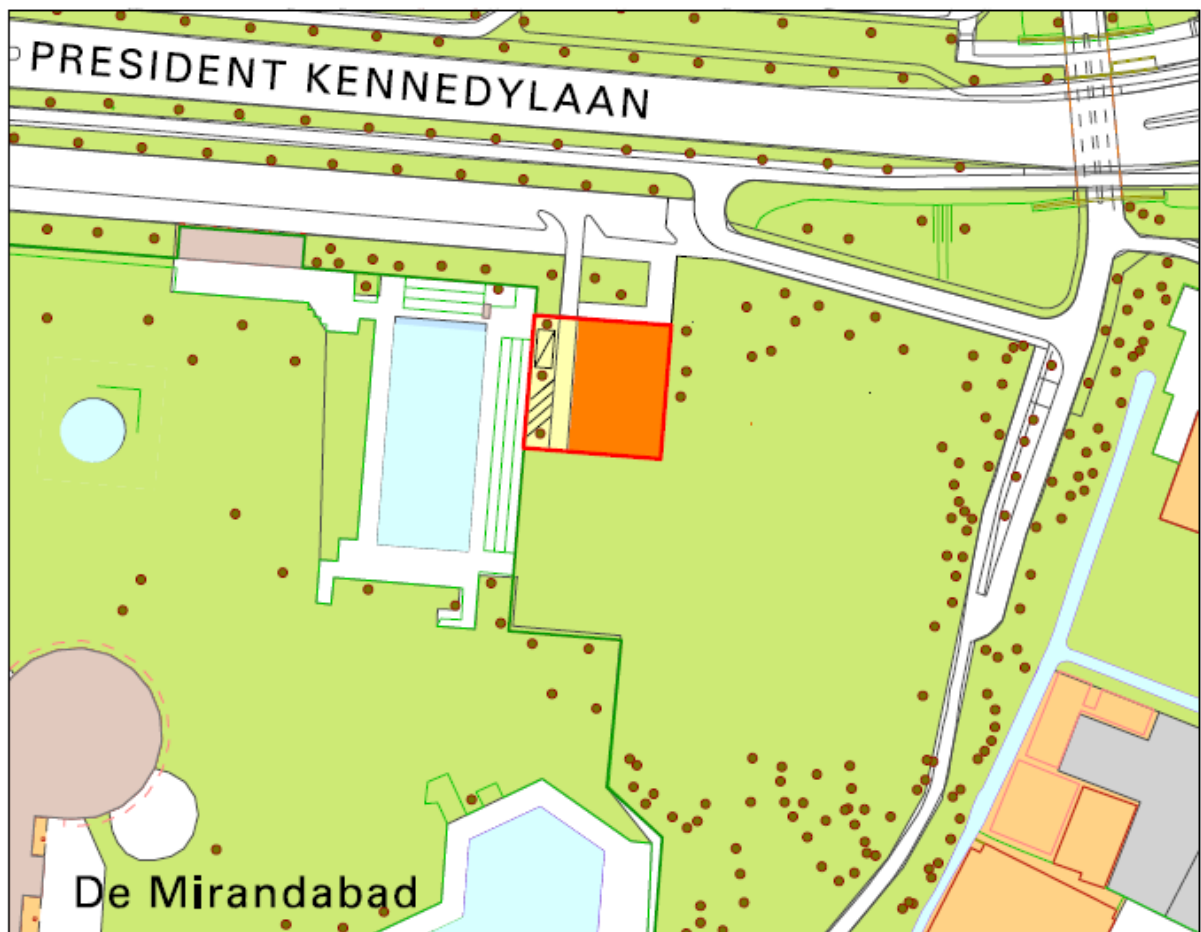


Verplaatsing tafeltennisvereniging Tempo-Team naar het werfterrein President Kennedylaan 5

Strategienotitie



Inhoudsopgave

1. Achtergrond	3
2. Opgave voor het stadsdeel	3
3. Ontwikkelplan Tempo-Team	3
4. Planologische inpassing	4
5. Parkeren	5
6. Onderzoeken	5
7. Financiële verkenning	5
a. Uitgifte in erfpacht	5
b. Opstellen grondexploitatie	5
c. Proces- en onderzoekskosten	6
8. Planning	6
9. Projectorganisatie	6
10. Aandachtspunten en risico's	6
11. Vervolgtraject	7
12. Bijlagen	8

1. Achtergrond

Tafeltennisvereniging Tempo-Team moet de huidige locatie aan de Zuidelijke Wandelweg 43 verlaten vanwege bouwplannen in de Kop Zuidas. In december 2010 is, tijdens de behandeling van het bestemmingsplan Kop Zuidas in de gemeenteraad, een motie aangenomen waarin het college van B&W wordt opgedragen om zich tot het uiterste in te spannen om voor Tempo-Team tegen redelijke voorwaarden een alternatieve locatie te vinden in de nabije omgeving van de huidige locatie aan de Zuidelijke Wandelweg.

Al in 2012 was de locatie van het huidige kantinegebouw van de stadsdeelwerf aan de President Kennedylaan 5 in beeld als mogelijke nieuwe locatie voor de accommodatie van Tempo-Team. De stadsdeelwerf gaat verhuizen naar de Luchtvaartstraat. De locatie President Kennedylaan is tijdelijk uit beeld geweest omdat de geplande datum van leegkomst niet aansloot bij de gewenste ontruimingsdatum van de locatie Zuidelijke Wandelweg. Inmiddels is de situatie veranderd en sluiten de datum leegkomst van het de President Kennedylaan en ontruiming van de Zuidelijke Wandelweg wel op elkaar aan.

Op 18 maart 2014 hebben Stadsdeel Zuid, Dienst Zuidas en Tempo-Team een intentieovereenkomst afgesloten om vóór eind 2016 Tempo-Team te verplaatsen naar het terrein van de stadsdeelwerf aan de President Kennedylaan 5.

In de intentieovereenkomst zijn in het traject van de planontwikkeling een aantal bestuurlijke go/no-go momenten opgenomen:

1. Het Strategiebesluit
2. Het Investeringsbesluit
3. De vergunningverlening

Met het strategiebesluit geeft de gemeente aan dat de planontwikkeling Tempo-Team als wenselijk en haalbaar wordt ingeschat. Een positief Strategiebesluit is de start voor de verdere uitwerking van het plan naar het tweede go/no-go moment: het Investeringsbesluit.

2. Opgave voor het stadsdeel

De opgave voor het stadsdeel is het in erfpacht kunnen uitgeven van de kavel ter plaatse van het huidige kantinegebouw aan de President Kennedylaan aan Tempo-Team. De kavel wordt bouwrijp opgeleverd. Na de bouw maakt het stadsdeel het aangrenzend maaiveld woonrijp. Tempo-Team is de bouwende partij en Dienst Zuidas is verantwoordelijk voor de schadeloosstelling aan Tempo-Team.

In de afgelopen periode zijn de haalbaarheid, de risico's en de consequenties voor de planontwikkeling voor Tempo-Team globaal verkend en –voor zover dat in deze fase nodig en mogelijk is- in beeld gebracht. Hieronder staan de resultaten per onderwerp beschreven.

3. Ontwikkelplan Tempo-Team

Het ontwerp voor de tafeltennisaccommodatie is in samenwerking tussen het bestuur en de architect van Tempo-Team en de projectorganisatie van het stadsdeel tot stand gekomen. Tempo-Team wil een gebouw realiseren met een footprint van 620 m². De voor- en oostgevelrooilijn blijven gelijk aan de huidige situatie. Het gebouw heeft één bouwlaag met een hoogte van 6,5 m. Het wordt ingepast in het park door het gebruik van natuurlijke gevelmaterialen (houten lamellen), een ingetogen uitstraling en een groen dak.

De functie van het gebouw voor tafeltennis op wedstrijdniveau geeft een bijzondere uitdaging. Er moet zo min mogelijk daglicht in de speelzaal komen om verblinding te voorkomen, de zaal mag dan ook

geen ramen of zicht op de omgeving hebben. In het ontwerp is er voor gekozen het programma zo te situeren dat er aan de oostzijde, de kant van het park, de kantine wordt gesitueerd met ramen in de gevel waardoor naar de parkzijde een open en vriendelijke uitstraling wordt gerealiseerd.

De hoofdingang van het gebouw ligt aan de kant van de President Kennedylaan en is daarmee goed zichtbaar vanaf de straat. Het gebouw krijgt een ingetogen vormgeving. Door de (geïsoleerde) gevels te bekleden met verticale houten lamellen worden diverse effecten bereikt: een natuurlijke uitstraling van het gebouw, een gevelbekleding die het aanbrengen van graffiti moeilijk maakt en visuele effecten die pas op kleinere afstand zichtbaar worden. Een breed dakoverstek zorgt voor een duidelijke beëindiging van het gebouw en voor een zekere bescherming van de gevel tegen regen en vervuiling.

De ambitie van Tempo-Team is om een energieneutraal gebouw te realiseren op basis van het "Passiefhuis-principe" met extreem geïsoleerde buitenwanden, door een hoge mate van luchtdichtheid in de dakconstructie, een mos-/sedumdak en toevoeging van zonnepanelen op het dak.

4. Planologische inpassing

In het vigerende bestemmingsplan Rivierenbuurt is voor de maat van de footprint van het bestaande kantinegebouw op de stadsdeelwerf een bouwvlak opgenomen met de bestemming Sport met een bouwhoogte van 10 meter. Het voorziene gebouw voor Tempo-Team overschrijdt echter de grenzen van het bouwvlak en zal daardoor deels in de bestemming Groen (met aanduiding gemeentewerf) worden gerealiseerd. Hoewel er in het bestemmingsplan een wijzigingsbevoegdheid is opgenomen om deze bestemming Groen ter plaatse te wijzigen naar de bestemming Sport met een maximaal oppervlakte van 620 m², is dit nu nog geen planologische realiteit. Er zal dus of een aanpassing van het bestemmingsplan moeten volgen, of er zal moeten worden afgeweken van het bestemmingsplan om de accommodatie voor Tempo-Team te kunnen realiseren.

Inzet is om te zijner tijd (medio 2015) via een procedure voor een omgevingsvergunning met afwijking van de bestemming met toepassing van artikel 2.12 lid 1 sub a onder 2 Wabo planologische toestemming te verlenen (bevoegdheid BCO). Het gaat hier om een lichte procedure voor het mogelijk maken van een bijbehorend bouwwerk. Het Besluit Omgevingsrecht (BOR) biedt hiervoor, in de vorm van de zogenaamde kruimelafwijkingen, het juridisch kader. Deze procedure kan gelijktijdig worden doorlopen met de omgevingsvergunning die door Tempo Team moet worden aangevraagd voor het onderdeel bouwen. Deze procedure past het best bij de beperkte aard en omvang van de strijdigheid met het bestemmingsplan en is wat betreft tijd en inzet het kortst respectievelijk het eenvoudigst.

Onderdeel van bovengenoemde procedure is toetsing aan de Structuurvisie Amsterdam 2040. De locatie is hierin aangemerkt als onderdeel van de Hoofdgroenstructuur, type stadspark. Dit betekent dat de Technische Adviescommissie hoofdgroenstructuur (TAC) moet adviseren over de inpasbaarheid van de nieuwe accommodatie van Tempo-Team binnen de Hoofdgroenstructuur. In het kader van de haalbaarheidsverkenning is de TAC gevraagd om een preadvies uit te brengen. De reactie van de TAC is op dit moment nog niet bekend. Het preadvies moet een indicatie geven of inpassing binnen de hoofdgroenstructuur mogelijk is en dat in het kader van de omgevingsvergunning straks eveneens een positief advies door de TAC zal worden afgegeven.

In het kader van de omgevingsvergunning zullen een aantal onderzoeken nodig zijn. In paragraaf 6 is aangegeven welke onderzoeken in het kader van het project zijn of nog worden verricht. Voor zover nu bekend zijn deze onderzoeken voldoende voor de onderbouwing van de omgevingsvergunning en zijn hierin geen ernstige knelpunten te verwachten. Met de commissie voor welstand zal in vooroverleg worden getreden.

5. Parkeren

Bij het toevoegen van nieuwe functies in het stadsdeel is beleidsuitgangspunt dat benodigde parkeerplaatsen voor gebruikers op eigen terrein dienen te worden aangelegd. Bezoekers moeten in de openbare ruimte parkeren. Bij de berekening van het benodigde aantal plaatsen wordt voor Tempo-Team maatwerk geleverd. Er is balans gezocht tussen wat de cluster Parkeren heeft voorgesteld (zes parkeerplaatsen op eigen terrein), de door Tempo-Team aangegeven behoefte en het doel om zo min mogelijk verharding toe te passen in de Hoofdgroenstructuur. In het ontwikkelplan zijn daarom drie parkeerplaatsen op eigen terrein opgenomen. Hiervoor wordt de ca. 10 m brede strook tussen het nieuwe gebouw en de muur rond de ligweide van het De Mirandabad door Tempo-Team gebruikt. Het terrein zal door middel van een hek aan de noord – en zuidkant worden afgesloten.

6. Onderzoeken

De onderstaande benodigde onderzoeken zijn of worden uitgezet. Voor zover nu bekend zijn er geen ernstige knelpunten te verwachten. De resultaten van de onderzoeken, met eventuele beheersmaatregelen worden verwerkt in de uitwerking naar het Investeringsbesluit.

- **Flora en Fauna.** Er is een quick scan uitgevoerd. In het plangebied zijn geen beschermde flora- en/of fauna soorten waargenomen. Een ontheffing het kader van de Flora- en Fauna wet is daarom niet nodig.
- **Kabel & Leidingen.** Het onderzoek is uitgezet;
- **Bodemonderzoek.** Het onderzoek is uitgezet. Uit een eerder onderzoek bleek de bodem licht verontreinigd. De risico's van een eventueel noodzakelijke sanering (kosten en planning) worden meegenomen bij de verdere uitwerking naar het Investeringsbesluit;
- **Parkeerdrukmeting.** De meting wordt nog uitgezet. De informatie is nodig voor de procedure voor het verlenen van een omgevingsvergunning voor Tempo-Team.

Voor het archeologisch onderzoek kan gebruikt worden gemaakt van het onderzoek dat is uitgevoerd voor het bestemmingsplan Rivierenbuurt: er zijn geen bijzonderheden voor de locatie. Een onderzoek naar Planschade is niet nodig omdat het risico nihil is, in de omgeving zijn er geen mogelijke gedupeerden.

7. Financiële verkenning

a. Uitgifte in erfpacht

Inzet is het in erfpacht uitgeven van 920m² terrein aan Tempo-Team, waarvan 620 m² mag worden bebouwd, met een bouwhoogte van 6,5m. In de strook tussen het gebouw en de muur rond de ligweide van het De Mirandabad komen drie stallingsplaatsen voor auto's en een fietsenberging. Het OGA heeft hiervoor een grondprijadvies gegeven. De grondprijs bedraagt € 136.560 (prijsspeil 3^e kwartaal 2014).

b. Opstellen grondexploitatie

Er wordt een grondexploitatie opgesteld voor het project Verplaatsing Tempo-Team. De eerste financiële verkenning biedt uitzicht op minimaal een kostenneutrale grondexploitatie.

Na de verhuizing levert de stadsdeelwerf het gehele terrein vrij van opstallen en ontdaan van verharding op. De bestaande gebouwen, waaronder het kantinegebouw, worden gesloopt of verwijderd. De kosten voor de ontruimde oplevering zijn opgenomen in de begroting van de verhuizing van de werf naar de Luchtvaartstraat.

In de grondexploitatie worden de kosten voor bouw- en woonrijpmaken van het projectgebied en de proceskosten na het Investeringsbesluit opgenomen. De grondexploitatie inclusief het exploitatiegebied wordt vastgesteld met het Investeringsbesluit.

c. Proces- en onderzoekskosten

De lopende proces- en onderzoekskosten in 2014 ad. € 70.000 worden gedekt uit de ISV-bijdrage voor de Zuidas. De proces- en onderzoekskosten tot en met het Investeringsbesluit worden gedekt door de Dienst Zuidas (begroting 2015 Kop Zuidas).

8. Planning

De huidige planning voor de bestuurlijke mijlpalen en de oplevering van de kavel is:

13 okt. – 16 dec. 2014	Besluitvorming Strategieberaad (van Staf BCZ t/m B&W)
15 feb. – 13 mei 2015	Besluitvorming Investeringsbesluit (van Staf BCZ t/m Gemeenteraad)
31 augustus 2015	Verlening Omgevingsvergunning
31 december 2015	Verhuizing werf naar Luchtvaartstraat gereed
Eind aug. 2015	Ondertekening erfpachtovereenkomst
1e kwartaal 2016	Bouwrijp maken kavel
April 2016	Levering kavel aan Tempo-Team en ingang erfpacht
Eind dec. 2016	Oplevering nieuw accommodatie door Tempo-Team

Vooralsnog lijkt deze planning haalbaar. Aandachtspunt is dat Tempo-Team al vóór de oplevering van de kavel zorg moet dragen voor een definitief ontwerp en het vergunnings- en aanbestedingstraject moet doorlopen. Tempo-Team heeft aangegeven hieraan te willen voldoen.

9. Projectorganisatie

Er is een planteam ingesteld dat voor het stadsdeel de planontwikkeling rond kaveluitgifte trekt en dat Tempo-Team volgt en begeleidt bij de ontwikkeling van hun bouwplan. Het planteam bestaat uit een projectmanager, een planningsadviseur, een stedenbouwkundige, een RO-adviseur, een planeconoom en een communicatieadviseur.

10. Aandachtspunten en risico's

- Onzeker nog is een positieve advisering door de Technische Adviescommissie (TAC) op de planologische inpassing van het plan. Bij een niet positieve advisering zal in de fase van het Investeringsbesluit uitvoering worden gegeven aan een of meer beheersmaatregelen.
- Volgens de huidige planning zal de stadsdeelwerf eind 2015 verhuizen naar de Luchtvaartstraat. Dit betekent, dat het werfterrein tijdig aan Tempo-Team kan worden opgeleverd. Een risico van onvoorziene vertragingen blijft evenwel aanwezig.
- Om vóór eind 2016 de nieuwe accommodatie te kunnen opleveren zal Tempo-Team al vóór de levering van de kavel het vergunnings- en aanbestedingstraject moeten doorlopen. Het stadsdeel zal dan ook de voortgang van de planontwikkeling door Tempo-Team actief moeten volgen en begeleiden. De vereniging heeft geen ervaring als ontwikkelaar;
- De voorbereiding voor een tijdelijke dan wel definitieve invulling voor het resterende deel van het werfterrein President Kennedylaan 5 maakt geen onderdeel uit van de opdracht voor de verplaatsing Tempo-Team.

11. Vervolgtraject

Na het nemen van het Strategiebesluit start de fase van de uitwerking naar het Investeringsbesluit. In deze fase worden:

- de resultaten van de lopende onderzoeken verwerkt;
- de beheersmaatregelen van eventuele risico's geïnventariseerd;
- de grondexploitatie verder uitgewerkt;
- het plan voor toetsing voorgelegd aan OGA en STAT (Stedelijk Toets- en Advies Team);
- de noodzakelijke kapvergunningen voor vier berken voorbereid.

Ook zal in deze fase de communicatie/participatie met de belanghebbende omwonenden en bedrijven/voorzieningen plaatsvinden. Het planteam maakt een voorstel hoe de doelgroepen geïnformeerd worden.

Tempo-Team zal voor het te nemen Investeringsbesluit het ontwerp uitwerken tot een definitief ontwerp.

12. Bijlagen

Los bijgevoegd zijn:

- Ontwerptekeningen Tempo-Team (gevelaanzicht aan de President Kennedylaan en indeling)
- Kaartje voorgenomen uit te geven kavel