Gemeente Amsterdam

Havenstraatterrein

Aan Team Gebiedsontwikkeling
Van [redacted]
Kopie aan [redacted], externe procesbegeleider
Datum overleg 12 mei 2021

Doel bespreking:
Informeren over de gebiedsontwikkeling Havenstraatterrein en het overleg met de tramorganisaties

Verstrek een korte inleiding op het onderwerp
Het bestemmingsplan Havenstraatterrein is in maart 2019 vernietigd. Met het opnemen van wijzigingsbevoegdheden om een tramloods voor het stallen van historische trams en het tramspoor positief te bestemmen, indien een initiatiefnemer een solide bedrijfsplan zou indienen, had de gemeente naar oordeel van de Raad van State onvoldoende rekening gehouden met de belangen van de tramorganisaties. Vervolgens zijn meerdere opties onderzocht en is besloten te onderzoeken of de tramloods positief kan worden bestemd. De gemeente en de tramorganisaties hebben gezamenlijk een externe procesbegeleider geselecteerd. Er ligt nu een bedrijfsplan, de tramorganisaties hebben verandering in hun organisatiestructuur doorgevoerd. De gemeente hoopt op korte termijn overeenstemming te bereiken met de tramorganisaties. Het bestemmingsplan, waarin een tramloods positief is bestemd, zal dit najaar aan de raad worden voorgelegd. De loods zal alleen worden gerealiseerd als aan alle door de gemeente gestelde voorwaarden is voldaan.

Gebruik bullet points om concreet, helder en beknopt te formuleren wat er precies gevraagd wordt van het Team Gebiedsontwikkeling:
- Kennis te nemen en te leren van de inzet van de gemeente ten aanzien van het inpassen van een tramloods voor het stallen van historische trams in de gebiedsontwikkeling Havenstraatterrein.
- Welke aandachtspunten en risico's ziet Team Gebiedsontwikkeling om tot overeenstemming te komen met de tramorganisaties?

Verdere toelichting
Het Havenstraatterrein, uniek gelegen tussen het Amsterdamse Bos en het Vondelpark, wordt ontwikkeld tot een gemengd woon-werkgebied met 500 woningen en een basisschool. Op dit moment wordt het voormalige spooremplacement onder andere gebruikt door de tramorganisaties die er 50 historische trams hebben gestald. Het is de uitdaging deze historie een plek te geven in de gebiedsontwikkeling met het inpassen van het tramspoor en een tramloods.

<u>Tramorganisaties</u>
- Vereniging Rijdend Elektrisch Tram Museum (RETM): huurder van de gronden waarop de huidige loodsen staan, leverancier van vrijwilligers;
- Stichting Beheer Collectie Amsterdam Vervoer Museum (AVM): beheerder van de trams;
- Stichting Electrische Museumtramlijn Amsterdam (EMA): spoorwegbeheerder, exploitant en huurder van het Haarlemmermeerstation.

<u>Ontwerp bestemmingsplan 2015</u>
In het ontwerpbestemmingsplan Havenstraatterrein uit 2015 was een reservering opgenomen om een tramloods te realiseren in het vierde bouwblok. De tramorganisaties hebben een zienswijze ingediend. Kern van de zienswijze was dat de tramorganisaties aangaven in hun belang te worden

getroffen, omdat het bestemmingsplan zou leiden tot een onacceptabele verhoging van de huurlasten. De gemeente heeft, na juridisch advies, geconcludeerd dat het bestemmingsplan wel eens zou kunnen worden vernietigd op economische uitvoerbaarheid.

Vastgestelde bestemmingsplan 2018
Na een haalbaarheidsstudie trok de gemeente de conclusie dat de tramspoorlijn inclusief een stallings- en onderhoudsloods alleen bij recht te bestemmen was met, contrair aan het investeringsbesluit, zeer hoge gemeentelijke kosten/bijdragen zonder perspectief op een duurzame exploitatie. De tramorganisaties konden geen solide plan overhandigen. In het vastgestelde bestemmingsplan waren de tramloods en het tramspoor wegbestemd. Er waren wijzigingsbevoegdheden opgenomen om de tramloods en het tramspoor bij recht te bestemmen als een initiatiefnemer een solide plan zou indienen. Hier heeft de Raad van State een streep doorheen gezet, omdat hiermee onvoldoende rekening was gehouden met de belangen van de tramorganisaties.

Heroverweging en hervatten overleg
Na vernietiging van het bestemmingsplan zijn verschillende opties heroverwogen: de planvorming staken, het tramspoor en de tramloods wegbestemmen, en positief bestemmen. De bestuurlijk opdrachtgever en wethouder besloten alleen het positief bestemmen op haalbaarheid te onderzoeken. In de zomer van 2019 zijn de gesprekken met de tramorganisaties hervat, onder een gezamenlijk geselecteerde externe procesbegeleider.

Raadscommissie en voorwaarden
In de Commissie RO 11 december 2019 heeft de raad – op basis van de financiële consequenties – richting gegeven over de grootte van de tramloods, en de voorwaarden die de gemeente stelt, namelijk verandering in de organisatiestructuur, professionalisering van het bestuur van de tramorganisaties en een solide bedrijfsplan, gesteund. Op basis hiervan heeft de gemeente de tramorganisaties oplossingsrichtingen aangedragen, en vervolgens voorgesteld een tramloods van 1250 m2 te realiseren. Ook zijn de genoemde voorwaarden gesteld. Op uiterlijk 1 augustus 2020 moest er onder andere één nieuw en vakkundig bestuur voor de drie tramorganisaties (personele unie) zijn gevormd. Hier is niet aan voldaan. De gemeente heeft het overleg met de tramorganisaties gestaakt. Dit wordt weer hervat als de personele unie gevormd is.

Bedrijfsplan en vervolg bestemmingsplan
In november 2020 hebben de tramorganisaties een bedrijfsplan aangeleverd, en ingestemd met het voorstel van de gemeente een loods van 1250 m2 te realiseren. Vervolgens hebben bestuurlijk opdrachtgever en wethouder de raad en tramorganisaties geïnformeerd dat het college voornemens is een bestemmingsplan vast te stellen waarin een tramloods positief is bestemd. De tramloods zal worden gerealiseerd als aan alle voorwaarden is voldaan. Concreet betekent dit dat de vragen die de gemeente heeft over het bedrijfsplan afdoende worden beantwoord (in een aangepast bedrijfsplan), de personele unie is gerealiseerd, en overeenstemming wordt bereikt over de uitwerkingspunten zoals deze zijn benoemd in het voorstel dat de gemeente de tramorganisaties heeft gedaan.

Vervolg
De personele unie is gerealiseerd. De gemeente hervat op korte termijn het overleg. Na de zomer zal het bestemmingsplan aan de raad worden voorgelegd. Tegelijkertijd zal aan de raad een herziening van het investeringsbesluit worden voorgelegd, waarmee de raad instemt de middelen voor het realiseren van de tramloods te reserveren en te dekken uit de grondexploitatie Havenstraatterrein. De gehele investering zal onrendabel zijn, omdat de tramorganisaties alleen de exploitatielasten kunnen betalen. Om de tramorganisaties niet de kostprijsdekkende huur in rekening te hoeven brengen zal aan de raad een algemeen belangbesluit worden voorgelegd.