

Punten Allonge i.r.t. Afsprakenbrief Tennispark Sloterplas /August Vermeijlenstraat d.d. 16 juni 2021

CONCEPT d.d. 13 08 2024

Considerans

- Op 16 juni 2021 is de afsprakenbrief Tennispark Sloterplas getekend door partijen, de doorlooptijd van deze afsprakenbrief was 23 maanden;
- Mede vanwege marktomstandigheden is de afsprakenbrief op verzoek van VORM 5 maal verlengd, de einddatum is nu gesteld op 16 november 2024;
- Het Bestemmingsplan en omgevingsvergunning zijn onherroepelijk en het investeringsbesluit is op 10 november 2022 vastgesteld;
- Vrijstelling WVG is door gemeente verstrekt, waarmee VORM per 23 april 2024 erfpachter is geworden van het terrein;
- VORM heeft aanspraak gemaakt op een subsidie in het kader van de Start Bouw Impuls, deze subsidie is verleend door het RIIK. Gemeente heeft een brief d.d. 20 mei met kenmerk 2024-6237 met de voorwaarden m.b.t. de uitkering aan VORM verzonden, en deze is door VORM ondertekend
- Als gevolg van marktomstandigheden is programma door VORM aangepast, hierover is een besluit genomen de stuurgroep Tennispark van 13 maart 2024;
- Naast een aanpassing van het programma heeft VORM ook de wens om het programma in twee fases te realiseren;
- De door VORM gewenste en bovengenoemde wijzigingen hebben gevolgen voor de en timing van de diverse (uitvoerings-) werkzaamheden en op de wijze van de voorziene aanleg van de openbare ruimte;
- Diverse ontwikkelingen hebben aanleiding gegeven om nadere afspraken te maken, onderhavige Allonge is hier de uitwerking van;
- De erfpachtaanbieding zal worden opgesteld, relevante punten uit de allonge zullen hierin worden meegenomen.

Artikelen

1. *Aanpassing programma*

Woonprogramma

- Het middeldure huurprogramma in het Tennispark wordt omgezet in een sociaal koopprogramma, partijen hebben hierover in de stuurgroep van 13 maart 2024 overleg gevoerd en besloten;
- Deze wijziging van het programma heeft geen effect op de afgegeven omgevingsvergunning en het onherroepelijke bestemmingsplan;
- Het koopprogramma bestaat uit vrije sector koopwoningen en woningen die vallen onder het label 'Sociale Koop';
- Op hoofdlijnen is het woonprogramma als volgt opgebouwd:
 - o 178 eenheden vrije sector koop
 - o 74 eenheden sociale koop tot een maximumprijs van EUR 355.000 (p.p. 1/1/2024)
 - o 147 eenheden sociale koop tot een maximumprijs van EUR 390.000 (p.p. 1/1/2024)
 - o 166 eenheden sociale huur
- De prijzen voor de sociale koop gelden voor [de verkoopprijs zonder meer- of minder werk / PM], een check op de prijzen vindt plaats [PM] -> **vraag staat intern uit.**

Tennis & padel

- VORM wenst flexibiliteit inzake het overdekte Tennis en padel. Gemeente is bereid om mee te werken aan een flexibele invulling onder de volgende voorwaarden:
 - o Een aanpassing van de invulling zoals overeengekomen in de afsprakenbrief is alleen mogelijk nadat de gecontracteerde (of een later te contracteren) exploitant (erfpachter) aantoont dat het omzetten van Tennis naar Padel noodzakelijk is voor een dekkende exploitatie;
 - o wanneer de erfpachter de bestemming omwille van de exploitatie wenst te wijzigen van tennis naar padel (of een andere racketsport) dan zal deze erfpachtwijziging worden verrekend op basis van het dan geldend beleid en de dan geldende grondprijzen.
 - o Een eventuele verhoogde canon of afkoopsom zal worden gebaseerd op grond van het op dat moment geldende grondprijnsbeleid, tegen het alsdan geldende prijspeil, waarbij de ingangsdatum de eerstvolgende vervaldatum na constatering betreft. De verhoogde canon of afkoopsom dient in een aanvullende akte te worden vastgelegd. De kosten van deze akte komen volledig voor rekening van de erfpachter

2. Uitgangspunten Fasering Bouw

- VORM wenst het project in twee bouwfases uit te voeren. De voorziene bouwfases zijn:
 - o Fase 1: de bouw van de toren (152 woningen), de 166 sociale woningen, de woningen in de G blokken, de parkeergarage en de Tennisvoorzieningen. Bouwblok W3 is het laatste onderdeel van deze bouwstroom. In totaal zullen in de 478 woningen worden gerealiseerd in deze fase, inclusief alle sociale koop woningen.
 - o Fase 2: betreft de bouw van de blokken W1 en W2. De voorziene bouwtijd tot aan oplevering is [PM].
- VORM zal een bouwplanning en BLVC plan aan gemeente verstrekken waarmee onder meer de volgorde en timing van de werkzaamheden inzichtelijk worden gemaakt.

3. Uitgangspunten fasering aanleg openbare ruimte

- Het inrichtingsplan voor de openbare ruimte zal bestuurlijk vastgesteld dienen te worden door het Stadsdeel. Pas na vaststelling kan worden gestart met de werkzaamheden;
- De fasering van de bouwwerkzaamheden heeft effect op de (timing van de) aanleg van de openbare ruimte;
- Het eerdere uitgangspunt voor de aanleg van de werkzaamheden was dat de openbare ruimte definitief wordt aangelegd nadat VORM het gehele project (alle bouwfases) zou hebben opgeleverd. Echter gelet op de VORM gewenste bouwfaserings in 2 fasen en latere aanleg van de IKC maakt dat gemeente bereid is om de openbare ruimte gefaseerd in definitieve vorm aan te leggen.
- De gemeente zal haar werkzaamheden aanpassen aan en laten volgen op de [te ontvangen] bouwplanning van VORM. De voorbereiding van de werkzaamheden kan pas definitief worden vormgegeven na het ontvangen van de bouwplanning van VORM;
- Indien de planning van VORM wijzigt nadat gemeente haar werkzaamheden heeft gecontracteerd, dan zijn de eventuele (financiële) gevolgen hiervan voor VORM;

- De indicatieve weergave van de aanleg van de openbare ruimte is in bijlage X opgenomen ["kaartje 5.1.2e" met fasering] Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:
 - o De inrichting kan pas starten nadat de gebouwen steigervrij zijn
 - o K&L dienen aanwezig te zijn voordat de openbare ruimte definitief kan worden aangelegd, deze aanleg vindt plaats hetzij door VORM in vooraanleg hetzij door gemeente na afronding van de bouwwerkzaamheden (zie hiervoor punt X onder Kabels en leidingen)
- Indien de openbare ruimte ondanks bovenstaande insteek toch tijdelijk dient te worden ingericht, zijn de kosten hiervan en de beheerverantwoordelijkheid (schoon, veilig, heel) in principe voor VORM. Gemeente en VORM zullen alsdan in overleg treden om tot praktische en werkbare afspraken te komen.

Aanleg kades

- De kades zullen worden aangelegd in lijn met de definitieve aanleg van de openbare ruimte grenzend aan deze kade(s). Indien VORM een gefaseerde aanleg noodzakelijk acht, zijn de meerkosten hiervan voor VORM.
- Indien als gevolg van de aanwezigheid van de Duikerbrug (BO1) de kade later of niet in 1 keer kan worden aangelegd én dit leidt tot hogere kosten dan begroot bij het geplande moment van aanleg en/of een aanleg in 1 keer, dan zijn deze meerkosten voor rekening van VORM.
- De kade Cramergracht kent een zachte oever, indien de bouwwerkzaamheden leiden tot ingrepen en aanpassingen zijn de kosten hiervan voor VORM. VORM doet ten behoeve hiervan een 'o-meting' en deelt de resultaten hiervan met gemeente.

Afvalcontainers

- Afvalcontainers zullen worden opgenomen in de definitieve aanleg van de openbare ruimte en zijn opgenomen in het DO maaiveld. Een definitieve check op de plaats i.r.t. het verkeersontwerp wordt nog uitgevoerd.
- Tijdelijke plaatsing bovengrondse afvalbakken en tijdelijke inrichting Vermeijlenstraat zal plaatsvinden na verleggen K&L (door gemeente) en afwachting van planning school (IKC),

Aanleg bruggen

- De brug over de gracht aan de Jan Evertsenstraat (NO1) zal in principe zijn aangelegd voordat de woningen in fase 1 zijn opgeleverd, Gemeente zal zich hierbij baseren op door VORM aan te leveren planning van de aannemer voor de gewenste opleverdatum van brug NO1
- De gemeente zal de brug over de Burgemeester Cramergracht (NO2) aan leggen op basis van de planning van het IKC. De brug zal zijn aangelegd en opgeleverd ten tijde van de oplevering van het IKC
- De definitieve herinrichting pad langs het spoor en bijbehorende brug (Bo2) vindt plaats na oplevering van de IKC.
- De tijdelijke duikerbrug (Bo1) zal door VORM worden verwijderd na oplevering van het gehele project. Als gevolg van de door VORM noodzakelijk bevonden fasering zal de duikerbrug langer blijven liggen. Het hiermee gemoeide onderhoud is voor rekening van VORM.
- VORM is daarnaast verantwoordelijk voor de instandhouding van de tijdelijke vergunning en de eventuele aansluiting op het bouwterrein van Fase2.

4. Planning aanleg K&L

- VORM wenst de kabels & leidingen middels vooraanleg te aan te leggen en zal vanuit deze optiek afspraken maken hieromtrent met betreffende partijen ((Vattenfall, waternet (riool), Electra, waterleiding, data, etc.).
- VORM is hierbij verantwoordelijk voor de realisatie en functionerend maken van de WKO-Bron dat onderdeel is van het complex. Daartoe behoort ook benodigde tijd voor het inregelen van de installatie;
- Het betreffende WKO bron zal in de Vermeijlenstraat worden gerealiseerd. Hiervoor wordt een opstalrecht gevestigd. E.e.a. is in lijn met de stuurgroep afspraken van 13 juni 2022;
- Met de aanleg zal rekening worden gehouden met de omliggende woningen. Een werkwijze waarbij geluid en trillingen tot een minimum worden beperkt is hierbij uitgangspunt;
- De aanleg van de WKO bron zal niet leiden tot (toekomstige) meerkosten voor de gemeente m.b.t. realisatie van de IKC en de brug over de Cramergracht (NO₂);
- Gemeente draagt zorg voor een tijdige aansluiting van de K&L van Tennispark Sloterpas. (Aansluitingen Vermeijlenstraat) in samenwerking met VORM, bij vooraanleg door VORM zal de gemeente de aansluitingen in de Vermijlenstraat gereed hebben voor oplevering fase 1;
- Indien VORM er niet of in onvoldoende mate in slaagt om de benodigde kabels & leidingen via vooraanleg te organiseren en aan te (laten) leggen, dan dient zij rekening te houden met een aanleg door (in opdracht van) de gemeente. De werkzaamheden kunnen dan pas starten nadat de bebouwing van fase 1 steigervrij is. De doorlooptijd van deze werkzaamheden (aanleg- en inregeltijd) bedraagt 9 maanden (3 maanden aanleg en 6 maanden inregelen);
- Gemeente en VORM voeren overleg om te komen tot een verdere inpassing van het kabels & leidingen proces. Om de gemeentelijke werkzaamheden in te kunnen plannen is een Bouwplanning van VORM noodzakelijk.

5. Levering gronden over en weer

Gemeente aan VORM

- Gemeente heeft m.b.t. de levering van de gronden aan VORM de Didam procedure doorlopen. Deze procedure heeft niet geleid tot belemmeringen ten aanzien van de voorziene levering;
- In de afsprakenbrief is in artikel 8.6 opgenomen dat de gemeente en VORM over en weer grond zullen leveren vrij van obstakels. Een belangrijk onderdeel hiervan is het hiervoor door Liander laten verleggen van de aanwezige 10KV kabel.
- Liander heeft indicatief aangegeven dat de 10KV kabel begin 2025 verlegd kan worden. Dit heeft effect op zowel de levering van de grond door de gemeente aan VORM en mogelijk ook op de fasering van de bouwwerkzaamheden.
 - o De levering van de gronden zal niet vrij zijn van kabels & leidingen, de aanwezigheid van de 10kv kabel werkt niet belemmerend op de levering van gemeente aan VORM;
 - o M.b.t. de bouwwerkzaamheden treden gemeente en VORM in overleg over mogelijk oplossingen en effecten hiervan;
- De aanwezige bomen worden door VORM gekapt in opdracht van de gemeente;
- Gemeente heeft aan VORM toestemming gegeven om de te leveren gronden te saneren indien er sprake is van vervuiling i.r.t. het eerdere tenniscomplex om te kunnen voldoen aan de verplichting de grond milieutechnisch geschikt aan de gemeente te leveren;
- Gemeente heeft ten behoeve van de levering een bodemonderzoek uit laten voeren;

- Levering van de gronden zal plaatsvinden na acceptatie van de erfpachtaanbieding door VORM;
- Indien er werkzaamheden zijn uitgevoerd, maar VORM gaat niet over tot acceptatie van de erfpachtaanbieding, zullen de kosten ten behoeve van deze werkzaamheden voor rekening komen van VORM.

VORM aan gemeente

- In de afsprakenbrief is in artikel 8.6 opgenomen dat de gemeente en VORM over en weer grond zullen leveren vrij van obstakels. In afwijking van artikel 8.6 van de afsprakenbrief zal de toekomstige binnenstraat niet vrij van Kabels en leidingen worden geleverd. Dit indien VORM erin slaagt de vooraanleg passend te organiseren. Zonder vooraanleg blijft het gestelde in artikel 8.6 v.w.b. het leveren van de gronden door VORM aan gemeente onverkort van kracht;
- VORM zal gronden aan gemeente leveren die betrekking hebben op de toekomstige openbare ruimte en de [te bouwen] IKC. Hiervoor gelden de volgende uitgangspunten:
 - o VORM zal na oplevering van fase 1 de gronden die zij in erfpacht heeft en tot dan in gebruik had als bouwterrein, met het oog op de aanleg van de openbare ruimte van fase 1 leveren aan de gemeente. In nader overleg zal het exacte moment van levering worden bepaald, waarbij rekening wordt gehouden met de fasering van de aanleg van de openbare ruimte (definitief dan wel tijdelijk).
 - o Die delen van de grond waar definitieve aanleg van de openbare ruimte nog niet mogelijk is, zullen niet door de gemeente worden overgenomen. Deze delen zullen tijdelijk worden ingericht. Gemeente en VORM zullen afspraken maken over het beheer en onderhoud, uitgangspunt is dat kosten van het beheer van niet te over te dragen gronden bij VORM rust.
 - o Het perceel ten behoeve van de IKC zal VORM uiterlijk aan de gemeente leveren nadat de woningen van fase 1 zijn opgeleverd. Tot aan dat moment kan VORM het perceel gebruiken als werkterrein.
 - o De openbare ruimte kan pas worden ingericht nadat het erfpachtrecht van de percelen die bestemd zijn tot openbare ruimte is beëindigd. Doormiddel van beëindiging/afstanddoening zal deze beëindiging worden geregeld. VORM zal 6 weken voor afronding van het project de gemeente informeren, zodat een besluit kan worden opgemaakt met daarbij het bedrag dat VORM terugkrijgt bij aktepassering.

6. *IKC*

- De bouw van het IKC zal [waarschijnlijk] niet starten voor de oplevering van fase 1;
- De planning van het IKC heeft effect op de definitieve inrichting van het fietspad en daarmee op de inrichting van de openbare ruimte.;
- Indien het IKC de grond nodig heeft voor eventuele (bodem)onderzoeken dan zal VORM hiervoor toestemming geven en het terrein hiervoor in overleg beschikbaar stellen.

7. *Werkterrein*

- Vorm betaalt huur voor werkterreinen. Het gaat hier om gronden die niet of nog niet aan VORM zijn uitgegeven;
- Ten behoeve van de aanleg openbare ruimte en het beheer ervan zal VORM aangeven waar het werkterrein komt voor de aanleg van de torens W1 en W2 (fase 2)

8. *Afspraken over organisatie & communicatie*

- Partijen zullen nadere afspraken maken over de wijze waarop zij met derden zullen communiceren over de uitvoering van het Bouwplan alsmede de manier waarop zij derden zullen laten participeren daarbij. Hiervoor is het noodzakelijk dat er voor het gehele bouwproject het BLVC-plan wordt aangeleverd.

Bijlagen

- Planning inrichting openbare ruimte ["kaartje lobke"]
- Gezamenlijke planning VORM/Gemeente

CONCEPT