

CONCEPT 02082024

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

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;
- 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 RIJK. Gemeente heeft een brief [DATUM/Nummer] met de voorwaarden m.b.t. de uitkering aan VORM verzonden; en deze is door VORM ondertekend
- Als gevolg van marktomstandigheden is programma 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

- Het middeldure huurprogramma in het Tennispark wordt omgezet in een betaalbaar koopprogramma, partijen hebben hierover in de stuurgroep van 13 maart 2024 overleg gevoerd en besloten;
- Het koopprogramma bestaat uit vrije sector koopwoningen en woningen die vallen onder het label 'betaalbare koop'.
- Op hoofdlijnen is het woon programma als volgt opgebouwd:
 - o 178 eenheden vrije sector Koop
 - o 74 eenheden betaalbare koop tot een maximum prijs van EUR 355.000 (p.p. 1/1/2024)
 - o 147 eenheden betaalbare koop tot een maximumprijs van EUR 390.000 (p.p. 1/1/2024)
 - o 166 eenheden sociale huur
- De prijzen voor de betaalbare koop gelden voor [PM], een check op de prijzen vindt plaats [PM] - > **vraag staat intern uit.**
- 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 latere) exploitant aantoonbaar dat het omzetten van Tennis naar Padel noodzakelijk is voor een dekkende exploitatie;

- Een wijziging van Tennis naar Padel zal worden verrekend op basis van de alsdan geldende grondprijzen.
- De wijziging van het programma heeft geen effect op de afgegeven omgevingsvergunning en het onherroepelijke bestemmingsplan

2. *Planning en bouw fasering onderdeel VORM*

- VORM wenst het project in twee bouwfasen uit te voeren. De fasering heeft effect op de volgorde van diverse bouwwerkzaamheden en op de aanleg van de openbare ruimte.
- De voorziene bouwfasen zijn:
 - 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 betaalbare woningen.
 - Fase 2: betreft de bouw van de blokken W₁, W₂. De voorziene bouwtijd tot aan oplevering is [PM].
- VORM zal een bouwplanning en BLVC plan overleggen waarmee de werkzaamheden inzichtelijk worden gemaakt.

3. *Planning en fasering onderdelen gemeente*

Aanleg Openbare Ruimte

- 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
 - Uitgangspunt is dat de openbare ruimte definitief wordt aangelegd nadat VORM het gehele project (alle bouwfasen) heeft opgeleverd. Echter gelet op de VORM gewenste bouwfasering in 2 fases en latere aanleg van de IKC maakt dat gemeente bereid is om de openbare ruimte gefaseerd in definitieve vorm aan te leggen. De indicatieve weergaven hiervan is in bijlage X opgenomen [kaartje Lobke met fasering] Belangrijke aandachtspunten hierbij zijn:
 - Steigervrij van de gebouwen
 - De aanleg van K&L, deze dienen aanwezig te zijn voordat de openbare ruimte kan worden aangelegd, zie hiervoor punt 4. . .
 - Indien de openbare ruimte ondanks bovenstaande insteek toch tijdelijk dient te worden ingericht, zijn de kosten hiervan en de beheerverantwoordelijkheid (schoon, veilig, heel) voor VORM.
- 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. De kade Cramergracht kent een zachte oever, indien de bouwwerkzaamheden leiden tot ingrepen en aanpassingen zijn de kosten hiervan voor Vorm. De gemeente doet ten behoeve hiervan een 'o-meting' en deelt de resultaten hiervan met VORM.

- Afvalcontainers zullen worden opgenomen in de definitieve aanleg van de openbare ruimte [zitten in het DO maaiveld, nog checken of de plaats (zoals opgenomen in verkeersontwerp) nog anders moet in het DO.]
- 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 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 e brug over de Burgemeester Cramergracht 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
- P.m. verbreding brug lang het spoor [WAT WILLEN WE HIEROVER OPNEMEN?]Definitieve herinrichting pad langs het spoor en bijbehorende brug na oplevering school
- De tijdelijke duikerbrug 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 gemoede onderhoud is voor rekening van VORM. VORM is daarnaast verantwoordelijk voor de tijdelijke vergunning en de eventuele aansluiting op het bouwterrein van Fase 2.

4. Planning K&L

- In de afsprakenbrief is opgenomen dat de gemeente grond zal 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 in week 3 van 2025 verlegd kan worden. Dit heeft effect op zowel de levering van de grond door de gemeente aan VORM (zie artikel 5) en mogelijk ook op de fasering van de bouwwerkzaamheden.
- M.b.t. de bouwwerkzaamheden treden gemeente en VORM in overleg over mogelijk oplossingen en effecten hiervan.-> [WENS IS OM DIT ONDERDEEL TE MAKEN VAN DE ALLONGE]VORM is verantwoordelijk voor de door hen gewenste vooraanleg Kabels en Leidingen en de te maken afspraken hieromtrent. ((Vattenfall, waternet (riool), Electra, waterleiding, data, etc.)
- VORM is verantwoordelijk voor de realisatie en functioneert maken van het WKO station dat onderdeel is van het complex. Daartoe behoort ook benodigde tijd voor het inregelen van de installatie.
- In de Vermeijlenstraat zal een WKO station 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 Gemeente draagt zorg voor een tijdige aansluiting van de K&L van Tennispark Sloterplas. (Aansluitingen Vermeijlenstraat) [volgens 5.1.2e is dit eenvoudig realiseerbaar]
- Gemeente en VORM voeren overleg om te komen tot een verdere inpassing van het K&L proces.

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.
- De gronden zullen ten tijde van de levering nog niet vrij zijn ondergrondse infrastructuur. Het verwijderen van de aanwezige 10KV kabel zal plaatshebben na levering van de gronden.
- De aanwezige bomen worden door VORM worden 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 de werkzaamheden zijn uitgevoerd, maar VORM gaat niet over tot acceptatie van de erfpachtaanbieding, zullen de kosten van de werkzaamheden voor rekening komen van VORM.

VORM aan gemeente

- VORM zal gronden aan gemeente leveren die betrekking hebben op de toekomstige openbare ruimte en de [te bouwen] school. 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.
 - o Het perceel ten behoeve van de school 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.

6. KC

- 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.

7. Werkterrein

- VORM betaalt huur voor werkterrein. Het gaat hier om gronden die niet of nog niet aan VORM zijn uitgegeven

- Ten behoeve 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.