Gemeente
Amsterdam
Zuid

Bezoekadres
President Kennedylaan 923
1079 MZ Amsterdam

Postbus 74019
1070 BA Amsterdam
Telefoon 14 020
zuid.amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 74019, 1070 BA Amsterdam

Aan de leden van de commissie Ruimtelijke Ordening

Datum 14 februari 2017

Behandeld door [redacted]
Kopie aan Wethouder E. van der Burg & de Bestuurscommissie Zuid

Onderwerp Informatie met betrekking tot de voortgang van het project Havenstraatterrein

Geachte leden van de commissie Ruimtelijke Ordening,

Gemeente Amsterdam wil het Havenstraatterrein transformeren tot een gemengd woon-werkgebied. Het spooremplacement tussen de Havenstraat en de Karperweg is momenteel nog een lappendeken van loodsen. Het Havenstraatterrein is een kansrijke locatie voor woningbouw. In de planontwikkeling zijn circa 500 woningen en overige functies opgenomen, waaronder bedrijven, maatschappelijke dienstverlening (basisschool), detailhandel, consumentverzorgende dienstverlening, culturele voorzieningen en horeca.

De planontwikkeling voor het Havenstraatterrein ligt echter sinds begin 2016 voor een belangrijk deel stil. Gebleken is dat er eerst keuzes gemaakt moeten worden over de voorgenomen inpassing van de historische tramspoorlijn Haarlemmermeerstation-Bovenkerk in het project Havenstraatterrein. Daarbij moet gekeken worden of de inpassing van de historische tramspoorlijn (inclusief stallings- en onderhoudsloods) financieel/ economisch uitvoerbaar is of niet.
Pas na deze besluitvorming kan gestart worden met de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan. Verwachting is dat, na vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad, begin 2018 gestart kan worden met het bouwrijp maken van de grond voor fase 1 (bouwblok 1 en 2, startend achter het Haarlemmermeerstation).

Met deze brief willen wij u informeren over de voortgang van het project Havenstraatterrein.

Vertraging bestemmingsplan – onderzoek zienswijzen
In mei 2016 bent u geïnformeerd over de vertraging in de procedure van het bestemmingsplan Havenstraatterrein. Het ontwerpbestemmingsplan Havenstraatterrein heeft van 15 september t/m 26 oktober 2015 ter inzage gelegen. In een aantal zienswijzen zijn vragen gesteld over de inpassings- en realisatiemogelijkheden van de tramloods en over het verleggen van het spoor van

de historische tramspoorlijn. Naar aanleiding van deze zienswijzen heeft de gemeente besloten dit nader te onderzoeken.

Resultaten onderzoek
De resultaten van dit onderzoek wijzen uit dat het realiseren van een tramloods in blok 4 (de andere bouwblokken zijn door ligging en footprint niet geschikt) technisch en constructief haalbaar is (bovenop een parkeergarage en onder een woongebouw). Dit betekent echter forse extra kosten van miljoenen euro's door de gemeente.
Het knelpunt is dat de betrokken tramstichtingen hebben aangegeven dat zij een kostendekkende huur (uitgangspunt voor de gemeente) voor een nieuwe stallings- en onderhoudsloods op het Havenstraatterrein niet kunnen opbrengen.
Daarmee is de financieel/economische uitvoerbaarheid van dit planonderdeel niet geborgd zonder dat een aanzienlijk deel van de kosten bij de gemeente ligt.

Beleids- en financieel meerjarenplan tramstichtingen
Tot nu toe is de inzet vanuit de gemeente geweest om de historische tramspoorlijn in te passen in het plan Havenstraatterrein. Echter met als belangrijk uitganspunt dat de kosten die hiermee gepaard gaan maatschappelijk zijn te verantwoorden voor de gemeente. Op dit moment is het beeld van de gemeente dat deze functie alleen is te behouden met zeer hoge gemeentelijke kosten.
Al in het Investeringsbesluit (d.d. 1 oktober 2014) is opgenomen dat 'voor de tramloods een marktconforme huurprijs geldt en dat de initiatiefnemer een meerjarig structureel degelijke exploitatiebegroting moet kunnen overleggen'. Sindsdien is er veelvuldig overleg geweest met de betrokken tramstichtingen, waaronder brainstormsessies over de toekomst van de museumtram, het aanbod om de partijen te ondersteunen bij hun benodigde professionalisering en het opstellen van een nieuw business model. Verder is gezamenlijk in 2015 het Programma van Eisen (PVE) voor een stallings-en onderhoudsloods opgesteld. De gemeente heeft in 2015 en 2016, op basis van dit PVE, onderzoek verricht naar inpassingsmogelijkheden van een dergelijke loods binnen en buiten het Havenstraatterrein. Ook heeft de gemeente in 2015 het ontwerp opgesteld van het te verleggen deel van de spoorlijn. Daarnaast is meerdere malen overleg gevoerd, met onder meer, de gemeente Amstelveen, het GVB en het Rijk (ILT). Helaas bieden al deze onderzoeken, verkenningen en gesprekken tot op heden onvoldoende draagvlak om tot een financieel en economisch uitvoerbare oplossing te komen.

Financieel/ economische uitvoerbaarheid bepalen
Ondanks intensief overleg en herhaaldelijke verzoeken vanuit de gemeente om met een solide beleids- en financieel meerjarenplan te komen, heeft de gemeente tot op heden geen plan ontvangen. Hierdoor ligt de planontwikkeling in een tijd van enorme druk op de woningmarkt al een jaar stil. Daarom is aan de tramstichtingen aangegeven dat zij een laatste kans krijgen om, op zeer korte termijn en gegeven de beoogde planontwikkeling, met een overtuigend en solide beleids- en financieel meerjarenplan te komen aangaande de exploitatie van de historische tramspoorlijn (inclusief stallings- en onderhoudsloods). De gemeente wordt voor het beoordelen van dit meerjarenplan ondersteund door een externe deskundige partij.

Op basis hiervan wordt binnen de gemeente bestuurlijke besluitvorming voorbereid om antwoord te krijgen op de vraag of de inpassing van de historische tramspoorlijn (inclusief stallings- en onderhoudsloods) financieel/ economisch uitvoerbaar is of niet. Indien het niet uitvoerbaar is, betekent dit overigens dat bestuurlijk zal worden voorgelegd om de historische tramspoorlijn te schrappen uit het nog vast te stellen bestemmingsplan Havenstraatterrein.

Beoogde planning bouwrijp maken

Afhankelijk van deze besluitvorming is de verwachting dat najaar 2017 wordt gestart met de vaststellingsprocedure (duur ca. 3 maanden) van het bestemmingsplan Havenstraatterrein binnen de gemeente. Uiterlijk 6 maanden na vaststelling door de gemeenteraad zal er uitspraak zijn over de beroepsprocedures en zal duidelijk zijn of het bestemmingsplan onherroepelijk is (medio 2018).

Indien er geen beroep wordt ingesteld, kan direct na vaststelling van het bestemmingsplan (begin 2018) gestart worden met het bouwrijp maken van het Havenstraatterrein en het uitschrijven van een tender voor de eerste fase. Om na de vaststelling van het bestemmingsplan zo snel mogelijk te kunnen beginnen met de uitvoeringswerkzaamheden is sinds eind 2014 begonnen met het gefaseerd opzeggen van de grondhuurcontracten op het Havenstraatterrein. Inmiddels is met 12 huurders (van de 16), binnen het bouwterrein van beoogde bouwblokken 1 en 2, overeenstemming bereikt over de minnelijke huurbeëindiging en ontruimde levering van de door hen gehuurde terreinen.

Met het bovenstaande verwachten wij, mede namens de wethouder Ruimtelijke Ordening, u voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
Het dagelijks bestuur van de bestuurscommissie van stadsdeel Zuid,

S.T. Capel
Voorzitter

Y.N. Jakobs
Stadsdeelsecretaris