouwveld MO2.

Bouwveld MO2 en MO3
Ook voor dit bouwveld geldt dat eerst de gemeentewerf gesloopt moet zijn. Op de begane grond komen grondgebonden eengezinswoningen en ouderenwoningen, met in de plint commerciële en maatschappelijke functies. Het parkeren zal onder het gebouw en in de openbare ruimte

plaatsvinden. Dit bouwveld kan apart in de markt worden gezet of in combinatie met bouwveld MO1.

Bouwveld MO4 Alles-in-één-school (Integraal Kindcentrum)
Op dit bouwveld komt een alles-in-één-school. Het zal als zelfstandig project worden gerealiseerd. Het bestuur van de school wordt opdrachtgever. De school zal gelijktijdig worden opgeleverd met de eerste nieuwe woningen conform de motie 'nieuwe scholen hand in hand met nieuwe woningen'.

De gefaseerde ontwikkeling zorgt voor meer flexibiliteit vanwege de mogelijkheid om snel op ontwikkelingen te kunnen anticiperen. Ook maakt gefaseerde ontwikkeling het mogelijk om de kosten en opbrengsten zo dicht mogelijk bij elkaar te houden. Hierdoor wordt het kapitaalbeslag tot het minimum beperkt. Uitgangspunt voor de ontwikkeling van Mercatorpark is de verhouding 40-40-20. Voor de individuele kavels kan daarvan worden afgeweken, zolang deze verdeling in het gehele gebied maar gehaald wordt.

4.4 Inkoopstrategie en warmte- koude voorziening

Voor de inrichting van de openbare ruimte en de civiele projecten, zoals de nieuwe voetgangersbruggen tussen de Jan Evertsenstraat-West en het Mercatorpark, wordt na het investeringsbesluit gestart met opstellen van de inkoopstrategie. Voor de warmte-koude voorziening geldt dat de ontwikkelaars op basis van onze uitvraag zelf de warmte-koude voorziening zullen moeten regelen. Dit zal een duurzaam systeem op basis van laag temperatuur (LT) moeten worden.

4.5 Participatie Mercatorpark

Vanaf november 2019 heeft er een herijking plaatsgevonden wat betreft de aandacht voor en de inzet van bewonersparticipatie door het projectteam. Eerdere bewonersbijeenkomsten (september 2017 en september 2019) over de toekomstige ontwikkeling van het totale projectgebied Jan Evertsenstraat-West hadden weliswaar veel omwonenden op de been gebracht, maar er was wat minder enthousiasme te bespeuren voor wat betreft de gepresenteerde stedenbouwkundige plannen voor het deelgebied Mercatorpark. Zowel het aantal te bouwen woningen (ca. 1100-1200) als de locatie van de hiervoor ingetekende woontoren(s) in de verkavelingsstudies, zorgde tijdens beide bewonersavonden voor een zekere ongerustheid onder bewoners in de naaste omgeving.

In november 2019 startte het (deels vernieuwde) projectteam Mercatorpark met een fundamenteel andere benadering richting de belanghebbenden. Op basis van gesprekken met bewoners en belanghebbenden is een gewijzigde opzet van het stedenbouwkundig plan met de nodige veranderingen verder uitgewerkt. Uitgangspunten voor dit proces waren:

- Volledige transparantie over het stedenbouwkundige proces;
- Informatie die voor iedereen (omwonenden, ondernemers) op hetzelfde moment beschikbaar was;

- Participatietraject met meerdere elkaar versterkende communicatiemomenten en communicatievormen in de periode februari-september 2020. Wegens het intreden van Corona in maart 2020 betekende dit onder andere een adhoc aanpassing naar een viertal online bijeenkomsten in juni en juli 2020;
- Reflectie op de achterliggende periode en het erkennen van het belang van bewonersparticipatie door de projectgroep;
- Het toetsen van het schetsontwerp eind 2019 bij een drietal professionals buiten de gemeente (architectenbureaus) alsmede het ophalen van suggesties voor de aanpak van dit gebied;
- Duidelijk communiceren van de stedenbouwkundige opgave vanuit B&W: de projectnota uit 2018 was en bleef leidend;
- Het verwijderen van de angel uit de discussie met de omwonenden (hoogte en ligging van de woontoren(s) vrijwel aan het begin van het participatietraject;
- Het daadwerkelijk inpassen van suggesties van omwonenden in het concept stedenbouwkundig plan voor zover dit passend was binnen de gegeven randvoorwaarden.

Als afsluiting van dit participatieproces is op 14 en 15 september 2020 in totaal vier fysieke bijeenkomsten aan bewoners en belanghebbenden het concept stedenbouwkundig plan gepresenteerd. Het voorstel is met veel waardering ontvangen.

In oktober 2020 een uitgebreide participatiebijlage opgesteld. Hierin zijn de belangrijkste participatiemiddelen in uitgewerkte vorm te vinden.

Hoe nu verder?
In 2022 zal het investeringsbesluit en het stedenbouwkundig plan voor worden gelegd aan de gemeenteraad. Hieronder vallen ook het ontwerp openbare ruimte op hoofdlijnen en de financiële haalbaarheid van het project.

Voor wat betreft de inzet van participatie en communicatie voor omwonenden wordt voorgesteld om in de periode van 2022 door te gaan op de weg die we sinds november 2019 zijn ingeslagen. Dit betekent een proactieve en transparante opzet van communicatie van het projectteam richting omwonenden. Het proces voor de inrichting van de openbare ruimte biedt ook voldoende mogelijkheden voor omwonenden om mee te denken. Dit geldt ook voor de invulling van eventuele tijdelijke initiatieven in de periode 2022-2023.

In 2022 start ook de bestemmingsplanprocedure voor Mercatorpark, waarin uiteraard ook een participatieproces is opgenomen.

5 Uitvoeringsaspecten

5.1 M.e.r.-beoordeling

Ten behoeve van de ontwikkeling van het gehele plangebied Jan Evertsenstraat-West is een m.e.r.-beoordeling opgesteld om te onderzoeken of er belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu zijn. Dat is niet het geval. Uit de uitgevoerde m.e.r.-beoordeling voor de herontwikkeling van de Jan Evertsenstraat-West blijkt dat het opstellen van een milieueffectrapport (MER) niet noodzakelijk is.

5.2 Geluidhinder

Mercatorpark is een geluidbelaste locatie vanwege de ligging direct aan de Rijksweg A-10. Maatregelen om de geluidsbelasting te reduceren worden onderzocht, zoals maatregelen aan de gevels, het creëren van geluidluwe zijden en het plaatsen van een geluidscherm. Niet uitgesloten is dat op een aantal plekken dove gevels nodig zijn. In het nieuwe bestemmingsplan worden regels opgenomen die een aanvaardbaar woon- en leefklimaat moeten borgen.

5.3 Externe veiligheid

Externe veiligheid gaat over het beheersen van de risico's voor de omgeving die ontstaan bij het gebruik, de opslag en het vervoer van gevaarlijke stoffen als LPG en giftige gassen. De A-10 West is binnen het landelijke Basisnet opgenomen als transportroute voor gevaarlijke stoffen.

Door de ontwikkelingen in Mercatorpark zal het aantal personen dat in het gebied verblijft toenemen. Hierdoor neemt ook het groepsrisico toe. De mogelijkheden tot voorbereiding van bestrijding en beperking van de omvang van een ramp op de weg, en de mogelijkheden voor personen om zich in veiligheid te brengen, worden in de besluitvorming meegenomen. Voor Mercatorpark is in het ontwerp rekening gehouden met voldoende vluchtroutes. Verder zullen gebouwen voor minder redzame personen (zoals een basisschool) zo ver mogelijk uit de buurt van de A10 worden gesitueerd.

5.4 Luchtkwaliteit

Het programma voor Mercatorpark en de verschillende scenario's zoals opgenomen in het projectbesluit, zijn getoetst aan de luchtkwaliteitseisen uit de Wet milieubeheer. Voor de onderzochte stoffen (fijnstof, zeer fijnstof en stikstofdioxide) blijven de concentraties onder de grenswaarden die de wet voorschrijft voor de kwaliteit van de buitenlucht. De plannen voor Mercatorpark én de Jan Evertsenstraat-West als geheel zijn inpasbaar vanuit het oogpunt van luchtkwaliteit. In het programma voor Mercatorpark is een basisschool opgenomen. Deze is in het stedenbouwkundig plan op voldoende afstand van de verkeerswegen geprojecteerd. Het plan

voldoet daarmee aan het landelijk Besluit gevoelige bestemmingen en de Amsterdamse Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit.

5.5 Duurzaamheid

5.5.1 Duurzame energie en aardgasvrij

De gemeente Amsterdam heeft als doel om de CO_2-uitstoot met 55% terugdringen in 2030 en met 95% in 2050. Daarnaast streeft de stad naar 100% gebruik van duurzame energie in 2050. Deze doelen zijn uitgewerkt in de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050. De ontwikkeling in Mercatorpark kan gebruik maken van verschillende duurzame warmtebronnen. De haalbaarheid van deze mogelijkheden zijn onderzocht in de energiesysteem analyse voor Mercatorpark (d.d. 27-08-2019). In de aangenomen motie van 9 november 2017 is de voorkeur van de gemeente voor laagtemperatuur warmte (circa 40°C) in nieuwbouw uitgesproken.

5.5.2 Duurzame mobiliteit

De gemeente werkt aan een schone lucht en voor 2030 is de ambitie om alleen nog uitstootvrije mobiliteit toe te staan binnen de bebouwde kom. Duurzame mobiliteit wordt gestimuleerd door het beperken van autogebruik via parkeernormering en de realisatie van toekomstbestendige laadpunten voor elektrische auto's. Het streven is een autoluwe wijk, waarbij doorgaand autoverkeer voorkomen wordt. Waar mogelijk wordt gebruik gemaakt van bestaande parkeervoorzieningen voor het parkeren in de openbare ruimte voor bezoekers. Het gebied heeft goede alternatieven voor de auto, zoals de fiets en het openbaar vervoer. Fietsgebruik wordt gestimuleerd door het bieden van voldoende en goed toegankelijke fiets parkeerplekken en een aantal oplaadpunten voor elektrische tweewielers.

5.5.3 Klimaatadaptatie

Door klimaatverandering zal het vaker warm en droog zijn, terwijl korte maar zware buien druk uitoefenen op de bestaande riolering. In het plangebied Mercatorpark worden er maatregelen getroffen om rekening te houden met de verandering van het klimaat. Zowel in het ontwerp voor de openbare ruimte als op kavelniveau wordt de ambitie om hemelwater vast te houden, te vertragen en waar mogelijk her te gebruiken geborgd. Naast het waterverwerkend vermogen wordt ingezet op de ambitie om hittestress en droogte tegen te gaan. Inrichting met intensief en hoogwaardig kwalitatieve vegetatie draagt ook bij aan de klimaatbestendigheid van het plangebied en tevens het behalen van de groennorm.

5.5.4 Natuurinclusief bouwen

De Groenvisie 2050 schetst een beeld van Amsterdam als een groene stad en wil die kwaliteit graag versterken. Groen draagt in belangrijke mate bij aan een klimaatbestendige, biodiverse, duurzame en kwalitatieve leefomgeving van mens en dier. Het transformatiegebied Mercatorpark is gelegen tussen verschillende stadsparkgebieden waar een hoge wordt waargenomen. De watergang aan de zuidzijde van het plangebied, grenzend aan de noordzijde van het Rembrandtpark, is in de Structuurvisie opgenomen als onderdeel van de ecologische verbindingenstructuur. Met deze ligging is de ambitie om de ontwikkeling van het gebied als een

natuurverbinding te laten bijdragen door het toe te passen van maximaal en kwalitatief hoogwaardig groen op kavels, gevels en daken. Ingepaste natuurmaatregelen sluiten aan bij de omgeving en helpen de biodiversiteit in het plangebied te verhogen. Het Amsterdamse handboek Natuurinclusief Bouwen en Ontwerpen van Blokker en Timmermans (2018) kan als inspiratiebron dienen.

5.5.5 Circulair bouwen en materialen

Amsterdam wil in 2030 50% minder nieuwe grondstoffen gebruiken en in 2050 volledig circulair zijn. Duurzaam materiaalgebruik en een slim ontwerp van gebouwen voor een zo lang mogelijke levensduur leveren een bijdrage aan het behalen van deze doelstellingen en worden dan ook geambieerd in het plangebied. In geval er wordt gekozen voor het gebruik van hout, wordt er alleen hout toegepast met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. Materialen als staal en beton zijn minder duurzaam en zouden in mindere mate toegepast moeten worden. Verontreiniging van het hemelwater door bouwmaterialen moet worden voorkomen door geen gebruik te maken van uitlogende materialen zoals koper, lood en zink. Daarbij heeft de gemeente ambities op het gebied van adaptief en demontabel bouwen: het gebouwcasco maakt functiemenging- en aanpassing van woningtypologie eenvoudig. Waar mogelijk kunnen de materialen die vrijkomen tijdens het slopen van gebouwen, zoals de Reade, en het herinrichten van de openbare ruimte hergebruikt worden.

5.5.6 Afval en grondstoffen

Amsterdam wil in 2050 een afvalvrije stad zijn waar straten en pleinen schoon zijn. In de omschakeling naar een circulaire economie moet het afvalscheidingspercentage omhoog. In het plangebied geldt dat collectieve ondergrondse afvalcontainers moeten worden ingepast, gelet op de openbare schaarse ruimte. Hierbij wordt ingezet op vijf fracties: papier, glas, textiel, restafval en groente-fruit en tuinafval (GFT). Vanaf 2021 wordt plastic verpakkingen niet meer los op gehaald.

5.6 Bouwhoogten

Naast boven- en ondergrondse cultuurhistorische waarden moet bij gebiedsontwikkeling rekening worden gehouden met het werelderfgoed. Een deel van het plangebied valt binnen de 2 kilometer-zone die rond het Singelgrachtgebied is getrokken vanwege het werelderfgoed van de zeventiende-eeuwse grachtengordel. In verband met de bijzondere status van dit UNESCO-gebied is hoogbouw in de 2 kilometer-zone alleen toegestaan als onder meer is voldaan aan het zichtbaarheidscriterium zoals omschreven bij de procedure voor de hoogbouweffectrapportage (HER).

Onder hoogbouw in Amsterdam wordt verstaan gebouwen vanaf 30 meter hoogte of tweemaal de hoogte in hun directe omgeving. Het stedenbouwkundige plan voorziet voor het oostelijke deel van Mercatorpark dat binnen de 2 kilometer-zone is gelegen, niet in hoogbouw die de 30 meter overschrijdt dan wel tweemaal de hoogte is van de omliggende bebouwing. Een rapportage over landschappelijke effecten is zodoende niet verplicht.

Buiten de 2 kilometer-zone is in het stedenbouwkundige plan hoogbouw geprojecteerd in de zogenaamde stimuleringsgebieden langs de A10 West. Hier wordt juist ingezet op verdichting en

het toepassen van hoogbouw. Een rapportage over landschappelijke effecten is ook hier niet verplicht. Hoewel niet noodzakelijk, is voor alle torens in beeld gebracht wat de visuele effecten van de hoogbouw op de omgeving zijn.

Omdat de torens in de noordwestzijde van het plangebied geplaatst zijn, is schaduwwerking vooral op de A10 en slechts zeer beperkt op het plangebied zelf.

5.7 Luchthaven Schiphol

Vanwege de nabijheid van Schiphol gelden beperkingen aan bouwhoogten in verband met de veiligheid van het luchtverkeer en de werking van de radarapparatuur. Voor Mercatorpark geldt een maximale hoogte van de bebouwing van 102 meter +NAP aan de zuidwestkant van het plangebied tot circa 112 meter +NAP in het uiterste noordoosten. Het programma omvat geen bebouwing die deze maximale waarden overschrijdt. In verband met de radarapparatuur geldt voor Mercatorpark een maximale bouwhoogte van 51,5 meter +NAP in het zuidoosten van het plangebied tot 53,5 meter +NAP in het noordoosten. Het stedenbouwkundig plan voor Mercatorpark maakt bouwhoogten mogelijk die deze maximale waarden overschrijden. Luchtverkeersleiding Nederland (LVNL) heeft de bouwhoogten getoetst en geconstateerd dat er geen negatieve invloed is op de correcte werking van de radar.

5.8 Bodem en explosieven

Mercatorpark ligt in zone 3 van de bodemkwaliteitskaart van Amsterdam. De boven- en ondergrond vallen in kwaliteitsklasse industrie (matig verontreinigd). Door middel van een bodemonderzoek zijn de verontreinigingen voldoende in kaart gebracht. Er is geen asbestverdacht materiaal gevonden. In de landbodem direct naast de watergang zijn verhoogde gehalten van PFAS aangetroffen. Verontreinigingen (PAK en zink) zijn ook gevonden ter plaatse van het fietspad en de gemeentewerf. Deze gronden hebben beperkte hergebruiksmogelijkheden. Bij toekomstige graafwerkzaamheden volstaat een BUS-melding bij het bevoegd gezag. Er is geen vervolgonderzoek nodig.

5.9 Cultuurhistorie en archeologie

Op basis van de historisch-topografische inventarisatie zijn binnen het plangebied Mercatorpark materiële overblijfselen te verwachten die verband houden met ontginning, bewoning of landgebruik vanaf de 11de eeuw tot de verstedelijking in de 20ste eeuw. Deze overblijfselen hebben weinig tot geen samenhang en een wijde verspreiding. De archeologische verwachting is daarom laag. Bebouwing ter plaatse en 20ste-eeuwse ophogingslagen kan eventuele archeologische resten hebben verstoord. Vanwege de lage verwachting geldt voor het hele plangebied een uitzondering van archeologisch veldonderzoek bij alle bodemingrepen.

Bovengrondse cultuurhistorische waarden in het plangebied hebben betrekking op bebouwing uit het midden van de jaren zestig van de vorige eeuw. Van deze voorzieningen zijn alleen de LTS en de directeurswoning van cultuurhistorische waarde. De school en de bijbehorende twee gymzalen zijn gewaardeerd met een orde 1 en de directeurswoning met orde 2. Voor zowel orde 1 als orde 2 panden is behoud/restauratie het uitgangspunt. In het huidige bestemmingsplan is voor de LTS

een sloopvergunningplicht van toepassing. De school is in het stedenbouwkundig plan opgenomen en moet een deel van het programma zoals omschreven in het projectbesluit huisvesten. Het behoud staat ook in het stedenbouwkundige plan voorop.

5.10 Watercompensatie

De Waterbeheerder eist dat extra te verharden terrein in het plangebied gecompenseerd wordt. Met oppervlaktewater is dat 10% van het extra verharde terreinoppervlak. In het plan is een verbreding van 1 meter van de sloot aan de Jan Evertsenstraat opgenomen. Dit is 350 m² extra oppervlaktewater en ruim voldoende voor 462 m² extra terreinverharding.

5.11 Flora en fauna

Het gebied bevindt zich niet in de nabije omgeving van een Natura 2000-gebied en ligt niet in de Hoofdgroenstructuur. Het zuidelijke deel van Mercatorpark maakt wel deel uit van de Ecologische structuur van Amsterdam. Het gaat om de bomenrij en het water parallel aan de Jan Evertsenstraat. Het stedenbouwkundige plan voorziet in behoud van de bomen en een toevoeging of verplaatsing waar nodig. In het kader van een bestemmingsplanprocedure zal opnieuw gekeken worden naar de actuele natuurwaarden.

5.12 Afval en grondstoffen

Amsterdam wil in 2050 een afvalvrije stad zijn met schone straten en pleinen. In de omschakeling naar een circulaire economie moet het afvalscheidingspercentage omhoog. In het plangebied geldt dat collectieve ondergrondse afvalcontainers moeten worden ingepast, gelet op de openbare schaarse ruimte. Hierbij wordt ingezet op vijf fracties: papier, glas, textiel, restafval en groente-fruit en tuinafval (GFT) .

Op basis van het aantal woningen zullen naar verwachting 16 ondergrondse containers moeten worden geplaatst verdeeld, over drie aanbiedlocaties. De uiteindelijke locaties en soorten fracties worden op termijn bepaald met de afdeling afvalinzameling.

5.13 Kabels en Leidingen

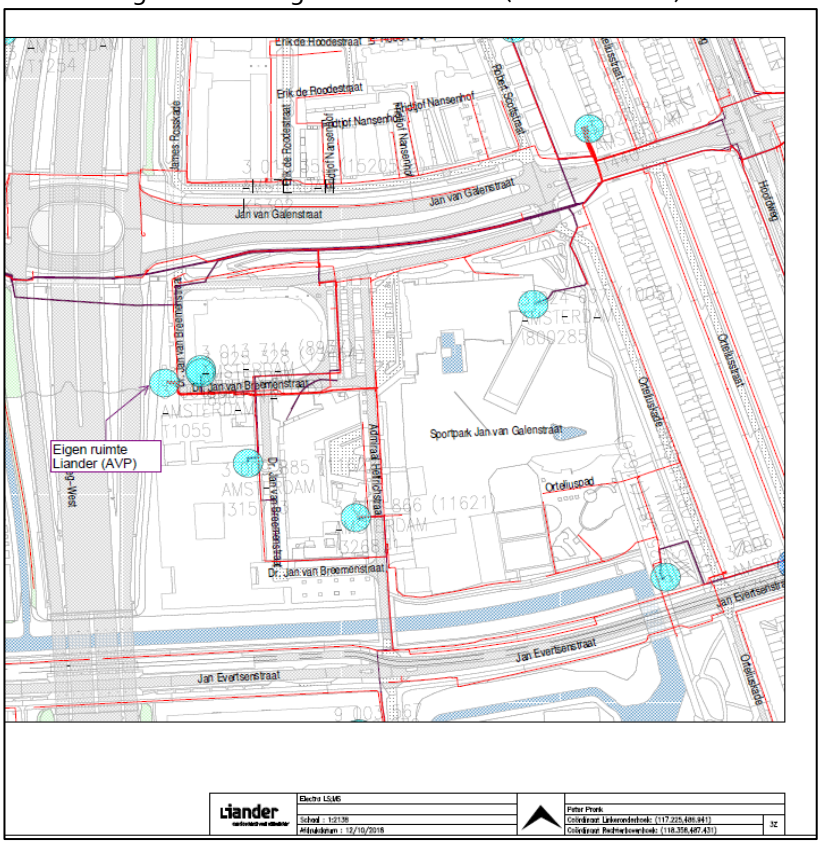
Voor de Jan Evertsenstraat West is in 2018 een Masterplan voor de kabels en leidingen opgesteld. Er moet rekening worden gehouden met extra ruimte voor elektra en voldoende ruimte voor een warmtehoofdnet en distributienet. Hiervan is nog niet bekend welke partij dit net aan zou kunnen leggen en of dit in de toekomst zal gebeuren. Onder het wegprofiel van de Admiraal Helfrichstraat wordt ruimte vrijgehouden om in de toekomst de aanleg van het warmtehoofdnet te kunnen faciliteren.

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.

Een aandachtspunt is de grote energievraag in het gebied. De extra te bouwen woningen en huidige bebouwing vragen veel elektracapaciteit. Ook ontwikkelingen als het elektrisch laden van auto's zijn van grote invloed op het elektranet.

5.13.1 Bestaande situatie kabels en leidingen

Er zijn diverse traforuimtes in dit gebied. De meeste betreffen klantruimtes. Zolang de klant deze niet opzegt is Liander verplicht ze in stand te houden. In sommige klantruimtes 'lenen' zij wat trafovermogen om het eigen net te voeden (medeverbruik).



Afbeelding 1: Traforuimtes in het gebied

5.13.2 Nieuwe situatie kabels en leidingen

Voor de woningen en de geplande commerciële voorzieningen wordt een nieuw kabels-en leidingennet ontworpen en aangelegd. Ook worden er nieuwe traforuimtes aangebracht.

De factoren die van invloed zijn op het aantal traforuimtes zijn:

- Zonnepanelen: Deze kunnen beperkend werken op de maximale kabelengtes. Hierdoor dienen de traforuimtes dichter op elkaar geplaatst te worden, wat resulteert in meer traforuimtes om het gehele gebied te beslaan;
- Warmtepompen (individueel): meer trafovermogen nodig, dus een hogere impact op het aantal traforuimtes;
- Elektrisch laden: meer trafovermogen nodig, dus een hogere impact op het aantal traforuimtes.

Gas
Conform het landelijke beleid komen er geen nieuwe gasleidingen bij. De nieuwe woningen worden dan ook niet aangesloten op het gasnet.

Liandon hoogspanning
Voor de Jan Evertsenstraat (tussen Admiraal Helfrichstraat en Orteliuskade) wil Liander dat er een overkluizing wordt gemaakt boven de aanwezige 50kV kabel i.v.m. de realisatie van de bebouwing.

KPN/Reggefiber
Gezien de tijdigheid van het leveren van diensten aan de eerste nieuwe bewoners zal de PoP (verdeel/wijkstation) moeten worden opgenomen in de kavel die als eerste bebouwd wordt.

Afvalwater
Bij toename van het aantal woningen zullen de gebieden ten noorden van de Jan Evertsenstraat een nieuw (onderbemaling) gemaal moeten krijgen die het stelsel verpompt tot ten zuiden van de Jan Evertsenstraat.

Waterprofiel
Alle wateruitlaten moeten opnieuw gemaakt worden. Verder moet bij het eventueel toepassen van funderingselementen rekening gehouden worden met de aanwezige hoge druk persleiding.

6 Planning en proces

Voor zowel de vier plangebieden, als voor de herprofilering wordt een gefaseerde ontwikkeling voorgesteld. Hiervoor is gekozen omdat dan snel kan worden gereageerd op de actualiteit. Ook kan zo laat mogelijk worden geïnvesteerd, zo dicht mogelijk op het moment van het genereren van opbrengsten. Op deze manier wordt de cashflow geoptimaliseerd. Logischerwijs is het gevolg van de gefaseerde ontwikkeling dat de woningbouwlocaties niet tegelijk gereedkomen.

Dit hoofdstuk beschrijft op hoofdlijnen de beoogde planning en fasering van de gebiedsontwikkeling in het Mercatorpark.

6.1 Uitvoeringsfasering

De ontwikkeling van de nieuwbouw zal in drie fasen worden uitgevoerd. Te weten:

- Fase 1a Oost;
- Fase 1b West- Torens;
- Fase 2 West-READE.

De beoogde start bouw van zowel fase 1a Oost als fase 1b West-Torens is gepand medio 2025. Deze fasen zullen gelijktijdig worden uitgevoerd. De bebouwing van de voormalige LTS blijft behouden. De selectieprocedure voor marktpartijen zal in 2023, nadat het bestemmingsplan onherroepelijk is geworden, worden opgestart. Hier wordt in het hoofdstuk 'Ontwikkelstrategie' verder op ingegaan. De beoogde start bouw van fase 2 West-READE is medio 2028 en is afhankelijk van het vertrek van READE. In onderstaand figuur zijn de verschillende fasen weergegeven.



Figuur 3: Fasering bouwvelden Mercatorpark

6.2 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.

6.3 Mijlpalenplanning

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

2022 -2023	Juridisch planologisch kader, Bestemmingsplan
2022 -2024	Selecties marktpartijen en bouwvoorbereidingen
2025-2030	Uitvoering nieuwbouw fase 1a, 1b en 2 en voormalige LTS

6.4 Wenstracéprocedure en BLVC-plan

6.4.1 Wenstracéprocedure

Voor de voorbereidingen van het bouw- en woonrijp maken worden er wenstracéprocedures doorlopen. Tijdens deze procedure informeren we 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. Wij inventariseren de uit te voeren werkzaamheden van de leidingen en kabels (wenstracés) die door de KLB worden uitgevoerd. Verder adviseren we en begeleiden we de wenstracéprocedure.

Doordat deze procedures worden doorlopen voor start bouw, kunnen de kabels en leidingen verlegd worden naar buiten de bouwterreinen. Door het doorlopen van de wenstracéprocedures voor het woonrijp maken wordt de bebouwing op tijd door diensten en bedrijven aangesloten op water, data en elektra.

6.4.2 BLVC-Plan

Voor het starten van iedere ontwikkeling, voor zowel de nieuwbouw als voor de activiteiten bouwrijp- 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.

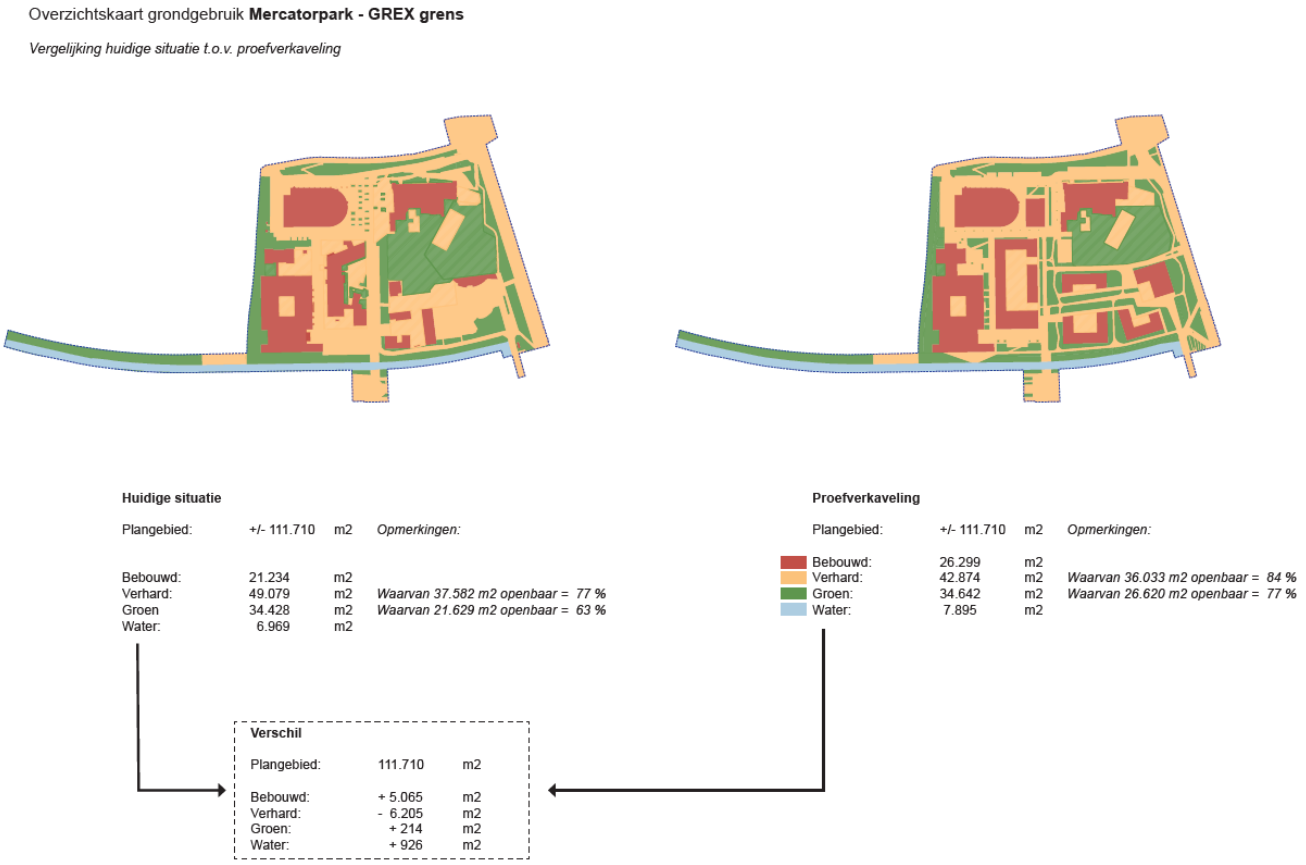
7 Financiën

Het concept stedenbouwkundig plan Mercatorpark is financieel doorgerekend. In deze financiële doorrekening is op basis van ramingen van kosten en opbrengsten een financieel geraamd resultaat weergegeven.

Dit hoofdstuk is bedoeld om tot vrijgave van de concept investeringsnota over te kunnen gaan. Na de inspraakperiode worden voorgestelde wijzigingen opgenomen in de definitieve investeringsnota die aan de gemeenteraad wordt voorgelegd.

7.1 Plangebied en programma

Het plangebied wordt aan de noordzijde begrensd door de Jan van Galenstraat, aan de zuidzijde door de Jan Evertsenstraat, aan de westzijde door de rijksweg A10 en aan de oostzijde door de Orteliuskade. Het totale plangebied is 10 hectare. In totaal kan circa 2 hectare van het gebied worden uitgegeven. Het overige deel bestaat uit verharding, groen en water. Dit is gebaseerd op onderstaande ruimtegebruikskaart. De ruimtegebruikskaart is een kaart waarop alle oppervlaktes zijn ingemeten. Deze oppervlaktes zijn gebruikt als uitgangspunt voor alle berekeningen.



Figuur 4: Ruimtegebruik toekomstig Mercatorpark

Het plan gaat uit van circa 1.000 woningen. Het woningbouwprogramma gaat uit van 40% sociale huur, 40% middeldure huurwoningen en 20% vrije sector woningen.

Het plan is opgedeeld in het westelijke deel langs de A10, het midden deel met READE en het oostelijk deel in het verlengde van Rembrandtpark. In het westelijk deel komen voornamelijk kleine woningen met een gemiddelde van 55 m² GBO. Het oostelijke deel is gericht op gezinnen; hier zijn de woningen gemiddeld 75 m² GBO. Daarnaast is er ruimte voor een programma voor maatschappelijke en commerciële voorzieningen.

7.2 Grondkosten en -opbrengsten

In de grondexploitatiebegroting zijn de grondkosten in overeenstemming met de BBV (Besluit, Begroting en Verantwoording)-voorschriften opgenomen. In grote lijnen zijn dit de verwervingskosten, civiele constructies, proceskosten, de kosten Voorbereiding & Toezicht (V&T), tijdelijke inrichting, en de uitvoeringskosten voor het bouw- en woonrijp maken. De inrichtingskosten van de openbare ruimte zijn conform de Puccinimethode.
De grondopbrengsten vormen de belangrijkste opbrengstensoort die in de grondexploitatie wordt begroot en geboekt. Grondopbrengsten zijn de inkomsten die de gemeente ontvangt door het (in erfpacht) uitgeven van bouwrijpe grond. De verwachte grondopbrengsten zijn gebaseerd op het actuele raamwerk grondprijzen van Grond & Ontwikkeling.

7.3 Dekking en economische uitvoerbaarheid

De grondexploitatieberekeningen gaan uit van een realisatieperiode binnen 10 jaar. De opgestelde grondexploitatie Mercatorpark (plannummer 265.12) heeft een verwacht positief resultaat van €14,5 miljoen (netto contante waarde, prijspeil 1 januari 2021) als gevolg van:

- Een verwachte opbrengst van €82 miljoen (nominaal pp 1-1-2021)
- Een verwacht investeringsniveau van €65 miljoen (nominaal pp 1-1-2021)

De gebiedsontwikkeling Mercatorpark is financieel haalbaar. Hiermee kan het plan financieel gezien worden vrijgegeven voor inspraak. Na de inspraak worden de reacties verwerkt in een Nota van Beantwoording. Deze worden, waar mogelijk, financieel verwerkt in de grondexploitatie. Het resultaat wordt middels een investeringsbesluit aan de gemeenteraad voorgelegd.

Het risicoprofiel behorend bij de grondexploitatie Mercatorpark, met een betrouwbaarheidsinterval van 90% kan gedragen worden door het positieve saldo van de grondexploitatie.

8 Bijlagen

1. Concept Stedenbouwkundig Plan Mercatorpark d.d. 31-01-2022
2. KABINET Concept Financiële Paragraaf Mercatorpark d.d. 24-01-2022
3. Grondexploitatiegrens Mercatorpark d.d. 08-10-2021
4. Verslag Participatietraject Mercatorpark d.d. 23-01-2020