Gemeente Amsterdam

0108

Initiatievenovereenkomst Tennispark

Partijen:

Maatschappij tot Exploitatie van Eilers' Tennispark B.V., gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 33019676, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door haar bestuurder [redacted] de erfpachters [redacted] en [redacted] hierna gezamenlijk te noemen: **erfpachters,**

De publiekrechtelijke rechtspersoon **Gemeente Amsterdam**, waarvan de zetel is gevestigd te Amsterdam, ingeschreven in het handelsregister van de Kamer van Koophandel onder nummer 34366966, ten deze rechtsgeldig vertegenwoordigd door de heer P.V.W. van Rossum, directeur Grond en Ontwikkeling, daartoe bevoegd op grond van het Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam van Burgemeester en Wethouders van 16 december 2014, nummer BD2014-01377613776, hierna te noemen: **de Gemeente**,

Hierna gezamenlijk te noemen: **Partijen**.

Overwegende dat:

a. de Gemeente eigenaar en erfverpachter is van de 2 percelen, SLOTEN (N.H.) D 10564 en SLOTEN (N.H.) D 10565;
b. de Gemeente op 6 maart 2018 de projectnota Jan Evertsenstraat-West heeft vastgesteld. In de projectnota zijn voor de transformatie van het Tennispark Sloterplas (hierna te noemen Tennispark) de volgende uitgangspunten 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. De herontwikkeling vindt alleen plaats nadat in de omgeving vervangende tennisbanen zijn gerealiseerd. Het Tennispark betreft de percelen kadastraal bekend als gemeente Sloten, sectie D nrs. 10564 en D10565;
c. VORM Ontwikkeling B.V (hierna: VORM) op basis van de brief van de erfpachters d.d. 25 oktober 2018 gedelegeerd opdrachtgever is en gemachtigd is om de belangen van de erfpachters te behartigen aangaande de mogelijke herontwikkeling van de percelen in relatie tot het plan inclusief tennisbanen en woningen zoals dat op 21 februari 2018 is gepresenteerd aan de gemeente, maar VORM is niet gerechtigd rechtshandelingen namens de erfpachters te verrichten en is zelfs geen contractspartij voor de gemeente;
d. VORM op 21 februari 2018 het voorstel voor de transformatie van het Tennispark Sloterplas *Wonen, leren en sporten @ATP; Amsterdam Tennis Park* d.d. 20 februari 2018 met bijbehorende brief *Voorstel herontwikkeling Tennispark Sloterplas* d.d. 20 februari 2018 namens de erfpachters aan de gemeente heeft aangeboden en voorgesteld heeft om op het Tennispark onder meer 500 woningen, bovengrondse parkeerplekken, tennisbanen en een nieuwe school te realiseren;

e. partijen zich bereid hebben verklaard om gezamenlijk de haalbaarheid van de transformatie van het Tennispark te onderzoeken;
f. in de projectnota Jan Evertsenstraat-West is opgenomen dat de herontwikkeling van het Tennispark alleen plaatsvindt nadat in de omgeving vervangende tennisbanen zijn gerealiseerd. De gemeente gaat in de eerste instantie uit van het transformatieplan inclusief tennisbanen. VORM heeft in het transformatieplan de inpassing van tennisbanen opgenomen en aangegeven dat de huidige tennisclub tijdens de realisatie te allen tijde de beschikking over minimaal 6 tennisbanen en een clubhuis behoudt. Mochten partijen concluderen dat het niet mogelijk is om het volledige programma voor tennisbanen binnen het plangebied Tennispark te huisvesten, dan houdt de gemeente conform de Projectnota Jan Evertsenstraat-West vast aan het uitgangspunt dat herontwikkeling alleen plaatsvindt nadat in de omgeving vervangende tennisbanen zijn gerealiseerd. De gemeente is niet verantwoordelijk voor het zoeken en vinden van een alternatieve locatie voor de tennisbanen, mocht realisatie ervan op het Tennispark niet haalbaar blijken. In alle gevallen zijn de met de realisatie van de alternatieve tennisbanen gemoeide kosten (verplaatsing, nieuwbouw etc.) voor rekening van de erfpachters;
g. de sociale huurwoningen door een toegelaten instelling afgenomen en geëxploiteerd moeten worden.

Verklaren te zijn overeengekomen als volgt:

Artikel 1. Definities en bijlagen

Onder de in de Overeenkomst genoemde begrippen, die worden aangeduid met een hoofdletter, wordt het volgende verstaan:

a. **Bestemmingsplan**: het bestemmingsplan dat voorziet in de juridisch-planologische vertaling voor het gebied en dat het kader zal bieden voor de verlening van de voor de transformatie en realisering van het Bouwprogramma benodigde vergunningen.
b. **Bouwprogramma**: het geheel van werken dat de erfpachters op grond van de Overeenkomst op het Tennispark zullen ontwikkelen en realiseren.
c. **DO**: "Definitief Ontwerp", de definitieve vastlegging door de erfpachters van het Bouwprogramma.
d. **Initiatieffase**: de fase waarin partijen gezamenlijk de haalbaarheid van het projectvoorstel voor transformatie van het Tennispark van de erfpachters onderzoeken
e. **Overeenkomst**: de onderhavige Overeenkomst werkafspraken initiatievenbrief Tennispark.
f. **Planning**: de onder artikel 3.1 van deze overeenkomst genoemde, door de gemeente opgestelde planning.
g. **SO**: "Schetsontwerp", de globale vastlegging door de erfpachters van het Bouwprogramma.
h. **VO**: "Voorlopig Ontwerp", de voorlopige globale vastlegging door de erfpachters van het Bouwprogramma.

De navolgende bijlagen maken onderdeel uit van deze Overeenkomst.

Bijlage 1: Projectnota Jan Evertsenstraat-West d.d. 6 maart 2018
Bijlage 2: Bibob-formulier Vastgoedtransacties
Bijlage 3: Voorbehoud Wet Bibob bij vastgoedtransacties
Bijlage 4: Gedelegeerd opdrachtgeverschap Tennispark Sloterplas te Amsterdam d.d. 25 oktober 2018

Artikel 2. Initiatieffase

2.1 De erfpachters onderzoeken de haalbaarheid van de transformatie van het Tennispark, waarbij het programma op het Tennispark onder meer bestaat uit woningbouw, een alles-in-1-school, ondergrondse parkeerplekken en tennisbanen.
2.2 Uitgangspunten bij het starten van de initiatieffase zijn:
1. Brief VORM herontwikkeling Tennispark d.d. 20 februari 2018
2. Het voorstel *Wonen, leren en sporten @ATP; Amsterdam Tennis Park* d.d. 20 februari 2018 van VORM voor de transformatie van het Tennispark
3. Projectnota Jan Evertsenstraat-West d.d. 6 maart 2018
4. Reactie voorstel transformatie en initiatievenbrief Tennispark 6 november 2018

Artikel 3. Taken

Partijen zijn de volgende taakverdeling overeengekomen:
3.1 De erfpachters stellen in het kader van de transformatie en realisatie van het Bouwprogramma een SO, VO en DO op en leggen deze ten behoeve van een privaatrechtelijke toets aan de Gemeente voor. De planning ziet er als volgt uit:
a. het SO dient uiterlijk 1 maart 2019 door de Gemeente te zijn ontvangen;

Aan te leveren materiaal SO:
- Overzicht programma functies: woningen (sociale huurwoningen, middeldure woningen en dure huur- en koopwoningen) en voorzieningen
- Overzicht programma parkeren: auto, fiets en scooter voor bewoners
- Overzicht verwacht aantal bewoners en bezoekers

- Analyse van de stedelijke situatie
- Tekening stedenbouwkundige situatie: bestaand & nieuw
- Ruimtegebruik ten opzicht van het erfpachtgebied

- Schetsen/ diagrammen van stedenbouwkundige opzet en bouwtypologie
- Schetsen/ diagrammen van principe ontsluiting fiets/voetganger/auto/ parkeren/ kiss & ride/ laden & lossen
- Schetsen/ diagrammen van milieu en duurzaamheid
- Tekeningen op coördinaten (AutoCAD of Microstation)

- Massaopbouw
- 3D model (SketchUp)/ maquette
- Impressies
- Referentiebeelden

b. het VO dient uiterlijk 1 juli 2019 door de Gemeente te zijn ontvangen;

Aan te leveren materiaal VO:
- Overzicht programma functies: woningen (sociale huurwoningen, middeldure woningen en dure huur- en koopwoningen) en voorzieningen
- Overzicht programma parkeren: auto, fiets en scooter voor bewoners
- Overzicht verwacht aantal bewoners en bezoekers

- Analyse van de stedelijke situatie
- Tekening stedenbouwkundige situatie: bestaand & nieuw (1:500/1:1000)
- Ruimtegebruik ten opzicht van het erfpachtgebied

- Schetsen/ diagrammen van stedenbouwkundige opzet en bouwtypologie
- Schetsen/ diagrammen van principe ontsluiting fiets/voetganger/auto/ parkeren/ kiss & ride/ laden & lossen
- Schetsen/ diagrammen van milieu en duurzaamheid

- Bezonning- en geluidstudie en windhinder onderzoek

- Tekeningen op coördinaten (AutoCAD of Microstation)
  - Tekening begane grond in stedenbouwkundige context schaal (1:500/1:1000)
  - Tekening van de relevante verdiepingen
  - Plattegronden van de type woningen (1:100)
  - Principe inrichtingstekening onbebouwde ruimte
  - Tekening van principe doorsneden
  - Tekening van principe details
- 3D model (SketchUp)/ maquette
- Impressies van gevel, materialen en kleurgebruik
- Referentiebeelden

c. het DO dient uiterlijk 1 december 2019 door de Gemeente te zijn ontvangen.

Aan te leveren materiaal DO:
- Overzicht programma functies: woningen (sociale huurwoningen, middeldure woningen en dure huur- en koopwoningen) en voorzieningen
- Overzicht programma parkeren: auto, fiets en scooter voor bewoners
- Overzicht verwacht aantal bewoners en bezoekers

- Analyse van de stedelijke situatie (tekening en tekst)
- Tekening stedenbouwkundige situatie: bestaand & nieuw (1:500/1:1000)
- Ruimtegebruik ten opzicht van het erfpachtgebied
- Schetsen/ diagrammen van stedenbouwkundige opzet en bouwtypologie
- Schetsen/ diagrammen van principe ontsluiting fiets/voetganger/auto/ parkeren/ kiss & ride/ laden & lossen
- Schetsen/ diagrammen van milieu en duurzaamheid
- Tekeningen op coördinaten (AutoCAD of Microstation) o.a.
  - Plattegronden + dak aanzicht
  - Doorsneden
  - Gevels
  - Details
- 3D model (SketchUp)/ maquette
- Impressies van gevel, materialen en kleurgebruik
- Referentiebeelden

d. De Afsprakenbrief (zie artikel 4) dient uiterlijk 1 april 2020 door beide partijen te zijn ondertekend.

3.2 De gemeente streeft ernaar om genoemd SO, VO en DO respectievelijk binnen 4 weken, 8 weken en 8 weken na binnenkomst te toetsen, en kan daarbij aan het transformatieplan instemming verlenen, aanwijzingen geven die in de volgende fase dienen te worden verwerkt of het transformatieplan afwijzen. Het bouwplan wordt ter beoordeling aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd.

3.3 De gemeente stelt het bestemmingsplan op voor deze locatie. De planning hiervan staat in principe los van die van de planvorming door de erfpachters. Waar mogelijk en wenselijk betrekt zij de inhoud van de planvoorstellen van de erfpachters bij het opstellen hiervan. Het is geheel voor rekening en risico van de erfpachters om ervoor te zorgen dat de plannen binnen dit bestemmingsplan passen.

Artikel 4. Afsprakenbrief

4.1 Partijen streven ernaar om alle afspraken betreffende het Tennispark vast te leggen in een vervolgovereenkomst, genaamd Afsprakenbrief. In deze overeenkomst wordt ten minste vastgelegd:

- het programma (w.o. bestemmingen, oppervlakten en aantallen en financieringscategorieën woningen);
- de indicatieve grondprijs per functie per m2 incl. canon, afkoopsom en geldigheid;
- planning op hoofdlijnen;
- van toepassing zijnde beleidskaders;
- specifieke aspecten van de wijzigingen van het erfpachtrecht;
- proces- en organisatieafspraken;

- noodzakelijke besluitvorming;
- afspraken m.b.t. participatie en communicatie;
- voorbehoud bestuurlijke besluitvorming en bestemmingsplan.

Artikel 5. Haalbaarheid en vervolg

5.1 De haalbaarheid van het transformatieplan van de erfpachters dient uiterlijk op 1 april 2020 te zijn aangetoond door middel van een door de gemeente goedgekeurd Definitief Ontwerp bouwprogramma én een door beide partijen ondertekende Afsprakenbrief.

5.2 De haalbaarheid genoemd onder 5.1. wordt bepaald op basis van onder meer programmatische, planologische, ruimtelijke en financiële eisen van beide partijen. Van haalbaarheid is alleen dan sprake indien beide partijen daarmee instemmen. Partijen kunnen in onderling overleg de overeenkomst schriftelijk ontbinden indien één van de partijen of beide partijen het transformatieplan niet haalbaar achten.

5.3 Deze overeenkomst eindigt van rechtswege op 1 april 2020. Partijen kunnen in onderling overleg de overeenkomst verlengen, mits beide partijen daarmee instemmen.

Artikel 6. Kosten

6.1 Partijen dragen elk hun eigen kosten die zij maken ter zake van de op hen rustende taken.

Artikel 7. Exclusiviteit en afspraken

7.1 De erfpachters verplichten zich er toe om gedurende de initiatieffase geen onderhandelingen/afspraken met een of meer andere partijen te zullen maken m.b.t. de locatie Tennispark zonder instemming van de gemeente, anders dan met VORM in haar rol als gedelegeerd opdrachtgever, zoals geformuleerd in de overwegingen;
7.2 De erfpachters verplichten zich er toe om gedurende de initiatieffase geen vergunningen aan te vragen zonder instemming van de gemeente;
7.3 De gemeente verplicht zich er toe om gedurende de initiatieffase af te zien van activiteiten gericht op verwerving dan wel onteigening m.b.t. de locatie Tennispark;
7.4 De gemeente spant zich in om voor juli 2019 grondprijsindicaties af te geven voor de verschillende functies. De gemeente behoudt zich hierbij het recht voor om deze grondprijzen nadien aan te passen.

Artikel 8. Overige bepalingen

8.1 De bepalingen van deze overeenkomst gelden niet voor zover daarvan bij latere, al dan niet nadere overeenkomst tussen partijen wordt afgeweken. Alle afspraken in het kader van deze overeenkomst vinden plaats onder voorbehoud van goedkeuring gemeentebestuur.

Artikel 9. Geschillen

9.1 Op onderhavige Overeenkomst is Nederlands recht van toepassing. Geschillen zullen worden voorgelegd aan de ter zake bevoegde rechter te Amsterdam.

Aldus in drievoud opgesteld en ondertekend te Amsterdam op

Gemeente Amsterdam

P.V.W. van Rossum
Directeur Grond en Ontwikkeling

Namens de erfpachters en de Maatschappij
Tot Exploitatie van Eilers'Tennispark

[redacted]

[redacted]

Gemeente Amsterdam



Projectnota Jan Evertsenstraat-West

vastgesteld door B&W op 6 maart 2018