Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief
Beantwoording schriftelijke vragen

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	5 december 2024
Portefeuille(s)	
Portefeuillehouder(s):	Reinier van Dantzig
Behandeld door	Stadsdeel Centrum, 5.1, 2, 5.1, 2, e 5.1, 2, e @amsterdam.nl
Onderwerp	Beantwoording schriftelijke vragen van het lid Minderhoud inzake Werkspoorhal, Oostenburg, stadsdeel Centrum d.d 21 oktober 2024

Geachte leden van de gemeenteraad,

Op 21 oktober 2024 heeft het college schriftelijke vragen ontvangen van het lid Minderhoud van (PvdA) inzake de Werkspoorhal in Oostenburg, stadsdeel Centrum. Onderstaand treft u de beantwoording van deze vragen aan.

Toelichting door de vragenstellers

De Werkspoorhal, waarvan de vorige eigenaar samen met de buurt een visiedocument opstelde met hun wensen voor de ruimte, werd aan een nieuwe vastgoedondernemer verkocht. In alle documenten en afspraken die destijds over Oostenburg zijn opgesteld, krijgt de werkspoorhal een centrale en openbaar toegankelijk karakter toegedicht. Het zou een bruisende plek worden met een combinatie van kantoren, winkels, horeca en buurtgerichte en culturele evenementen.

De nieuwe eigenaar trekt zijn eigen plan, blijkt uit een recent artikel in Het Parool. De buurt snakt niet alleen naar commercieel vastgoed met lokale en maatschappelijke meerwaarde: het was de buurt ook beloofd. De oorspronkelijke eigenaar had afspraken gemaakt en voorwaarden gesteld met betrekking tot het toekomstige gebruik van het pand. Hierin stond o.a. dat de Werkspoorhal gebruikt mocht worden door buurtbewoners 10 keer per jaar en publiek toegankelijk moet zijn. Er lijkt iets verkeerd te zijn gegaan in het vastleggen en handhaven van de afspraken en voorwaarden, waarbij de nieuwe eigenaar de bedoeling hiervan anders kan uitleggen.

Wij vinden het als PvdA belangrijk dat commercieel vastgoed zoveel mogelijk maatschappelijke meerwaarde toevoegt. Met name wanneer een pand ooit door de gemeente verkocht is. Het kettingbeding moet wat ons betreft dan ook zo effectief mogelijk worden opgesteld en gehandhaafd.

Gezien het vorenstaande stelt ondergetekende, namens de fractie van PvdA, op grond van artikel 84 van het Reglement van orde gemeenteraad en raadscommissies Amsterdam, de volgende schriftelijke vragen:

Het college kan de gestelde vragen als volgt beantwoorden.

1. **Is het college het eens met de strekking dat afspraken en voorwaarden die de maatschappelijke meerwaarde van commercieel vastgoed vergroten zo effectief mogelijk geformuleerd en gehandhaafd moeten worden, nu en in de toekomst?**

   Ook het college hecht aan het creëren van maatschappelijke meerwaarde. Het college is het ermee eens dat, als hier commercieel vastgoed voor wordt ingezet, afspraken en voorwaarden zo effectief mogelijk geformuleerd en gehandhaafd moeten worden.

2. **Hoe ziet de gemeente haar eigen rol bij de ontwikkeling van Oostenburg en toekomstige gebieden (en het grotendeels verkopen van de grond aan marktpartijen)?**

   Voor wat betreft Oostenburg is de gemeente geen eigenaar van de te ontwikkelen gronden in het gebied. Er is dus geen sprake van het verkopen van grond door de gemeente aan marktpartijen. In gebieden waar de gemeente geen eigendom heeft wordt in overleg met de eigenaren gewerkt aan transformatie/gebiedsontwikkeling. Hiervoor sluit de gemeente dan een anterieure overeenkomst.

   De gebiedsontwikkeling Oostenbrug kenmerkt zich door een actieve rol van de grondeigenaren en/of hun rechtsopvolgers. Het gemeentelijk grondbeleid ten aanzien van deze ontwikkeling is faciliterend. De gemeente stelt zich daarbij zoveel mogelijk terughoudend op, behalve waar het haar publiekrechtelijke taken betreft zoals het vaststellen van het bestemmingsplan en uitwerkingsplannen, het verzekeren van kostenverhaal en het bewaken van de kwaliteit van de inrichting van de openbare ruimte.

3. **Wie zijn tot nu de eigenaren van de Werkspoorhal geweest?**
   De gemeente Amsterdam is geen eigenaar geweest van de te ontwikkelen gronden in het gebied Oostenburg. Een deel van de gronden is wel in eigendom geweest bij de Staat. Hieronder zijn de belangrijkste eigendomswissels van de Werkspoorhal weergegeven:

   - Tot in de jaren '90 was het complex in gebruik door Stork-Wärtsilä, de rechtsopvolger van Werkspoor. Daarna zijn grond en opstallen overgedragen aan Heijmans Vastgoed Realisatie B.V.
   - 2008 – overdracht van Heijmans aan Stichting Stadgenoot
   - 2016 – overdracht van Stichting Stadgenoot en Stadgenoot Ontwikkeling I BV.
   - 2019 – overdracht van Stadgenoot Ontwikkeling B.V. aan VORM Project 3 BV
   - 2023 – overdracht van VORM aan DE WERKSPOORHAL AMSTERDAM B.V. (Nedstede)

4. **Wie heeft initieel de afspraken en voorwaarden over het gebruik de Werkspoorhal opgesteld?**
    a) **Wat stond er in deze afspraken en voorwaarden?**
    b) **Wat was de bedoeling van deze afspraken en voorwaarden?**
    c) **Hoe kunnen de afspraken en voorwaarden uitgelegd worden?**
    d) **Wat waren de risico's?**

De voorwaarden voor de gebiedsontwikkeling Oostenburg zijn vastgelegd in het Bestemmingsplan Oostenburg (2015). Dit uit te werken bestemmingsplan (moederplan) is gevolgd door uitwerkingsplannen die bouwtitels opleveren voor de (woning)bouwplannen. De Werkspoorhal maakte origineel onderdeel uit van een groter complex van hallen, Stelplaats 3. Op 5 januari 2016 is één van de hallen, de hal uit 1929, door het Algemeen Bestuur van de bestuurscommissie Centrum aangewezen als gemeentelijk monument. Deze hal kennen we nu onder de naam Werkspoorhal.

Het *uitwerkingsplan VOC-kade- Stadswerf Oostenburg* is op 17-07-2018 vastgesteld. In dit bestemmingsplan is de monumentale waarde van de Werkspoorhal nader geborgd. Ook is in toelichting bij de stedenbouwkundige structuur opgenomen dat de hal voor voetgangers openbaar toegankelijk zal zijn en als zodanig ook een rol vervult in de mate waarop vanuit het gebied het water van de Oostenburgervaart ervaren wordt. Dit uitgangspunt is niet in de regels van het bestemmingsplan opgenomen. Bij de gemeente is door Werkspoorhal Amsterdam B.V. een omgevingsvergunning aangevraagd voor het tijdelijk gebruik van de hal (voor de duur van 3 jaar) met padelbanen. Deze omgevingsvergunningaanvraag wordt door het stadsdeel getoetst. De functie past binnen de regels van het bestemmingsplan.

Privaatrechtelijk is voor een deel van de ontwikkeling van Oostenburg op 16 juni 2016 tussen de gemeente en Stadgenoot een anterieure overeenkomst gesloten. In de anterieure overeenkomst is o.a. opgenomen dat Stadgenoot bij de realisatie van de ontwikkeling de anterieure overeenkomst in acht moet nemen en dat Stadgenoot de verplichtingen uit de anterieure overeenkomst via een kettingbeding aan een rechtsopvolger moet opleggen. Uit de anterieure overeenkomst volgt dat Stadgenoot aan de verplichtingen van het Masterplan Openbare Ruimte[1] moet voldoen en ook dat de verplichtingen uit het Masterplan Openbare Ruimte als kettingbeding moeten worden doorgelegd aan rechtsopvolgers. In het Masterplan Openbare ruimte, die als bijlage bij de anterieure overeenkomst zit, is de publiekstoegankelijkheid van de Werkspoorhal beschreven.

Uit bovenstaande toelichting blijkt dat zowel de gemeente als Stadgenoot eenzelfde intentie hadden voor de toekomstige invulling van de Werkspoorhal. De hal zou open en transparant moeten zijn en toegankelijk voor publiek. Hoe het gebruik er vervolgens precies uit moest komen te zien, was ten tijde van de anterieure overeenkomst en het opstellen van het bestemmingsplan nog niet bekend. Voor het gehele complex waar de Werkspoorhal onderdeel van uitmaakt, was nog geen uitgewerkt plan beschikbaar.

[1] https://static1.squarespace.com/static/5427ba88e4b06b86fdab08dc/t/5c1019f9562fa7b47c405c7a/1544559173283/Masterplan_OR_Oostenburg+2016+klein.pdf

5. **Zijn de afspraken en voorwaarden tussentijds aangepast/afgezwakt? Zo ja, door wie en waarom?**
   Op het moment van het opstellen van het bestemmingsplan en het sluiten van de anterieure overeenkomst waren de plannen voor de Werkspoorhal nog niet nader uitgewerkt. Sindsdien heef een aantal transacties plaatsgevonden. De gemeente is met zowel Stadgenoot Ontwikkeling I B.V. als De Werkspoorhal Amsterdam BV in gesprek over het nu voorgestelde tijdelijke initiatief en de publiekstoegankelijkheid van de hal.

6. **Hoe controleert en handhaaft de gemeente op de afspraken en voorwaarden?**
   De exacte instrumenten in een anterieure overeenkomst waarmee de gemeente kan controleren of handhaven zijn project specifiek en afhankelijk van de afspraken hierover in de anterieure overeenkomst. Hierbij gaat het bijvoorbeeld om toestemming bij overdracht van rechten, doorleggen van verplichtingen middels een kettingbeding of een integriteitstoets bij rechtsopvolgers. De publiekrechtelijke voorwaarden handhaaft de gemeente via het bestemmingsplan en de vergunningverlening.

7. **Hoe heeft dit proces er uit tot nu toe uitgezien bij de Werkspoorhal?**
   Zie antwoord 6.

8. **Wat is er nog mogelijk om de oorspronkelijke afspraken en voorwaarden toe te passen op het gebruik van de Werkspoorhal door de huidige eigenaar?**
   De gemeente is met zowel Stadgenoot Ontwikkeling I BV als De Werkspoorhal Amsterdam BV in gesprek over voorgesteld tijdelijke initiatief voor de Werkspoorhal (padelbanen) en de publiekstoegankelijkheid van de hal.

Wij verwachten u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

Reinier van Dantzig
Wethouder Grond en Ontwikkeling

LET OP: GEEN ONDERTEKENING NODIG

---/---