Gemeente Amsterdam

Stand van zaken Tennispark

Aan Wethouders Van Doorninck en Kukenheim
Van [redacted]@amsterdam.nl, assistent projectmanager
[redacted]@amsterdam.nl, senior projectmanager
Kopie aan [redacted]

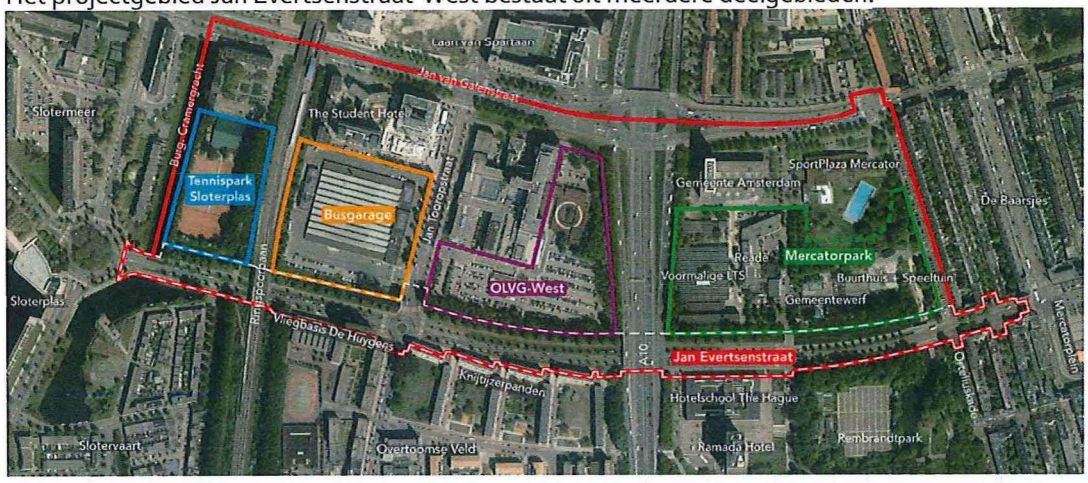
Datum 15 juli 2019

Geachte wethouders Van Doorninck en Kukenheim,

Via dit memo wordt u geïnformeerd over de stand van zaken van het project Tennispark (deelgebied van project Jan Evertsenstraat-West). De directe aanleiding is een gesprek tussen het projectteam en Tennisvereniging Sloterplas op 8 juli. Naar aanleiding hiervan heeft de voorzitter van de tennisvereniging aangegeven op verschillende manieren contact te zullen gaan zoeken met het gemeentebestuur. Omdat u naar verwachting op korte termijn zult worden benaderd door de vereniging, ontvangt u deze informatie.

Het project Jan Evertsenstraat-West
In maart 2018 heeft B&W de Projectnota Jan Evertsenstraat-West vastgesteld. Daarmee is goedkeuring gegeven om verder te werken aan (Investeringsbesluiten voor) het plan om de Jan Evertsenstraat-West om te vormen tot een levendig en stedelijk woon- en werkgebied met circa 3.200 woningen en bijbehorende voorzieningen.

Het projectgebied Jan Evertsenstraat-West bestaat uit meerdere deelgebieden.



Projectgebied Jan Evertsenstraat-West, met uiterst links deelgebied Tennispark

Eén van die deelgebieden is het Tennispark. Het Tennispark beslaat het terrein waar momenteel onder andere Tennisvereniging Sloterplas is gevestigd. Het tenniscomplex omvat 12 buitenbanen, hal met 3 binnenbanen, clubhuis, kantine en beheerderswoning. In de Projectnota zijn de volgende plannen voor het Tennispark opgenomen:

- 400 woningen van gemiddeld 85 m2;
- Ondergrondse parkeerplekken voor de nieuwe woningen;
- Een alles-in-één-school van 4.500 m2.

Om de sportfunctie in deze omgeving te borgen is vastgelegd dat de ontwikkelingen alleen kunnen plaatsvinden nadat vervangende tennisbanen in de omgeving zijn gerealiseerd.

Toelichting op de actoren

Erfpachter

De gronden zijn in erfpacht uitgegeven aan Maatschappij tot Exploitatie van Eilers' Tennispark B.V. en aan twee afzonderlijke heren die zich hebben verenigd in voornoemde Maatschappij. Het betreft een commerciële partij, die het vrij staat overeenkomsten af te sluiten met wie en onder welke voorwaarden zij wil. Op dit moment wordt het tennispark onder andere verhuurd aan Tennisvereniging Sloterplas.
De erfpachter heeft recht op zelfrealisatie, mits de plannen in lijn zijn met die van de gemeente en de transformatie voor zijn eigen rekening en risico is. Bij zelfrealisatie toetst de gemeente de erfpachter op bereidheid en geschiktheid. De erfpachter heeft hiertoe een ontwikkelaar ingeschakeld en die wil de locatie bebouwen conform de eisen van de gemeente.

Op het moment dat de gemeente werd geïnformeerd over de mogelijke verkoop van het erfpachtrecht aan deze ontwikkelaar, is direct een Wvg (Wet voorkeursrecht gemeenten) gevestigd, waardoor de verkoop op dat moment niet kon doorgaan. De ontwikkeling van de Jan Evertsenstraat-West is complex en de Wvg is gevestigd zodat de gemeente regie kan houden. Ook wordt door de Wvg de tennisfunctie veiliggesteld, omdat de gemeente alleen medewerking aan planvoorstellen van de erfpachters verleent als onder andere vervangende tennisbanen (in de omgeving) worden gerealiseerd. De Wvg is gevestigd in juli 2017. Om de werking van de Wvg te behouden moet binnen 3 jaar, eindigend in juli 2020, het nieuwe bestemmingsplan zijn vastgesteld. De procedure hiervoor is inmiddels gestart.

Ontwikkelaar

De erfpachter heeft ontwikkelaar VORM in de arm genomen voor de ontwikkeling van het tennispark. VORM heeft op 20 februari 2018 een voorstel voor de transformatie van de locatie aangeboden aan de wethouder RO. Afgesproken is dat de gemeente op dit voorstel reageert. De reactie betreft nadrukkelijk geen formele toets.
Het projectteam Tennispark heeft geconstateerd dat het transformatieplan op meerdere punten afwijkt van gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving. Desondanks ziet het projectteam kansen in een samenwerking.

Gemeente en ontwikkelaar hebben afgesproken dat de haalbaarheid van het plan in maart 2020 moet zijn aangetoond. Naast woningen, parkeerplekken en een alles-in-één-school zitten in het huidige plan voor deelgebied Tennispark 7 buiten- en 7 binnentennisbanen. [redacted]

[redacted]

Tennisvereniging Sloterplas
Tennisvereniging Sloterplas huurt het tennispark van de erfpachter. De tennisvereniging is in algemene zin op de hoogte van de voorgenomen gebiedsontwikkeling aan de Jan Evertsenstraat-West. Door hun verhuurder (de erfpachter) worden zij niet geïnformeerd over de stand van zaken. Daarom nemen zij met enige regelmaat contact op met de gemeente.
Contactpersoon is voorzitter[redacted]Hij heeft dit jaar meerdere keren contact gezocht met het gemeentebestuur:

- Commissie ZJS januari 2019: ingesproken, toen het Strategisch Huisvestingsplan (SHP) Sport op de agenda stond. De voorzitter gaf toen aan graag te willen meewerken aan verplaatsing van de tennisvereniging als in de buurt een goed alternatief wordt gevonden. Verdeling van de tennisbanen over meerdere plekken zou de doodsteek zijn voor de vereniging.
- Mail aan wethouder Van Doorninck 7 april 2019: de voorzitter meldt dat hij in een gesprek met de erfpachter van het tennispark geconfronteerd werd met informatie, die de erfpachter zou hebben verkregen via de gemeente. De vereniging zegt deze informatie vertrouwelijk aan het projectteam van de gemeente te hebben verstrekt en zegt hierdoor ernstige financiële schade te hebben geleden. Uit intern onderzoek is niet gebleken dat het projectteam deze geheime informatie precies zo kende, danwel aan de erfpachter heeft verstrekt. De voorzitter is hierover geïnformeerd.

Gesprek gemeente – Tennisvereniging Sloterplas 8 juli
Het projectteam heeft op 8 juli 2019 globaal de stand van zaken van het plan aan de voorzitter en penningmeester van Tennisverenging Sloterplas toegelicht, hoewel het projectteam op de hoogte was dat de erfpachters dit liever niet hebben. De tennisvereniging was onaangenaam verrast:

- Zij waren in de veronderstelling dat nog werd gezocht naar een locatie in de buurt voor verplaatsing van het tennispark;
- De vereniging acht 7 buitentennisbanen te weinig voor het aantal leden dat competitie speelt (de vereniging heeft nu 12 banen ter beschikking). Zij geeft aan dat dit betekent dat de club moet worden gehalveerd;
- Ze verwachten dat de contributie aanzienlijk omhoog zal moeten omdat de exploitatie veel duurder zal zijn.

Beleid en kaders
In Amsterdam, en vooral in het westelijk deel van de stad, is een tekort aan tennisbanen. Daarom is in de Projectnota Jan Evertsenstraat-West opgenomen dat de ontwikkelingen op het Tennispark alleen kunnen doorgaan als in de directe omgeving vervangende tennisbanen worden gerealiseerd. Uit nader onderzoek blijkt echter dat in de directe omgeving geen geschikte locaties

voor een tenniscomplex van deze omvang voorhanden zijn. Verplaatsing naar voor de hand liggende, nabijgelegen locaties als Multatuli en Spieringhorn behoort niet tot de opties: daar waren al (nieuwe) tennisbanen gepland, dus dit zou leiden tot een verschuiving van banen, en niet tot een uitbreiding ervan.
Voor optimale exploitatie zijn volgens de tennisvereniging minimaal 10 buitenbanen nodig. De KNLTB hanteert een norm van 100 leden per buitenbaan: met 830 leden zou Tennisvereniging Sloterplas 9 buitenbanen nodig hebben. De vereniging geeft zelf aan 12 buitenbanen nodig te hebben om alle teams competitie te kunnen laten spelen en alle lessen te kunnen organiseren.
In het plan zitten nu 7 binnen- en 7 buiten tennisbanen.

Grond & Ontwikkeling en Sport & Bos zijn positief over het plan. Sport & Bos ziet de terugkeer van de huidige tennisbanen als 'winst' voor de stad. Met de 14 tennisbanen die nu ingetekend staan, blijft de tennisfunctie in het gebied behouden en bereikbaar voor de buurt. Met het belang van de tennissport in het algemeen voor ogen is dit positief. Grond & Ontwikkeling is positief omdat het plan een schoolvoorbeeld wordt van een hoogstedelijke, geïntegreerde gebiedsontwikkeling.
Ook de KNLTB is erg te spreken over de toename van het aantal binnenbanen, in Amsterdam een schaars goed.

Handelingsperspectief
De vrees van Tennisverenging Sloterplas is dat zij in aantal leden moet zakken vanwege het lage aantal buitenbanen, én dat de erfpachters geen nieuwe overeenkomst met de vereniging willen aangaan. Mocht dat wel gebeuren dan vreest zij dat de contributie aanzienlijk omhoog gaat en niet meer is op te brengen voor de huidige leden.
Sportverenigingen zijn voor de gemeente van grote waarde. Zij spelen een grote rol in het realiseren van maatschappelijke doelstellingen van de gemeente. De gemeente deelt de zorgen van de vereniging, maar kan hier slechts een zeer beperkte rol in spelen. Het tennispark is geen eigendom van de gemeente en het staat de erfpachters vrij om overeenkomsten af te sluiten met wie en onder welke voorwaarden zij willen. Tegelijkertijd mag de gemeente niet bijdragen aan de exploitatie van commerciële voorzieningen.
Desondanks probeert het projectteam een bemiddelende rol in te nemen. Het projectteam volgt de ontwikkelingen en zoekt waar mogelijk naar oplossingen.

Planning/vervolgproces
- De tennisvereniging heeft aangegeven via verschillende wegen haar zaak te zullen gaan bepleiten. Het projectteam verwacht dat de voorzitter deze zomer zowel met de wethouder Sport als met de wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling contact zal opnemen. Zoals gezegd: het projectteam streeft naar het behoud van de tennisfunctie. Gezocht wordt naar mogelijkheden om Tennisvereniging Sloterplas te behouden. Omdat het tennispark in bezit is van commerciële exploitanten waar de vereniging banen en clubhuis van huurt, ligt dit niet per definitie binnen de mogelijkheden van de gemeente.
- Begin september organiseert het projectteam Jan Evertsenstraat-West een informatieavond voor het gehele project om de buurt te informeren over de stand van zaken. Voor deelgebied Tennispark wordt tijdens die avond het voorontwerp

bestemmingsplan voorgelegd. Dit is bedoeld ter informatie; in het najaar ligt het ontwerpbestemmingsplan ter inzage en kunnen zienswijzen worden ingediend. De tennisvereniging heeft aangegeven van deze gelegenheid gebruik te gaan maken.

- In maart 2020 moet de erfpachter de haalbaarheid van het plan hebben aangetoond in een door Gemeente én erfpachter getekende Afsprakenbrief.
- Uiterlijk juli 2020 moet de gemeenteraad het Bestemmingsplan Tennispark hebben vastgesteld, om de geldigheid van de Wvg te bestendigen.