

Voordracht voor de Bestuurscommissie

Datum: 19-11-2014

Publicatiedatum 14 november 2014
Programma 13 Wijken
Agendapunt 7
Datum besluit DB 28- 10- 2014

Te publiceren tekst

Onderwerp

Strategiebesluit Verplaatsing Tempo-Team

Met deze voordracht stelt het Dagelijks Bestuur aan het Algemeen Bestuur van de Bestuurscommissie voor het volgende besluit te nemen:

Te publiceren tekst

De bestuurscommissie van Stadsdeel Zuid besluit

1. In te stemmen met het strategiebesluit voor de verplaatsing van tafeltennisvereniging Tempo-Team naar de locatie van het kantinegebouw van de stadsdeelwerf aan de President Kennedylaan 5. De opgave voor de gemeente bij de verplaatsing is het in erfpacht uitgeven van de kavel aan Tempo-Team. De kavel wordt bouwrijp opgeleverd en woonrijp gemaakt.
2. Kennis te nemen van de uitkomst van de verkenning van de juridisch planologische, ruimtelijke en financiële condities. Vooralsnog lijkt het stadsdeel te kunnen voldoen aan de gestelde opgave. Uitgangspunten daarbij zijn:
 - a. Een planologische inpassing van de sportaccommodatie lijkt mogelijk met een procedure omgevingsvergunning voor het afwijken van het bestemmingsplan. Vanwege de ligging in Hoofdgroenstructuur is een preadvies aan de Technische Adviescommissie gevraagd. De uitkomst wordt meegenomen in de fase naar het Investeringsbesluit;
 - b. Voor het parkeren wordt uitgegaan van het maken van drie parkeerplaatsen en een fietsenberging op de erfpachtkavel. Bezoekers parkeren op straat;
 - c. De benodigde onderzoeken zijn of worden uitgezet. Voor zover nu bekend zijn er geen ernstige knelpunten te verwachten;
 - d. De eerste financiële verkenning biedt uitzicht op minimaal een sluitende grondexploitatie;
 - e. Er is een planteam ingesteld dat voor het stadsdeel de planontwikkeling rond kaveluitgifte trekt en dat Tempo-Team volgt bij de ontwikkeling van hun bouwplan;
 - f. De planning om uiterlijk in april 2016 de kavel op te leveren aan Tempo-Team is vooralsnog haalbaar.
3. Kennis te nemen van het ontwerp van Tempo-Team voor de nieuwe accommodatie.
4. In te stemmen met de start van de voorbereiding van het Investeringsbesluit, inclusief een grondexploitatie.

Wettelijke grondslag

artikel 25 van de verordening op de bestuurscommissies

Bestuurlijke achtergrond

- In januari 2010 is tijdens de behandeling van het bestemmingsplan Kop Zuidas in de gemeenteraad een motie is aangenomen waarin het college 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.
 - 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 (de locatie van het huidige kantine gebouw).
-

Resultaat commissiebehandeling

Vast te stellen in het AB vergadering van 14 november 2014

Korte toelichting op het gevraagde besluit

Ad 1 Strategiebesluit

In de intentieovereenkomst tussen Dienst Zuidas, Tempo-Team en stadsdeel Zuid 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.

De opgave voor de gemeente 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.

Ad2 Verkenning haalbaarheid

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. De eerste verkenning leidt tot de conclusie dat de opgave voor het in erfpacht uitgeven van de bouwrijpe kavel voor de sportaccommodatie haalbaar is. In de bijgaande strategienotitie zijn de verschillende verkenningen beschreven:

- de planologische inpassing
- parkeren
- onderzoeken
- de financiële verkenning
- de planning

Ad 2d Financieel kader

Inzet is het in erfpacht uitgeven van 920 m² terrein aan Tempo-Team, waarvan 620 m² mag

worden bebouwd, met een bouwhoogte van 6,5 m. 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 3e kwartaal 2014).

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

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.

Ad2e Planteam

Er is een planteam ingesteld dat voor het stadsdeel de planontwikkeling rond kaveluitgifte trekt en dat Tempo-Team volgt bij de ontwikkeling van hun bouwplan. De proces- en onderzoekskosten tot en met het Investeringsbesluit worden gedekt door de Dienst Zuidas (begroting 2015 Kop Zuidas).

Ad3 Ontwerp Tempo-Team voor de accommodatie

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. Het gebouw heeft één bouwlaag met een hoogte van 6,5 m.

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

Ad4 Start voorbereiding Investeringsbesluit

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;
- 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 belanghebbenden geïnformeerd worden.

Gevolgen

Belanghebbenden
Stadsdeelorganisatie

n.v.t.

n.v.t.

Uitkomsten extern advies

Dienst Zuidas (afstemming planning, dekking proceskosten 2015),

OGA (grondprijzadvies),
Tempo-Team (uitwerking Intentieovereenkomst),
TAC (preadvies inpassing ontwerp in Hoofdgroenstructuur)

Uitkomsten inspraak en/of maatschappelijk overleg

n.v.t.

Datum van besluitvorming in gemeenteraad

n.v.t.; het strategiebepsluit zal worden voorgelegd aan het College van B&W

Financiële paragraaf

Financiële toelichting:

De kosten voor bouw- en woonrijpmaken van het projectgebied en de proceskosten na het Investeringsbesluit worden in een grondexploitatie opgenomen. De eerste financiële verkenning biedt uitzicht op minimaal een sluitende grondexploitatie. De grondexploitatie inclusief het exploitatiegebied wordt vastgesteld met het Investeringsbesluit (mei 2015).

De proces- en onderzoekskosten voor het stadsdeel tot en met het Investeringsbesluit, geraamd op van € 20.000, worden gedekt door de Dienst Zuidas (begroting 2015 Kop Zuidas).

Zijn er financiële risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?

Risico's in deze fase n.v.t.; worden duidelijk in de fase naar het volgende go/no-go moment, het Investeringsbesluit, en worden daarin opgenomen.

Geheimhouding

n.v.t.

Publicatie/communicatie

n.v.t.

Meegezonden

Op de website (www.zuid.amsterdam.nl/bestuur en organisatie/bestuurscommissie/vergaderkalender) treft u de volgende stukken aan.

Bijlage 1: Strategienotitie Verplaatsing Tempo-Team
Bijlage 2: Ontwerp Tempo-Team, gevel President Kennedylaan
Bijlage 3: Ontwerp Tempo-Team, begane grond
Bijlage 4: Kaart voorgenomen kaveluitgifte

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Beslissing van de bestuurscommissie

<Niet invullen>

Aldus besloten,

S.T. Capel
voorzitter

Y.N. Jakobs
secretaris