Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de vergadering van 11 juni 2019
MAP WETHOUDER VAN DOORNINCK

Portefeuille: Ruimtelijke ordening

Agendapunt: *<automatisch>*

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan "Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark" voor het 3.1.1-vooroverleg

Gevraagde beslispunten

In te stemmen met:

a. het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark (NL.IMRO.0363.F1901BPGST-VO01) voor het (bestuurlijk) overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro);
b. de kennisgeving conform artikel 1.3.1 Bro dat voor de betreffende locatie een bestemmingsplan wordt voorbereid.

Onderbouwing beslispunten

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 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 (illegaal aanwezige) 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 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. Oorspronkelijk waren de erfpachters van plan om de erfpachtenrechten te verkopen aan VORM. 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. Hiermee is de levering van de erfpachtrechten zonder instemming van de gemeente onmogelijk gemaakt en kan de gemeente regie houden op de ontwikkeling van het projectgebied Jan Evertsenstraat-West, die vrij complex is. Ook wordt door het voorkeursrecht de tennisfunctie veiliggesteld, omdat de gemeente alleen medewerking aan planvoorstellen van de erfpachters verleent als (in de omgeving) vervangende tennisbanen worden gerealiseerd. Binnen drie jaar (voor 19 juli 2020) na vestiging van het voorkeursrecht dient een nieuw bestemmingsplan te worden vastgesteld, waarmee het voorkeursrecht gedurende tien jaar na de inwerkingtreding van het bestemmingsplan doorloopt.

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. Hierover bent u op 30 oktober 2018 via uw map geïnformeerd.

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.

Doel van het bestemmingsplan
Het voorliggende bestemmingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om omgevingsvergunningen te verlenen.

Ligging en begrenzing plangebied
Het plangebied van het deelgebied Tennispark ligt in stadsdeel Nieuw-West, in het zuidoosten van de wijk Slotermeer. Het gebied ligt vlakbij de grens tussen Slotermeer en Slotervaart. De locatie bevindt zich op het uiterste westelijke punt van de Jan Evertsenstraat.

Gemeente Amsterdam

Het plangebied wordt begrensd door:
- de Burgemeester Cramergracht aan de westzijde;
- de Jan Evertsenstraat aan de zuidzijde;
- de Ringspoorbaan aan de oostzijde; en
- de woningen aan de August Vermeylenstraat aan de noordzijde.

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.

Onderbouwing besluit

Ad 1a – In te stemmen met het vrijgeven van het voorontwerpbestemmingsplan Jan Evertsenstraat-West, deelgebied Tennispark voor het (bestuurlijk) overleg ex artikel 3.1.1 Besluit ruimtelijke ordening (Bro)
Voorgesteld wordt om het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan vrij te geven voor wettelijk vooroverleg ex artikel 3.1.1. Bro. In het onderstaande wordt ingegaan op het programma, aandachtspunten en de procedure van het bestemmingsplan.

Op grond van de Verordening op het lokaal bestuur wint het college van B&W bij besluiten, in ieder geval bij het vaststellen van bestemmingsplannen, advies in bij het dagelijks bestuur van een stadsdeel waarvan het belang bij het besluit is betrokken. Op haar beurt legt het dagelijks bestuur deze adviesaanvragen voor aan de stadsdeelcommissie. Dit gebeurt gelijktijdig met het vooroverleg.

Geldend regime
Het voorliggende voorontwerpbestemmingsplan vervangt bestemmingsplan "Slotermeer", dat op 10 juni 2008 is vastgesteld, gedeeltelijk.

Programma
- 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 van de tennisvereniging (ondersteunde horeca), die ook openbaar toegankelijk zal zijn, en om dienstverlening en kleinschalige bedrijvigheid in de vorm van kantoorruimte.

Aandachtspunten

- *Stedelijk project*

Het plangebied valt in het projectgebied Jan Evertsenstraat-West dat is aangewezen als stedelijk gebied, project of belang. Dit betekent dat de voorbereiding van het voorliggende bestemmingsplan bij het college ligt.

- *Stedelijke kaders*

Het plan is in overeenstemming met gemeentelijke stedelijke kaders, als ook in overeenstemming met provinciaal en gemeentelijk beleid. Dit is beschreven in de toelichting bij het voorontwerpbestemmingsplan.

- *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).

- *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.

- *Wonen*

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 en op 20 december 2017 het 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.

- *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.

- *Planschade en kostenverhaal*

<u>Tennisbanen en woningbouw</u>

Op grond van de Wet ruimtelijke ordening moet voor een bestemmingsplan een grondexploitatie worden vastgesteld. Hiervan kan worden afgezien wanneer de kosten van de grondexploitatie over de in het plan begrepen gronden anderszins verzekerd zijn. Omdat de gronden waarop de tennisbanen en woningen zijn voorzien in eigendom zijn van de gemeente Amsterdam en deze gronden in erfpacht zijn of worden uitgegeven, is er geen aanleiding tot het opstellen van een exploitatieplan. Via de erfpachtovereenkomst worden de kosten van de ontwikkeling op de erfpachters verhaald.

<u>Alles-in-1-school</u>

Voor de financiering van de school is budget beschikbaar omdat de realisatie van de school is opgenomen in het Integraal Huisvestingsplan. De Gemeenteraad heeft op 20 december 2017 ingestemd met Actualisatie Integraal Huisvestingsplan 2018-2022+. Daarin staat opgenomen dat stichting STWT via uitbreiding van de 7e Montessorischool een school zal realiseren in het deelgebied Tennispark.

- *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 begin 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.

Ad 1b – In te stemmen met bekendmaking conform artikel 1.3.1 Bro dat voor de betreffende locatie een bestemmingsplan wordt voorbereid
Overeenkomstig wettelijk voorschrift dient de gemeente bekend te maken dat voor een locatie een bestemmingsplan wordt voorbereid. Bij deze bekendmaking wordt aangegeven dat bij het ontwerpbestemmingsplan gelegenheid bestaat tot het indienen van zienswijzen.
Ten overvloede wordt opgemerkt dat de Algemene inspraakverordening als uitgangspunt heeft dat geen inspraak wordt verleend op plannen/besluiten waar de uitgebreide (openbare) voorbereidingsprocedure (UOV) van de Algemene wet bestuursrecht op van toepassing is. De Wet ruimtelijke ordening bepaalt dat de UOV van toepassing is bij de vaststelling van bestemmingsplannen. In casu is er geen aanleiding om van dit uitgangspunt af te wijken.

Volgende processtappen

1. Indien u instemt met de geformuleerde beslispunten, zal op grond van artikel 1.3.1 Bro een kennisgeving van het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan worden gepubliceerd (juni 2019).
2. Vervolgens zal het voorontwerpbestemmingsplan in het kader van het 3.1.1-overleg worden verzonden naar andere overheidsinstanties, waarbij zij tot eind juli de gelegenheid krijgen om te reageren.
3. Tijdens deze periode wordt het dagelijks bestuur van stadsdeel Nieuw-West om advies gevraagd, dat op haar beurt weer de stadsdeelcommissie om advies zal vragen. Tevens wordt een informatieavond voor omwonenden en stadsdeelcommissieleden georganiseerd (juli 2019).
4. 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 ontwerpbestemmingsplan ter inzage worden gelegd waarbij een ieder in de

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

gelegenheid wordt gesteld om zienswijzen in te dienen bij de gemeenteraad.

5. 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.

Advies / afstemming

Het voorontwerpbestemmingsplan is door Ruimte en Duurzaamheid opgesteld, waarbij (ambtelijke) afstemming heeft plaatsgevonden met OJZ, IB en G&O.

Documenten

Registratienr.	Naam
<automatisch>	Verbeelding

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, [redacted]@amsterdam.nl

Sr. Projectmanager G&O, [redacted]@amsterdam.nl

Beslissing