

CONCEPT

PROGRAMMA van EISEN JACHTHAVENCOMPLEX BERLAGE

MEI 2021

1. Beschrijving bestaande situatie
2. Ontwikkelingen & trends toekomst jachthaven Berlage
3. Analyse ten behoeve van toekomstig Gebruik Complex
 - a. Analyse huidige situatie
 - b. Uitgangspunten toekomstig gebruik
 - c. Onderzoeken Optimalisering Gebruiksmogelijkheden
4. De Leurprocedure
5. Planning definitief Programma van Eisen.

1. Analyse bestaande situatie.

Het jachthaven complex "Berlage" wordt al 35 jaar verhuurd aan [REDACTED]. Sinds het overlijden van de [REDACTED] heeft zijn [REDACTED] nieuwe partners aangezocht. Te samen hebben zij een indeplaatsstelling van de hoedanigheid van de huurder gerealiseerd, waarbij de rechten en plichten uit de bestaande huurovereenkomst zijn overgegaan c.q. overgenomen. Het complex wordt gehuurd van Gemeentelijk Vastgoed voor [REDACTED]. De huurovereenkomst is per jaar opzegbaar met in achtneming van een opzegtermijn van 1 jaar. Opzegging dient te geschieden per 1 december en er dient een ontruimingstermijn van 3 maanden in acht te worden genomen.

Het complex wordt benut als jachthaven voor een 20-tal pleziervaartuigen, die zijn afgemeerd aan haaks op de kade gekoppelde steigers. Het complex bevat verder een 10-tal loodsen van circa 25 m2 groot. De loodsen worden gebruikt voor diverse activiteiten, zoals opslag van supplanken, werkplaats en opslagplaats voor scheepsbenodigdheden, oefenruimte voor een muziekband, opslag voor 2 klassieke rondvaartboten, een klein horecapunt voor de beheerster en toiletten.

PLATTEGROND COMPLEX TOEVOEGEN + OVERZICHTFOTO

De huurder is bereid om te investeren in de toekomst van het complex. Men stelt voor om laadfaciliteiten voor elektrische aandrijving van vaartuigen aan te leggen en te beheren, hetgeen een bijdrage zal leveren aan het verduurzamen van het verkeer te water. In de door de huurder opgestelde toekomstvisie stelt [REDACTED] kandidatuur voor een gevarieerd beheer en gebruik van het

complex. Het Stadsdeelbestuur Zuid heeft echter al in 2020 besloten om de huurovereenkomst te beëindigen teneinde de weg te banen voor een nieuw gebruikersprofiel, dat optimaal zal aansluiten op de bestuurlijke doelen en ambities van deze tijd. Bovendien wordt het complex in 2022 integraal gerestaureerd en zal in 2023 ook nog beschikbaar moeten zijn voor de restauratie van de Berlagebrug zelf. De komende maanden zal de toekomstige inzet van het complex worden bepaald. In deze notitie is een eerste verkenning van het nieuwe Programma van Eisen verwerkt.

Restauratie Jachthaven c.a.

Het complex is opgenomen in het restauratieprogramma voor de gehele Berlagebrug. Het is de bedoeling om het complete erfgoed de komende jaren hoogwaardig te restaureren. Voor het jachthaven-complex is het restauratieplan gereed. In het plan worden uitsluitend de bouwkundige delen, de ornamenten, het metselwerk etc. aangepakt. Men wil graag het uitbouwtje aan een loods t.b.v. horeca-activiteiten slopen en de oorspronkelijke kanteldeur weer aanbrengen. De gemeente wil het plan gaan uitvoeren in 2022 en 2023. Ten behoeve van de restauratie van de brug zal een noodbrug worden aangelegd aan centrumzijde van de Berlagebrug (zie de overzichtstekening). Deze zal een klein deel van de jachthaven overkluizen. Dit betekent dat 1 van de stenen toegangstrappen van de jachthaven geblokkeerd zal worden. De restauratie projectgroep stelt voor om het jachthaven complex de komende 2 jaar, vanaf 2022 benutten als werkruimte voor de restauratie. De restauratie van het jachthaven complex is voorzien in 2022. Men wil de jachthaven na het vaarseizoen van 2021 volledig vrij beschikbaar hebben.

Wij adviseren u :

- in te stemmen met het vrij beschikbaar stellen van het jachthaven complex uiterlijk per 31 december 2021 aan de projectgroep "Restauratie Berlagebrug".
- De huurder in kennis te stellen van uw besluit.
- De aanzegging van de opzegging van de huurovereenkomst per direct schriftelijk aan de huurder mede te delen en afspraken te maken over de oplevering van het complex.

OVERZICHTSTEKENING NOODBRUG

Toekomstgerichte bouwkundige aanpassingen

In het kader van de "Nieuwe Blauwdruk" voor de jachthaven gaan we binnen dit project in samenspraak met de restauratie projectgroep onderzoeken of middels bouwkundige ingrepen de gebruiksmogelijkheden van het complex kunnen worden vergroot. Onderzocht zal worden of de integrale toegankelijkheid van het complex (thans alleen via 2 stenen trappen) kan worden gerealiseerd. Bekeken wordt of we bij het voorbereiden en realiseren van maatregelen gebruik kunnen maken van de "Inclusie- subsidieregeling". Het optimaliseren van gebruiksmogelijkheden van de loodsen zullen worden bekeken (isolatie, verwarming, verhoging verblijfscomfort). Ook de inrichting van de kade en het water zal op verbeteringen worden onderzocht. Functiewijzigingen van het complex zullen uiteraard ook kunnen leiden tot bouwkundige aanpassingen.

2. Ontwikkelingen & Trends toekomst jachthaven

Het gebruik van het water en het heroverwegen van ruimteclaims op en aan het water is in Amsterdam al enkele jaren onderwerp van nieuw beleid en van een nieuwe ordening. Derhalve maakt het Programma Varen en de Mobiliteit te water expertise deel uit van de projectgroep. Ook de afdeling "Sport & Bos" is aangesloten. Het Stadsdeelbestuur van Zuid is verantwoordelijk voor de besluitvorming over de toekomstige inzet van dit strategisch gelegen object. Centraal bij het onderzoek naar een nieuw Programma van eisen van eisen staat de vraag of het complex in de toekomst beschikbaar blijft voor particulier gebruik, zoals dat tot op heden heeft plaatsgevonden

in de vorm van een particulier geëxploiteerde jachthaven voor eigenaren van pleziervaartuigen, of dat de toedeling aan een watergerelateerde publieke functie meer in de rede ligt. Voor de belangstelling vanuit de overheidsgerelateerde organisaties en instellingen wordt binnenkort de zg. Leurprocedure opgestart. De resultaten daarvan worden afgezet tegen het Nieuwe Programma van Eisen. Bezien wordt tevens of het complex een puur publieke rol zal worden toebedeeld. Gedacht daarbij kan worden aan een halteplaats voor het vervoer over water van personen of goederen, een sanitaire unit voor gebruikers van de Amstel, een openbare gebruikruimte voor zwemmers, suppers, schoolsport, een laad e/o accuwisselstation voor elektrische vaartuigen c.a. Apart aandachtspunt is de organisatie van een toekomstig eventueel (publiek) gebruik. Onderdeel van de ambtelijke organisatie of uitgeefbaar d.m.v. bedrijfsmatige exploitatie. Bij de nieuwe voorwaarden van toekomstig gebruik zal ook de financiële vergoeding voor het complex opnieuw worden bepaald. Vooralsnog wordt via de Leurprocedure vastgesteld of binnen de gemeente animo en maatschappelijke urgentie bestaat om het complex te gaan toewijzen aan 1 of meerdere instellingen. Naast de uitkomsten van de Leurprocedure kan ook worden besloten om het complex een puur publieke functie te geven. Zie hieronder onder 4. Deze optie zal worden meegenomen in de advisering over de uitkomsten van de Leurprocedure. In de betrokken advisering zal tevens worden meegenomen op welke wijze het complex met nieuwe functies zal worden geëxploiteerd, dan wel in de markt zal worden gezet. Dit onderstreept de noodzaak om de lopende huurovereenkomst z.s.m. op te zeggen. Dit sluit overigens niet uit dat de zittende huurder geen kandidaat meer zou kunnen zijn voor het aangaan van een nieuwe verbintenis, indien besloten zou worden voor het weer in de markt zetten van het complex.

3. Analyse van het complex ten behoeve van toekomstig gebruik.

3.a. Wat leert ons de bestaande situatie?

- Jachthaven voor particuliere pleziervaartuigen met een kade van verticaal daarop aangebrachte drijvende steigers met circa 20 ligplaatsen
- Werkruimte/horecapunt beheerder
- 10-tal loodsen (25 m² per loods) met variabel gebruik; de loodsen zijn voorzien van beschermde rolluiken; geen verblijfscomfort
- het dak van de loodsen is openbaar wandel- en verblijfsgebied voor de voetganger aan de Amsteldijk met een fraai uitzicht over de Amstel
- Toegankelijkheid openbare weg via twee tenen trappen uitsluitend te voet bereikbaar
- Toegankelijkheid onbeperkt vanaf de Amstel
- Beschermde monumentale status
- De aanpalende openbare ruimte op maaiveldniveau is beperkt in omvang en het aanpalende wegennet Amsteldijk, Berlagebrug kent een (zeer) intensief gebruik door alle verkeerssoorten.
- Geen parkeerruimte, geen extra stallingsruimte voor fietsen, scooters, scootmobielen. t.b.v van de jachthaven. Alle stallingsruimte bevindt zich rondom de huisvesting van de roeivereniging Nereus.
- Onderdeel van het Rijksmonument "Berlagebrug" en fysiek onderdeel van een groter watergerelateerd complex. Het andere deel wordt gebruikt door de roeivereniging Nereus.
- Introverte en matige zonligging. Vanaf de Amsteldijk ligt het complex een verdieping lager, hetgeen in de nachtelijke uren tot ongewenst gebruik en bezoek leidt.

De kade wordt met grote regelmaat gebruikt als toiletvoorziening. Reden waarom de stenen toegangstrap aan de zijde van Nereus is gebarricadeerd met een kluwen prikkeldraad.

3.b. Uitgangspunten en aandachtspunten voor Toekomstig gebruik.

- Watergerelateerd gebruik absolute kernwaarde
- Status van Rijksmonument, dus geen mogelijkheden tot bouwkundige veranderingen of uitbreiding van het complex of uiterlijke aanpassingen, zoals wijzigingen in het gevelbeeld
- Wellicht samenvoegen loodsen en/of verhogen van het verblijfscomfort
- Wellicht vergroting gebruiksmogelijkheden in de Amstel
- Verbetering van de toegankelijkheid e/o ontsluiting is een punt van nader onderzoek (bijvoorbeeld door het toevoegen van een personenlift)
- Verbetering presentatie en uitstraling complex door hoogwaardige ingrepen.
- Maatregelen tegen ongewenst gebruik in de nachtelijke uren
- De aanpalende openbare ruimte biedt geen ruimte voor het verwerken van niet gereguleerde bezoekersstromen, noch voor het daarmee gepaard gaande stallen van vervoermiddelen.
- De openbare weg biedt geen ruimte voor halteplaatsen voor taxi's en bussen

3.c. Onderzoek mogelijkheden voor het optimaliseren van de gebruiksmogelijkheden van het Jachthaven complex.

- De huidige toegankelijkheid van de jachthaven/kade (introvert, onherkenbaar en een te overbruggen niveauverschil via stenen trappen) is een handicap voor het toekennen van een (publiektrekkende) openbare publieke functie aan het complex. Daar dient bij het toewijzen van het complex rekening mee te worden gehouden. Welke oplossingen zich aandienen om de toegankelijkheid en presentatie van het complex te optimaliseren, wordt momenteel onderzocht.
- De beschikbare openbare ruimte aangrenzend en deels het jachthaven complex overkluisend is qua vorm en maatvoering alleen geschikt als verblijfsruimte en verkeersgebied voor de bezoekers te voet.
Het gebied is niet geschikt (te maken) voor het grootschalig voorzien in eventueel benodigde extra stallingsvoorzieningen voor fietsen c.a. laden & lossen van goederen en het creëren van een halteplaats voor personenvervoer. Zijn hier oplossingen voor c.q. welke regimes zijn denkbaar voor een goede en veilige organisatie van de vervoersstromen. In samenspraak met "Fietsparkeren" zal worden onderzocht of er maatregelen denkbaar zijn om de stallingscapaciteit te verhogen.

- * Oplossingsrichtingen voor de toegankelijkheid zouden kunnen worden gezocht in:
- (1) de monumentale trappen grenzend aan de sokkel van het beeld. Door een deel van de trappen te vervangen door een entree tot de jachthaven op maaiveldniveau.
 - (2) een vergelijkbare oplossing in de sokkel van het kunstwerk en
 - (3) een plateau lift + een extra stukje kade kan de bezoekers eveneens een vrije toegankelijkheid bieden. Deze oplossingsrichtingen vragen om overleg, inbreng en afstemming met de expertise met betrekking tot de monumentale waarde van de Berlagebrug c.a.

In samenspraak met de projectmanager van de restauratie van de Berlagebrug zullen genoemde oplossingsrichtingen met de Monumentenexpertise worden verkend.

- “Fietsparkeren” is inmiddels betrokken bij het onderzoek naar stallingsruimte voor fietsen, scooters etc. Ook een negatieve uitslag naar stallings- mogelijkheden is relevant voor het toewijzen aan nieuwe gebruikers.
NB Een dergelijke uitkomst kan de focus op een nieuw PvE wellicht gaan beperken tot gebruik van het complex door partijen die vanaf de Amstel voet aan wal willen/moeten zetten.
- In projectgroepverband zijn de volgende publieke voorzieningen en diensten genoemd.
 - Toiletvoorzieningen en badgelegenheden.
Aan de Amstel cq. binnen Amsterdam ontbreken publieke toiletten/badgelegenheden. Dit is *een voelbaar gemis voor alle bezoekers van de hoofdstad, die varend Amsterdam bezoeken. Heel veel inwoners van woningen aan de waterkant hebben te maken met opvarenden die hun behoefte in de nachtelijke uren in de portieken en opgangen doen. Een dergelijke openbare voorziening voorziet zeker in een behoefte en bevrijdt amsterdammers van ongenode ontlasting. Gebleken is inmiddels dat Amsterdam geen beleid heeft ontwikkeld voor dergelijke voorzieningen.
 - Publieke op- en afstapplaatsen
 - Laad en accuwissel stations voor elektrische vaartuigen
 - Perron voor goederenoverslag (kleinschalig)
 - Georganiseerde school watersportlessen
 - Sup centrum
 - Toedelen jachthaven aan de roeivereniging Nereus

De verwachting is dat vanuit het Programma Varen, Sport & Bos en Duurzame Mobiliteit nog aanvullingen worden aangedragen voor de concrete inzet van het complex.

De toekomstvisie van de huurder heeft gezien het beëindigen van de huurovereenkomst en de inrichting van het proces terzake van het toekomstig gebruik van het complex geen inhoudelijke behandeling.

4. De LEUR procedure.

De resultaten van de Leurprocedure zullen getoetst worden aan de punten als vermeld onder 3. Wellicht dat daaruit een keuze kan worden gemaakt voor de nieuwe functies. Daarna komt aan de orde onder welke voorwaarden de jachthaven opnieuw kan worden uitgegeven en op welke wijze het complex kan worden geëxploiteerd.

Ik stel voor dat het Stadsdeel Zuid samen met Gemeentelijk Vastgoed de Leurprocedure gaat opstarten. Wij zullen de voorbereidingen ter hand nemen en verwachten in de 2^e helft van mei het proces te kunnen starten.

Het format voor de Leurprocedure gaat hierbij als bijlage.

5. Planning vervolgstappen.

- Realiseren LEUR procedure (mei - juli 2021)
- Uitkomsten onderzoek toegankelijkheid jachthaven (juni 2021)
- Onderzoek subsidiemogelijkheden investeringen verbetering toegankelijkheid (juni 2021)
- Uitkomsten onderzoek stallingsmogelijkheden & vervoersregime openbare ruimte (mei 2021)
- Inventarisatie voorstellen Stadsdeel Zuid & Programma Varen & Sport & Bos (mei –juli)
- Besluitvorming Definitief Programma van Eisen (juli 2021)
- Besluitvorming Nieuwe Gebruikers (juli 2021)
- Waardebepaling vastgoed & uitgiftevoorwaarden (juli - september 2021)
- Exploatievorm complex (juli –september 2021)
- Voorbereiding verbouwingsplannen + eventuele herinrichtingsplan Openbare Ruimte (juli – november 2021)
- Voorbereiding investeringsbesluit bouw- en herinrichtingskosten (november - 2021)

██████████, 20 april 2021