

Nummer 2022/02

datum raadsvergadering	:	29 oktober 2021
onderwerp	:	Bestemmingsplan De Nieuwe Toekomst fase 1
portefeuillehouder	:	W. Jansen
datum raadsvoorstel	:	29 oktober 2021

Samenvatting

Ajax wil haar trainingscomplex De Toekomst opnieuw inrichten. Hierdoor kan het complex efficiënter ingedeeld en geprofessionaliseerd worden. Huidige gebouwen worden afgebroken en er komen nieuwe gebouwen terug; voor Ajax 1 en Jong Ajax, voor Ajax Vrouwen en de jeugd, een kleedkamergebouw en een gebouw voor het grasteam inclusief sporthal.

Deze ontwikkeling past niet binnen het huidige bestemmingsplan Strandvliet 1970, waardoor een nieuw bestemmingsplan is opgesteld. Het ontwerp bestemmingsplan heeft van 22 september tot 3 november 2021 ter inzage gelegen.

Op het ontwerp bestemmingsplan is 1 zienswijze binnengekomen van de Bond van Volkstuinders. Deze is beantwoord in de Nota van Beantwoording, die bij de stukken is gevoegd.

Daarnaast is ook een beeldkwaliteitsplan opgesteld, passend bij de ontwikkeling die in het bestemmingsplan mogelijk wordt gemaakt. Deze ligt tevens voor ter vaststelling.

Op 25 oktober is een anterieure overeenkomst met Ajax getekend, waarmee het belang van De Nieuwe Kern en de gemeente geborgd is en het volledige kostenverhaal is geregeld.

Het gemeenteraad wordt gevraagd het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Toekomst fase 1 vast te stellen.

Wat is de juridische grondslag?

De bevoegdheid tot het vaststellen van een bestemmingsplan komt op basis van artikel 3.1 Wro exclusief toe aan de gemeenteraad.

Vanuit artikel 12a van de Woningwet is welstandstoezicht verankerd in de welstandsnota, vastgesteld door de gemeenteraad. Het beeldkwaliteitsplan is een nadere invulling van dit welstandstoezicht.

Wat is de voorgeschiedenis?

Ajax heeft de wens om het huidige trainingscomplex De Toekomst opnieuw in te richten (fase 1) en uiteindelijk ook uit te breiden op P2 (fase 2)¹.

Het vigerende bestemmingsplan ter plaatse van de locatie is 'Strandvliet 1970', vastgesteld op 29 januari 1971. Binnen dit bestemmingsplan heeft het projectgebied de bestemming 'recreatieve doeleinden IV'. De voorgenomen ontwikkeling past niet binnen de kaders van dit bestemmingsplan. Daarom is een nieuw bestemmingsplan opgesteld waarin de voorgenomen ontwikkeling planologisch wordt geregeld.

Het ontwerp bestemmingsplan met de bijbehorende stukken heeft van 22 september tot 3 november 2021 ter inzage gelegen. Hierop is een zienswijze binnengekomen van de

¹ Fase 2 is geen onderdeel van dit bestemmingsplan en zal in een veel later stadium ter besluitvorming worden voorgelegd

Bond van Volkstuinders. Deze zienswijze heeft er niet toe geleid dat het bestemmingsplan aangepast moest worden.

Als welstandkader is een beeldkwaliteitsplan opgesteld voor de ontwikkeling van De Nieuwe Toekomst fase 1. Deze is door de welstandcommissie beoordeeld, de opmerkingen zijn verwerkt en daarna heeft de commissie een positief advies gegeven.

Aangezien De Toekomst in het plangebied van De Nieuwe Kern (hierna: DNK) ligt, is Ajax de afgelopen jaren onderdeel van de grondeigenarenoverleggen geweest. Hier is afgestemd hoe de DNK en van De Nieuwe Toekomst naast elkaar ontwikkeld kunnen worden zonder te conflicteren.

Op 25 november 2021 zijn de structuurvisie DNK en bijhorend MER vastgesteld door de gemeenteraad en hiermee is dit nu het kader voor ontwikkelingen in dit gebied. De plannen voor De Nieuwe Toekomst fase 1 passen binnen dit kader.

Voor fase 1 is op 25 oktober 2021 een anterieure overeenkomst getekend tussen Ouder-Amstel en Ajax over de ontwikkeling van fase 1 van De Nieuwe Toekomst.

Waarom dit raadsvoorstel?

Het vaststellen van een bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan is de bevoegdheid van de gemeenteraad. Met dit raadsvoorstel wordt de gemeenteraad verzocht om het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Toekomst fase 1 vast te stellen, waarmee deze ontwikkeling gerealiseerd kan worden en een kader voor welstand wordt vastgelegd.

Wat gaan we doen?

Voorgesteld wordt het bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan De Nieuwe Toekomst fase 1 vast te stellen. Ajax wil met de herinrichting van de huidige Toekomst het trainingscomplex efficiënter en professioneler inrichten waardoor de club blijvend kan aanhaken bij de Europese top. Hiervoor wordt het grootste gedeelte van de huidige gebouwen verwijderd waarvoor nieuwe gebouwen terugkomen:

- een gebouw voor Ajax 1 en Jong Ajax,
- een gebouw voor de jeugd en dames,
- een kleedkamergebouw
- en een gebouw voor het grasteam met een sporthal.

Door efficiënt met de ruimte om te gaan, ontstaat er tevens ruimte voor een extra voetbalveld.

Fase 1 van De Nieuwe Toekomst betreft een privaat terrein waar men alleen toegang toe heeft na aanmelding bij de portier.

Wat is het maatschappelijke effect?

Het maatschappelijke effect van het vaststellen van dit bestemmingsplan is beperkt. Dit komt doordat De Toekomst nu reeds in gebruik is als trainingscomplex en dat ook na de vaststelling van dit bestemmingsplan zal zijn. Na de vaststelling van het bestemmingsplan wordt het huidige gebruik geformaliseerd en heeft Ajax de mogelijkheid om definitieve gebouwen te ontwikkelen. Afgelopen jaren is met tijdelijke ontheffingen van het bestemmingsplan gewerkt wat voor versnippering en gebrek aan samenhang heeft gezorgd.

Via de op 25 oktober 2021 getekende anterieure overeenkomst die bij dit bestemmingsplan hoort, wordt wel een maatschappelijk effect bereikt. In de anterieure overeenkomst is opgenomen dat Ouder-Amstel ook verwacht dat de initiatiefnemer iets terug doet voor Ouder-Amstel op het gebied van social return. In het geval van Ajax zijn afspraken gemaakt over programma's van de Ajax Foundation die op basis- (en in de toekomst middelbare) scholen worden ingezet. Dit zijn programma's rond normen en

waarden, gebruik van social media, omgaan met geld en gezonde voeding. Daarnaast zal Ajax ook de voetbalverenigingen ondersteunen bij het jeugdbeleid.

Op het moment dat er mensen in De Nieuwe Kern wonen, worden hiervoor ook initiatieven door Ajax ingezet om zo echt onderdeel van de wijk te worden. Te denken valt hierbij aan een burendag, gebruik van voetbalvelden bij schooltoernooien en een jaarlijks diner voor ouderen.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Wanneer wordt gekozen het bestemmingsplan niet vast te stellen, is het voor Ajax niet mogelijk het trainingscomplex opnieuw in te richten middels definitieve vergunningen (maar wederom met tijdelijke vergunningen voor maximaal 10 jaar). Dit heeft gevolgen voor de legesinkomsten van Ouder-Amstel.

Als het beeldkwaliteitsplan niet wordt vastgesteld, is de welstandnota Ouder-Amstel uit 2003 het kader waaraan getoetst moet worden. Gezien de leeftijd van deze nota en de specifieke functie van het trainingscomplex, is dit niet werkbaar.

In het lopende overleg voor DNK zijn de plannen van Ajax met de ontwikkeling van De Nieuwe Kern goed afgestemd. In de overeenkomst en het bestemmingsplan zijn inhoudelijke regelingen opgenomen om ervoor te zorgen dat de herinrichting van De Toekomst geen belemmering vormt voor de woningbouwontwikkeling van DNK. Indien het bijvoorbeeld nodig blijkt om een geluidswerende voorziening langs de A2 te realiseren op het grondgebied van Ajax, is Ajax bereid hier aan mee te werken en het bestemmingsplan maakt dit mogelijk. Daarnaast hebben bepaalde functies op het trainingscomplex een milieuzonering en daarmee richtafstanden tot aan woningen. Ook dit is afgestemd zodat bijvoorbeeld een wasserette bij Ajax geen gevolgen heeft op de woningen op het aangrenzende perceel van Borchland.

Op het gebied van water en bodem blijft Ajax in de toekomst betrokken bij de overleggen met de andere grondeigenaren omdat aanpassingen daarin kaveloverstijgende gevolgen kunnen hebben.

Ajax is voornemens om de huidige bedrijfskantine en het schoolgebouw naar het ministadion op P2 te verhuizen (fase 2). Mocht uitbreiding op P2 niet doorgaan, voorziet het bestemmingsplan van fase 1 erin dat deze functies op het huidige complex blijven liggen.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Het volledige kostenverhaal voor deze ontwikkeling is geregeld middels de ondertekening van de anterieure overeenkomst met Ajax. Hierin zijn afspraken gemaakt over de gemeentelijke plankosten die Ouder-Amstel heeft gemaakt specifiek voor dit bestemmingsplan, maar ook voor DNK in het algemeen. Ajax levert namelijk ook een bijdrage aan die historische plankosten. Ook zijn afspraken over planschade vastgelegd. Deze kosten komen voor rekening van Ajax. Omdat deze zaken reeds geregeld zijn in de anterieure overeenkomst, is het niet nodig een exploitatieplan op te stellen.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Het ontwerp bestemmingsplan heeft ter inzage gelegen en een ieder heeft de mogelijkheid gehad een zienswijze in te dienen tegen het plan. Dit is gecommuniceerd via het Weekblad voor Ouder-Amstel en de website officiële bekendmakingen. Voorafgaand aan de formele ter inzagelegging hebben de grondeigenaren van De Nieuwe Kern en de formele overlegpartners conform artikel 3.1.1. Bro de mogelijkheid gehad te reageren op het concept bestemmingsplan. De indiener van de zienswijze zal de Nota van Beantwoording ontvangen en op de hoogte gesteld worden van het vervolgproces.

Wanneer de gemeenteraad het bestemmingsplan vaststelt en deze vervolgens onherroepelijk wordt, is dit voor Ajax een belangrijk moment aangezien dit de zekerheid geeft dat hun plannen voor het nieuwe trainingscomplex door kunnen gaan. Hier zal een communicatiemoment op volgen in samenwerking met Ouder-Amstel.

Wat is het vervolg?

Na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad zal het vastgestelde bestemmingsplan gedurende zes weken ter inzage worden gelegd. Tegen het vaststellingsbesluit bestaat voor belanghebbenden gedurende een periode van zes weken de gelegenheid een beroepschrift in te dienen bij de Afdeling Bestuursrechtspraak van de Raad van State (hierna: Raad van State). Dit kan alleen wanneer een belanghebbende een zienswijze tegen het ontwerpbestemmingsplan kenbaar heeft gemaakt, of als er sprake is van onderdelen van het bestemmingsplan die de raad gewijzigd heeft vastgesteld. Het bestemmingsplan treedt in werking en is onherroepelijk op de dag nadat de beroepstermijn is afgelopen en er geen beroep is ingesteld.

Met een onherroepelijk bestemmingsplan en beeldkwaliteitsplan heeft Ajax de kaders voor het aanvragen van omgevingsvergunningen ten behoeve van De Nieuwe Toekomst fase 1.

Hoe monitoren en evalueren we?

Bij aanvragen voor omgevingsvergunningen wordt vanzelfsprekend gecontroleerd of de aanvraag past binnen het bestemmingsplan én het beeldkwaliteitsplan.

Naast social return zijn in de overeenkomst ook afspraken vastgelegd over duurzaamheid. Deze eisen worden, waar het gaat over gebouwen, getoetst bij de vergunningverlening. Eisen op het gebied van het terrein worden bij de beoordeling van inrichtingsplannen gemonitord.

De afspraken op het gebied van social return worden waar mogelijk meegenomen in bestaande procedures, bijvoorbeeld waar het gaat om programma's op scholen.