



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

COMMISSIE: ROVB Ruimtelijke Ontwikkeling,
Verkeer en Beheer

DATUM : 13 februari 2013

AGENDAPUNT NR.: TKN

ONDERWERP:

Tijdelijke invulling van garage Kempering (motie 143)

DOEL VAN DE BEHANDELING:

Informeren

GEVRAAGD BESLUIT:

Voor kennisgeving aannemen

TOELICHTING:

Met bijgaande notitie wordt de stadsdeelraad geïnformeerd over de resultaten van marktconsultatie voor de tijdelijke invulling van garage Kempering, in vervolg op de stand van zaken notitie van december 2013. De marktconsultatie eindigt met de conclusie dat geen van beide initiatieven voldoet aan de meegegeven randvoorwaarden. De marktconsultatie wordt afgesloten en beide initiatieven worden afgewezen.

Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer zal in overleg treden met initiatiefnemers Remark, RAAM en Hamers om te onderzoeken of hun plan aangepast kan worden voor een kortere exploitatieperiode tot aan de sloop van de garage en zo ja, onder welke voorwaarden.

De voorbereiding van de sloop van de garages Kempering en Kralenbeek wordt gestart. Tevens zal in overleg getreden worden met de in de garages gehuisveste kerken over hun herhuisvesting.

MEEGEZONDEN STUKKEN:

Tijdelijke invulling van garage Kempering (motie 143): resultaten marktconsultatie.

STUKKEN TER INZAGE:

N.v.t.

INLICHTINGEN:

Naam: M. Poiesz

Directie/Afdeling: Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer

Toestel: 020-5693260





Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Zuidoost

Projectbureau Vernieuwing Bijlmermeer

Memo

Aan Leden van de Stadsdeelraad
Datum 5 februari 2014
Van Dagelijks Bestuur
Onderwerp **Tijdelijke invulling van garage Kempering (motie 143): resultaten marktconsultatie**

1. Inleiding

In motie 143 heeft uw Raad ons opgedragen om voor de garages Kempering en Kralenbeek de mogelijkheden voor betaalbare, kleinschalige, ruimtes voor ambachtelijke, sociaal-maatschappelijke en economische doeleinden te onderzoeken en daarin te betrekken de mogelijkheden voor een lokale bazaar en kleinschalige tuinbouw.

In de beantwoording van de motie (d.d. 18 april 2013) hebben wij aangegeven een marktconsultatie voor de herontwikkeling van de garage Kempering voor te bereiden en uit te voeren, onder de volgende harde randvoorwaarden:

- Het gehele gebouw voor een maximale duur van 10 jaar ter beschikking stellen (verhuur) bij voorkeur aan één partij.
- De te huisvesten functies moeten een toevoeging en aanvulling zijn op de bestaande bedrijvigheid in de K-buurt e.o.
- Het stadsdeel kan een eenmalige bijdrage geven aan de verbetering van de uitstraling van het gebouw.
- Het beheer, exploitatie en onderhoud van de garage zijn voor risico en rekening van de ontwikkelaar.
- De parkeerbehoefte van de nieuwe functie(s) zal in het gebouw dienen te worden opgelost.

De commissie heeft op 7 juli op eigen initiatief een werkbezoek aan De Utrechtse Bazaar gebracht. Aandachtspunten voor de situatie in Kempering die tijdens het bezoek naar voren kwamen, zijn: de verdiepingshoogte (licht en lucht – 6 meter) en een ruime parkeergelegenheid (1250 parkeerplaatsen), naast meer algemene aandachtspunten als branchering, veiligheid, toezicht e.d.

In oktober 2013 hebben wij de Cie ROVB geïnformeerd over de tussenstand van de beantwoording van de motie. Wij gaven hierin aan dat Eva de Klerk is ingeschakeld om vanuit haar expertise met (tijdelijke) invulling van leegstaande gebouwen en haar omvangrijke netwerk een marktverkenning te doen. De marktverkenning heeft veel initiatieven en ideeën opgeleverd maar het ontbrak aan een *risicodragend* initiatief.

Twee initiatiefnemers hebben *wel* een conceptplan voor de gehele garage ingediend. In de notitie van het DB aan de raad van 10 december 2013 is aangegeven dat de twee initiatiefnemers niet voldoen aan de meegegeven randvoorwaarden. Vanwege het ontbreken van een voldoende onderbouwing (financieel, bouwtechnisch en ten aanzien van mogelijke concurrentie) bij de ingediende plannen is in december geen go/no go besluit genomen. Voor de nadere uitwerking van hun plannen - deze aan te doen sluiten bij de randvoorwaarden -

hebben de initiatiefnemers tot eind januari 2014 de tijd gekregen. Aangegeven is dat indien daarna blijkt dat geen van de plannen aan de randvoorwaarden voldoet dit betekent dat de garage geen tijdelijke invulling zal krijgen en de voorbereidingen voor het einde van het gebruik van garages Kempering en Kralenbeek zullen starten.

Stand van zaken

Inmiddels hebben gesprekken met de initiatiefnemers over hun plannen plaatsgevonden. Hierin is gevraagd in hoeverre zij de plannen kunnen / willen aanpassen, met name met horeca als *ondergeschikte* functie en meer 'lokale' initiatieven.

Initiatiefnemers hebben voorafgaand aan het gesprek een korte vragenlijst toegestuurd gekregen. Daarin zijn onder meer de volgende aandachtspunten meegenomen:

- *Financiële onderbouwing*
- *Ingangsdatum verhuur*
- *Parkeeropgave*
- *Organisatievorm en beheer*
- *Planning en (juridisch planologische) procedures*
- *Bouwkundige aspecten*

Tevens is hen verdere informatie toegestuurd over detailhandelbeleid Amsterdam, een notitie over de mogelijke concurrentiepositie ten aanzien van winkelcentrum De Kameleon en 2 rapporten over warenmarkten in Amsterdam Zuidoost. In deze notitie koppelen wij de resultaten van de gesprekken terug en worden conclusies ten aanzien van de marktconsultatie getrokken.

2. Resultaten gesprekken

Uit de gesprekken met initiatiefnemers komt een aanstekelijk enthousiasme naar voren voor het gebouw en de locatie. Tegelijkertijd voldoet geen van beide initiatieven aan de gestelde randvoorwaarden en is inmiddels duidelijk dat geen van beide partijen hieraan kan / zal voldoen. De initiatiefnemers zijn beide geen ontwikkelaars: de voorstellen zijn concepten die financieel, beheertechisch en bouwkundig onuitgewerkt zijn.

Hieronder worden de resultaten van de gesprekken toegelicht per initiatiefnemer.

2.1 De Garage

Het concept '**De Garage**' van Siti Boelen en Imke Kok, houdt in dat de garage Kempering onderdak zal bieden aan een bed and breakfast op een groen dak (urban farming), een conceptstore met horecafunctie en een wekelijkse NeighbourFood & Flea Market op de onderste 2 etages. In het kantoordeel zijn werkplekken voor lokale ondernemers.

Afweging

In het gesprek met de initiatiefnemers van het plan De Garage is met name aandacht besteed aan de uitwerking van de te realiseren functies horeca en detailhandel en de mogelijke concurrentie met de Kameleon, de markt Kraaiennest en de World of Food.

Concurrentie/soortgelijke initiatieven: Sinds de indiening van motie 143 is er zekerheid over twee initiatieven: de World of Food en de terugkeer van de markt Kraaiennest, vanaf maart 2014 wordt er wekelijks markt in de K-buurt gehouden. Met de Neighbourhoodfood market

wordt op een soortgelijk concept als de World of Food gemikt. De Kameleon is relatief recent van start gegaan, nog niet alle winkelruimte is verhuurd.

De initiatiefnemer is uitgedaagd de horeca minder centraal te stellen en te zoeken naar een aanbod dat aanvullend is op het gebied (Kameleon, WOF, markt). Er is initiatiefnemers gevraagd of het mogelijk is de focus van hun concept meer te leggen op de tweedehands markt, de B&B en vergaderfunctie, en de detailhandel en horeca als *ondergeschikte* functie mee te nemen, en niet als hoofdfunctie. In hun reactie geven ze aan dat horeca en detailhandel *nodig* zijn voor het verdienmodel: als dit niet mogelijk is zal hun huidige plan voor 95% niet uitvoerbaar zijn. Hiermee vervalt de basis onder het plan.

Financien: De financiële haalbaarheid van het plan is in sterke mate afhankelijk van subsidies. Tevens is het stadsdeel gevraagd de garage en directe omgeving op te knappen, waarbij wordt uitgegaan van een investering van € 500.000,-.

Bedrijfsplan: Er is nog geen bedrijfsplan en nog geen sluitende begroting voor een exploitatieperiode van 10 jaar.

Overige vragen bij het plan (exploitatieperiode, bijdrage gemeente e.d.) zijn door initiatiefnemers niet nader onderzocht. Initiatiefnemers geven aan - gezien hun andere meer concrete plannen – hier op korte termijn geen onderzoek naar te kunnen doen.

2.2 Remark, RAAM, Hamers

Initiatiefnemers Bert Kramer (Remark), Tonie Boxman (RAAM) en Marie-Jose Hamers hebben een plan ontwikkeld om de garage Kempering tot een 'eiland van vergroening' te maken.

Het concept van Remark, RAAM, Hamers gaat uit van een directe ingebruikname van het gebouw en een geleidelijke, organische ontwikkeling. In de eerste anderhalf jaar wordt alleen de bovenste verdieping ontsloten. In het gesprek gaven initiatiefnemers aan direct te kunnen starten en na een bepaalde periode – gedacht wordt aan anderhalf jaar -- het initiatief te evalueren en dan besluiten om wel of niet door te gaan. Initiatiefnemers kiezen in hun plan bewust voor open eendes: er is nog geen duidelijkheid over welke ondernemers er bij betrokken worden noch over de eventuele belangstelling hiervoor. Het project is het best vergelijkbaar met een wijkonderneming. Deze geleidelijke ontwikkeling is afhankelijk van de vraag die zich voordoet vanuit de buurt en de bredere projectomgeving.

Nadien hebben initiatiefnemers een tussenstap ingelast, in de vorm van een bezoldigd onderzoek. Ze vragen € 25.000,- van het stadsdeel voor het doen van een bouwkundig onderzoek en het maken van een uitgewerkt projectplan. In dit projectplan moet ook aandacht worden besteed aan de maatschappelijke, financiële en juridische haalbaarheid.

Van de gemeente wordt een proactief opdrachtgeverschap verwacht, een actief meedenken waar bestaande geldstromen (stimulering wijk economie, herintreding werkelozen, buurtparticipatie, revitalisering markten, verduurzaming van de wijk e.d.) via dit initiatief kunnen lopen zodat er een win-win situatie ontstaat.

Afweging

Het concept sluit aan bij de overweging in de motie (voortbouwen op onderzoek en contacten Floriade) en een gevraagde functie kleinschalige tuinbouw.

Het concept sluit echter niet aan bij de meegegeven randvoorwaarden. Initiatiefnemers willen door de gemeente bezoldigd onderzoek naar hun plan (laten) doen en verwachten gedurende de looptijd van het project een *actief* partnerschap van de gemeente. De randvoorwaarde was dat de initiatiefnemers zelf het gehele gebouw en de exploitatie in beheer zouden nemen. Voor wat betreft de exploitatieperiode van 10 jaar zien initiatiefnemers meer in tussentijdse evaluatiemomenten en een eerste ontwikkelperiode van anderhalf jaar. Dit geeft wederzijds vrijheid, maar maakt het financiële risico ten aanzien van de initiële investering van de gemeente in het opknappen van het gebouw, groot.

3. Conclusie marktconsultatie

Beide plannen voldoen na de gevoerde gesprekken en aanpassingen nog steeds niet aan de gestelde randvoorwaarden. Voor beide initiatieven is dit op korte termijn ook niet haalbaar. De marktconsultatie eindigt dan ook met de conclusie dat geen van beide initiatieven voldoet aan de meegegeven randvoorwaarden. De marktconsultatie wordt afgesloten en beide initiatieven worden afgewezen. Dit betekent dat de garage Kempering geen tijdelijke invulling zal krijgen en de voorbereidingen voor het einde van het gebruik van garage Kempering zullen starten.

Sloop garages

Motie 143 was gericht om de mogelijke herontwikkeling van 2 garages aan de Karspeldreef te onderzoeken: naast Kempering ging het daarbij om garage Kralenbeek. Met het negatieve resultaat van de marktconsultatie naar de herontwikkeling van garage Kempering vervalt ook de mogelijkheid tot een eventuele herontwikkeling van de garage Kralenbeek.

De verliesgevende garages, die nauwelijks worden gebruikt en afbreuk doen aan het omringende vernieuwde gebied, zullen worden gesloopt. De openbare garage Kempering heeft geen verhuurde parkeerplaatsen, in Kralenbeek worden 30 parkeerplaatsen verhuurd. In de nabije omgeving is nog voldoende ruimte beschikbaar in andere parkeergarages (Kameleon, Kruitberg). Indien nodig kunnen op de locatie van een van de gesloopte parkeergarages extra parkeerplaatsen op maaiveld worden aangelegd. Het slopen van de garages is in lijn met de besluitvorming over de garages in Zuidoost, waarbij verliesgevende bewonersgarages worden gesloopt en parkeervoorzieningen op maaiveld worden gerealiseerd.

Met de in de garages gehuisveste kerken wordt overleg over uitplaatsing gestart.

4. Periode tot sloop garage

Met het afsluiten van de marktconsultatie zonder positief resultaat, zal de garage de komende jaren tot aan sloop leeg blijven staan en zal er alleen het hoogstnoodzakelijke onderhoud worden gedaan. Gezien het feit dat het plan Remark, RAAM, Hamers wel tegemoet komt aan een gewenste functie in motie 143 en de garage een periode van leegstand tegemoet gaat totdat de kerk is uitgeplaatst, zou onderzocht kunnen worden of het mogelijk is (delen van) de garage voor een beperkte periode tot aan de sloop in gebruik te geven als manifestatieruimte voor de plannen van Remark, RAAM, Hamers. Hierbij zou het gaan om goedkopere en fysiek minder grote ingrepen. Uitgegaan wordt van een periode van anderhalf jaar. Dit sluit aan bij het idee van de initiatiefnemers om in eerste instantie een ontwikkel- en exploitatieperiode van anderhalf jaar te hanteren. Het plan kan in de periode tot aan de sloop van de garage alsnog een impuls geven aan de K-buurt en betekenis hebben voor de Oogst van de Floriade.

Met de initiatiefnemers zal een tijdelijk contract - voor de periode tot aan sloop van de garage - kunnen worden aangegaan zoals eerder (bijvoorbeeld) is gedaan bij de kunstenaars van Fatform in garage Klieverink. Dit voorstel zal worden voorgelegd aan en besproken met de initiatiefnemers.

5. Besluit

Bovenstaande in overweging nemende heeft het DB besloten:

1. De marktconsultatie zonder positief resultaat af te sluiten: beide initiatieven worden afgewezen omdat ze niet voldoen aan de meegegeven randvoorwaarden.
2. In te stemmen met het starten van de voorbereiding van de sloop van de garages Kempering en Kralenbeek en de onderhandelingen met de in de garages gehuisveste kerken over herhuisvesting te starten.
3. PVB opdracht te geven om in overleg te treden met initiatiefnemers Remark, RAAM en Hamers en te onderzoeken of hun plan aangepast kan worden voor een kortere exploitatieperiode en zo ja, onder welke voorwaarden.