

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam



Gemeente Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 020 552
Fax 020 552
www.amsterdam.nl

Wethouder M. van Poelgeest
Portefeuille Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, Waterbeheer, ICT (incl. Glasvezel)

Retouradres: B&W, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de Gemeenteraad
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Datum 3 juni 2009
Uw kenmerk -
Ons kenmerk 2008
Behandeld door Ineke Harder
Doorkiesnummer 020-552.9773
Faxnummer -

Bijlage -

Onderwerp Reactie op Zwaarwegend Advies Stadsdeel Oost-Watergraafsmeer op het
Investeringsbesluit Kop Weespertrekvaart

Geachte Raad,

De Stadsdeelraad van Oost-Watergraafsmeer heeft op 30 maart jl een zwaarwegend advies gegeven op het concept Stedenbouwkundig Plan Kop Weespertrekvaart. Bij de bespreking in de commissie ROW heeft u gevraagd om nadere informatie over hoe met het zwaarwegend advies wordt omgegaan.

De stadsdeelraad stelt in te stemmen met het concept Stedenbouwkundig Plan, mits in het verdere ontwikkelingsproces rekening wordt gehouden met de volgende aandachtspunten.

Bestaande gebruikers

De stadsdeelraad stelt dat de gemeente zich meedenkend op moet stellen in het zoeken van alternatieve lokaties en dat eventuele toezeggingen uit het verleden gestand moeten worden gedaan.

In het verleden (tot ca. 2000) is er overleg geweest tussen de gemeente en de aanwezige bedrijven in het kader van de herstructurering van het gebied. Destijds was herstructurering van het bedrijventerrein met 100% behoud van de bedrijfsfunctie uitgangspunt. Er zijn in dat kader verwachtingen gewekt ten aanzien van terugkeer in het gebied bij de zittende bedrijven, maar het overleg heeft niet geleid tot concrete afspraken of bestuurlijke besluiten.

Met het vaststellen van het Structuurplan 2003 en de Visie Overamstel 2005 door de Gemeenteraad zijn de plannen voor Overamstel en daarmee voor de Kop van de Weespertrekvaart veranderd. Mede vanwege de grote woningbouwopgave heeft de gemeente besloten om meer woningen binnen de bestaande contouren van Amsterdam te maken. Overamstel wordt een grootstedelijk woonwerkgebied (Structuurplan 2003), waarbij de Kop van de Weespertrekvaart geheel in de woonzone komt te liggen (Visie Overamstel 2005).

In de plint van het stadsblok is 2000 m2 bedrijfsruimte voorzien. Als de zittende bedrijven qua milieuhinder en ruimtegebruik kunnen worden gecombineerd met de functie wonen,

Het stadhuis is bereikbaar per metro en tram (lijnen 9 en 14), halte Waterlooplein

zouden ze kunnen terugkeren in de bedrijfruimte die wordt voorzien in de plint onder het stadsblok. Gelet op de aard van de huidige gebruikers (er zijn naast het Theatertechnisch Lab en de glaskunstenaar vooral, bouwbedrijven en garagebedrijven en gerelateerde opslag) zal dit voor de meesten niet het geval zijn.

Financiële toezeggingen aan bedrijven in het verleden over het toepassen van de BOS subsidieregeling zullen gestand worden gedaan (omgerekend naar het heden, aangezien de subsidie nu niet meer bestaat). In de grondexploitatie is rekening gehouden met deze BOS-subsidie (max. € 85.000,- per bedrijf). Voor de overige gebruikers is rekening gehouden met een coulante benadering die verder strekt dan waartoe de gemeente op grond van de huurcontracten toe verplicht zou zijn, waarbij is aangesloten op de door de raad vastgestelde lijn op het Zeeburgereiland (2 tot 5x de jaarhuur). Direct na vaststelling van het Investeringsbesluit door de raad zal het Projectbureau met alle individuele huurders in overleg treden over huurbeëindiging en de financiële vergoeding.

Over de Visie Overamstel, het Stedenbouwkundig Plan en de gevolgen voor de huidige gebruikers is in de loop der tijd op verschillende manieren gecommuniceerd met de gebruikers en de Belangenvereniging Weespertrekvaart Noord. Met vaststelling van de Visie Overamstel eind 2005 kwam de Kop Weespertrekvaart in de woonzone en was de inpasbaarheid van de zittende bedrijven geen vanzelfsprekendheid meer. Begin 2008 startte de uitwerking van het deelgebied Kop Weespertrekvaart van Overamstel. In overleggen met de Belangenvereniging Weespertrekvaart Noord op 29 augustus resp. 11 december 2008 zijn de uitgangspunten (een stedelijke wijk met een programma van 3 à 400 woningen en 2000 m2 bedrijven in een plint) en de voorlopige plankaart aan de orde geweest. De Belangenvereniging heeft steeds haar ongenoegen geuit en gewezen op de in het verleden gewekte verwachtingen over terugkeer. Het projectbureau heeft er steeds op gewezen dat de planuitwerking de consequentie is van de vastgestelde Visie.

Over de planontwikkeling is gedurende het proces helder gecommuniceerd. Eerder dan augustus 2008 kon over het concept SP niet worden overlegd, omdat de planuitwerking enig realiteitsgehalte (ruimtelijk, technisch, financieel onderzoek) en bestuurlijk draagvlak moet hebben alvorens je daarmee naar buiten gaat.

Overleg of onderhandeling over de specifieke gevolgen voor gebruikers is ongebruikelijk voor vaststelling van het Investeringsbesluit. Wel heeft het projectbureau, gelet op de lange historie en de emoties bij de huurders, al in december een beeld geschetst van het proces na het Investeringsbesluit. Omdat het stadsdeel in het zwaarwegend advies heeft aangedrongen om op korte termijn in gesprek te gaan met de huidige gebruikers over hun toekomst, heeft daarnaast op 15 mei overleg met de Belangenvereniging plaatsgevonden. Daarbij heeft het projectbureau de voorgenomen financiële regelingen toegelicht. Verder is een beeld geschetst van mogelijke alternatieve lokaties - waaronder De Heining en een overzicht van bedrijfslokaties die via bedrijfsmakelaars worden aangeboden -, zodat de huurders zich kunnen oriënteren.

Ik heb begrip voor de frustratie van de huurders over de nagenoeg afwezige mogelijkheden van terugkeer, zeker gelet op de zeer lange tijd dat men in het gebied is gevestigd, de hechting die dan met zo'n gebied ontstaat en de in het verleden gewekte verwachtingen.

Toch meen ik dat de gemeente consequent en consistent heeft gehandeld en zorgvuldig en helder heeft gecommuniceerd met de gebruikers.

Daarbij is het goed nog het volgende te beseffen. Het gebied wordt al decennia lang verhuurd met eenvoudige grondhuurcontracten. Destijds is gekozen voor grondhuur i.p.v. erfpacht, omdat altijd sprake was van een tijdelijke invulling. Dat deze tijdelijkheid al decennialang duurt heeft allerlei oorzaken, maar nog steeds is sprake van eenvoudig opzegbare grondhuurcontracten waar strikt genomen geen rechten aan kunnen worden ontleend, noch financieel noch wat betreft het aanbieden van alternatieve lokaties. Verder is het goed de aard van het terrein en haar gebruikers te beseffen. Bij de 37 grondhuurcontracten gaat het voor een beperkt deel om bedrijven, in die zin dat zij zijn ingeschreven bij de Kamer van Koophandel, BTW-plichtig zijn en vanuit de lokatie hun bedrijf voeren. Naast het Theatertechnisch Lab en de glaskunstenaar gaat het vooral om

enkele bouw- en garagebedrijven met veel opslag.

Desalniettemin ben ik met de stadsdeelraad en met u van mening dat ook in het vervolg uiterst zorgvuldig met de huurders moet worden omgegaan. De financiële toezeggingen aan bedrijven worden gestand gedaan, en er is een coulante regeling voor de overige huurders. Verder zal ik het projectbureau opdracht geven de huurders actief, en op maat, te ondersteunen bij het zoeken naar een alternatieve plek.

Parkeervoorzieningen

Ik steun de wens van het stadsdeel voor een regeling waarbij de parkeervoorzieningen beschikbaar moeten zijn voor toekomstige bewoners van het gebied, ook latere kopers en huurders. Het stadsdeel is vrij deze regeling te bepalen, waarna deze in de bouwenvelopovereenkomst zal worden vastgelegd.

Verbinding Kop Weespertrekvaart en Watergraafsmeer

De Gemeenteraad heeft reeds bij de Visie Overamstel in 2005 besloten dat er over de Weespertrekvaart alleen bruggen voor langzaam verkeer zullen komen.

Beheer Openbare Ruimte

Projectbureau Zuidoostlob zal samen met het stadsdeel een maaiveldontwerp en een beheerplan opstellen, waarin alle genoemde punten zullen worden uitgewerkt. Daarbij zijn het Handboek Inrichting Openbare Ruimte en Handboek Beheer Openbare Ruimte van het stadsdeel het uitgangspunt.

Bomen en Groen

Het totale oppervlakte aan groen in het plangebied bedraagt ca. 2,2 hectare. Bij de uitwerking van het maaiveldontwerp zal preciezer gekeken worden naar de bomenbalans. Nu al is duidelijk dat het grootste deel van de bomen niet gehandhaafd kan blijven, maar ook dat de meeste bomen van matige en soms zelfs slechte kwaliteit zijn (Bomeninventarisatie IBA, 7 april 2008). De bedoeling is dat de gekapte bomen zullen worden gecompenseerd, zoals dat ook in de centraal stedelijke bomenverordening is vastgelegd. Langs de laan om de Buitenplaats komen in ieder geval ca. 176 grote laanbomen, daarnaast komen naar verwachting nog ca. 20 à 30 bomen in de rest van het plangebied.

Spoortalud

Afgesproken is dat het stadsdeel desgewenst het initiatief neemt om in overleg met NS mogelijkheden te onderzoeken voor een betere (ecologische) inrichting van het spoortalud, uiteraard sluit ik daar graag bij aan.

Met vriendelijke groet,



Maarten van Poelgeest
Wethouder Grondzaken en Ruimtelijke Ordening

Bezoekadres
Stadhuis, Amstel 1
1011 PN Amsterdam



Gemeente Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 020 552
Fax 020 552
www.amsterdam.nl

Wethouder M. van Poelgeest
Portefeuille Ruimtelijke Ordening en Grondzaken, Waterbeheer, ICT (incl. Glasvezel)

Retouradres: B&W, Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de Gemeenteraad
Postbus 202
100 AE Amsterdam

Datum 8 juni 2009
Uw kenmerk
Ons kenmerk
Behandeld door Ineke Harder
Doorkiesnummer 020-552.9773
bijlage Overzicht van alle huurders/ gebruikers van de Kop Weespertrekvaart

Geachte Raad,

Naar aanleiding van het werkbezoek van de commissie ROW en de brief van de voorzitter van de Belangenvereniging Weespertrekvaart Noord van 5 juni jl., wil ik u nader informeren over de onderstaande punten.

In de brief van de belangenvereniging van 5 juni jl. wordt gesproken over toezeggingen die in het verleden zijn gedaan en die met het vaststellen van het voorliggende Stedenbouwkundige plan geen gestalte krijgen. Inderdaad zijn er in het verleden gesprekken geweest tussen de gemeente en de aanwezige bedrijven in het kader van de herstructurering van het gebied. Destijds waren de uitgangspunten voor het gebied een andere dan deze thans is, nl. herstructurering van het bedrijventerrein Kop Weespertrekvaart met 100% behoud van de bedrijfsfunctie. In dat kader is gesproken over de terugkeer van toen zittende bedrijven in het gebied. Kortom: Er zijn verwachtingen gewekt ten aanzien van terugkeer in het gebied bij de zittende bedrijven, maar het overleg heeft niet geleid tot concrete afspraken of bestuurlijke besluiten over terugkeer.

Ik ben van mening dat er in de periode 2004-2005 bij het bespreken van de Visie Overamstel met belanghebbenden géén valse verwachtingen zijn gewekt over mogelijke terugkeer in de Kop van de Weespertrekvaart. Illustratief is het Vraag- en Antwoorddocument dat is gemaakt naar aanleiding van de informatieavond over de Visie Overamstel (op 25 januari 2005), waarin is opgenomen dat: *de eerder vastgelegde afspraken over verplaatsingsvergoedingen zullen worden gerespecteerd. De inpasbaarheid van de bedrijven in de kop Weespertrekvaart en de vorm waarin de bedrijven kunnen terugkomen zal nader onderzocht worden, waarbij onder andere aandacht zal zijn voor de relatie met de woningbouw (waaronder milieuwetgeving) en de financiële haalbaarheid.*

Dit is precies de toezegging die we ook daadwerkelijk gestand willen doen. Consequent is vanaf 2004 in de communicatie het onderscheid aangebracht tussen onzekerheid over terugkeer enerzijds en afspraken over verplaatsingsvergoedingen (die te allen tijde gerespecteerd worden) anderzijds.

In het werkbezoek is gesuggereerd dat de bedrijven wellicht zouden kunnen terugkeren in een bedrijfsverzamelgebouw in het plangebied. Ter informatie over de zittende bedrijven het volgende: Er zijn 50 kavels. 11 daarvan zijn al terug bij de gemeente (antikraak of openbare ruimte). De 39 overige worden gebruikt door 9 bedrijven die er ook werkelijk hun

bedrijfsvoering hebben¹. De overige 30 worden vrijwel allemaal gebruikt voor opslag en parkeren door bedrijven of particulieren. Indien de bedrijven qua milieucategorie (categorie 1, 2 en onder voorwaarden 3.1) en ruimtegebruik kunnen worden gecombineerd met de functie wonen, kunnen ze terugkeren in de plint van het beoogde stadsblok. Van de bedrijven die er nu zitten vallen waarschijnlijk alleen de glaskunstenaar en mogelijk het Theater Technisch Lab in deze milieucategorie. Overigens wijs ik er op dat de huurprijzen van de nieuwbouw (fors) hoger zullen zijn in de nieuwe situatie.

Er zijn tijdens het werkbezoek voorstellen gedaan om de huidige gebruikers in een bedrijfsverzamelgebouw te herhuisvesten. Buiten het Theater Technisch Lab en de glaskunstenaar om lijken de zittende bedrijven niet geschikt voor vestiging in een bedrijfsverzamelgebouw. Het gaat vooral om auto- en bouwbedrijven met veel opslag en parkeren. Deze bedrijven laten zich niet stapelen, en hebben ruimte op de begane grond nodig.

De huidige gebruikers zijn hier ooit gaat zitten voor de ruimte, de vrijheid en de zeer lage kosten. Maar dit deelgebied verandert wezenlijk van karakter. De Kop van de Weespertrekvaart, inmiddels midden in de stad, moet een bijdrage leveren aan de woningbouwproductie en gaat de verbinding vormen tussen Overamstel en de rest van Oost-Watergraafmeer. Het gebied is te klein en te kwetsbaar om beide sferen, stedelijkheid en rafelrand, in te herbergen. Terugkeer van de huidige gebruikers, een enkeling daargelaten, is daarom niet reëel.

Het is zoals gezegd mijn uitdrukkelijke wens de zittende huurders te ondersteunen bij het zoeken naar een passend alternatief. De gemeente is bereid zich in te spannen voor een nieuwe passende plek. Voor wie alleen in stedelijk gebied gedijt zoeken we in stedelijk gebied, bijvoorbeeld in de Weespertrekvaart Zuid. Wie alleen goedkope opslag wil kan misschien terecht in De Heining. De gemeente zal actieve ondersteuning en maatwerk leveren. Maar laten we niet de illusies wekken dat in de Kop van de Weespertrekvaart alles zich laat combineren.

In de hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd,

Met vriendelijke groet,



Maarten van Poelgeest
Wethouder Grondzaken en Ruimtelijke Ordening

¹ Dit zijn:

1. Theater technisch lab. Het bedrijf van Jan van Neck en Geetrude Ottenhoff. Lichtapparatuur, o.a. tbv theaters.
2. BEVO. Het glasbewerkingsbedrijf van Willem van Ooijen, glaskunstenaar.
3. Garage Ruimzicht. garagebedrijf gespecialiseerd in, maar niet uitsluitend voor, eenden.
4. Albehoud Bouwbedrijf. aannemersbedrijf dat al vervangende ruimte via het stadsdeel heeft gevonden en hier nog zit zolang het kan
5. Dutch Car Company. garagebedrijf, werkplaats gespec. in Amerikaanse auto's
6. Suykerbuik transport. Transportbedrijf met name tbv de wegenbouw en - onderhoud. Werkt veel voor KWS.
7. van Vliet verhuizingen. verhuisbedrijf. veel opslag en parkeren.
8. M. Dinc. heeft een garagebedrijf en heel veel onbebouwd (parkeer)- terrein (en een woning)
9. T. Dudic. plaatwerkerij/ autospuiterij.

Bijlage: Overzicht van alle huurders/ gebruikers van de Kop Weespertrekvaart

nummer	naam huurder	m2 vlgs huurcontract	gebruik
1	H. de Jong		60 aanlegplaats boot
2	fa. Beyer		antikraak tbv gemeente
3	A. de Vries		70 containers + stalling boot
4	fa. Beyer		144 antikraak tbv gemeente
5	L.P. Timmer		300 opslagloods kantoormeubelen
6	fa. Beyer		antikraak tbv gemeente
7	Bevo glas		838 Glasbewerkingsbedrijf
8	Boerenwetering		330 opslag bouwmaterialen tbv aannemersbedrijf
9	J.H. van Boxtel		tijdelijke woning
10	Albehoud Bouw		110 Bouwbedrijf
11	fa. Beyer		antikraak tbv gemeente
12	J.S. Muller		241 opslag
13	A.J.G. Scholman		125 opslag en hobbyruimte
14	Masbouw		180 aannemersbedrijf/ parkeren
15	leeg		verhard terrein(parkeren)
16	leeg		verhard terrein(parkeren)
17	Th. En M.I. Rozendaal		90 werkplaats en stalling voor boot
18	D. Bruin		32 container
19	M. Patti		45 stalling van ijscokarretje
20	J.A. Scholman		45 houtopslag
21	W. van Boxtel		woning
22	L. Wolffgramm		223 terrein met loods tbv bouw boot
23	fa. Beyer		antikraak tbv gemeente
24	Hang Out		gekraakt
25	Theater Technisch Lab		363 lichtapparatuur
26	Hells Angels		deels opstalrecht, rest gekraakt
27	N. Jansen		274 opslag/ hobby/ boot
28	G.J. van Wansem		343 werkplaats
29	Dutch Car Company		455 restauratie Amerikaanse auto's
30	J.M.P.W. Kuin		280 garagebedrijf, "eenden"
31	J.M.P.W. Kuin		200 garagebedrijf, "eenden"
32	M. Dinc		87 parkeerterrein
33	M. Dinc		158 parkeerterrein
34	Suykerbuik transport		330 parkeerterrein
35	M. Dinc		160 loods tbv garagebedrijf
36a	M. Dinc		40 parkeerterrein
36b	fa. Beyer		80 antikraak tbv gemeente
37	M. Dinc		160 parkeerterrein
38	Suykerbuik transport		972 transportbedrijf
39	M. Dinc		woning
40	van Vliet Verhuizingen		verhuurd met opstal tbv verhuisbedrijf
41	T. Dudic		355 autospuiterij/ plaatwerkerij
42	BK Bouw		2400 opslag en parkeren tbv bouwbedrijf
43	leeg		openbare ruimte
44a	Dura Vermeer		345 opslag aannemer
44b	BAM		210 opslag aannemer
44c	Beamix Nederland		1215 opslag van o.a. betonsilo's
44d	fa. Beyer		antikraak tbv gemeente
46	fa. Beyer		270 antikraak tbv gemeente
47	E. Vos		15 container