

VOORTGANGSRAPPORTAGE
PROGRAMMA van EISEN JACHTHAVENCOMPLEX BERLAGE

MEI 2021

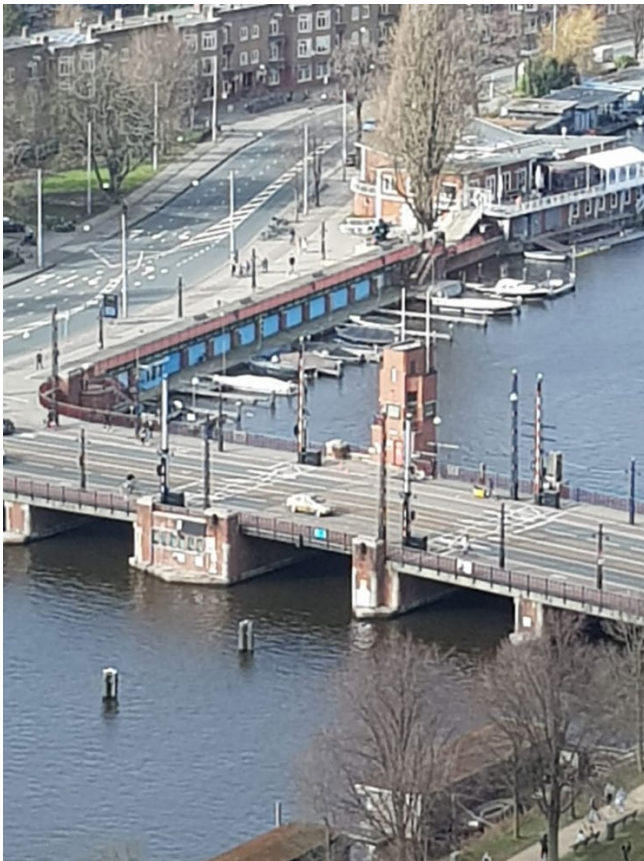
1. Beschrijving bestaande situatie
2. Ontwikkelingen & trends toekomst jachthaven Berlage
3. Analyse ten behoeve van toekomstig Gebruik Complex
 - a. Analyse huidige situatie
 - b. Uitgangspunten toekomstig gebruik
 - c. Onderzoeken Optimalisering Gebruiksmogelijkheden
4. Planning definitief Programma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

1. Analyse bestaande situatie.

Jachthavencomplex Berlage vormt samen met het onderkomen van roeivereniging Nereus het watersportcentrum aan de Amsteldijkzijde van de Berlagebrug.

Het jachthaven complex "Belage" wordt [REDACTED]. Sinds het overlijden [REDACTED] heeft [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 muziekbond, opslag voor 2 klassieke rondvaartboten, een klein horecapunt voor de beheerder en toiletten.



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 jachthaven complex in 2022 integraal gerestaureerd. De projectgroep "Restauratie Berlagebrug" heeft de wens geuit om ook in 2023 over het jachthaven complex als werkruimte te mogen beschikken. Er is in de directe omgeving van de Berlagebrug geen fysieke ruimte beschikbaar voor een directieket en de opslag van goederen en materialen. Zij zal voor dit gebruik een concreet verzoek indienen. 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. Verwacht wordt dat er in juli 2021 een voorstel voor een definitief Programma van Eisen kan worden voorgelegd.

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 jachthavencomplex is het restauratieplan gereed. In het plan worden uitsluitend de bouwkundige delen, de ornamenten, het metselwerk etc. aangepakt. Men wil graag het uitbouwtje (dat de huidige huurder aan een loods heeft aangebracht t.b.v. horeca-activiteiten) slopen en de oorspronkelijke kanteldeur weer aanbrengen. De gemeente wil deze restauratie werkzaamheden gaan uitvoeren in 2022. Ten behoeve van de restauratie van de Berlagebrug (2023 en 2024) zelf zal een noodbrug worden aangelegd aan de 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 projectgroep "Restauratie Berlagebrug" wil de jachthaven c.a. na het vaarseizoen van 2021 volledig vrij beschikbaar hebben.

Wij zullen u separaat adviseren over de noodzaak en de mogelijkheden om het jachthaven complex per 31 december 2021 beschikbaar te stellen voor de restauratie en daaropvolgend als werkruimte c.a. Het is wenselijk om met de huurder in overleg te treden over bovengenoemde voornemens en af te tasten welke opstelling de huurder ter zake zal gaan innemen. Het ligt voor de hand dat de mate van medewerking zal afhangen van de kansen/zekeerheid voor de huurder om na de restauratie het complex zelf weer beschikbaar te krijgen.

OVERZICHTSTEKENING NOODBRUG (wordt later toegevoegd)

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 staat de vraag of het complex in de toekomst beschikbaar blijft voor particulier gebruik, zoals dat tot op heden heeft plaatsgevonden. Of dat de toedeling aan een water gerelateerde publieke functie meer in de rede ligt. Voor de belangstelling vanuit de overheids gerelateerde organisaties en instellingen wordt binnenkort de zogenoemde 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. Via de Leurprocedure kan worden vastgesteld of er binnen de gemeente concreet animo en maatschappelijke urgentie bestaat om het complex te gaan toewijzen aan 1 of meerdere instellingen. Naast de uitkomsten van de Leurprocedure zal aan de hand van het onderzoek naar een nieuw Programma van Eisen worden vastgesteld of het gebruik en de exploitatie van de jachthaven transformatie behoeft van de particuliere sector naar het publiek domein c.q. naar specifieke doelgroepen of openbaar gebruik. Zie verder onder 3.

In de advisering zal worden meegenomen op welke wijze het complex met nieuwe functies zal worden geëxploiteerd, dan wel in de markt zal worden gezet. Dan ontstaat ook duidelijkheid over het al dan niet voortzetten van de lopende huurovereenkomst c.q. het al dan niet opzeggen van de huurovereenkomst. Wij hopen u in de zomer 2021 een integraal advies te kunnen voorleggen.

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 stenen trappen uitsluitend te voet bereikbaar.
- Toegankelijkheid onbeperkt vanaf de Amstel.
- Beschermde monumentale status.
- De openbare ruimte op maaiveldniveau is beperkt in omvang en het aanpalende wegnnet 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 water gerelateerd 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.

- Water gerelateerd 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 mogelijkheden 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. 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 plateaulift + 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.

- De beschikbare openbare ruimte aangrenzend en deels het jachthaven complex overkluizend 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 het team “Fietsparkeren” zal worden onderzocht of er maatregelen denkbaar zijn om de stallingscapaciteit te verhogen voor fietsen, scooters etc.. Ook een negatieve uitslag naar stallingsmogelijkheden is relevant voor het toewijzen aan nieuwe gebruikers. Een dergelijke uitkomst kan de focus op een nieuw Programma van Eisen wellicht gaan beperken tot gebruik van het complex door partijen die vanaf de Amstel voet aan wal willen/moeten zetten.
- Onderzocht zal worden of er nut en noodzaak is om het jachthaven complex toe te delen aan de roeivereniging van Nereus. Dit zou moeten passen in het huisvestingsbeleid van de watersport.
- In projectgroep verband zijn de volgende publieke voorzieningen en diensten genoemd.
 - 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
 - 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.

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

Het behandelen van de toekomstvisie van de huurder is nu niet aan de orde. Dat komt eventueel aan de orde indien het advies en de besluitvorming over het Programma van Eisen daartoe aanleiding geeft. Zeker is wel dat gezien de fysieke beperkingen met betrekking tot de toegankelijkheid van het complex een toekomstige halteplaats voor rondvaarten niet in de rede ligt.

4. 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)
- Opzeggen huurovereenkomst met zittende huurder.
- Besluitvorming Nieuwe Gebruikers (juli 2021)
- Waardebepaling vastgoed & uitgiftevoorwaarden (juli - september 2021)
- Exploitatievorm complex (juli - september 2021)
- Voorbereiding verbouwingsplannen + eventuele herinrichtingsplan Openbare Ruimte (juli - november 2021)
- Voorbereiding investeringsbesluit bouw- en herinrichtingskosten (november - 2021)

NB voor wat betreft het voorzienbare hergebruik van de jachthaven dient zich het volgende beeld in tijd aan.

2021 beëindigen lopende huurovereenkomst

2022 Restauratie jachthaven complex + evt. verbouwing t.b.v. toegankelijkheid op maaiveld

2023 (Gedeeltelijk) gebruik jachthaven t.b.v. restauratie Berlagebrug

2023/2024 heruitgifte voor nieuwe functies aan nieuwe huurder(s)

