Geachte leden van de gemeenteraad,

Aanvullende vragen diverse politieke partijen/ aanvullingen eerdere vragen

d.d. 25 juni 2020.

Aanvullende documenten>

-

1. Er wordt gesteld dat er nog participatie kan plaatsvinden, ook nadat de raad dit voorbereidingskrediet ter beschikking heeft gesteld. Hoe zal dit participatieproces vorm krijgen?
    a. Het traject wordt nu ontworpen en voorbereidt. De locatiekeuze en de integrale benadering van het gehele baai worden onderdeel van de bredere participatie rondom de ontwikkeling van fase twee Osdorpplein/ Centrum Nieuw-West waarvoor een ontwerpbesluit en een investeringsbesluit in de maak is. Dit gebeurt in augustus/ september. Wellicht worden dat meerdere sessies vanwege corona en het beperkte aantal mensen dan samen mag komen.
    b. Het is daarnaast de bedoeling dat er participatie plaats gaat vinden over het opstellen van de integrale visie/ de ruimtelijk architectonische ambitie.
    c. De uitslag kan positief zijn, maar kan ook gepaard gaan met zwaarwegende bezwaren. Dan zal op de locatie bestuurlijke heroverweging plaats kunnen vinden.
    d. De participatie zal in het teken staan van het inventariseren van belangen die spelen in de omgeving en het ophalen van ideeën voor de nadere uitwerking.
    e. Er wordt overwogen om de architectenselectie niet alleen door een professionele jury te laten doen maar ook een “popular vote” te vragen aan het publiek met bijvoorbeeld een tentoonstelling van de eerste schetsen. (Dit moet, in het kader van de Europese aanbesteding ook juridisch/ bestuurlijk worden geborgd).

2. Er is onderzoek gedaan naar 7 locaties, graag ontvangen we het onderzoek naar de 7 locaties. Waarom zijn niet alle 7 locaties aan de buurt voorgelegd? (Als bijlage onderzoeksrapport uit 2017 opgesteld door Ruimte en Duurzaamheid).
    a. De locaties die zijn onderzocht zijn (1) de huidige locatie, (2) de stadsdeellocatie, (3) de landtong, (4) de hoek Lelylaan, (5-6) de waterlocatie in twee varianten a en b en (7) als eiland in de plas.
    b. De stadsdeellocatie en de landtong zijn afgevallen omdat hier nu ontwikkel-en bouwrechten zijn verleend aan respectievelijk MRP en twee horecaondernemers. De eiland-in-het-water-locatie, is qua logistiek, bereikbaarheid, techniek en aansluiting bij CNW niet ideaal en niet in ‘t onderzoek betrokken.
    c. Huidige locatie en Lelylaan zijn voorgelegd. Waterlocatie nog niet.
    d. Opgemerkt wordt dat de verschijningsvorm van een gebouw in of aan het water ook grote variatie kan zitten zoals is te lezen in de ruimtelijke studie van Ruimte en Duurzaamheid.

3. Op welke manier worden inwoners van Nieuw West betrokken bij het vervolgproces en het definitief ontwerp voor theater en voor de boulevard, verkeerssituatie, aansluiting met Centrumgebied en openbare ruimte?
    a. Zie boven voor het informele proces.
    b. Centrum Nieuw West werkt aan een gecombineerd ontwerp-en investeringsbesluit voor fase 2 van het Osdorp plein waar de Nieuwe Meervaart locatie in wordt meegenomen (PLABERUM-proces) dat in Q1 of Q2 2021 in besluitvorming wordt gebracht. Na het investeringsbesluit, volgt de formele inspraak-en zienswijze procedure (volgens de wet op de ruimtelijke ordening).

4. In het kader van de risicoanalyse wordt geadviseerd om voorwaarden voor de nieuwbouw uit te werken, gericht op het beheersbaar houden van onderhoudskosten, van theater technische gebruikerskosten en van de combinatie van flexibele functies, logistiek en routing. Geantwoord is dat deze voorwaarden nog niet allemaal zijn geformuleerd. De aanwijzing in de haalbaarheidsstudie is bedoeld als uitgangspunt voor het programma van Eisen.
Kan het programma van eisen aan de raad voorgelegd? En kunnen daarbij ook concrete maatregelen worden betrokken?
    a. Het (globale) programma van eisen is te vinden in het (KABINET) rapport van Blueyard (april 2020) op pagina 8. En is grafisch weergegeven op p. 31 – 32 van het locatieonderzoek (2 december 2019).
    b. Dit globale programma ligt ten grondslag van de op referentiegetallen gebaseerde bouwkostenraming en investeringskostenraming.
    c. De maatregelen waaraan gedacht moet worden zijn genoemd in het rapport onder de risicoanalysen p. 19.

5. De Meervaart verhuurt nu aan OBA en Muziekschool, dit komt te vervallen met verkoop en sloop van het gebouw. Op welke manier krijgen OBA en Muziekschool een plek in Centrum Nieuw-West? Wat zijn de kosten voor de gemeente die gemoeid zijn met het beëindigen van de huur vanwege het moeten vinden van een nieuwe locatie.
    a. Er zijn geen kosten voor de gemeente als het gaat om het beëindigen van de huurcontracten van de Muziekschool en de OBA. De eigenaar (de Meervaart) heeft huurcontracten met haar huurders en deze kunnen tijdig worden opgezegd.
    b. In principe kunnen de instellingen beiden vanuit hun huidige exploitaties elders ruimte huren. De OBA ontwikkelt in samenspraak met de gemeente en ontwikkelaar MRP een OBA-next in het gebied.

6. Bij vraag 14 stelde ik de vraag over watercompensatie en specifiek waar deze watercompensatie nu exact gezocht in het park en **welke functie** moet hiervoor worden ingeleverd?
    a. In het locatie onderzoek wordt de suggestie gedaan compensatie te vinden t.p.v. de boulevard langs de Lelylaan met het westerpark als inspiratie. Hier is het maken van waterzuivering in de vorm van helofytenfilters niet uitvoerbaar. Te lezen op pagina 66 van het locatieonderzoek (december 2019).
    b. De Sloterplas kent een aantal water toevoerwegen waarin te veel nutriënten zitten die de waterkwaliteit aantasten en verslechteren: o.a. Osdorpergracht, langs het Christoffel Platijnpad, Burgemeester Cramergracht, langs de heemtuin onder de Allendelaan. Deels zouden deze waterwegen heringericht kunnen worden met helofytenfilters. Dat gaat ten koste van bestaand groen maar levert ook ander groen en variatie.

7. Over het hotel.
    a. In het vigerende bestemmingsplan, vastgesteld door het stadsdeel in 2013 en in het uitgewerkte stedenbouwkundig plan zijn op de locatie Meervaart naast het theater, commerciële functies en een hotel van circa 200 kamers mogelijk.
    b. Er ligt een ontwikkelrecht op de locatie richting ontwikkelaar MRP (deze ontwikkelaar zal ook huidige stadsdeellocatie ontwikkelen) waarover de gemeente in het verleden een rechtszaak heeft gevoerd. Het hotel beslaat een deel van de kavel.
    c. Bij Sloop Nieuwbouw van de Meervaart moet rekening gehouden worden met dit ontwikkelrecht.

8. Graag ontvang ik de overeenkomst uit september 2012 is een (nieuwe) ontwikkelovereenkomst tussen ASR (rechtsopvolger is MRP) en de gemeente Amsterdam van kracht geworden, met daarin het ontwikkelrecht. (Zie bijlage interne notitie)
    a. De overeenkomst is in principe kabinet want een privaatrechtelijke overeenkomst van de gemeente met een marktpartij.
    b. Wel kan een interne notitie over deze casus worden gedeeld.

9. Wat zijn de kosten van de grex (opbrengst ca €[redacted]) voor locatie A als het voorgenomen programma wordt voortgezet, maar zonder de 200 hotelkamers?
    a. Het saldo grex is sterk afhankelijk van het uiteindelijke programma en het ruimtelijk ontwerp. De aanbeveling, gedaan in de ruimtelijke studie (april 2020) is om hier een hoge plint en twee torens te realiseren. (Stedelijk front). Dit zal het komende half jaar verder uitgewerkt worden.
    b. Voor een hotel is aan de opbrengstenkant €[redacted]. opgenomen in de huidige grex.

10. Geantwoord is dat het advies van Blueyard overeenkomt met het advies van Ruimte en Duurzaamheid om integraal aandacht te geven aan de hele oever zoals hierboven omschreven. Graag ontvangen we het advies van Ruimte en Duurzaamheid voor deze locatie C.
    a. De ruimtelijke studie (april 2020) geeft op pagina 4 in de inleiding dit advies en geeft daarbij een aantal specifieke aanbevelingen om de opgave integraal te behandelen.

11. We willen investeren in cultuur in Nieuw-West en een betere cultuurprogrammering is nodig. De PvdA-fractie kan alleen niet goed beoordelen of dit plan ook echt een goed plan is wat daaraan bijdraagt. Halen we er het maximale uit? Zo mis ik een kwantitatieve businesscase. Ik zie een hotel van 200 kamers terug in de plannen, maar kan niet beoordelen hoe noodzakelijk dit is voor de totale grondexploitatie. Daar zit een potentieel (financieel) risico. Is er een second opinion uitgevoerd naar de brede doelstellingen? Kern is om Nieuw West echt te bieden wat het verdient.
    a. De kwantitatieve Business case is als KABINET stuk aan de commissie leden geleverd. Dit is het Blueyard rapport van april 2020. Dit rapport behandelt de jaarlijkse exploitatie.
    b. Het kwantitatief haalbaarheidsonderzoek is ook kabinet geleverd. (Financiering en dekking 21 mei 2020).
    c. Het hotel is onderdeel van de opbrengsten kant in de Grex waaruit een deel van de dekking van de Meervaart komt (excessieve bouwkosten). Vooralsnog is uitgegaan van een totaal vloeroppervlak van 14.000 m^2 vanvan het hote deel uitmaakt. Dit zou kunnen veranderen als resultaat van de integrale visie. Nadat het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke ambitie gereed zijn wordt duidelijk wat de grex per saldo oplevert. De

invulling is onderdeel van het investeringsbesluit centrum nieuw West fase 2. Besluitvorming wordt verwacht eerste helft 2021

12. We (de VVD) vinden de keus nog best lastig; aan de ene kant zijn we voor spreiding van cultuurvoorzieningen over de stad en vinden we de gekozen locatie mooi. Aan de andere kant hebben we serieuze twijfels bij het exploitatiemodel en de subsidiestromen die de komende jaren fors zullen moeten toenemen. Vraag is dus of het nu het juiste moment is om dit te doen, ook vanuit grex-oogpunt. Nog geen besluit genomen als fractie.
    a. Een gedegen afweging over deze grote investering is belangrijk. Als Amsterdam 750 jaar wil vieren met een nieuw cultuurgebouw in Nieuw West dan is spoedige besluitvorming over het voorbereidingskrediet en de locatie gewenst. Het besluit gaan nu alleen over het voorbereidingskrediet en niet over de uitvoering.

13. Is de verwachtte groei, gebaseerd op de bedrijfsvoering 2019 voldoende realistisch?
    a. De prognose van de bezoekersaantallen zijn onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. De gehanteerde eenheidsprijzen zijn gebaseerd op het prijspeil 2019.
    b. Deze prognose is gebaseerd op openbare en bekende groei getallen, op de veranderende samenstelling van de bevolking in Nieuw West, op de in het programma opgenomen extra ruimte. Onder andere:
        i. De bevolking van Nieuw West blijft groeien door de bouw van woningen. (zie. o.a. p. 3 toekomstvisie) en door de bevolkingsgroei van 155.000 naar 195.000.
        ii. Samenstelling van de bevolking verandert en het bestedingsniveau van de bevolking groeit.
        iii. Wellicht is er nu even een afname van de groei door corona, de verwachting is dat Amsterdam zal blijven groeien. Evenals de regio. Zoals dat ook gebeurde tijdens de vorige crisis (na 2008).
        iv. De Meervaart trekt niet alleen bezoekers uit Nieuw West maar ook uit de rest van de stad en de regio. Dat is te lezen op de tekeningen op p. 7 van het haalbaarheidsonderzoek.
        v. Groei is ook te verwachten door het aanbod dat kan worden gepresenteerd in de extra zalen.
        vi. Doordat het gebouw aan het water staat kan er ook in de zomermaanden geprogrammeerd worden. O.a. – zoals gesteld - passende zomerfestivals.
        vii. Het dynamische podium is bedoeld om divers en veelzijdig te programmeren.
14. Bij GL leven vooral zorgen over de openbare ruimte. Dreigt er straks geen ‘gat’ te ontstaan tussen het nieuwe theater en de overkant van de verkeersader? Valt daar nu al iets op af te spreken?
    a. De zorg van GL is terecht en de uitkomst van het ruimtelijk onderzoek (bijlage 2) dat aan de commissie is overhandigd. Ook de CIRK heeft dit als zodanig gesteld. De komende maanden worden, op basis van het ruimtelijk onderzoek de kaders voor de openbare ruimte van de hele baai geformuleerd, inclusief de invulling van de huidige locatie van de Meervaart. Dat gebeurt in overleg met de betrokken directies van de gemeenten en in overleg met de Commissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (CIRK) en de Technische Advies Commissie. (TAC) en Monumentenzorg Amsterdam.

15. Vraag GL over Sloop Nieuwbouw en continuïteit bedrijfsvoering

a. Bij sloop nieuwbouw op de huidige locatie betekent dit ofwel (1) dat de Meervaart geruime tijd dicht is, ofwel (2) dat een tijdelijke locatie moet worden gevonden/gerealiseerd. Tijdelijk dicht trekt de grootste wissel op de continuïteit van de Meervaart. Wellicht kan er ergens een (tijdelijke) zaal geregeld worden, maar de Meervaart is meer dan alleen een podium. Meervaart is een bijzonder theater met vele functies. Meervaart is ook een maaktheater, educatieve plek en een conferentiecentrum. Dus een tijdelijke zaal lost niets op voor een deel van het personeel en de gezelschappen.
b. Er is een globale inventarisatie gemaakt van de mogelijkheden. O.a. bouw tijdelijke zaal, In de directe omgeving zijn op dit moment grote ruimtes beschikbaar, (Oxville is al geruime tijd op zoek naar een geschikte filmzaal locaties), er is nagedacht over gefaseerde sloop nieuwbouw. Het meest kostbare lijkt een tijdelijke zaal met voor ca. 3 jaar (ca [redacted].) excl. inkomstenderving.