

Praatnotitie

Aan: Stuurgroep Havenstraatterrein
Van:
Betreft: Hoe verder met de ontwikkeling van het Havenstraatterrein
Datum: 6 oktober 2016

1. Hoe verder met de ontwikkeling van het Havenstraatterrein?

Bijgevoegde analyse geeft aan dat de voorgenomen inpassing van de historische tramlijn (inclusief nieuwe huisvesting voor stalling en onderhoud) niet binnen de vastgestelde kaders is te realiseren. De planontwikkeling stopt, er moet derhalve een keuze gemaakt worden om het vervolg voor het Havenstraatterrein vorm te kunnen geven.

Tot op heden is alles erop gericht geweest om de historische tramlijn in te passen in het plan Havenstraatterrein. Echter de vraag doet zich voor of het nog wel te verantwoorden is dat alleen met zeer hoge (publieke) investeringen deze functie is te behouden. Een heroverweging is mogelijk aan de orde. Daarom is aan de hand van een aantal scenario's geschetst welke opties er zijn om de huidige problematiek op te lossen of in te perken. Elk scenario is voorzien van de belangrijkste effecten/aandachtspunten/risico's op het gebied van planning, financiën en (planologisch) juridische impact (nog niet compleet).

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

[Redacted text block]

Financieel

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

[REDACTED]

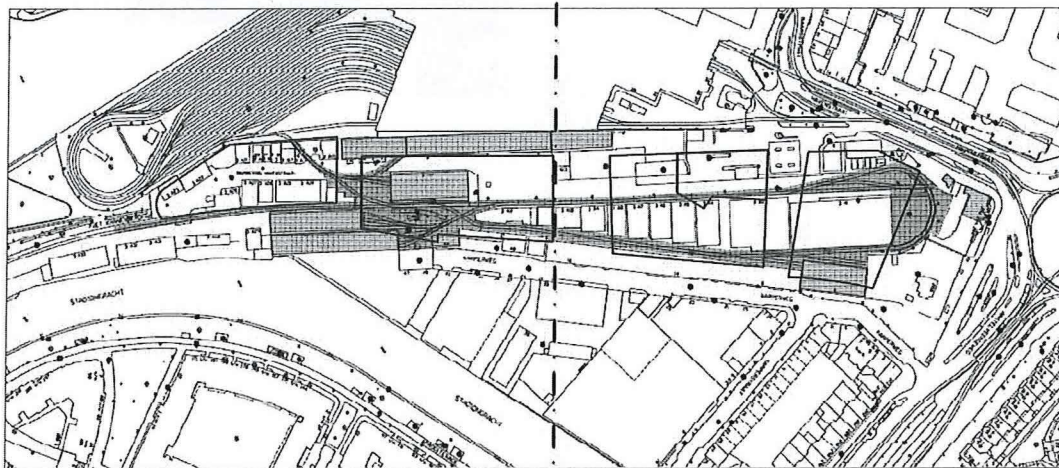
[REDACTED]


[REDACTED]


[REDACTED]

[REDACTED]

| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|
| | | | | | |
|--|--|--|--|--|--|



 Gebruiksrecht opstal / grond + opstal

 Gebruiksrecht en bezit spoorvoorzieningen

Ontwikkeling fase 2 | Ontwikkeling fase 1

ANALYSE

1. Aanleiding, situatie

Vrijwel alle gronden binnen het plangebied van het havenstraatterrein zijn in eigendom van de gemeente. De stichting EMA, de vereniging RETM en de stichting BCAVM (kortweg EMA c.s.) huren de gronden cq hebben het gebruiksrecht op deze gronden vanaf het moment dat deze gronden door de NS zijn overgedragen aan de gemeente.

Op het Havenstraatterrein bevinden zich ca. 80 historische trams. Hiervan is slechts een beperkt deel van betekenis voor de Amsterdamse tramhistorie. Een deel wordt als rijdend materieel ingezet, een deel wordt alleen gestald. De operationele trams worden gebruikt om op het GVB-stadsnet te rijden alsmede om de historische tramlijn Haarlemmermeerstation-Bovenkerk te bedienen. Het

Haarlemmermeerstation is het begin- eindpunt van de historische tramlijn. Midden in het Havenstraatterrein staan de loodsen voor beheer en onderhoud van de trams. Deze loodsen zijn omvangrijk en hebben een lage kwaliteitswaarde.

De stichting Electric Museumtramlijn Amsterdam (EMA) exploiteert reeds lange tijd de historische tramlijn en sinds december 2015 onder de juridische vlag van het Besluit Bijzondere Sporen (BBS onderdeel nieuwe Spoorwegwet). Dit besluit verbiedt onder andere om zonder in-/toestemming van toezichthouder en exploitant (EMA) werkzaamheden uit te voeren op/naast het spoor. [REDACTED]

De afgelopen decennia is, om diverse ontwikkelingen in de stad mogelijk te maken (o.a. De Hallen in West en Oostpoort in Oost), historisch trammaterieel verplaatst en ondergebracht bij de historische tramlijn op het Havenstraatterrein. Hiermee is de opgave voor een duurzame oplossing voor de huisvesting cq de betekenis van de EMA voor de stad, voor ons uitgeschoven. In het Investeringsbesluit (IB) Havenstraatterrein van 1 oktober 2014 is aangegeven om bij de ontwikkeling van het Havenstraatterrein te voorzien in de huisvesting trams en behoud/aanpassing van de spoorlijn. Met de zienswijze op het OBP hebben de EMA c.s. duidelijk gemaakt dat deze opgave in dit stadium van planontwikkeling moet worden opgelost. Immers om de beoogde ontwikkeling mogelijk te kunnen maken zullen de huidige loodsen moeten verdwijnen. Tevens moet het huidige spoor ter hoogte van de Havenstraatterrein worden verlegd (zie kaart).

In het bestemmingsplan Havenstraatterrein is ruimte opgenomen voor een nieuwe tramloods als onderdeel van een nieuw woongebouw. Tevens is een nieuw spoortracé incl. keerlus opgenomen. In de vastgestelde grondexploitatie (grex) Havenstraat zijn de volledige [REDACTED] voor de verlegging van het spoor voorzien en een beperkte bijdrage voor het onrendabel voor de exploitatie van een nieuwe tramloods.

2. Breder perspectief projecten aan de historische spoorlijn Amsterdam – Bovenkerk

Langs de Historische tramlijn worden naast de Havenstraat een aantal grote projecten voorbereid. Het betreft:

- Verbreding Ag (2020-2025)
- Verbreding A10, Dok Zuid-as (vanaf 2017)
- Ontwikkeling Sport-as (planvorming)

Bij al deze projecten moet ook in de inpassing van de historische tramlijn worden voorzien.

Onderhandelingen worden gevoerd met de EMA (exploitant tramlijn) om vast te stellen hoe de spoorlijn op een goede en veilige manier kan worden ingepast. Dit betekent dat er (hoge) kosten moeten worden gemaakt om de inpassing goed vorm te geven (passend binnen de kaders van het Besluit Bijzonder Spoor).

Voor de A10 dient ter plaatse van een fiets- en voetgangersonderdoorgang tevens een voorziening voor de tram te worden gemaakt. [REDACTED] Bij de Ag maakt Rijkswaterstaat een tijdelijke halte en stelplaats. Verder moet het brugdek over de Ag worden verbreed in de eindsituatie voor de historische tramlijn. De kosten van die ingrepen zijn op dit moment nog niet bekend.

3. Ontwerp bestemmingsplan Havenstraatterrein

De Stuurgroep Havenstraatterrein heeft daarom in januari 2016 besloten om de vaststellingsprocedure van het bestemmingsplan Havenstraatterrein stil te zetten en eerst meer onderzoek te doen naar de inpassingsmogelijkheden van een tramloods in het plan alsmede de gevolgen daarvan voor het plan.

4. Investeringsen tramloos

Daarbij is als uitgangspunt gehanteerd dat de gehele plint van blok 4 een vrije hoogte van 6 meter moet krijgen en volledig als stallings- en onderhoudsloods wordt gerealiseerd (cf OBP). De resultaten van dit onderzoek, aangevuld met de resultaten van een second opinion ten aanzien van het gebouw- en constructieve deel, wijzen uit dat het realiseren van een tramloods in blok 4 technisch en constructief haalbaar is. Indien de gehele plint van blok 4 (ca. 2.800 m² bvo) als tramloods wordt gerealiseerd dan zal er

[illegible]

8

Loods in de wei

Er is een quickscan gemaakt van mogelijke locaties (ruim 20) langs de historische tramlijn in zowel Amsterdam als Amstelveen, waar een tramloods gerealiseerd kan worden van ca. 3.000 m² BVO. Gebleken is dat de eventueel beschikbare locaties inpassingsproblemen hebben, die leiden tot hogere kosten. Daarnaast geldt dat op deze locaties een ander planologisch regime geldt en/of de locaties gelegen zijn buiten de gemeentegrenzen van Amsterdam. Een grove raming van de stichtingskosten voor een dergelijke loods 'in de wei', inclusief benodigde rails en wissels, [REDACTED] Deze factoren vormen risico's ten aanzien van de haalbaarheid.

Binnen de gemeentegrenzen komt de spoorlijn vrijwel geheel in de Sport-as te liggen. Hierdoor zal vrijwel overal langs de lijn vergelijkbare hoge kwaliteitseisen worden gesteld aan de (uitstraling) van de loods, als binnen het plangebied van de Havenstraat.

Ook in Amstelveen worden grote investeringen gepleegd in de kwaliteit van de openbare ruimte rondom de overkluizing van de Ag. Langs de historische tramlijn blijven zo weinig locaties over waar eenvoudige, omvangrijke, loodsen kunnen worden geplaatst. Er zijn per saldo maar weinig locaties voor "loodsen in de wei".

NB 1: de EMA heeft een sterke voorkeur voor een vrijstaande loods in plaats van een in een gebouw geïntegreerde loods omdat meer kans biedt op zelfstandig opereren, minder overlast geeft voor de omgeving en omdat deze optie waarschijnlijk goedkoper is.

NB 2: De optie loods-in-de-wei is nu geen onderdeel van planontwikkeling. Het speelt ook geen rol bij de vraag of het huidige OBP wel/niet economische uitvoerbaar is. De quickscan is uitgevoerd om te bezien of er mogelijk alternatieven zijn voor het geval de oplossing "Havenstraat" niet gevonden wordt.

5. Draagkracht EMA

[REDACTED]

6. Toekomstig eigendom

Uitgaande van de situatie dat er een stallingsruimte in blok 4 wordt gerealiseerd is de eigendomssituatie van belang. Gezien de hoogte van de investeringen moet ervanuit gegaan worden dat de EMA geen eigenaar wordt en dus als huurder optreedt.

Als een externe private partij eigenaar wordt van blok 4 dan zal deze partij een risico-opslag op de huur berekenen omdat de EMA c.s. geen kapitaalkrachtige partijen zijn. Immers de loods is onderdeel van een blok met woningbouw en is niet zonder extra investeringen voor andere functies aan te wenden. Als de gemeente eigenaar wordt dan zal een kostendekkende huur worden berekend.

Het ligt daarmee voor de hand dat, bij de realisatie van een tramloods in bouwblok 4, de gemeente de eigenaar wordt van deze loods en verhuurt aan de museumtramorganisatie. Indien de EMA c.s. onverhoopt failliet gaan, heeft de gemeente de beschikkingsvrijheid over de loods.

NB de BTW over de investeringen kunnen niet naar de EMA worden verrekend. Ook kunnen ze niet worden opgevoerd in het BTW-compensatiefonds. De BTW zal in dit geval derhalve ook voorzien moeten worden in de reservering.

7. Financiële gevolgen gemeente

