Bezoekadres
Pieter Calandlaan 1
1065 KH Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 6009
www.nieuwwest.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Dagelijks Bestuur A-flap

Datum vergadering DB	dinsdag 30 oktober 2012
Directie	Stedelijke Ontwikkeling
Portefeuille	10.2.e
Reg.nr/DECOS nr..	2012/INT/687
Onderwerp	Geen vrijgave concept Uitwerkingsplan Meervaartcomplex voor inspraak
Meegezonden stukken	• Concept Uitwerkingsplan Meervaartcomplex, d.d. 6 september 2012 **(reeds in uw bezit)**
Ter inzage gelegde stukken	nvt
Het db besluit	1. het concept Uitwerkingsplan Meervaartcomplex niet vrij te geven voor inspraak
Toelichting (bijv. vorig besluit / relatie met overige bestuurlijke uitgangspunten)	Op maandag 10 september 2012 heeft de directie van de Meervaart ons laten weten dat de tendens van de verlaging van de huidige congresopbrengsten van de Meervaart ook doorzet in 2013. Dit gegeven in combinatie met de beperkte financiële reserve van de Meervaart heeft de directie en de raad van toezicht van de Meervaart doen besluiten dat het niet verantwoord is door te gaan met de ontwikkeling van een extra middenzaal. Het uitwerkingsplan Meervaartcomplex ligt nu voor, waarbij het dagelijks bestuur gevraagd wordt dit niet vrij te geven voor inspraak. Dit vanwege de ontwikkeling zoals hierboven beschreven. Echter in het uitwerkingsplan is naast de realisatie van een nieuwe middenzaal door de Meervaart ook een ontwikkeling van projectontwikkelaar ASR opgenomen. Zoals bekend hebben wij met deze projectontwikkelaar een ontwikkelovereenkomst d.d. 13-9-2012 afgesloten. In deze overeenkomst is het volgende overeengekomen: Indien het dagelijks bestuur niet instemt met het nu voorliggende uitwerkingsplan zal het stadsdeel, met input van ASR, één maal in de gelegenheid worden gesteld aan het dagelijks bestuur een alternatief uitwerkingsplan voor te stellen. Het alternatief zal tevens voorzien in een variant waarbij de middenzaal niet, danwel in een later stadium, zal worden gerealiseerd. Aanbieding zal plaatsvinden binnen twee maanden na afkeuring van het eerste uitwerkingsplan. Let op; het dagelijks bestuur dient wel het uitwerkingsplan te beoordelen, dit om volgens het contract met projectontwikkelaar ASR binnen 2 maanden een wel passend uitwerkingsplan voor te kunnen leggen op alle aspecten. Het vernieuwde Centrum Nieuw-West moet levendig worden en divers. Kenmerkend voor het gebied zijn de vele verschillende functies (wonen, winkels enz.). In het klein geldt dit ook voor de uitbreiding van het Meervaartcomplex. Door de combinatie van theater, congresfaciliteiten, winkels, talentontwikkelingscentrum voor jongeren enzovoort draagt de

uitbreiding van het Meervaartcomplex bij aan een levendig centrum. Daarnaast zorgt deze uitbreiding voor een grotere samenhang tussen het Meervaartgebouw en het omliggende gebied onder andere doordat de functies meer naar buiten worden gericht. Het winkelgebied krijgt door de uitbreiding nieuwe allure. Stichting de Meervaart, de bibliotheek, de muziekschool en Studio West zijn en blijven belangrijke ontmoetingspunten van mensen, jong en oud, met verschillende sociale en culturele achtergronden. Naast dat een uitbreiding belangrijk is voor het functioneren van Centrum Nieuw-West. In het uitwerkingsplan Meervaartcomplex zijn de ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd, dat ook als basis zal gelden voor het op te stellen voor het Bestemmingsplan Osdorpplein e.o., waarin het concept Uitwerkingsplan Meervaartcomplex juridisch-planologisch wordt mogelijk gemaakt.

Motivering besluit

Argumenten:

1.1 Zoals hierboven ook toegelicht wordt, is het nu niet wenselijk het uitwerkingsplan vrij te geven voor inspraak, dit omdat de Meervaart de nieuwe middenzaal niet wil realiseren.

1.2 Het dagelijks bestuur dient wel het uitwerkingsplan te beoordelen, dit om volgens het contract met projectontwikkelaar ASR binnen 2 maanden een wel passend uitwerkingsplan voor te kunnen leggen op alle aspecten.

1.3 Dit uitwerkingsplan is tot stand gekomen op basis van de input van projectontwikkelaar ASR, dit conform overeengekomen in de ontwikkelovereenkomst d.d. 13-9-2012 tussen ASR Vastgoed en het Stadsdeel. Hierbij wordt voor deelgebied Meervaartcomplex minder programma gemaakt dan in eerste instantie aan ASR in de ontwikkelovereenkomst is meegegeven. Het verminderde programma dient gecompenseerd te worden in de overige deelgebieden van uitwerkingsgebied 2 om binnen de kaders van het vernieuwingsplan te blijven.

1.4 De aanpassing van het programma voor het deelgebied Meervaartcomplex vormt economisch en ruimtelijk geen bezwaren, ook blijft het saldo van de deelgrondexploitatie gelijk.

1.5 Wel betekent het dat voor de totale grondexploitatie CNW een verslechtering optreedt als het programma niet elders te realiseren is. Dit lijkt nu niet het geval. Bij de bestuurlijke besluitvorming na inspraak rondom dit uitwerkingsplan volgt hierover een definitieve uitkomst.

1.6 Er is al een start gemaakt met het zoeken naar een alternatieve fasering zonder de realisatie van de middenzaal nu, maar het wel mogelijk te maken in de toekomst. Dit zal in de komende 2 maanden verder uitgewerkt worden.

Kanttekeningen (risicofactoren):

- In de concept grondexploitatieraming Meervaartcomplex is vanuit de vereveningsreserve Nieuw-West [redacted] opgenomen voor de schadeloosstelling van de Meervaart, dit zal ook bij het niet realiseren van de nieuwe middenzaal het geval blijven. Indien besloten wordt dit geld niet beschikbaar te stellen dan zal het saldo van de grondexploitatie verslechteren ten opzichte van de vastgestelde uitgangspunten in het vernieuwingsplan. De beschikbare [redacted] uit de vereveningsreserve Nieuw-West was oorspronkelijk een bedrag van in totaal [redacted], beschikbaar voor Centrum Nieuw-West. Echter is [redacted] vrijgevallen en [redacted] nu gereserveerd voor het project Zuidwestoever.

- De beoogde eerste fase van het concept uitwerkingsplan gaat uit van een garantstelling door Stadsdeel Nieuw-West aan De Meervaart voor de ontwikkeling van de middenzaal. Deze zal echter met het inzicht dat de middenzaal niet gerealieerd wordt niet meer van toepassing zijn.
- Het dagelijks bestuur dient wel het uitwerkingsplan te beoordelen, dit om volgens het contract met projectontwikkelaar ASR binnen 2 maanden een wel passend uitwerkingsplan voor te kunnen leggen op alle aspecten.

Urgentie van het besluit	Normaal
Opname in Raadsbrief	Ja
Integrale voorbereiding:	
Adviezen overige Directies / OR	n.v.t.
Advies financiën	Er zijn geen financiële consequenties verbonden aan het vrijgeven van het Uitwerkingsplan Meervaartcomplex, tot het moment van vaststelling van het fase 3 (investeringsbesluit) besluit.
Communicatie: Resultaat inspraak/ te regelen inspraak	Nee
Participatie:	n.v.t.
Bekendmakingsplicht (bij verordeningen beleids-regels)	Nee
Nieuwsbrief db Tekst:	Nee
Te verzenden stukken	n.v.t.
Aangetekend verzenden	n.v.t.
Beh. ambtenaar	10.2.e
Toestelnummer	10.2.e
Directie/afdeling	Stedelijke Ontwikkeling/Procesbureau

paraaf directeur	paraaf portefeuillehouder

Besluit DB

Paraaf SDS