Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Weesperplein 8
1018 XA Amsterdam

Postbus 1104
1000 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 1104, 1000 BC Amsterdam

De heer [redacted]

Datum	6 november 2018
Ons kenmerk	2018-14202
Uw kenmerk	832
Behandeld door	[redacted] Grond en Ontwikkeling, [redacted]@amsterdam.nl
Kopie aan	Maatschappij Tot Exploitatie van Eilers'Tennispark [redacted]
Bijlage(n)	1. Projectnota Jan Evertsenstraat-West (6 maart2018) 2. Spelregels voor woningbouwprogrammering (2017) 3. Actieplan meer middeldure huur 2017-2025 (2017) 4. Handout Duurzaam bouwen in Amsterdam op kavel en gebouw niveau (2018) 5. Nota Parkeernormen Auto (2017) 6. Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) 7. Bibob-formulier Vastgoedtransacties (2016) 8. Voorbehoud Wet Bibob bij vastgoedtransacties
Onderwerp	Reactie voorstel transformatie Tennispark

Geachte heren [redacted]

Op 21 februari 2018 heeft de heer [redacted] van VORM Ontwikkeling B.V. (hierna: VORM) namens u de heren Van der Burg en Van Rossum een voorstel voor de transformatie van het Tennispark Sloterplas *Wonen, leren en sporten @ATP; Amsterdam Tennis Park* met bijbehorende brief *Voorstel herontwikkeling Tennispark Sloterplas* d.d. 20 februari 2018 aangeboden. In dat overleg is afgesproken dat de gemeente het voorstel (hierna: het transformatieplan) bestudeert. Hierbij ontvangt u als erfpachters een reactie op het voorstel, het betreft nadrukkelijk geen officiële toets.

Op 19 juli 2017 heeft de gemeente Amsterdam (hierna: gemeente) de Wet voorkeursrecht gemeente (Wvg) op de locatie van het Tennispark Sloterplas (hierna: Tennispark) gevestigd om het mogelijk te maken zelf actief op te treden en de regie te houden bij de transformatie van de locatie. Door de regie in handen te houden heeft de gemeente de beste mogelijkheden om de doelstellingen van de projectnota Jan Evertsenstraat-West te realiseren en een voorkeurspositie op de grondmarkt in het gebied te verkrijgen.
Met het voorstel voor transformatie kiest u als erfpachters voor zelfrealisatie. 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 bestuurde[redacted] de erfpachters[redacted] e[redacted] worden in deze brief als erfpachters gezien. VORM is gedelegeerd opdrachtgever en is gemachtigd om de belangen van de erfpachters te behartigen aangaande de mogelijke herontwikkeling van de percelen, daarbij in ieder geval inbegrepen alle overleggen met de gemeente in relatie tot het voorkeursrecht dat de gemeente op de locatie vestigde en het plan inclusief tennisbanen en woningen zoals dat op 21 februari 2018 is gepresenteerd aan de gemeente.

Het project Jan Evertsenstraat-West, waar het Tennispark deel van uit maakt, is recent gestart met fase 3 van het zogeheten Plaberum: het planproces dat de gemeente hanteert voor ruimtelijke projecten. In deze fase wordt de gebiedsontwikkeling geconcretiseerd door het maken van een ontwerp, programma en financiële doorrekeningen. De fase eindigt met een go/no-go-besluit, waarin de middelen voor de uitvoering van het plan worden geregeld. Gezien het voorstel voor zelfrealisatie door de erfpachters is de situatie in dit geval anders. Daarom stelt de gemeente voor om gezamenlijk de haalbaarheid te onderzoeken van het door u ingediende transformatieplan. Naar onze verwachting leidt dit het snelst tot resultaat.

Als eerste aanzet volgt hieronder een opsomming van randvoorwaarden en uitgangspunten waaraan het transformatieplan in ieder geval moet voldoen. Voor de goede orde: deze opsomming is niet limitatief. Bij deze opsomming is uitgegaan van de vigerende wet- en regelgeving en het vigerende gemeentelijke beleid. Er moet rekening worden gehouden met wijzigingen tot het moment dat de afspraken contractueel worden vastgelegd in de erfpachtovereenkomst(-en) en/of tot uitdrukking zijn gebracht in een bestemmingsplan of omgevingsvergunningen.

<u>Planinhoudelijke randvoorwaarden en uitgangspunten</u>

1. Het transformatieplan moet voldoen aan de projectnota Jan Evertsenstraat-West d.d. 6 maart 2018. In de projectnota zijn voor de transformatie van het 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.
2. 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. 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.
3. De gemeente heeft in 2017 spelregels vastgesteld voor het programmeren van woningbouw. Dit houdt in dat 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 worden afgenomen en geëxploiteerd. De uiteindelijke differentiatie wordt vastgesteld door de gemeenteraad en is afhankelijk van de coalitieafspraken van het college van burgemeester en wethouders.

4. Op het Tennispark ambieert de gemeente een stedelijke ontwikkeling waarbij de inpassing van de tennisbanen op zo'n manier vorm krijgt dat de leefomgeving voldoet aan de hoogste kwaliteitseisen voor bewoners en tennissers. Daarbij wordt onder andere gedacht aan ruimtelijke belevingskwaliteit, de kwaliteit van de openbare ruimte, waterprogramma, de verblijfskwaliteit, ontsluiting en loop-en fietsroutes. Dit zijn voorwaardelijke onderdelen voor de verdere planvorming.
5. Eén van de doelen van de projectnota Jan Evertsenstraat-West is het omvormen van het gebied tot een levendig, stedelijk woon- en werkgebied. In de plannen is veel aandacht voor levendige plekken, zowel inpandig als in de openbare ruimte. De gemeente gaat ervan uit dat er in het transformatieplan in de plint aan de Jan Evertsenstraat en op andere plekken levendig programma wordt opgenomen dat publiek toegankelijk is, zoals horeca.
6. De maatregelen van de Handout *Duurzaam bouwen in Amsterdam op kavel/gebouw niveau* moeten worden geïntegreerd in het transformatieplan. Per juli 2018 is het zonder zwaarwegende redenen niet meer toegestaan om nieuwbouw aan te sluiten op aardgas. In het gebied waar het Tennispark ligt is een warmteconcessie van kracht. Dit houdt in dat verplicht moet worden aangesloten op stadsverwarming.
7. Voor de scheiding van afval hanteert de gemeente het principe dat waardestromen (papier, plastic en glas) dichtbij huis moeten kunnen worden aangeboden en restafval op centrale punten in de wijk. Afval moet te allen tijde in ondergrondse containers worden ingezameld. De locaties van deze containers moeten worden aangegeven in het transformatieplan voor de openbare ruimte. De kosten voor het plaatsen van ondergrondse containers en het eventueel verleggen van kabels en leidingen zijn voor rekening van de erfpachters.
8. Voor auto-, fiets- en scooterparkeren gelden de normen opgenomen in de Nota Parkeernormen (2017) en de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018). Bovendien is in de projectnota Jan Evertsenstraat-West opgenomen dat autoparkeren op een kwalitatief hoogwaardige manier ondergronds wordt opgelost. Fietsen en scooters moeten inpandig geparkeerd kunnen worden.
9. Het gebied is onderdeel van de Amsterdamse milieuzone voor schoon vervoer.
10. Het grondstoffenakkoord (2018) stelt dat Nederland in 2030 50% minder primaire grondstoffen mag gebruiken. Ontwikkelaars en beleggers worden gevraagd om flexibele en demontabele gebouwen met lage milieukosten (<0,5 MPG score) te bouwen. De gemeente wil koploper zijn in de circulaire economie en daagt de markt uit om bij nieuwbouw ten minste een score van 67% op de BREEAM flexibiliteitstool te behalen. Het FSC keurmerk is een vereiste bij de toepassing van hout.
11. Voor de mogelijk te realiseren zuid-entree van het metrostation Jan van Galenstraat en/of een treinstation moet ruimte worden gereserveerd. Beide entrees moeten worden ontsloten aan de Jan Evertsenstraat. De nader te bepalen uitgangspunten worden door de gemeente aangeleverd en moeten worden opgenomen in het ontwerp voor de openbare ruimte van het transformatieplan.

12. De gebiedsontsluiting per auto vindt uitsluitend plaats via de bestaande ontsluiting aan de Burgemeester Röellstraat en de August Vermeylenstraat.
13. Het transformatieplan moet in de nieuwe situatie aansluiten op inrichting van het openbaar gebied van de directe omgeving (onder andere wegen, trottoirs en de materialisering daarvan). Het maaiveld ontwerp, inclusief beheerkostenopstelling voor rekening van de erfpachters, moet te allen tijde ter goedkeuring worden voorgelegd aan de gemeente. Voor de vormgeving en inrichting van de openbare ruimte moet de Puccinimethode worden toegepast. Op de website van de gemeente is de actuele informatie over de Puccinimethode te vinden.
14. De aaneengeschakelde openbare ruimtes in het plan moeten een openbaar karakter krijgen, als zodanig worden ervaren en beheerd en samen een aantrekkelijke loop- en fietsroute vormen tussen de Jan van Galenstraat en de Jan Evertsenstraat.
15. Het binnengebied moet een uitnodigend en aantrekkelijk karakter krijgen, met bijzondere aandacht voor de overgangen tussen privézones van individuele woningen en het gezamenlijke binnengebied.
16. Het groene karakter van de Jan Evertsenstraat-West moet behouden blijven. Bovendien moet conform de Bomenverordening (2014 en 2016) voor elke gekapte boom een boom terug worden geplant.
17. Op 18 oktober 2017 is Noordoever aangewezen als gemeentelijk beschermd stadsgezicht. Het gebied Noordoever maakt deel uit van het uitbreidingsplan Tuinstad Slotermeer (1939) en van het ontwerp voor het Sloterpark rond de Sloterplas, dat tussen 1939 en 1974 tot stand kwam. De monding van de watergang in de Burgemeester Cramergracht en de bijbehorende trappen en kademuren behoren tot het stadsgezicht.
18. Langs het water van de Burgemeester Cramergracht moet een aantrekkelijke en toegankelijke openbare ruimte met een openbare wandelroute worden gerealiseerd.
19. De alles-in-1-school van maximaal drie bouwlagen moet een minimale oppervlakte van 4.500 m2 bvo hebben. De hierbij horende buitenruimte, met bij voorkeur de ochtend- en middagzon, moet een oppervlakte van minimaal 1.200 m2 hebben. De buitenruimte voor het kinderdagverblijf moet 200-450 m2 zijn. De school moet in het transformatieplan buiten de geluidscontour van het spoor worden opgenomen en moet gereed zijn als de eerste woningen zijn opgeleverd.
20. De verhardingstoename moet worden gecompenseerd door oppervlaktewater toe te voegen ter grootte van 10% van de verhardingstoename. Een alternatieve waterbergingsvoorziening binnen het plangebied van het Tennispark is ook eventueel een optie.
21. De technische staat en sterkte van de bestaande kade langs de Burgemeester Cramergracht moet in het transformatieplan in acht worden genomen en eventueel op sterkte worden gebracht.
22. Het transformatieplan moet worden afgestemd op de bestaande grondwatersituatie om nieuwe grondwateroverlast te voorkomen en mag geen nadelige gevolgen hebben op de grondwaterstand en –stroming. Het transformatieplan moet voldoen aan de gemeentelijke grondwaternorm. Dit betekent in elk geval dat de Burgemeester Cramergracht minstens de huidige oppervlakte behoudt en dat de toekomstige gebouwen en openbare ruimte rainproof moeten worden ingericht.

Publiekrechtelijke aspecten

23. De voorgestelde transformatie past niet in het huidige bestemmingsplan Slotermeer. De gemeente stelt een nieuw bestemmingsplan op.
24. De datum waarop de erfpachters een aanvraag voor omgevingsvergunningen indienen wordt in overleg met de gemeente bepaald.
25. Vanwege de toevoeging van woningen in het projectgebied Jan Evertsenstraat-West is er een m.e.r.-beoordeling gedaan. Uit deze m.e.r.-beoordeling blijkt dat de beoogde ontwikkelingen geen significante milieu-effecten hebben, waardoor er geen m.e.r.-rapportage hoeft te worden uitgevoerd.
26. Op basis van het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) geldt voor het transformatieplan een maximale bouwhoogte van 50 meter boven NAP.

Privaatrechtelijke aspecten / erfpacht

27. Het voorstel omvat bebouwing op twee percelen die aan de erfpachters in erfpacht zijn uitgegeven, alsmede bebouwing van een deel van de aangrenzende openbare ruimte.
    a. De gemeente is (bloot-)eigenaar en erfverpachter van de 2 percelen, SLOTEN (N.H.) D 10564 en SLOTEN (N.H.) D 10565 respectievelijk met de erfpachtbestemmingen 'recreatie-sport' en 'bedrijvigheid (kantoor) erf – tuin.' Om het hierboven aangegeven programma te kunnen realiseren is het nodig de in de erfpachtcontracten opgenomen bepalingen ten aanzien van de privaatrechtelijke bestemming en bebouwing te wijzigen. Hiervoor is toestemming van de gemeente nodig in de vorm van een schriftelijke erfpachtaanbieding die na acceptatie door erfpachters uitmondt in een gewijzigde erfpachtakte.
    b. De gemeente is daarnaast eigenaar van de aanpalende terreinen waarop het voorstel betrekking heeft; het betreft terreinen die thans in gebruik zijn als openbare ruimte. Voordat de voorgestelde bestemmingen en bebouwing gerealiseerd kan worden is hiervoor toestemming van de gemeente nodig in de vorm van een schriftelijke erfpachtaanbieding die na acceptatie door erfpachters uitmondt in een erfpachtakte.
    c. De gemeente zal aan de wijzigingen genoemd onder a en de nieuwe uitgifte genoemd onder b zowel financiële als niet-financiële voorwaarden verbinden.
28. Uitgangspunt is dat er meerdere erfpachtaanbiedingen zullen worden opgesteld, onder meer omdat wordt uitgegaan van een zelfstandig erfpachtrecht met betrekking tot de door de erfpachters te realiseren alles-in-één-school.
29. Uitgangspunt is daarnaast dat een nader te bepalen deel van de percelen een openbare bestemming zal krijgen, waarbij afspraken moeten worden gemaakt ten aanzien van ontwerp, realisatie en beheer.
30. De grondwaarde wordt berekend op basis van het daadwerkelijk aantal te realiseren vierkante meters van het programma van het door de gemeente te accorderen Definitief Ontwerp, waarbij per functie een andere grondwaarde wordt toegepast.
31. Bij woningen wordt uitgegaan van het metrage gebruiksoppervlak (GBO). Voor andere bestemmingen, zoals maatschappelijke voorzieningen of werkfunctie, wordt uitgegaan van grondwaarden per vierkante meter bruto vloeroppervlakte (BVO). Hierbij wordt de NEN 2580 gehanteerd.
32. Ten behoeve van de transformatie kan, als dat gewenst is, vooruitlopend op de erfpachtaanbiedingen door de gemeente een erfpachtindicatie worden afgegeven. Op het moment van afgifte van deze erfpachtindicatie moet overeenstemming zijn bereikt met de gemeente over het te realiseren programma. Genoemde erfpachtindicatie heeft een prijspeil, beperkte geldigheidsduur en kan nog worden geïndexeerd. Deze erfpachtindicatie geeft

inzicht in de gewijzigde canon voor de percelen als genoemd onder 27 a en b. Aan deze indicatie kunnen geen rechten worden ontleend voor de definitieve erfpachtberekening.

33. De voorlopige grondwaarden en het programma worden vervolgens vastgelegd in een Afsprakenbrief; hierbij wordt ook aangegeven hoe lang de gemeente deze grondwaarde gestand zal doen.
34. De definitieve grondwaarden, canon en afkoopmogelijkheden en programma worden vastgelegd in één of meerdere erfpachtovereenkomsten; hiertoe worden erfpachtaanbiedingen opgesteld, nadat de benodigde omgevingsvergunning is verleend.
35. De kosten die de gemeente moet maken als gevolg van het transformatieplan worden verrekend via de erfpachtovereenkomst of via aanvullende afspraken.
36. De gemeente behoudt zich het recht voor om een garantiesom bij de erfpachters in rekening te brengen.
37. Ten aanzien van de realisatie van de school moeten nadere afspraken worden gemaakt over onder meer het programma, de kostenvergoeding, het opdrachtgeverschap, de verplichte openbare Europese aanbesteding van zowel de architect als de realisator van de opstallen en de bijbehorende onbebouwde terreinen.
38. Volgens de Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (Bibob) zal de integriteit van de bij de transactie en transformatie betrokken (rechts)personen en de financiering van het project moeten worden beoordeeld. Wij raden de erfpachters aan het formulier Wet Bibob en de benodigde bijlagen in een zo'n vroeg mogelijk stadium na ontvangst ingevuld en ondertekend aan ons toe sturen.
39. Indien geen overeenstemming tussen de erfpachters en de gemeente over de onder 34 genoemde erfpachtaanbiedingen wordt bereikt, zal de gemeente een voorstel doen tot verwerving van de thans bij de erfpachters in erfpacht zijnde percelen. Mocht ook daarover geen overeenstemming kunnen worden bereikt, dan behoudt de gemeente zich het recht voor om tot onteigening over te gaan.
40. De gemeente hecht grote waarde aan zorgvuldige communicatie met de omgeving van projecten. Communicatie met omwonenden en belanghebbenden vindt alleen in overleg met de gemeente plaats.

<u>Vervolgtraject</u>

41. Deze initiatievenbrief dient als start van de samenwerking tussen de erfpachters en de gemeente voor de initiatieffase waarbij partijen gezamenlijk de haalbaarheid onderzoeken van het in het transformatieplan aangegeven programma met onder andere woningbouw, een alles-in één-school, overdekte en niet-overdekte tennisbanen, ondergrondse parkeerplaatsen, voorzieningen en openbare ruimte.
42. De erfpachters stellen in het kader van de transformatie en realisatie van het Bouwprogramma een Schetsontwerp (SO), Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO) op en leggen deze ten behoeve van een privaatrechtelijke toets aan de gemeente voor. De planning ziet er als volgt uit:
    - het SO dient uiterlijk 1 december 2018 door de gemeente te zijn ontvangen;
    - het VO dient uiterlijk 1 maart 2019 door de gemeente te zijn ontvangen;
    - het DO dient uiterlijk 1 juli 2019 door de gemeente te zijn ontvangen.

    De gemeente streeft ernaar om genoemd SO, VO en DO steeds respectievelijk binnen 6 weken, 4 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. Om de kwaliteit van het totale plan voor de Jan Evertsenstraat-West te waarborgen en om gebouwenontwerpen voor de verschillende

deelgebieden te kunnen beoordelen wordt een supervisor voor de Jan Evertsenstraat-West ingesteld. Het uiteindelijke bouwplan wordt ter beoordeling aan de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit voorgelegd.

43. De haalbaarheid genoemd onder 41 wordt bepaald op basis van onder meer programmatische, planologische, ruimtelijke en financiële eisen van de erfpachters en de gemeente. Het transformatieplan voor deze locatie is uitsluitend haalbaar als beide partijen met de plannen instemmen.
44. Om de initiatieffase af te ronden stelt de gemeente een Afsprakenbrief op waarin de belangrijkste procedurele, ruimtelijke, architectonische, programmatische, juridische en financiële randvoorwaarden en uitgangspunten van de transformatie worden vastgelegd.
45. Als niet voor 1 november 2019 een door beide partijen ondertekende Afsprakenbrief tot stand komt is de gemeente niet gehouden aan verdere samenwerking, tenzij beide partijen instemmen met een andere, nader te bepalen datum.
46. Na de initiatieffase werken de erfpachters de plannen verder uit en vragen daarna de benodigde vergunningen aan. Voor de samenwerking in deze fase en de hierbij horende planning worden de afspraken vastgelegd in de Afsprakenbrief.

De gemeente plant een afspraak met de erfpachters in om bij te praten en om een aantal afspraken vast te leggen. Vervolgens mag de gedelegeerd opdrachtgever VORM een gesprek met het projectteam laten inplannen om over het transformatieplan in gesprek te gaan.

[redacted]ëndelijke groet,

[redacted]

Senior projectmanager Jan Evertsenstraat-West