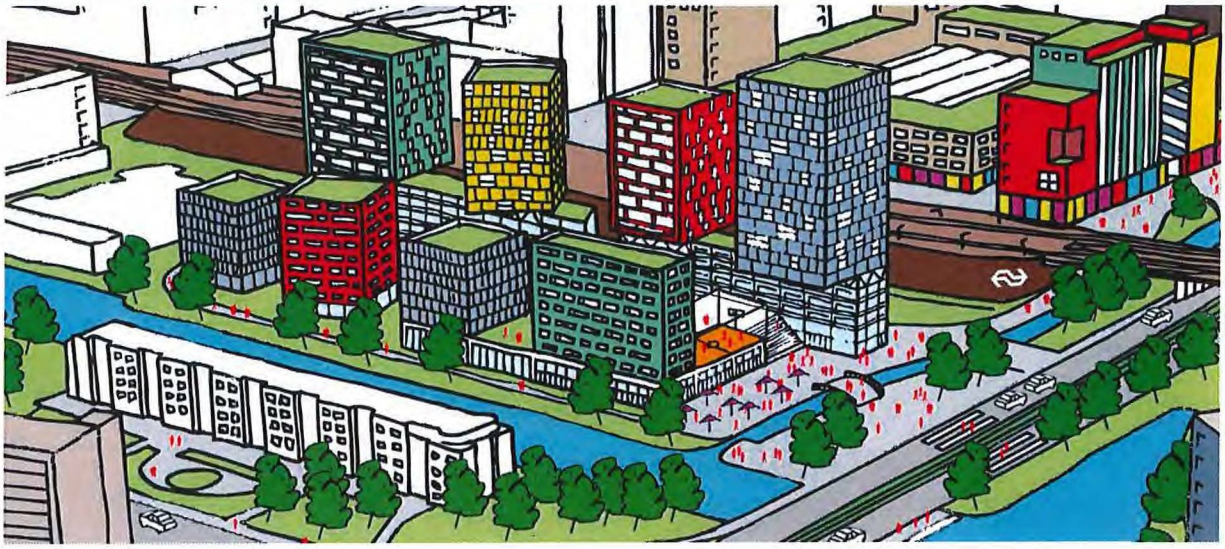
Initiatiefdocument Tennispark Sloterplas

(concept)

Versie 1.0
15 augustus 2017



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

Basisgegevens

Naam initiatief

Herontwikkeling Tennispark Sloterplas.

Locatie

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

Korte beschrijving

Op de percelen voorzien we een ensemble van zes nieuw te ontwikkelen gebouwen met een totaal volume van circa 50.000 m2 BVO. Het programma omvat wonen, voorzieningen en aan het OLVG West verwante zorgfuncties. Primair doel is het toevoegen van circa 500 woningen in het betaalbare (tot €710 p.m. of tot €150.000 von), middeldure (tot €971 p.m. of tot €300.000 von) en dure segment (vanaf €971 p.m. of vanaf €300.000 von). Zowel in de koop als in de huur. In het plan realiseren we parkeerplaatsen voor bewoners en bezoekers op verscholen parkeerdecks, conform de in juli 2017 vastgestelde nieuwe parkeernota; in de huidige opzet omvat het plan circa 240 parkeerplaatsen.

Erfpachter(s)

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

Juridisch eigenaar vanaf onherroepelijke omgevingsvergunning

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

Datum document

15 augustus 2017

Wijziging document

N.t.b.

Aanleiding en doelstelling

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

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

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

- de ambitie van de gemeente Amsterdam om een economische sterke, compacte en duurzaam ingerichte stad te zijn. Met het plan wordt op korte termijn de woningvoorraad aanzienlijk vergroot (circa 500 woningen). De ontwikkeling past in de door de gemeente geformuleerde ambitie om tot 2025 de bouw van 50.000 woningen binnen de stadsgrenzen mogelijk te maken (*Koers 2025 ruimte voor de stad versie april 2016*).
- de opgave voor Amsterdam (West) om de woningvoorraad te verbeteren en te zorgen voor een verbeterd profiel van de Jan Evertsenstraat, in lijn met de plannen uit de *Strategienota westelijk deel Jan Evertsenstraat*.
- de gemeentelijke ambitie om het gebied rondom de Sloterplas te transformeren tot een metropolitaanse plek, zoals beschreven in de *Structuurvisie 2040*.

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

Door de verwerving van VORM kan de beoogde herontwikkeling versneld worden. VORM wenst daarbij in een vroeg stadium afspraken te maken met de gemeente over bijvoorbeeld het garanderen van het aandeel betaalbare- en middensegment woningen in het plan. Met het initiatiefdocument wenst VORM daarom in

nauwe samenwerking met de ambtelijke organisatie van de gemeente te komen tot een verdere inpassing van de beoogde planontwikkeling in de gemeentelijke ambities en plannen.

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



Situering ten opzichte van de historische binnenstad, station Sloterdijk en de Sloterplas

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

Initiatief

Gebied

Het gebied rondom Tennispark Sloterplas verschiet van kleur, mede door de aanwijzing van diverse versnellingslocatie in het gebied door de gemeente *(Koers 2025 ruimte voor de stad versie april 2016)* en verbeterprojecten. Eén van de verbeterprojecten is de vernieuwing en verdichting van de Jan Evertsenstaat tussen de A10 en de Ringspoorlijn, ter hoogte van het OLVG West en de GVB-locatie. Langs deze Stadsstraat realiseert de gemeente samen met marktpartijen in de komende jaren een spannend verstedelijkingsprogramma. Net buiten de Ringspoorlijn ligt de Sloterplas, een tweede vernieuwingsproject aan de westkant van Amsterdam. Veel meer Amsterdammers vinden en gebruiken deze groene stadslong. Onder de werktitel *Stadsmeer* bereid de gemeente het Sloterpark en de Sloterplas voor op hoog intensief gebruik in de zeer nabije toekomst (zie *Structuurvisie 2040*). De gemeente heeft voorts plannen voor de uitbreiding van het OV-station Jan Van Galenstraat (metro). Enerzijds voorziet men in het doorstrekken van het station tot aan de Jan Evertsenstraat, waarbij de toegankelijkheid en bereikbaarheid nog beter wordt. Anderzijds onderzoekt men de mogelijkheden om te voorzien in een NS-station, vooral vanwege het (toekomstige) intensievere gebruik van dit gebied.



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

Beleidskader

Er is geen planologische grondslag (structuurvisie, bestemmingsplan, inrichtingsplan) voor herontwikkeling van de locatie. Ook in het gemeentelijk beleid duidt de gemeente de locatie niet specifiek als potentiele bouwlocatie, terwijl de herontwikkelpotentie evident is.

Koers 2025 ruimte voor de stad versie april 2016

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

Structuurvisie Amsterdam 2040

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

Strategienota Westelijk deel Jan Evertsenstraat

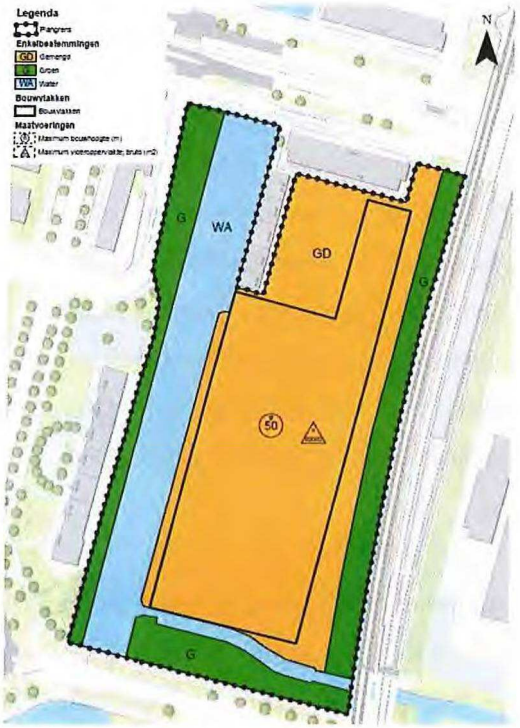
Het westelijk deel van de Jan Evertsenstraat is volgens de strategienota een belangrijke plek om de ambitie te realiseren om het stedelijk wonen in Amsterdam verder van het centrum af uit te breiden. Door enerzijds grote aantallen woningen te bouwen en anderzijds een levendige stadsstraat te ontwikkelen wordt voldaan aan de vraag naar centrumstedelijk wonen en worden de Westelijke Tuinsteden en de Sloterplas beter verbonden aan de stad. Een aantal locaties zijn aangewezen als plek waar op relatief korte termijn woningbouw kan worden ontwikkeld, dit zijn het Mercatorpark, de parkeerplaats van het OLVG-West en het terrein van het GVB. De ontsluiting van het gebied is tevens een belangrijk onderwerp van de strategie. In de huidige situatie is het gebied vooral voor de auto prima ontsloten, maar de fietsverbinding is onveilig en er is geen treinstation dicht in de buurt. Door een extra uitgang van de metro te maken aan de zijde van de Jan Evertsenstraat wordt het bereik van het metrostation Jan van Galenstraat ineens veel groter waardoor de bereikbaarheid voor de Jan Evertsenstraat wordt vergroot en het gebied aantrekkelijker wordt als woon- en werkplek. In de verdere toekomst komt er mogelijk een treinstation Sloterplas. Beide ingrepen liggen in de directe nabijheid van het plangebied tennispark Sloterplas en zijn in de nota gepland voor 2023. Een integrale benadering van de opgaven zoals neergelegd in de Strategienota en de ontwikkeling van het plangebied liggen voor de hand.

Locatie

De potentie van de locatie is dus evident, strategisch gesitueerd tussen het OLVG West en de Sloterplas. De locatie vormt een belangrijke schakel in de gebiedsontwikkeling van dit stuk stad. De gemeente Amsterdam heeft grote ambities voor het verbinden van de stad binnen de Ringweg A10 en de westelijke tuinsteden. De locatie van de Tennisclub Sloterplas is een essentiële schakel voor het verbinden van deze twee stedelijke projecten en een voorwaarde voor het succes van een heldere verbinding tussen de oude stad (binnen de ring) en de westelijke tuinsteden. Tot op heden heeft de locatie echter geen predicaat versnellingslocatie of bouwlocatie en zet het gemeentelijk beleid in op handhaving van het tennispark (zie *Koers 2025 ruimte voor de stad versie april 2016* en *Strategienota westelijk deel Jan Evertsenstraat).*

Perceel en plangebied

Het perceel is rechthoekig en gesitueerd ten zuiden van de Burgemeester Röellstraat, ter hoogte van metrostation Jan van Galenstraat. De omvang van het perceel is bij benadering circa 18.100 m2. Momenteel is op de locatie Tennispark Sloterplas gevestigd. Het op te stellen bestemmingsplan dient een kader te bieden voor de ontwikkeling van circa 50.000 m2 BVO wonen, voorzieningen en zorg, inclusief parkeren, tot een maximum hoogte van 50 meter. De stedenbouwkundige uitdaging voor de ontwikkeling van het perceel zit onder meer in een heldere en toegankelijke ontsluiting van de locatie, geluidsoplossingen voor wonen aan het spoor en een goede openbare ruimte met veel water en groen. Vanwege deze issues stelt VORM voor om het gebied voor het te wijzigen bestemmingsplan op te rekken naar de grenzen van achtereenvolgens de Burgemeester Röellstraat, de spoorzijde, Jan Evertsenstraat en het water van de Burgemeester Cramergracht.



Indicatieve verbeelding beoogd plangebied

Uitgangspunten

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

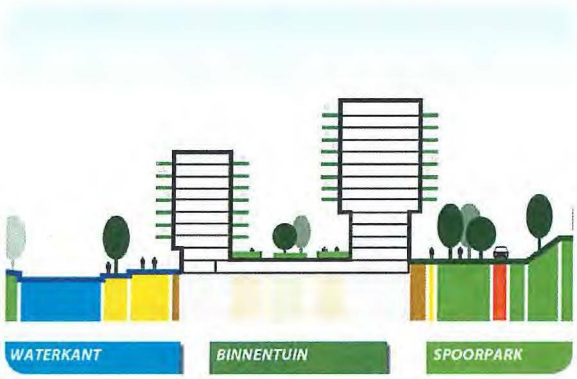
- toevoeging van circa 500 woningen in het betaalbare, midden en luxe segment;
- realiseren van hoogbouw om bij te dragen aan de kwaliteit van de stad als metropool;
- flexibiliteit in het plan voor zorgfuncties, gerelateerd aan het nabij gelegen OLVG West en nabij de healing environment van de Sloterplas;
- stedelijke voorzieningen in de plint (horeca, detailhandel, sport, etc.), gerichte functiemenging om een hoogwaardige en stedelijke plek te ontwikkelen;
- parkeren conform de nieuwe nota buiten het zicht oplossen middels parkeerdecks;
- impuls voor de Jan Evertsenstraat en de verbinding tussen de Sloterplas en de binnenring;
- realiseren van een nieuwe locatie voor Tennispark Sloterplas in de omgeving.

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

Stedenbouw

Concept

De positie van de kavel in de stad – op de overgang van de compacte stad (1920-1940) binnen de ring en de westelijke tuinsteden – daagt uit om als stedenbouwkundig concept te kiezen voor het thema *compacte tuinstad*. De lineaire kavel kenmerkt aan de oostkant een parkachtige groenstructuur van de Spoordijk en aan de westkant het brede water van de burgemeester Cramergracht. Dit geeft context voor het optimaliseren naar hoogwaardige openbare ruimte.



Concept compacte tuinstad

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



Planopzet en schetsimpressies van hoogwaardige openbare ruimte

Globaal is het plan opgebouwd uit een bovengrondse parkeergarage; daarboven een ensemble van 8 gebouwen, verbonden vanuit de gezamenlijke binnentuinen. De verschillende gebouwen onderscheiden zich

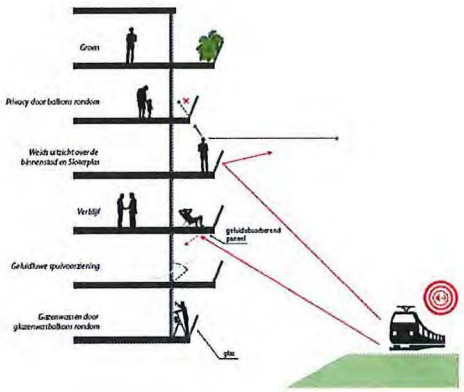
vanuit specifieke kwaliteiten (oriëntatie op zon, water, plein, binnentuin, spoorpark, etc.) en krijgen afzonderlijk een andere identiteit qua architectuur en materialisering. Zo ontstaat een dynamisch geheel met een onderlinge sterke relatie vanuit stedenbouw en openbare ruimte.

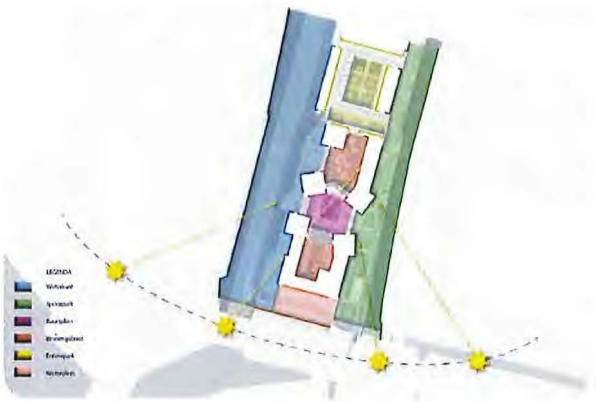


De zes gebouwen krijgen afzonderlijk een identiteit qua architectuur en materialisering

Zonoriëntatie, ventilatie en geluidsoplossingen

Concreet vertalen we het concept van de compacte tuinstad in o.a. ruime buitenruimtes (balkons, tuinen) optimale zonoriëntatie en goede ventilatiemogelijkheden i.r.t. het spoorgeluid. De gebouwen aan de spoorzijde (oostkant) worden ontsloten met een galerij. Alle individuele appartementen aan deze zijde hebben een geluidluwe zijde (voor geluidgevoelige verblijfsruimten) en zoveel mogelijk zonoriëntatie (westkant). In de gebouwen aan het water voorziet VORM grotere woningen met buitenruimtes gericht op het water- en de zonzijde. De omliggende kwaliteiten van het gebied (o.a. het spoorpark, de binnentuinen en de waterkant) scheppen ook mogelijkheden voor een deels grondgebonden woonprogramma. In combinatie met diverse voorzieningen in de plint wordt een levendige openbare ruimte met optimale ruimtelijke kwaliteit en sociale controle op maaiveld gerealiseerd.





Programma

Wonen

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

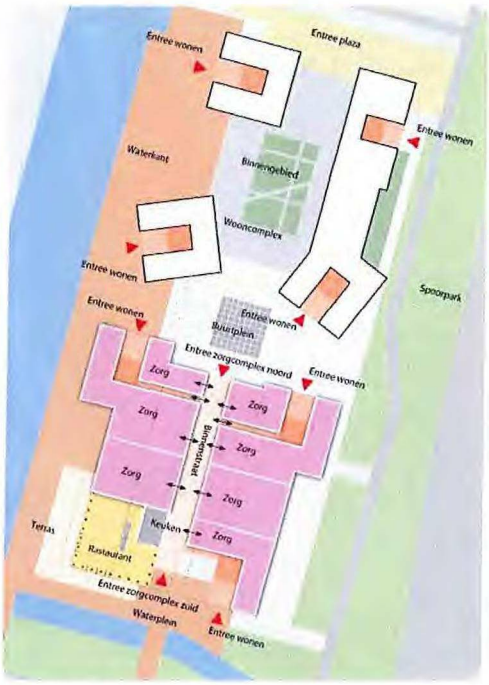
Het initiatief voorziet hoofdzakelijk in een woonprogramma circa 500 woningen, specifiek een stedelijke mix van betaalbare (tot €710 p.m. huur of tot €150.000 von koop), middeldure (tot €971 p.m. huur of tot €300.000 von koop) en dure woningen (vanaf €971 p.m. huur of vanaf €300.000 von koop). Wij voorzien bij uitstek op deze locatie een forse toevoeging in het middensegment. Met het beoogde programma sluiten we aan op de ambities van de gemeente om met name het middensegment toe te voegen. Daarnaast beogen we een levendige plint met ruimte voor onder meer horeca en bijbehorende voorzieningen. Zo creëren we een vloeiende overgang tussen de openbare ruimte en de gebouwen op maaiveld niveau (de plint).

Flexibiliteit voor overige functies

Primair zetten we in op woningbouw en bijbehorende voorzieningen. Vanwege de strategische ligging tussen de Sloterplas en het OLVG West biedt de locatie echter ook uitstekende mogelijkheden voor zorg. Daarom wensen we in het bestemmingsplan flexibiliteit te behouden om ook zorgfuncties toe te staan.

Indien zich een kans voor doet om één of meerdere zorgpartijen te accommoderen voorziet VORM kansen voor de uitwerking van het initiatief conform de principes van de *healing environment*:

- een herkenbare entree met een dynamisch zorgplein waar cliënten/patiënten, bezoekers en zorgprofessionals elkaar ontmoeten in een restaurant, bij de receptie of bij de diverse informele verblijfsplekken;
- een levendige, openbare zorgstraat als structurerend element waaraan we een specifiek zorgprogramma ontsluiten zoals behandelruimtes, spreekkamers, kantoren, etc.;
- sterke verbindingen met het omliggende groen (de binnentuinen, spoorpark, waterkant en uiteraard de Sloterplas), vanuit het plein, de straat en de individuele ruimtes.



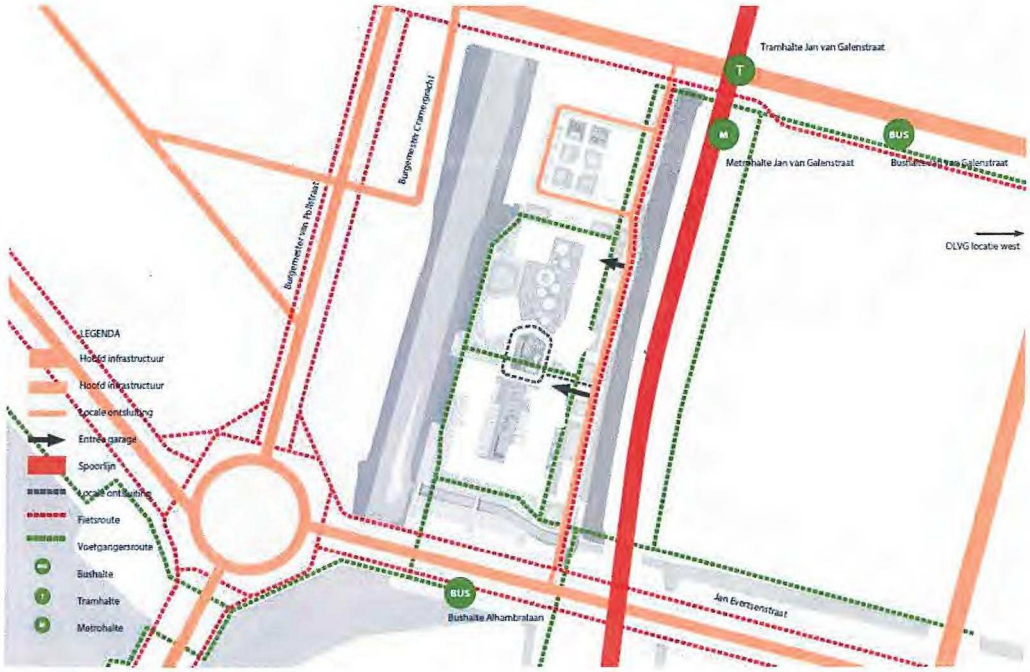
Indicatieve invulling gedeeltelijk zorgprogramma

Zorgwoningen kunnen bovendien gerealiseerd worden in de torens boven de plint, waarmee optimale geborgenheid en privacy wordt geboden.

Verkeer & parkeren

Aanpassingen verkeersaansluiting

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



Beoogde ontsluiting locatie

Parkeren

In de huidige planopzet beogen we circa 240 parkeerplaatsen uit het zicht op te lossen middels een stallinggarage op maaiveld. Uitgangspunt was hierbij de nieuwe parkeernorm die 7 juni jl. werd vastgesteld door de gemeenteraad.

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

Fietsen en bergingen

Bij een compacte stallingsgarage hoort een goede fietsenstalling. Op maaiveld niveau en op de 1e verdieping creëren we een gemeenschappelijke fietsenstalling voor de bewoners en bezoekers, e.e.a. conform de bouwbrief 2015-130. Hieruit volgt dat wij minimaal 600m2 aan gemeenschappelijke fietsenstalling moeten reserveren. De meeste woningen krijgen dus een interne berging van 2,7m2 om op deze manier te kunnen voldoen aan de eisen uit de bouwbrief. Het schetsontwerp voorziet in minimaal 1000m2 aan (individuele)

bergingen en fietsenstallingen. De toegankelijkheid van de 1e verdieping wordt geborgd door de toepassing van fietsliften. Indien nodig maken we voor bezoekers op eigen terrein enige fietsparkeergelegenheid.

Duurzaamheid

Triple bottom line

Uiteraard zijn voor de Gemeente Amsterdam de kwalitatieve en financiële factoren van belang voor een succesvol project, maar zeker ook de sociale- en duurzaamheidsfactoren. Ofwel de 'triple bottom line: Planet, People & Profit'. VORM hanteert in deze een integrale benadering, zowel in het ontwerp en de realisatie van de gebouwen, openbare ruimte en voorzieningen als in het bedrijfsbeleid. Concreet geeft VORM duurzaamheid gestalte door in te zetten op een beperkte energievraag, ten tweede duurzame energie en ten slotte efficient energiegebruik. Maar niet ten koste van alles. Duurzaamheid is een standaard onderdeel in de projectkwaliteit, maar zonnepanelen mogen bijvoorbeeld niet ten koste gaat van de architectonische kwaliteit en de beleving. Aanvullend gebruikt VORM de invulling van Place voor alles overkoepelende duurzaamheid. Iedere plek heeft immers unieke eigenschappen die bepalend zijn voor zowel de aard van het project als het succes. Doel is dat de toekomstige bewoners en overige gebruikers trots op, gelukkig en gezond leven in hun nieuwe omgeving en dat deze zodanig functioneert dat waardegroei wordt gerealiseerd.

Met het initiatief sluit VORM voorts aan op de Agenda duurzaamheid van de gemeente Amsterdam:

- *Agenda: duurzame energie*

  Het gebouw krijgt met een EPC van 0,15 een zeer lage energieprestatiecoëfficiënt en sluit aan bij de gemeentelijke ambitie om in te zetten op energieneutrale woningen (de landelijke, vigerende norm is EPC 0,4). In dit geval gebruiken de woningen op jaarbasis vrijwel géén energie voor verwarmen, koelen, warm water en ventileren. De warmtebehoefte van het gebouw wordt geminimaliseerd door het gecombineerde gebruik van uitstekende isolatietechnieken, driedubbele beglazing, warmteterugwinning van de ventilatiesystemen en afvalwateropvang. Het energieverbruik is nog verder teruggebracht door de toepassing van energie-efficiënte warmtepompen voor warm water en koeling. Het resterende energieverbruik voor verwarming, warmtepompen, ventilatie en ledverlichting wordt volledig gecompenseerd door zonnepanelen. VROM streeft naar maatregelen die verder gaan dan uitsluitend de EPC. Denk hierbij aan het opvangen van regenwater, waterregeneratie in douchecabines, ledverlichting en servicecontracten voor duurzame A++ apparatuur. Met als doel de woonlasten van de consument zo veel als mogelijk te reduceren, waardoor woonlasten in Amsterdam geminimaliseerd worden.

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

- *Agenda: natuurinclusief gebouw, flora & fauna*

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

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

- *Agenda: klimaatbestendig ontwikkelen (rainproof)*

  Het plan wordt klimaatbestendig gemaakt door gebruik te maken van de spons- en trapwerking. In de gebouwen worden aan de spoorzijde groene gevels toegepast en op de trappen groenvoorzieningen. Zij houden het regenwater langer vast, waardoor het riool ontlast wordt. Daarnaast dragen deze oplossingen bij aan de biodiversiteit, hebben ze een isolerende functie, zorgen ze voor geluidsreductie en kunnen ze fijnstof binden.

  Door de bebouwing zal het terrein verhard worden, wat een watercompensatie vraagt conform de Keur van het waterschap AGV. Het realiseren van een traditionele oplossing (10% van het verharde oppervlak aan extra oppervlaktewater creëren) is hierbij complex. Mogelijkheden om de percelen en gebouwen met een waterneutrale filosofie te ontwikkelen lijken goed te combineren met de ambities om het regenwater op te vangen. In dialoog met de waterbeheerder zal hiervoor een passende en vergunbare oplossing gezocht worden.

- *Agenda: schone lucht*

  Om bij te dragen aan de verbetering van de luchtkwaliteit in Amsterdam, wordt onder meer ingezet op milieuvriendelijke mobiliteitsconcepten. Door de goede ov-bereikbaarheid en strategische ligging in de stad leent het initiatief zich hier goed voor. Met o.a. een goede en toegankelijke fietsenstalling en smartbikes wordt het autogebruik terug gedrongen. Het gebruik van schone gemotoriseerde voertuigen wordt verder gestimuleerd door leeftijdsgrenzen te stellen aan de voertuigen die in de parkeergarage

worden toegelaten. Door de parkeergarage en fietsenstallingen te voorzien van elektrische oplaadpunten en door elektrische deelscooters en deelauto's ter beschikking te stellen. Tijdens de bouw zal er rekening gehouden worden met luchtvervuiling door materialen met zo schoon mogelijk transport te vervoeren. Daarnaast worden de bewoners van het gebouw goed voorgelicht om bewustwording te creëren. VORM heeft hiertoe een LEEF-app ontwikkeld. In de app worden hoogwaardige diensten en producten aangeboden, zoals bike & car sharing' en 'social services'. De app laat de bewoners exact zien hoeveel elektriciteit men verbruikt en opwekt, hoeveel water wordt hergebruikt en hoeveel water infiltreert in de bodem.

- *Agenda: circulaire economie*

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

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

Planning & organisatie

Bestemmingsplan

Het stedenbouwkundig plan past niet in het vigerende bestemmingsplan Slotermeer, onherroepelijk sinds 27 mei 2009. Voorstel is een reguliere bestemmingsplan procedure op te starten. Een eerste overleg over de te doorlopen procedure en de organisatie rondom de procedure moet nog plaatsvinden. Voorliggend initiatiefdocument vormt input voor dat gesprek.

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

Globaal zien de werkstappen, om te komen tot een nieuw bestemmingsplan, er als volgt uit:

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

De anterieure overeenkomst stelt de gemeente op. In de koopovereenkomst tussen de huidige erfpachters en VORM is geregeld dat VORM voor eigen rekening en risico de bestemmingswijziging organiseert en voor eigen rekening en risico de anterieure overeenkomst aan gaat. In overleg met de gemeente dient t.z.t. de tekenbevoegdheid juist worden geregeld, zodat de gemeente geen onnodige risico's gaat lopen op proces- en plankosten, voortvloeiend uit de anterieure overeenkomst. VORM zal namens de huidige erfpachters de benodigde gegevens verstrekken aan de gemeente. De huidige erfpachters zijn bereid om mee te werken aan de ondertekening van de anterieure overeenkomst (weliswaar met VORM als initiatiefnemer en drager van alle rekening en risico die voortvloeit uit de overeenkomst).

Doorlooptijd

Het ontwikkelproces is aangevangen en de schetsen die nu voorliggen hebben het karakter van een structuurontwerp. De ontwerpwerkzaamheden worden vervolgd tot het niveau van een voorlopig ontwerp (uitwerkingsniveau prijsvraag); te meer om de planrisico's tegen beheersbare plankosten te managen. Primair doel is het per omgaande opstarten van de bestemmingsplanprocedure, mede vanwege de contractuele verplichting tussen VORM en de huidige erfpachters. Van belang is het daarom om op korte termijn van de gemeente te vernemen of – en zo ja hoe – de MER Jan Evertsenstraat van invloed is op de gewenste bestemmingswijziging.

De verwachting is dat er Q1 2019 een vastgesteld bestemmingsplan is, in Q3 2019 onherroepelijk. Van secundair belang is het verkrijgen van een omgevingsvergunning. Vooralsnog is daarom een coördinatieregeling niet aan de orde. Derhalve rekenen we er nu op dat de verdere uitwerking naar het definitief ontwerp, de bouwvoorbereidingstukken en het in verkoop brengen van het koopappartementen aanvangen na een onherroepelijk bestemmingsplan en gelijk opgaan met de aanvraag voor de omgevingsvergunning. Bouwwerkzaamheden voorzien we per Q1 2020. De bouwtijd zal normaliter 2 jaar in beslag nemen wat neerkomt op oplevering per Q1 2022.

Omgeving en participatie

Ten aanzien van de maatschappelijke gevoeligheid van het project schat VORM nu in dat gezien de ligging van het initiatief de raakvlakken relatief beperkt zijn (ten westen en zuiden begrenst door water en ten oosten door een spoorlijn), maar gezien de omvang van het voornemen toch veel aandacht zal zijn voor de planvorming op de locatie. Bestaande bedrijven en woningen ten noorden van de locatie verdienen aandacht bij inpassing van het initiatief. Onderwerpen geluid, schaduw, bezonning, parkeren, uitzicht en de verkeersontsluiting zullen naar verwachting met aandacht gevolgd worden door de omgeving. De verplaatsing van de tennisvereniging is een zeer specifiek onderwerp binnen de planvorming. Hoewel niet direct relevant voor de procedure, zal duidelijkheid hieromtrent gewenst zijn. Frustratie van de procedure door dit traject is niet gewenst.

Er heeft nog geen bewonersconsultatie plaatsgevonden. Een eerste consultatie wil VORM in het najaar 2017 organiseren, mits het startoverleg met de gemeente heeft plaatsgevonden en voorafgaand aan de agendering van onderliggend initiatiefdocument in het AB. Groot voordeel is dat dit gelijk valt met het opstarten van de procedure waardoor belanghebbenden vooraf input kunnen geven aan voor hen belangrijke onderwerpen. Onderliggend doel van de eerste bewonersavond is het organiseren van een klankbordgroep waarmee VORM gedurende het proces intensiever contact heeft en die als 'afgeleide' van de omgeving fungeert.

Gedurende het vervolgproces zal fasegewijs- nadere informatie aan (direct) betrokken instanties en omwonenden worden gegeven. In de loop van het traject zal daarom een tweede bewonersavond worden georganiseerd. Dit om enerzijds informatie te kunnen geven over het project en de stand van het proces en

anderzijds in te kunnen gaan op vragen/opmerkingen van derden, welke alsdan geïntegreerd kunnen worden in het ontwikkelproces. Dit zal omstreeks het wettelijk vooroverleg plaatsvinden (inzake het VOBP).

Planning RO-procedure

Uitgaande van een soepel (overleg)proces gaan wij vooralsnog uit van de volgende globale planning. Na overleg met de gemeente zal deze planning verder gespecificeerd worden.

Stappen	*Planning*
Indienen Initiatiefdocument	september 2017
Startoverleg R&D uitgangspunten bestemmingsplan	september 2017
Bewonersavond I	oktober 2017
Overleg Bestuurscommissie	oktober 2017
Overleg AB	oktober 2017
Principebesluit Initiatiefdocument AB	november 2017
Uitvoeren onderzoeken	november 2017 – januari 2018
Agendering SAP/ Team Ruimte voor de Stad (n.t.b.)	november 2017 – januari 2018
Agendering TAVGA (n.t.b.)	november 2017 – januari 2018
Agendering TAC (n.t.b.)	november 2017 – januari 2018
Agendering WVA/ CVC/ RVE (n.t.b.)	november 2017 – januari 2018
Agendering sIRK (n.t.b.)	november 2017 – januari 2018
Agendering Programmabureau (n.t.b.)	november 2017 – januari 2018
Informeel vooroverleg diverse instanties (o.a. Provincie, Prorail, Brandweer Amsterdam-Amstelland, Omgevingsdienst Noordzeekanaalgebied, Waternet)	november 2017 – januari 2018
Concept VOBP naar gemeente	februari 2018
Bewonersavond II	februari 2018
Definitief VOBP naar gemeente	maart 2018
Wettelijk vooroverlegpartners	maart 2018
Verwerken reactie vooroverlegpartners	april 2018
OBP naar gemeente	april 2018
Bestuurlijke besluitvorming en terinzagelegging	juni 2018
Verwerken zienswijzen	september 2018
Publicatie en vaststelling	januari 2019
Onherroepelijke bestemmingsplan	juli 2019
Onherroepelijke omgevingsvergunning	Q4 2019
Start bouw	Q1 2020
Oplevering woningen	Q1 2022

Organisatie

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

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

- Architect: Arons & Gelauff Architecten
- Constructeur: CAE
- Bouwfysica: Buro Bouwfysica
- Installaties: n.t.b.
- Verkeer: n.t.b.
- RO-procedure: Royal HaskoningDHV

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

Minimaal één keer per maand vind er een overleg met de gemeentelijke organisatie plaats op het niveau van de projectgroep. Deze overleggen vinden reeds plaats per september 2017. In de projectgroep bevinden zich ten minste:

- Ontwikkelaar VORM
- Hoofd concepten VORM (afroep)
- Planoloog Royal HaskoningDHV (afroep)
- Arons & Gelauff Architecten
- Projectmanager gemeente Amsterdam
- Planoloog gemeente (afroep)
- Stedenbouwkundige gemeente (afroep)

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

- Directie VORM
- Ontwikkelaar VORM
- Hoofd concepten VORM
- Projectmanager Gemeente
- Portefeuillehouder Gemeente

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

Risico's

Als top 5 grootste risico's worden voorzien:

1. Het gemeentelijk voorkeursrecht dat de gemeente onlangs op de locatie vestigde vormt een nadrukkelijk risico aangezien VORM weliswaar een koopovereenkomst heeft gesloten met de huidige erfpachters, maar levering pas plaats vindt na onherroepelijke omgevingsvergunning. Formeel dienen de huidige erfpachters de percelen dus eerst aan de gemeente te verkopen. Informeel kregen VORM en de huidige erfpachters signalen dat de vestiging van het voorkeursrecht puur als onderhandelingsstrategie van de gemeente kan worden geïnterpreteerd. Het is zaak snel harde toezeggingen te krijgen vanuit de gemeente over de haalbaarheid en uitvoerbaarheid van de beoogde herontwikkeling door VORM.
2. De bestemmingsplanprocedure is een risico voor de haalbaarheid van het project. De daadwerkelijke koop van het perceel door VORM van de huidige erfpachters gaat alleen dan door als de bestemmingsplan procedure succesvol is afgerond. De doorlooptijd van de bestemmingsplanprocedure (behandelingstermijnen) dient zorgvuldig met de ambtelijke organisatie gestroomlijnd te worden vanuit een open en eerlijke insteek. Daarnaast zijn er mogelijke bezwaar- en beroepsprocedures in relatie tot het bestemmingsplan en de omgevingsvergunning. De omwonenden kunnen de procedure vertragen en aanvechten tot aan de RvS. Gevoelsmatig kan dit risico beheerst worden door adequaat omgevingsmanagement, in samenwerking met een gespecialiseerd (communicatie)bureau.
3. Herhuisvesting van Tennispark Sloterplas. Weliswaar is in de koopovereenkomst tussen VORM en de huidige erfpachters afgesproken dat laatstgenoemde de verantwoordelijkheid dragen voor herhuisvesting van het tennispark, is er in deze een sterke afhankelijkheid van de beschikbare locaties die de gemeente voorhanden heeft c.q. haar medewerking wil verlenen.
4. Het afzetrisico schatten we in als nihil, gelet op de zeer positieve ontwikkelingen in de Amsterdamse woningmarkt, voor huur alsmede koop. Doorlooptijdvertraging maakt het project echter gevoelig voor conjuncturele schommelingen.
5. Milieu- en omgevinsgaspecten die voor vertraging in de RO-procedure zorgen. Uit een quickscan blijkt bijvoorbeeld dat in de noordzijde van de locatie mogelijk archeologische waarden te vinden zijn (bewonerssporen uit de 17de eeuw en later). Ook zijn er vermoedelijk ecologische waarden (habitats van beschermde soorten) die zullen verdwijnen met de uitvoering van het initiatief.

VORM heeft bovenal baat bij tempo in het bestemmingsplanproces (o.a. in de behandeling daarvan).

Bijlagen

1. Plangrenzen
2. Bestaande situatie kadastraal
3. Situatie bestaand
4. Situatie nieuw
5. Planboek (globaal structuurontwerp)