Gemeente Amsterdam

Raadsinformatiebrief

Aan:	De leden van de gemeenteraad van Amsterdam
Datum	26 februari 2021
Portefeuille(s)	Portefeuille Grondzaken
Portefeuillehouder(s):	Marieke van Doorninck
Behandeld door	Grond & Onwikkeling, Bestuurszaken.GO@amsterdam.nl
Onderwerp	Beantwoording aanvullende vragen van de leden Leenders en Van Renssen inzake het onderwerp projectbesluit Entreegebied Gulden Winckel

Geachte leden van de gemeenteraad,

Bij de behandeling van het projectbesluit Entreegebied Gulden Winckel in de vergadering van de raadscommissie RO van 3 februari 2021 heeft het lid Leenders (PvdA) een vraag gesteld waar ik nog op terug zou komen en zijn er door het lid Van Renssen (GroenLinks) na afloop per mail nog enkele aanvullende vragen gesteld naar aanleiding van dit dossier .

Hieronder treft u de beantwoording van deze vragen aan.

1) *Dhr. Leenders heeft in de commissie RO van 3 februari gevraagd naar de financiën rond het monument en of aangetoond kan worden waarom de hal niet behouden kan blijven als onderdeel van het monument Wereldbibliotheek?*

   <u>Antwoord van het college</u>
   De hal aan de achterzijde van de Wereldbibliotheek kan niet behouden blijven, omdat deze zich in het hart van de te ontwikkelen plot van Eigen Haard bevindt. Het uitgangspunt bij de start van de planontwikkeling was om deze te vervangen voor nieuwbouw. Nadat in overleg met Monumentenzorg bleek dat hier geen onoverkomelijke bezwaren tegen waren, mits de nieuwbouw op de juiste manier zou worden ingepast, is de planontwikkeling ter hand genomen en uitgewerkt in een stedenbouwkundige visie. Een meer uitgebreide toelichting is opgenomen in bijgevoegde beschrijving van Eigen Haard (Bijlage 1).

   Daarnaast wil ik graag het volgende toelichten. In onderstaande tekening ziet u de hal (roze) gearceerd weergegeven aan de achterzijde van het monument, op dezelfde locatie als waar de nieuwbouw geprojecteerd is (in lichtblauw).



Indien de hal (zijnde 1.000 m2) behouden zou blijven zijn de consequenties voor het plan dat er circa 2000 m2 minder volume kan worden toegevoegd, zijnde 24 woningen (van ca. 83 m2 BVO) én dat er geen ondergrondse parkeergarage meer mogelijk is om het huidige parkeren op straat te ontlasten en het bezoekersparkeren voor onder andere de nieuwe woningen op te vangen. De ruimte die dan overblijft is daarvoor namelijk niet groot genoeg.

Behoud van de bedrijfshal is nooit uitgangspunt in de planvorming geweest, aangezien uit de gesprekken met Monumentenzorg bleek dat hier geen onoverkomelijke bezwaren waren en behoud niet opweegt tegen de meerwaarde van sloop. De mogelijkheid om hier woningen (plus bergingen) te maken met eventueel een klein aandeel bedrijfsruimte en een ondergrondse parkeergarage heeft altijd een veel grotere toegevoegde waarde gehad dan het behoud van de (zich in niet al te beste staat bevindende) hal.

Indien we de bedrijfshal zouden willen behouden dient er een nieuwe stedenbouwkundige visie te komen met gewijzigde uitgangspunten m.b.t. verkeer, openbare ruimte en parkeren. Daarbij is het zeer de vraag of de beoogde gebiedsontwikkeling als geheel dan nog wel mogelijk is, zowel fysiek als financieel. Omdat het behoud van de bedrijfshal al geen optie was binnen het eerder genomen principebesluit (d.d. 12 februari 2019), is dit scenario niet nader onderzocht, daar is dus niet aan gerekend of aan getekend. De financiële consequenties van behoud zijn momenteel dus niet in een getal uit te drukken, maar het is wel duidelijk dat dit een gigantische ingreep zou betekenen in het proces en de planvorming.

2) *Mw. Van Renssen: Wat zegt de aanwijzing tot monument over de hal? En wat staat er in het advies van M&A, kan dit worden gedeeld? De wethouder zegde dit toe in de commissie, graag ontvangen we deze stukken.*

Antwoord van het college
In de beschrijving van Eigen Haard is opgenomen wat er over de hal is gezegd in de monumentenbeschrijving (bijlage 1). Bijgevoegd ontvangt u ook de brief van M&A (voorheen BMA) uit 2011, die is opgesteld bij aanvang van de planvorming door Eigen Haard (destijds vertegenwoordigd door Entree West BV). De sloop van de hal is de basis geweest voor de planvorming op deze plot en altijd het uitgangspunt geweest om verder op te kunnen ontwikkelen. Dit is ook verwerkt in de stedenbouwkundige visie. In de contacten met M&A is dit ook altijd het uitgangspunt geweest. Dit standpunt is niet veranderd (Bijlage 2).

3) *Mw. Van Renssen: Graag ontvang ik inzicht in de financiële onderbouwing van de ondergrens en de geraamde stichtingskosten en bouwkosten voor het programma van de corporaties*

Reactie
De corporaties hebben aangegeven dat de ondergrens ligt bij een volume-toevoeging van tussen de 27.500 – 33.000 m2. Het volume is ingegeven door een opstelsom van wat er minimaal per corporatie noodzakelijk is om de opgave haalbaar te maken. Naast de financiële haalbaarheid voor de corporaties geldt dat dit project ook voor de gemeente financieel haalbaar moet zijn. Enerzijds zijn er de door de gemeente gehanteerde referentiegrondwaarden, die de corporaties moeten hanteren bij het opstellen van hun stichtingskosten. Anderzijds stelt de gemeente ook kwalitatieve eisen. Het opknappen en restaureren van de monumenten brengt ook extra kosten met zich mee. Daarbij geldt vervolgens dat er een limiet is aan de totale hoogte van de stichtingskosten om de huren binnen de bestuurlijk afgesproken grenzen te houden (40-40-20). Deze aspecten dienen dus in hun onderlinge samenhang te worden bezien en zijn in feite communicerende vaten. In de volgende fase (investeringsnota) zullen genoemde aspecten over en weer gewogen worden om te kunnen bepalen of er zowel voor de corporaties als voor de gemeente sprake is van een financieel haalbaar plan. Op basis van de (ook door ons als gemeente) gehanteerde kengetallen is er geen aanleiding om op dit moment te twijfelen aan de juistheid van de stellingname van de corporaties.

4) *Mw. Van Renssen: Zijn er al overeenkomsten gesloten met Eigen Haard, Rochdale en Stadgenoot? Graag ontvang ik daarvan (kabinet) een afschrift. In het antwoord wordt gesteld dat er geen overeenkomsten zijn gesloten. Is er dan ook geen intentieovereenkomst met de corporatie gesloten? Graag ontvang ik een afschrift van de intentieovereenkomst of verklaring. Als er geen enkele overeenkomst is gesloten, betekent dat dat het de gemeente vrij staat de FSI en bouwvolume nog te wijzigen?*

Reactie
Bij de totstandkoming van de Stedenbouwkundige Visie zijn de drie corporaties nadrukkelijk betrokken geweest. Zo heeft een extern stedenbouwkundig bureau (MUST) in opdracht van de corporaties de basis ontworpen van het integrale stedenbouwkundige model en is de participatie gezamenlijk met de corporaties georganiseerd. De corporaties hebben hun commitment op de plannen duidelijk onderschreven. Er zijn in deze fase echter nog geen overeenkomsten afgesloten, wij zullen de afspraken in de volgende fase vastleggen via een afsprakenbrief om uiteindelijk te komen tot een gewijzigde erfpachtovereenkomst. Indien de gemeenteraad instemt met het investeringsbesluit zullen de huidige erfpachtovereenkomsten worden gewijzigd en zal er aanvullend met Eigen Haard een anterieure overeenkomst worden afgesloten omdat zij grotendeels op eigen grond ontwikkelen. Deze overeenkomsten zijn privaatrechtelijk van aard.

De wijze van totstandkoming van de stedenbouwkundige visie, het uitgesproken commitment van de corporaties en het projectbesluit daarop betekent dan ook dat de gemeente niet zonder meer vrij is om de fsi en bouwvolume die als kader zijn gehanteerd te wijzigen. Reeds bij aanvang van de projectbesluitfase waren de uitgangspunten van het principebesluit (vastgesteld door B&W op 12 februari 2019) bekend, waarin is aangegeven dat de ontwikkelruimte zich bevindt in de strook langs de A10, rond de huidige plots van de corporaties, waarbij wordt uitgegaan van een maximum van ongeveer een verdubbeling van het huidige volume. Dit is ook altijd aan de buurt gecommuniceerd. De gezamenlijk gedragen visie geeft de kaders weer om de gebiedsontwikkeling mogelijk te maken en een investeringsbesluit te kunnen voorbereiden. Voor de goede orde moet nog worden vermeld dat de corporaties de intentie hebben uitgesproken om niet uit te gaan van het maximum bouwvolume die in de stedenbouwkundige visie is opgenomen.

5) *Mw. Van Renssen: Van de portefeuillehouder in West heb ik begrepen dat de evaluatie van de participatie eind februari wordt verwacht. Kan dit aan de commissie worden gestuurd?*

Reactie
Ja, dat kan en dat is toegezegd. Het evaluatie-onderzoek wordt eind maart verwacht. Nadat het onderzoek is afgerond zal dit worden gedeeld.

In dat kader: is het evaluatierapport Klaprozenbuurt al gedeeld via de Dagmail, zoals eerder toegezegd? Mogelijk heb ik dat gemist?

Reactie
Dit rapport is nog niet gedeeld via de dagmail; het wordt binnenkort langs reguliere weg voor de commissie aangeleverd.

6) *Mw. Van Renssen: Is het mogelijk dat de verordening op de CRK ten aanzien van de openbaarmaking van adviezen, eerder wordt aangepast dan de inwerkingtreding van de Omgevingswet?*

Reactie
Ja, dat is mogelijk door gebruik te maken van de bestaande mogelijkheden die de verordening op de CRK biedt en het Huishoudelijk Reglement op de commissie aan te passen.

Ik verwacht u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

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



Marieke van Doorninck
Wethouder Ruimtelijke Ontwikkeling en Duurzaamheid

Bijlagen:
1. Brief BMA Wereldbibliotheek
2. Nadere toelichting fabriekshal Lindenbaum - Eigen Haard