Gemeente
Amsterdam
Nieuw-West

Bezoekadres
Plein '40 '45 1
1064 SW Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl/nieuwwest

DUO-STAF

Voordracht

Portefeuille	Ruimtelijke ordening
DB lid	Ronald Mauer
Gebied	Geuzenveld-Slotermeer
Type staf	☒Voorbereidende staf
	☐Gezamenlijke staf
Datum stat	Duo-staf van 18 juni
In overleg ter	Informeren en opiniering
Geschatte bespreektijd	15 min
Urgentie	-

Onderwerp

Voorontwerpbestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark

Gevraagde beslissing

Kennis te nemen van:

1. het voorontwerpbestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark; en
2. het voornemen om over het voorontwerpbestemmingsplan advies te vragen bij het DB door het te agenderen in de weekstart (fase 2) van 24 juni, de stadsdeelcommissie van 3 september en de DB-vergadering van 10 september.

Bestuurlijke achtergrond / toelichting

Aanleiding bestemmingsplan
Het bestemmingsplan voorziet in de ontwikkeling van het Tennispark, deelgebied van het project Jan Evertsenstraat-West. Het gebied ligt in stadsdeel Nieuw-West, in het zuidoosten van de wijk Slotermeer, en is bij besluit van 29 mei 2018 en 28 mei 2019 aangewezen als stedelijk gebied/project. Het Tennispark is het eerste deelgebied van het project Jan Evertsenstraat-West waarvoor een nieuw bestemmingsplan wordt opgesteld. Momenteel bevinden zich in het deelgebied een tennisclub met 12 buitenbanen, een hal met 3 binnenbanen, clubhuis, kantine en een beheerderswoning.

Op 6 maart 2018 is de Projectnota Jan Evertsenstraat-West vastgesteld door het college van B&W. In de projectnota is ten aanzien van het deelgebied Tennispark opgenomen dat hier 400 woningen van gemiddeld 85 m^2 gbo, een alles-in-1-school van 4.500 m^2 met een buitenruimte van minimaal 1.200 m^2 en ondergrondse parkeerplekken voor de nieuwe woningen kunnen worden gerealiseerd. Ook is in de projectnota opgenomen dat deze transformatie/ontwikkeling alleen plaats mag vinden nadat (in de omgeving) vervangende

Bezoekadres
Plein '40 '45 1
1064 SW Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl/nieuwwest

tennisbanen zijn gerealiseerd.

De erfpachters van de betrokken gronden hebben aangegeven de beoogde transformatie van het gebied zelf te willen realiseren. Hiertoe hebben ze de projectontwikkelaar VORM in de arm genomen. Tussen de erfpachters en VORM is in 2017 een koopovereenkomst gesloten. Omdat de koopovereenkomst nog niet was geregistreerd in het kadaster was het voor de gemeente mogelijk om op 19 juli 2017 een Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) op de locatie te vestigen. De ontwikkelaar heeft in februari 2018 een plan voor de transformatie aan de vorige wethouder gepresenteerd. In november 2018 heeft de gemeente door middel van een zogenoemde initiatievenbrief aan de erfpachters en de ontwikkelaar laten weten aan welke voorwaarden het plan moet voldoen om ermee akkoord te kunnen gaan. Vervolgens heeft ambtelijk veelvuldig overleg met de erfpachters en de ontwikkelaar plaatsgevonden over de nadere uitwerking van de ambities uit de projectnota. De erfpachters en de ontwikkelaar hebben in maart 2019 een schetsontwerp (SO) aangeleverd, dat door het projectteam is getoetst. Het ontwerp komt grotendeels overeen met de uitgangspunten uit de projectnota, maar wijkt op een aantal punten af:

- De vervangende tennisbanen waarin op grond van de projectnota moet worden voorzien, worden niet op een alternatieve locatie maar binnen het plangebied (aan de oostkant) gerealiseerd;
- De alles-in-1-school is niet binnen de huidige erfpachtgrenzen, maar ten noorden daarvan voorzien;
- In plaats van 400 woningen kunnen ongeveer 500 woningen worden gerealiseerd.

In het voorontwerpbestemmingsplan wordt het schetsontwerp, voor zover dat voldoet aan de randvoorwaarden vanuit de gemeente, planologisch mogelijk gemaakt. Momenteel wordt door de ontwikkelaar gewerkt aan een voorlopig ontwerp (VO). Aanpassingen uit dat VO worden zo nodig tijdens de volgende fase, in het ontwerpbestemmingsplan, verwerkt.

Besluitvormingsproces
Over de plannen voor de ontwikkeling van het tennispark bent u al eerder geïnformeerd, voor het laatst tijdens een duo-staf van 16 april jl.

Op 6 juni heeft wethouder Van Doorninck ingestemd met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark, voor het overleg met andere overheidsinstanties. Artikel 3.1.1 van het Bro verplicht hiertoe. De bevoegdheid tot vrijgave ligt bij Van Doorninck, omdat het plangebied is aangewezen als (groot)stedelijk gebied. Daarnaast heeft zij ingestemd met het publiceren van de kennisgeving dat een nieuw bestemmingsplan voor het gebied wordt voorbereid.

Op grond van artikel 12 van de Verordening op het Lokaal Bestuur vraagt het college van B&W advies aan het DB bij het vaststellen van bestemmingsplannen. Dit advies wordt

Bezoekadres
Plein '40 '45 1
1064 SW Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl/nieuwwest

samen met het voorstel tot vaststellen van het bestemmingsplan aan het college en de raad voorgelegd. Het advies wordt gevraagd tijdens de periode waarin ook andere overheidsinstanties is het kader van artikel 3.1.1 Bro kunnen reageren. Op zijn beurt legt het DB de adviesaanvraag voor aan de SDC (artikel 19 van de Verordening).

Wat verandert er ten opzichte van het vigerende bestemmingsplan?
In het vigerende bestemmingsplan "Slotermeer" (2008) is aan het grootste deel van het plangebied de bestemming "Ontspanning en Vermaak" toegekend. Deze bestemming maakt sportvoorzieningen mogelijk, waaronder de tennisbanen die momenteel in het gebied aanwezig zijn. De tennisbanen komen in het nieuwe bestemmingsplan terug, maar dan alleen aan de oostkant van het plangebied.
Aan de westelijke zijde zijn woongebouwen voorzien, met een maximale bouwhoogte van 50 m. Dit is de maximale bouwhoogte die op grond van het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) zonder ontheffing is toegestaan. In de vervolgfase wordt bij het daartoe bevoegde gezag (Inspectie Leefomgeving en Transport) een ontheffing van het LIB aangevraagd, om een bouwhoogte van maximaal 70 m mogelijk te maken.
Aan de noordkant van het plangebied is in het bestemmingsplan "Slotermeer" een verkeers- en groenbestemming toegekend. Hier wordt in het nieuwe plan een alles-in-1-school mogelijk gemaakt.

Programma dat het bestemmingsplan mogelijk maakt
- Woningbouw: het bestemmingsplan staat maximaal 500 woningen toe.
- School: het bestemmingsplan maakt een basisschool mogelijk. Deze school is geschikt voor 17 klassen. De school mag ook worden gebruikt als locatie voor een kinderdagverblijf en buitenschoolse opvang: het is dus een alles-in-1-school. De school zal worden voorzien van een gymzaal. Deze kan buiten schooltijden ook onder andere door verenigingen worden gebruikt. Ten slotte zal de school beschikken over een schoolplein. Dit schoolplein kan buiten schooltijden ook als openbare speelvoorziening worden gebruikt.
- Tennisbanen: het bestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om tennisbanen en andere sportvoorzieningen te realiseren. Het gaat om tennisbanen in een tennishal en tennisbanen die op het dak van de tennishal kunnen komen.
- Plint Jan Evertsenstraat: aan de Jan Evertsenstraat komt eveneens woningbouw, waarbij de plint van de gebouwen kan worden gevuld met voorzieningen. Het gaat daarbij om een kantine voor de tennisvereniging, die ook openbaar toegankelijk kan zijn, dienstverlening, kantoorruimte en een winkel in niet-dagelijkse goederen, zoals tennisbenodigdheden.

Aandachtspunten
<u>Wonen</u>
De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 en op 20 december 2017 het

Bezoekadres
Plein '40 '45 1
1064 SW Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl/nieuwwest

stedelijk kader voor sociale en middensegment huurwoningen in particuliere plannen vastgesteld. In de woonagenda is een nieuwe woningbouwprogrammering voor Amsterdam opgenomen. Uitgangspunt bij woningbouw is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (40-40-20) en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt. Het voorliggende voorontwerpbestemmingplan dat voorziet in het realiseren van maximaal 500 woningen voldoet aan deze woonafspraken welke privaatrechtelijk worden geborgd. Op grond van het voorgaande is het voorliggende ontwerpbestemmingsplan in lijn met de geldende stedelijke kaders opgesteld.

Parkeren

In het bestemmingsplan wordt neergelegd dat bij een aanvraag voor een omgevingsvergunning voor bouwen moet worden aangetoond dat aan het dan geldende parkeerbeleid wordt voldaan. Momenteel geldt voor de omgeving van het plangebied nog geen betaald parkeren, maar een blauwe zone. Naar verwachting wordt voor het gebied in 2020 betaald parkeren ingevoerd. De toekomstige bewoners van het plangebied komen op grond van het parkeerbeleid niet in aanmerking voor een parkeervergunning. Op grond van het huidige parkeerbeleid moet de ontwikkelaar op eigen terrein parkeerplaatsen aanleggen voor de bewoners van de vrije sector- en koopwoningen, waarbij een norm van 0,3 parkeerplaats per woning wordt gehanteerd. Het uitgangspunt is dat het bewonersparkeren verdiept wordt opgelost.

Geluid

Het plangebied ligt in de geluidszones van spoor-, metro- en trambanen, de A10 en diverse 50 km/u-wegen. In het plan worden geluidsgevoelige functies mogelijk gemaakt, namelijk wonen en een basisschool. De effecten van de geluidsbronnen op deze functies zijn onderzocht. Uit het onderzoek blijkt dat als gevolg van het spoorweglawaai voor een deel van de gevels hogere waarden moeten worden vastgesteld of dat dove gevels moeten worden gemaakt. In het plangebied zelf worden ook functies gerealiseerd die geluidsbelasting tot gevolg hebben, namelijk de tennisbanen en het schoolplein. Uit het onderzoek blijkt dat vooral van de tennisbanen een hoge geluidsbelasting te verwachten is. In de vervolgfase wordt onderzocht welke maatregelen kunnen worden genomen om geluidsoverlast te voorkomen. Het onderzoek zal worden besproken in de TAVGA (Technische Ambtelijk Vooroverleg Geluidhinder Amsterdam).

Bomenkap en compensatie

In de initiatievenbrief die de gemeente in november 2018 naar de erfpachters heeft gestuurd is aangegeven dat het groene karakter van de Jan Evertsenstraat-West behouden moet blijven en dat voor elke gekapte boom een boom terug moet worden geplant. In dit stadium van het proces is nog niet bekend of, en zo ja hoeveel, bomen moeten worden gekapt voor het project. Tijdens de ontwerpsessies met de ontwikkelaar en in de onderhandelingen met de erfpachters wordt hier aandacht aan besteed.

Bezoekadres
Plein '40 '45 1
1064 SW Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl/nieuwwest

STAF

Maatschappelijke effecten

Selecteer de maatschappelijke effecten waar het besluit aan bijdraagt

☐Jongeren aan het werk
☐Jeugd benut talent
☐Goed veiligheidsgevoel
☒Prettig wonen
☐Iedereen doet en telt mee
☒Prettig samenleven
☐Gezonde leefstijl

Motivatie maatschappelijke effecten

Het voorontwerpbestemmingsplan voorziet in de mogelijkheid om 500 nieuwe woningen, tennisbanen, een alles-in-1-school en voorzieningen te bouwen. Daarnaast wordt de openbare ruimte (her)ingericht. De ontwikkeling van het plangebied is erop gericht om een locatie te ontwikkelen waar mensen prettig wonen en verblijven.

Uitkomsten maatschappelijk overleg (participatie)

De ontwikkelaar heeft een communicatiebureau ingeschakeld om al vroeg relevante stakeholders (bewoners en gebruikers) te informeren over het plan voor het Tennispark en input voor planvorming te vergaren. De ontwikkelaar wil stakeholders bij een co-creatie proces over de volgende mogelijke thema's betrekken: ontmoetingsplekken, invulling van de kade, de vormgeving van het binnenterrein, pleinen, architectuur, plintvulling, collectieve voorzieningen en woonconcepten. Door deel te nemen aan dit proces kunnen omwonenden invloed uitoefenen op de plannen.
Daarnaast organiseert de gemeente op 2 juli 2019 een informatieavond, waarvoor omwonenden en stadsdeelcommissieleden zullen worden uitgenodigd. Tijdens deze avond worden zij geïnformeerd over de plannen die er nu liggen voor het Tennispark. In de communicatie naar omwonenden toe zal worden aangegeven dat zij tijdens de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan de mogelijkheid hebben om een zienswijze over het plan naar voren te brengen. Deze zienswijzen zullen worden betrokken bij het vast te stellen bestemmingsplan.

Vervolgstappen

1. Pre-advies bespreken in fase 2 van de weekstart (24 juni);
2. Bewonersavond, waarvoor de DB- en SDC-leden worden uitgenodigd (2 juli);
3. Agendering in vergadering SDC (3 september);
4. Besluitvorming over definitief advies DB in DB-vergadering (10 september).
5. De 3.1.1-reacties en het advies van het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West worden verwerkt in het ontwerpbestemmingsplan. Dit ontwerpbestemmingsplan zal in het najaar voorgelegd worden aan het college. Na instemming door het college zal het

Bezoekadres
Plein '40 '45 1
1064 SW Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14020
amsterdam.nl/nieuwwest

STAF

ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd waarbij een ieder in de gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

6. De definitieve vaststelling van het bestemmingsplan is uiteindelijk aan de gemeenteraad en voorzien in het voorjaar van 2020. Met de vaststelling van het bestemmingsplan wordt tevens het voorkeursrecht op deze locatie voor een periode van tien jaar verlengd.

Stukken

Meegestuurd

Verbeelding voorontwerpbestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, [redacted]@amsterdam.nl

Grond en Ontwikkeling, Sr. Projectmanager, [redacted]@amsterdam.nl

Grond en Ontwikkeling, Projectmanager, [redacted]@amsterdam.nl