

2565-44

Bezoekadres
Bos en Lommerplein 250
1055 EK Amsterdam

Postbus 57239
1040 BC Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 1304

www.west.amsterdam.nl



Gemeente Amsterdam
Stadsdeel West

Directie Programma's, projecten en wijken
Afdeling Programma en Projectmanagementbureau

Beoordelingskader planontwikkeling Tramremise De Hallen

7 december 2010

1. Beoordeling

1.1 Algemeen

De Tramremise De Hallen gelegen aan het Bellamyplein in het stadsdeel West in Amsterdam is een belangrijk industrieel monument. Het staat op de rijkslijst van beschermde monumenten. Het complex is een voorbeeld van een grote tramremise van ca. 16.000m² uit het begin van de twintigste eeuw. Het representeert een hoge monumentwaarde op nationaal niveau vanwege zijn zeldzaamheid, architectuur- en cultuurhistorische waarde en uit oogpunt van de geschiedenis van het openbaar vervoer. Het behoud ervan is van primair belang. Het Hallencomplex is een bedreigd monument. De afgelopen jaren is alleen noodzakelijk onderhoud gedaan. De urgentie om investeringen in het gebouw te plegen is zeer groot.

Het *Beoordelingskader planontwikkeling Tramremise De Hallen* is opgesteld om aan te geven aan hoe het stadsdeel een plan ten behoeve van de herontwikkeling van de Tramremise De Hallen beoordeelt en welke uitgangspunten en scoringsmogelijkheden daarbij worden gehanteerd. Een plan dient te voldoen aan de minimaal aangegeven voorwaarden en een minimale score van 135 punten. Deze minimale voorwaarden en minimale score dienen beschouwd te worden als toelatingscriteria. Indien aan de minimale score en/ of één of meerdere minimale criteria niet wordt voldaan, wordt het plan als onvoldoende beschouwd en niet verder in behandeling genomen. Indien voldaan is aan de minimale criteria wordt vervolgens de totale eindscore per plan bepaald door de cumulatie van de scores per onderdeel. De keuze voor een plan wordt bepaald op basis van de hoogste score.

Een integriteitsscreening, al dan niet overeenkomstig de *Wet bevordering integriteitbeoordeling door het openbaar bestuur* (BIBOB) is onderdeel zijn van de totale beoordeling. Indien een screening binnen de beoordelingstermijn niet mogelijk blijkt (25 januari 2010 - 14 februari 2011), behoudt het stadsdeel zich het recht voor om screening van de organisatie en financiers voor het sluiten van een eventuele realisatieovereenkomst te laten uitvoeren en een negatieve uitslag te beschouwen als een onvoldoende beoordeling van een plan.

Waar in dit Beoordelingskader gesproken wordt over een c.q. het plan wordt een plan bedoeld conform het plangebied 'Basis' (zie bijlage). Optioneel mag het plangebied ook uitgebreid worden door een conform het beoordelingskader onderbouwde bieding op één, meerdere of alle onderdelen van het plangebied 'Uitgebreid' (zie bijlage). Het stadsdeel zal haar beoordeling vervolgens uitvoeren op de totaal ingediende informatie.

1.2 Procedure

Het stadsdeel wil de beide indieners van een plan, Lingotto en TROM, in de gelegenheid stellen om tot 24 januari 2011 informatie in te leveren, zoals in dit beoordelingskader staat aangegeven. Voor de indiening en beoordeling van informatie is de volgende procedure opgesteld:

- 8 december 2010: toelichting besluit Dagelijks Bestuur aan Lingotto en TROM
- 14 december 2010: raadsvergadering met onderwerp planontwikkeling De Hallen
- 15-17 december 2010: terugkoppeling aan Lingotto en TROM van de raadsbehandeling
- 16 december 2010 tot 24 januari 2011 mogelijkheid tot indienen informatie door TROM en Lingotto conform het Beoordelingskader
- 25 januari t/m 14 februari 2011: in deze periode zullen beide plannen, na ontvangst van de gevraagde informatie op gelijke wijze getoetst worden. Dit wordt gedaan aan de hand van dit beoordelingskader, waarin wordt aangegeven over welke informatie het stadsdeel wil beschikken en waarop gewogen wordt met welke wegingsfactor. Bij de toetsing worden zowel in- als externe deskundigen betrokken. In deze periode zal het stadsdeel beide partijen ook uitnodigen om haar plannen toe te lichten, waarbij ook de gelegenheid bestaat om vragen te stellen over de aangeleverd informatie
- Maart besluitvorming DB over planontwikkeling Tramremise
- April besluitvorming stadsdeelraad over planontwikkeling Tramremise.

1.3 Kwaliteitscriteria

Voor de kwalitatieve beoordeling zal het stadsdeel een plan voor herontwikkeling van de Tramremise De Hallen beoordelen op een aantal specifieke onderdelen/ criteria, zoals hieronder beschreven:

1.3.1. Schetsontwerp

Een schetsontwerp met een eerste uitwerking van het casco, inclusief de gevels en de daken en een voorstel voor de inbouw.

Onderwerp	
1. Schetsontwerp met een eerste uitwerking van het casco, inclusief de gevels en de daken en een voorstel voor de inbouw.	Minimale voorwaarde

1.3.2. Financiën

De financiële aantrekkelijkheid wordt beoordeeld. Van een plan wordt verlangd dat eenduidig en overzichtelijk op onderstaande punten wordt ingegaan:

Wegingsfactor: 3	Score
Onderwerp	
1. Grondwaarde € 3.134.000 (prijsspeil 1 1 2011) en boekwaarde € 525.000 en betaling hiervan voor start ontwikkeling en dit ook als uitgangspunt hanteren bij opstellen van de financiële onderbouwing.	Minimale voorwaarde
2. Screening van financiers aan Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB).	Minimale voorwaarde
3. Gevraagde financiële betrokkenheid van het stadsdeel. Indien een bedrag aan stadsdeelfinanciering en/ of garantie als uitgangspunt wordt meegenomen in de financiële onderbouwing van een plan, zal een score van 0 punten worden toegekend, met andere woorden geen punttoekenning. Indien geen bedrag aan stadsdeelfinanciering en/ of garantie als uitgangspunt wordt meegenomen in de financiële onderbouwing van een plan, zullen 20 punten worden toegekend.	0-20
4. Indien sprake is van gevraagde financiële betrokkenheid van het stadsdeel, dienen de voorwaarden helder en transparant te worden weergegeven met de aspecten rentevergoeding, betalingstermijn, betalingstempo en onderpand. Daarbij wordt getoetst aan Europees, rijks- en gemeentebestuur en regelgeving t.a.v. onder meer staatssteunregelgeving: <ul style="list-style-type: none"> - beoordeling of sprake is van staatssteun, zo ja hoeveel en of deze te kwalificeren valt als geoorloofde dan wel ongeoorloofde steun. - beoordeling op marktconformiteit: controle om vast te stellen of plan mogelijk niet marktconform is en eventueel zou kunnen worden beoordeeld als staatssteun; - Wet financiering decentrale overheden: beoordeling of voldaan wordt aan de uitgangspunten Wet financiering decentrale overheden. 	Minimale voorwaarde
5. Indien sprake is van gevraagde financiële betrokkenheid van het stadsdeel, de aantrekkelijkheid van de aspecten rentevergoeding, betalingstermijn, betalingstempo en onderpand: <ul style="list-style-type: none"> - rentevergoeding: omvang van de geboden rentevergoeding (hogere rentevergoeding is aantrekkelijker); - betalingstermijn: termijn van aflossing, hoe korter hoe aantrekkelijker; - betalingstempo: de hoogte van aflossingen, hoe hoger de mate van aflossing in de eerste termijnen hoe aantrekkelijker; - onderpand: de mate van zekerheden van onderpand, hoe meer zekerheid wat betreft onderpand hoe aantrekkelijker (mede in relatie tot de zekerheden van andere financiers). <p>Een plan dat bij onderwerp 3 0 punten heeft gescoord, kan hier maximaal 5 punten scoren. Een plan dat bij 3 20 punten heeft gescoord, kan hier geen punten scoren.</p>	0-5
6. Financieringsstructuur: opbouw en mate van inzicht in financieringsstructuur en	0-5

mate waarin duidelijkheid bestaat over de financiering door onder meer aanwezigheid bereidheidsverklaring(en) waarin benoemd wordt wat maximaal financieel ingebracht wordt, rekening houdend met mate van voorbehouden/voorwaarden.	
7. Kredietwaardigheid: solvabiliteit, liquiditeit	0-5
8. Cash flow: een eenduidige, volledige en definitieve cashflowanalyse met inzicht in inkomsten, exploitatiekosten en financieringslasten. Zowel van de ontwikkelfase als de beheerfase inclusief een koppeling van beide berekeningen. Bij de berekeningen dient een weergave van de contante waarde bij start bouw weergegeven te worden met betaling van de grondkosten bij start bouw.	Minimale voorwaarde
9. De mate waarin financiële onderbouwing inzicht (kwaliteit en transparantie) geeft of de financiële propositie aan het stadsdeel reëel is: <ul style="list-style-type: none"> - rekening houdend met fasering in (juridisch-planologische) planning, inkomsten en uitgaven - aangeven/ onderbouwen in welke mate rekening gehouden wordt met (frictie)leegstand - aangeven/ onderbouwen met welke huurniveaus rekening gehouden wordt - aangeven/ onderbouwen met welke beheerkosten rekening gehouden wordt - aangeven/ onderbouwen of en zo ja met welke toekenning van Europese, rijks-, provinciale en/ of gemeentelijke subsidies rekening gehouden wordt - aangeven/ onderbouwen met welke indexaties rekening gehouden wordt 	0-5
10. Haalbaarheid met benchmarkanalyse op gebruikte parameters en kengetallen.	0-5
11. Rendement: het criterium in de beoordeling van het rendement betreft de mate van compleetheid waarin deze onderbouwd is.	0-5

1.3.3. Organisatie

Van een plan wordt verlangd dat een eenduidig en overzichtelijk beeld van de organisatiestructuur wordt weergegeven. Voor het beoordelen van de organisatiestructuur wordt gekeken naar hoe het besturingsmodel is gedefinieerd en naar/ binnen de organisatie wordt vertaald en geborgd naar taken, processen en middelen. Verschillende punten worden daarbij onderstaan onderscheiden:

Wegingsfactor: 3	Score
Onderwerp	
1. Bestaande kredietwaardige juridische entiteit en screening aan Wet bevordering integriteitsbeoordelingen door het openbaar bestuur (BIBOB).	Minimale voorwaarde
2. Beleid/ visie: vertaling beleid/ visie in doelstellingen en beleidskader de wijze waarop binnen de organisatie beleid en doelstellingen zijn geformuleerd	0-5
3. Inrichting: inzicht in de opzet van de organisatie, verdeling van taken, bevoegdheden en verantwoordelijkheden om een oordeel te kunnen geven over de transparantie (inclusief mandaatregeling Kamer van Koophandel) en volledigheid van de organisatiestructuur. Indien overeenkomsten tussen partijen bestaan door onder meer aanwezigheid van Service Level Agreement (SLA).	0-5
4. Uitvoering: inzicht in de beschikbare mensen, middelen, processen en tools. Waaronder de mate van ervaring en professionaliteit. Daarnaast ook de mate waarin duidelijkheid bestaat van de participanten door onder meer de aanwezigheid bereidheidsverklaring(en).	0-5
5. Controle en evaluatie: informatievoorziening en terugkoppeling	0-5
6. Track record: mate waarin sprake is van een gedegen track record.	0-5

1.3.4. Planning

Een faseringsvoorstel met inachtneming van planologische voorwaarden en consequenties. Het complex kan en mag in fasen ontwikkeld worden. De criteria in de beoordeling van dit aspect zijn als volgt:

Wegingsfactor: 3	Score
Onderwerp	
1. Reële planning rekening houdend met benodigde procedures voor opstellen realisatieovereenkomst, onder meer en juridisch-planologische procedures .	0-5
2. De mate waarin in de planning rekening wordt gehouden om het complex binnen afzienbare tijd te (her)ontwikkelen wat gezien de huidige bouwkundige staat van belang is.	0-5

1.3.5. Stedenbouw

Een uiteenzetting van de stedenbouwkundige inpassing. De criteria in de beoordeling van dit aspect zijn als volgt:

Wegingsfactor: 1	Score
Onderwerp	
1. Het rijksmonument is gezichtsbepalend door zijn maatvoering en architectuur. Het is een belangrijke component in de stedelijke omgeving. Het stadsdeel heeft de ambitie dat bij herontwikkeling de monumentale waarden in acht worden genomen	0-5
2. De passage van het complex wordt openbaar toegankelijk gemaakt met toegang aan Tollensstraat en Ten Katestraat.	Minimale voorwaarde
3. Het stadsdeel streeft naar een goede ruimtelijke inpassing van De Hallen in de buurt, waarbij de openbare ruimte openbaarheid en levendigheid uitstraalt. De wijze waarop in het plan invulling wordt gegeven aan de oriëntatie van de architectuur op het openbaar gebied (bezien vanuit maaiveldniveau). Aandachtspunten hierbij zijn onder meer het versterken van de relatie openbaar gebied-architectuur, vergroten samenhang en voorkomen anonieme plekken.	0-5
4. Inrichting conform c.q. in aansluiting op openbare ruimte conform Schetsontwerp Maaiveld d.d. mei 2007.	Minimale voorwaarde
5. Auto- en fietsparkeren voor eigen gebruik (incl. bezoekers) dient op eigen terrein plaats te vinden.	Minimale voorwaarde
6. Inpassing van entree naar parkeergarage aan Bellamyplein met een goede aanhechting op het Bellamyplein en de Tollensstraat	0-5

1.3.6. Duurzaamheid

Een uiteenzetting van duurzaamheidoplossingen en bij de herontwikkeling. De criteria in de beoordeling van dit aspect zijn als volgt:

Onderwerp	
1. Het stadsdeel hecht veel waarde aan het gebruik van duurzame energie in het complex en het zelf genereren van duurzame energie voor het complex. Uitgangspunt is duurzaam energieverbruik middels warmte koude opslag in verband met het subsidiekader van het besluit bevordering innovatieve ontwikkelingen stedelijke vernieuwing (IPSV) van SenterNovem.	Minimale voorwaarde

1.3.7. Programma

Het stadsdeel neemt kennis van het programma vanuit de verschillende onderstaande oogpunten. Hierbij vindt geen weging dan wel scoretoekenning plaats.

Onderwerp
1. Levensvatbaarheid: de mate waarin een heldere en overtuigende visie wordt gegeven op het te realiseren programma in termen van branchering en m2 BVO, rekening houdend met (de monumentaliteit van) het complex en de stedenbouwkundige uitgangspunten en de afzetbaarheid van het programma.
2. Grootstedelijke cultureel-creatieve uitstraling: de mate waarin het programma van het plan grootstedelijke uitstraling bepaalt.
3. Uitstraling stadsdeel: de mate waarin het programma bijdraagt aan verbetering van het imago van stadsdeel West.
4. Vliegwieleffect: de mate van te verwachten vliegwieleffect waar stad, stadsdeel en buurt profiteren: positieve spin-off (meer bekendheid, meer klandizie en dus meer werkgelegenheid) voor winkels en horeca in omgeving van het complex (de Hallen trekker voor de buurt).

1.3.8. Draagvlak buurt

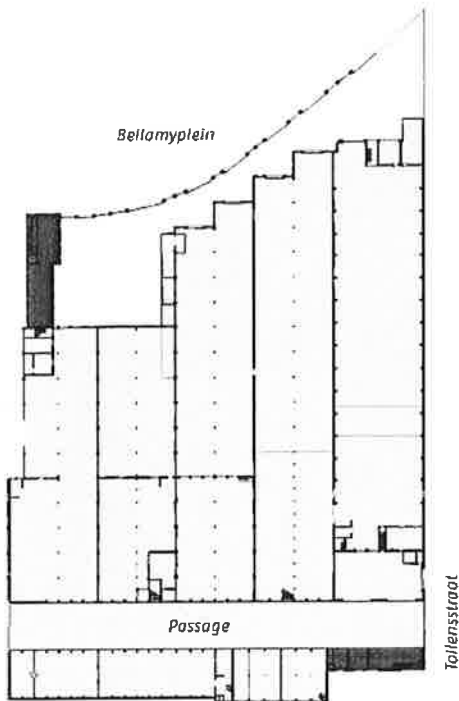
Een klankbordgroep van bewoners en ondernemers is in de eerste helft van 2010 nauw betrokken geweest bij de planvorming. Het stadsdeel neemt kennis van de argumenten waarom wel en waarom niet rekening is gehouden met de punten die door de klankbordgroep als belangrijk naar voren zijn gebracht d.d. april 2010. Hierbij vindt geen weging dan wel scoretoekenning plaats:

Onderwerp
1. Gebouw: monumentaliteit behouden & complex toegankelijk en doorkruisbaar maken.
2. Omgeving: geen nachtelijke activiteiten, geen grootschalige publieksstromen, voorkomen geluidsoverlast uit de gebouwen, bevredigende parkeeroplossing, afwikkelen bezoekers en goederen zoveel mogelijk uit de buurt.
3. Project: financieel haalbaar, snel beginnen, gefaseerd uitvoeren, sterk herkenbaar thema en beheerder die dat thema bewaakt.
4. Maatschappelijke betekenis: leren en werken (ambachten), draagvlak in de buurt, zowel wijkgerichte als stedelijke functies
5. Milieu: duurzaamheid in zowel gebouw als het beheer
6. Inhoudelijk de volgende functies: <ul style="list-style-type: none"> - creatieve bedrijvigheid, o.m. in kleinschalige en goedkope ruimtes - filmtheater - ambachten - café/ restaurant met bijzondere functies als podium en expositie - diverse lokale initiatieven - bibliotheek - hotel - Tv-studio <p>Zo mogelijk ook ruimte: huiswerkruimte, fietsenwerkplaats en -stalling, thematische markten, multifunctionele zaal.</p>
7. Overlast: de mate waarin programactiviteiten overlast kunnen genereren voor de buurt, hoe minder overlast, hoe aantrekkelijker.
8. Toegankelijkheid: mate waarin het complex toegankelijk is voor de buurt, hoe beter toegankelijk hoe aantrekkelijker.

1.4. Beoordeling

De criteria zoals nader aangegeven in de paragrafen 1.3.2. - 1.3.6. worden bij beoordeling in een samenvattende tabel weergegeven alsmede de van toepassing zijnde wegingsfactor. De keuze voor een plan wordt bepaald op basis van de hoogste score. In geval een totale score wordt behaald van minder dan 135 punten, wordt het plan als onvoldoende beschouwd en niet verder in behandeling genomen. In het geval er niet een partij de hoogste score behaald, maar meerdere plannen op een gelijk aantal punten eindigen, zal door middel van loting in het bijzijn van een notaris worden bepaald op welk plan de keuze zal vallen.

Bijlage: Plangebied TRAMREMISE (De Hallen)

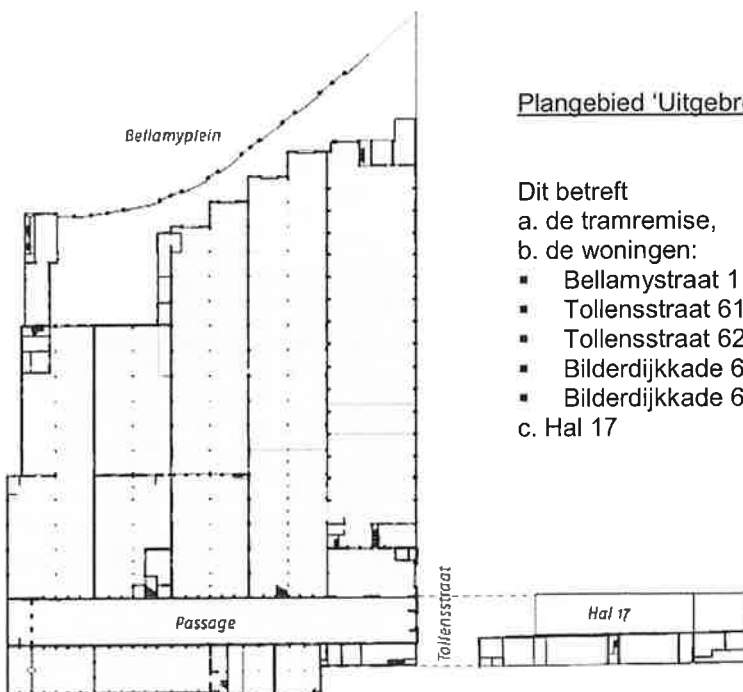


Plangebied 'Basis'

Dit betreft de tramremise, inclusief de donker gearceerde ruimten:

- begane grond (bg) Bellamystraat 1
- begane grond (bg) Tollensstraat 62.

Plangebied Basis



Plangebied 'Uitgebreid'

Dit betreft

a. de tramremise,

b. de woningen:

- Bellamystraat 1 (bg en bovenwoningen)
- Tollensstraat 61 (bg en bovenwoningen)
- Tollensstraat 62 (bg en bovenwoningen)
- Bilderdijkkade 60 (bg en bovenwoningen)
- Bilderdijkkade 62 (bg en bovenwoningen)

c. Hal 17

Plangebied uitgebreid

