Nummer BD2018-009115
Dienst rve grond en ontwikkel

Gemeente Amsterdam
Map wethouder Van Doorninck

Map Wethouder, 30 oktober 2018

Kabinet

MW

Wethouder Van Doorninck

Onderwerp

Voorstel transformatieplan Tennispark

Gevraagde beslissing

1. Kennis te nemen van de strategie voor de samenwerking met de erfpachters van het Tennispark

---

Korte toelichting / samenvatting

1. Kader: Projectnota Jan Evertsenstraat-West

Op 6 maart 2018 heeft het college van B&W de Projectnota Jan Evertsenstraat-West vastgesteld. In de Projectnota wordt voorgesteld om het gebied om te vormen tot een levendig stedelijk woon-en werkgebied, waarbij zo'n 3.200 woningen voor verschillende doelgroepen en bijbehorende voorzieningen worden toegevoegd. In het plan is veel aandacht voor het creëren van levendige plekken, zowel in de openbare ruimte als inpandig. Door de ontwikkelingen aan de Jan Evertsenstraat-West ontstaat bovendien een prettiger verbinding tussen de westelijke tuinsteden en de binnenstad.

Het projectgebied is onder te verdelen in vier deelgebieden waarvan het Tennispark er één is. Op deze locatie, die in erfpacht is uitgegeven, bevinden zich 12 buitenbanen, een hal met 3 binnenbanen, clubhuis, kantine en beheerderswoning. Ten aanzien van de transformatie van het Tennispark zijn de volgende uitgangspunten in de Projectnota opgenomen: 400 woningen van gemiddeld 85 m2 gbo, een alles-in-1-school van 4.500 m2 met een buitenruimte van minimaal 1.200 m2 en ondergrondse parkeerplekken voor de nieuwe woningen. Voorafgaand aan het vaststellen van de Projectnota heeft de projectgroep Jan Evertsenstraat-West een informatiemarkt voor de buurt georganiseerd. Voor het Tennispark Sloterplas kwam naar voren dat veel waarde wordt gehecht aan de tennisfunctie. De transformatie vindt daarom alleen plaats nadat (in de omgeving) vervangende tennisbanen zijn gerealiseerd.

2. Achtergrond

Het projectteam Tennispark is al een paar jaar met de erfpachters in gesprek over mogelijke transformatie van het tennispark door de gemeente. De tennisbanen en opstallen zijn eigendom van de erfpachters en worden onder andere aan een tennisvereniging verhuurd. [redacted]

[redacted] 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 de Wvg de tennisfunctie veiliggesteld, omdat de gemeente alleen medewerking aan planvoorstellen van de erfpachters verleent als (in de omgeving) vervangende tennisbanen worden gerealiseerd.

3. Transformatieplan

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 het gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving. Desondanks ziet het projectteam kansen in een samenwerking met de erfpachters.

De gemeente had het deelgebied Tennispark zelf actief, conform de Projectnota, tot ontwikkeling willen brengen. Om concurrentie te bevorderen zou een tender met randvoorwaarden worden uitgeschreven. Echter, de erfpachters hebben, ondanks de Wvg, recht op zelfrealisatie. Voorwaarde is dat hun plannen in lijn zijn met die van de gemeente en de transformatie voor hun eigen rekening en risico is. De gemeente moet op juridische gronden medewerking verlenen aan zelfrealisatie en de erfpachters mogen hierbij hun belangen laten behartigen door zich te laten bijstaan door een partij of zich door een gemachtigde te laten vertegenwoordigen. De erfpachters wensen dit samen met VORM te doen. [redacted]

Hoewel de gemeente het deelgebied zelf actief tot ontwikkeling had willen brengen ziet het projectteam een aantal voordelen aan de transformatie door de erfpachters:

1. Uit onderzoek van het projectteam is gebleken dat het erg moeilijk zal zijn om een geschikte en betaalbare alternatieve locatie voor de tennisbanen te vinden in de nabije omgeving. Het voorstel van de erfpachters biedt op de locatie zelf ruimte voor de vervangende tennisbanen - geïntegreerd in het woningbouwplan - waardoor realisatie van het plan niet meer afhankelijk hoeft te zijn van het beschikbaar komen van andere locaties voor tennis.

2. Samenwerken met de erfpachters maakt een snellere start van de transformatie mogelijk dan bij het volgen van de traditionele werkwijze waarbij de gemeente percelen verwerft, bouwrijp maakt en in erfpacht uitgeeft op basis van een selectieprocedure. Bovendien valt te verwachten dat de erfpachters zullen weigeren om hun percelen aan de gemeente te verkopen. In dat geval is een kostbare en langdurige onteigeningsprocedure noodzakelijk.
3. Naar verwachting wordt met deze werkwijze minder beslag gelegd op ambtelijke capaciteit.
4. De transformatie door de erfpachters kan in principe financieel neutraal voor de gemeente plaatsvinden.

Ook voor de Amsterdammer biedt het transformatieplan voordelen:

1. Er komen sneller woningen beschikbaar dan wanneer er op de traditionele werkwijze door de gemeente (verwerven, slopen en bouwrijp maken, tenderen) wordt getransformeerd.
2. Het woonprogramma moet bestaan uit 40% sociale huurwoningen, 40% middeldure woningen en 20% dure huur- of koopwoningen, waarbij voor de middeldure woningen wordt uitgegaan van het Actieplan middeldure huur 2017-2025. De sociale huurwoningen moeten door een toegelaten instelling (woningcorporatie) worden afgenomen en geëxploiteerd.
3. Het behoud van de tennisbanen komt tegemoet aan de behoefte om in de stad te sporten en voorziet in een sportieve ontmoetingsplek.
4. De in de Agenda Duurzaamheid (2017) geformuleerde ambities ten aanzien van duurzame energie, schone lucht, circulaire economie en klimaatbestendigheid (rainproof) zijn leidend voor het project.

Daarnaast is er nog een aantal aandachtspunten, de belangrijkste zijn:

1. De transformatie van het Tennispark past niet in het huidige bestemmingsplan Slotermeer. Daarom moet er een nieuw bestemmingsplan worden opgesteld. Ook is geen Stedenbouwkundig Plan voor deze locatie opgesteld. Het projectteam heeft dus geen ruimtelijke kaders waaraan het transformatieplan kan worden getoetst. Door het vastleggen van de afspraken voor de initiatieffase in een Initiatievenovereenkomst en voor de ontwerpfase in een Afsprakenbrief kan worden geborgd dat het plan voldoende kwaliteit zal krijgen en past binnen het gemeentelijk beleid en wet- en regelgeving.
2. [redacted]

4. Beoogde wijze van samenwerking (strategie)

Gezien de aanknopingspunten en de voordelen die samenwerking met de erfpachters voor zowel de gemeente als de Amsterdammer biedt, stemt het projectteam onder voorwaarden in met samenwerking tussen het projectteam en de erfpachters. Samenwerking houdt in dat de erfpachters het planvoorstel verder uitwerken en de haalbaarheid ervan aantonen. Ook moet het plan voldoen aan alle wettelijke vereisten en vigerend gemeentelijk beleid. Ten slotte moeten de erfpachters zich bereid verklaren om afspraken te maken over de planning en het indienen van aanvragen voor vergunningen. De samenwerking behelst nadrukkelijk niet dat nu toestemming wordt verkregen door de erfpachters om tot vervreemding (verkoop) te kunnen overgaan.

Bij de samenwerking wordt uitgegaan van de volgende taakverdeling: de erfpachters leveren planvoorstellen aan bij de gemeente. Het projectteam keurt deze plannen goed dan wel af óf geeft aanwijzingen tot wijzigingen. Het projectteam toetst hierbij of de plannen van de erfpachters voldoen aan de randvoorwaarden en criteria van de gemeente, zowel programmatisch, ruimtelijk, financieel als t.a.v. participatie en communicatie. Ook zorgt het projectteam dat deze afspraken adequaat worden vastgelegd.
Als start van de samenwerking stuurt het projectteam de erfpachters een zogenaamde Initiatievenbrief met daarin een opsomming van de belangrijkste uitgangspunten waaraan de transformatie moet voldoen.
Ook wordt de erfpachters gevraagd een initiatievenovereenkomst – onder meer over het in overleg indienen van een aanvraag omgevingsvergunning – te ondertekenen. Vervolgens wordt onderzoek gedaan naar de haalbaarheid van het door de erfpachters aangegeven programma. In deze periode leggen de erfpachters achtereenvolgens een Schetsontwerp, Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp aan het projectteam voor. Het projectteam streeft er naar om binnen 4-6 weken op de planvoorstellen te reageren. Op uiterlijk 1 november 2019 wordt het onderzoek naar de haalbaarheid afgerond, tenzij beide partijen instemmen met verlenging van de initiatieffase. De uitgangspunten voor de verdere planvorming worden vastgelegd in een Afsprakenbrief en worden door de directeur G&O ondertekend. Na verdere uitwerking van de plannen worden deze vastgelegd in gewijzigde erfpachtcontracten en worden door de erfpachters vergunningen aangevraagd.

De verwachting is dat er met de hierboven beschreven samenwerking – waarbij de gemeente moet meewerken aan zelfrealisatie door de erfpachters - voldoende instrumenten zijn voor het projectteam om te kunnen sturen op aspecten zoals programma, kwaliteit en financiën.
De gemeente beschikt naast de overeenkomst ook nog over een aantal andere sturingsinstrumenten. De belangrijkste zijn:

1. Het nieuwe bestemmingsplan voor het Tennispark. De erfpachters hebben aangegeven het opstellen van het bestemmingsplan op zich te willen nemen. Het projectteam gaat niet akkoord hiermee. Deze verantwoordelijkheid blijft bij de gemeente, ook om te borgen dat dit bestemmingsplan tijdig wordt vastgesteld zodat de werking van de Wvg wordt behouden.

2. Erfpachtcontracten. Het is voor de erfpachters niet mogelijk om de plannen te realiseren zonder herziening van de bestaande erfpachtcontracten. De gemeente is opsteller van deze erfpachtcontracten.
3. Vigerende wet -en regelgeving. De erfpachters moeten hieraan voldoen om de benodigde vergunningen te verkrijgen.
4. De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) en supervisor. De plannen worden ter beoordeling voorgelegd aan de CRK en de - nog te benoemen - supervisor.

Mochten partijen niet op de vooraf afgesproken momenten tot overeenstemming komen, dan is het projectteam vrij om de samenwerking te beëindigen en alsnog in te zetten op verwerving van de erfpachtkavels en zo nodig onteigening.

Na het versturen van de initiatievenbrief worden de erfpachters uitgenodigd voor een startgesprek over de samenwerking voor het Tennispark.

Geheimhouding

Op een voordracht voor de map van de wethouder kan geen geheimhouding worden opgelegd. Desondanks wordt de lezer verzocht om vertrouwelijk met deze voordracht en de bijlagen om te gaan.

Stukken

Meegezonden stukken

1. Voorstel 'Wonen, leren en sporten @ATP' d.d. 20 februari 2018
2. Begeleidende brief bij voorstel, d.d. 20 februari 2018

Verdere procedurestappen met data

De Afsprakenbrief wordt uiterlijk 1 november 2019 door de directeur G&O ondertekend en de wethouder wordt daarna over het definitieve plan voor het Tennispark geïnformeerd. Verder wordt in het tweede kwartaal van 2019 het voorontwerp bestemmingsplan Tennispark ter besluitvorming voorgelegd aan het bestuur.

Publiciteit / communicatie

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming met andere dienst R&D Akkoord
OJZ Akkoord
S&B Akkoord

Resultaat overleg met directie/bestuursdienst BAS Akkoord

Ander overleg n.v.t.

Productinformatie

Opdracht verleend	n.v.t.
Financiering/budget	n.v.t.
Tijd	n.v.t.
Kwaliteit	n.v.t.

Beslissing

Behandelend ambtenaar

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