Gemeente Amsterdam

Scenario's school Cruquiusgebied

Aan [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan [redacted]

Datum vrijdag 8 september 2017

Aanleiding

Op basis van de leerlingprognoses, gebaseerd op de verwachte woningaantallen die in het Cruquiusgebied worden gerealiseerd, is de realisatie van een basisschool (gecombineerd met kinderopvang) noodzakelijk. Eerder was hiervoor de, binnen het plangebied gelegen, gemeentelijke locatie De Strook (Van Lohuizenlaan) in beeld, maar deze locatie is toegewezen aan statushouders. Bij het besluit van B&W om de statushouders daar te vestigen is door het gemeentebestuur meegewogen dat dit (financiële) gevolgen heeft voor de realisatie van de school. Omdat er op korte termijn geen andere gemeentelijke locatie in het Cruquiusgebied beschikbaar is, is vanuit de Stuurgroep de opdracht gekomen om te onderzoeken of een van de locaties die in erfpacht is uitgegeven hiervoor geschikt is.

Eerder is voor de realisatie van een basisschool in het Cruquius de volgende strategie afgesproken:

Inzetten op kavel 1.6 van [redacted] als meest wenselijke locatie voor de school. Hier dus vol op in zetten.

Vanaf begin 2017 tot de zomer is besproken hoe de positie van [redacted] gecompenseerd kan worden. Hiervoor was in eerste instantie het voorstel een ontwikkelpositie binnen het gebied te verlenen. Na overleg met [redacted] is dit omgezet in een voorstel voor uitkoop.

Deze strategie is uitwerkt in een voorstel richting [redacted] heeft aangegeven dat zij niet tot verkoop van kavel 1.6 willen overgaan. Daarmee is circa een half jaar 'verloren'gegaan. Als alternatief hebben zij een voorstel gedaan voor de verkoop van de Berkhout-locatie. Gezien de verwervingsprijs en voorwaarden die zijn verbonden aan de verkoop, is besloten om in het MT GO een aantal scenario's nogmaals op hun ruimtelijke, financiële en planning technische gevolgen te beoordelen, om zo de koers te bepalen.

Programma

De school is ene belangrijke maatschappelijke voorziening in het nieuwe stedelijke woon/werkgebied. Het maakt onderdeel uit van de integrale gebiedsontwikkeling. Vanuit de ambitie om buurtscholen te ontwikkelen, hanteert de gemeente het principe 'eerste woningen klaar, school klaar' zodat de bewoners de keuze hebben om hun kinderen in de directe omgeving van hun woning naar school te laten gaan en de school de kans heeft een afspiegeling te worden van de buurt.

Gemeente
Amsterdam

School
- De school wordt gebouwd voor circa 475 leerlingen, met een oppervlakte van 2.600 m² bvo.

Mede vanwege de ruimtelijke kwaliteit hebben schoolbestuur en gemeente nu afgesproken om bij de planontwikkeling uit te gaan van een school voor 475 basisschoolleerlingen.
- Voor de gymzaal is normatief 510 m² bvo nodig.

Kinderdagverblijf (KDV)
- Een kinderdagverblijf met 6 groepen vraagt 700 m² bvo.

De BSO zal 100% in de school zitten (geen extra m2). Dit metrage is met kinderopvangaanbieder Partou afgestemd. Deze partij wil de oppervlakte gaan huren.

Daarmee komt het totale programma op 3.810 m² bvo. Omdat hierbij nog geen rekening is gehouden met zogenaamde gewichtenleerlingen (met een grotere ruimtevraag per leerling), stellen we voor om voor de inpassing van het programma een marge aan te houden en uit te gaan van 4.000 m² bvo gebouwd programma.

Buitenruimte
Omheind plein onderbouw: 5 groepen van 28 leerlingen *3 m² buitenruimte = 420 m²
Omheind plein kinderopvang: 6 groepen * 15 leerlingen * 3 m² buitenruimte = 270 m²
Pleinen onderbouw en KDV combineren i.v.m. alles-in-een school
Buitenruimte bovenbouw >500 m². Hoeft niet omheind te zijn. Mag in veilig bereikbare openbare ruimte bij de school (geen oversteek met autoverkeer).

In totaal is ca. 1200 m² benodigd.

Benodigde footprint
In het ruimtelijke model is meestal uitgegaan van een gebouw in 2,5 laag: 2 lagen is gebruikelijk en 3 het maximum. Het benodigde oppervlak (footprint) bedraagt dan 1.600 m². Het minimale benodigde kaveloppervlak school en schoolplein samen komt daarbij op 2.800 m².

Planning
Kritisch voor onderwijshuisvesting en het schoolbestuur is de planning. Het voorstel vanuit onderwijshuisvesting is om de tijdelijke school op kop Java naar het Cruquiusgebied te verplaatsen. Deze tijdelijke school (De Kleine Kapitein) moet uiterlijk 1/1/2020 verhuizen. Vanuit onderwijshuisvesting is er dan een huisvestingsplicht voor deze school. Alternatieve locaties binnen het Oostelijk Havengebied zijn niet beschikbaar. Bovendien worden zeer binnenkort de eerste woningen in het Cruquiusgebied opgeleverd, waardoor de behoefte aan basisschoolvoorziening in de buurt gaat ontstaan.
Voorkeur vanuit de school gaat er naar uit dat in schooljaar 2019/2020 dus op de nieuwe locatie gestart kan worden. Dit blijkt vanuit de planning van de woningbouw en de leerlingprognoses ook wenselijk. Bij een verhuizing in zomer 2019 moet rekening gehouden worden met een oplevering per 1 juni 2019. Bij een oplevering winter 2019 is 1 november 2019 de uiterste datum. Dit heeft o.a. te maken met de keuring van het KDV door de GGD.

Gemeente Amsterdam

Mogelijke scenario's

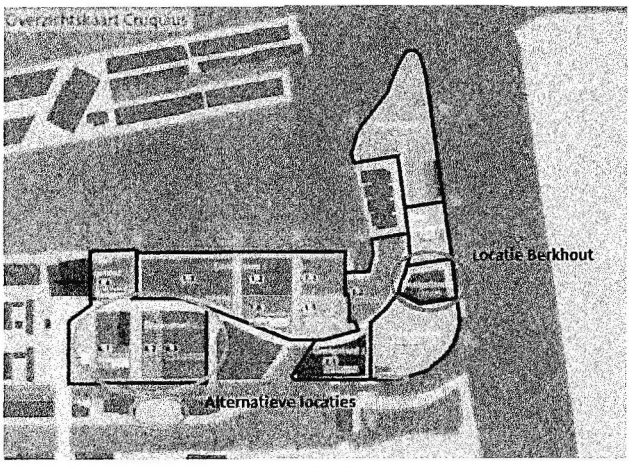
In deze memo zijn die scenario's beschreven:

1. School realiseren op locatie Berkhout – met uitkoop van [redacted]

2. School realiseren op locatie Berkhout – met alternatieve compensatie voor [redacted]
   a. Met als compensatie een grondpositie voor [redacted] in het Cruquiusgebied;
   b. Met als compensatie een grondpositie voor [redacted] elders in de stad.
   c. Out of de box: compensatie in de vorm van extra ontwikkelruimte op een reeds bestaande locatie van [redacted]

3. School realiseren op een alternatieve plek
   a. Locatie Afvalpunt
   b. Locatie Gemeentewerf
   c. Locatie Post/Vechtmetaal
   d. Locatie Drenth-gebouw
   e. Out of de box : verwerving Kapteijn en realisatie school op het Zeeburgerpad

4. Naast deze scenario's zijn de mogelijkheden voor een tijdelijke voorziening voor de school onderzocht. Dit omdat ook in het meest optimistische scenario de planning erg krap is. De wens vanuit de school is om tijdig met een onderbouw groep in het gebied te kunnen starten om zo ook de eerste kinderen een plek op de school te kunnen geven (opstartlocatie).



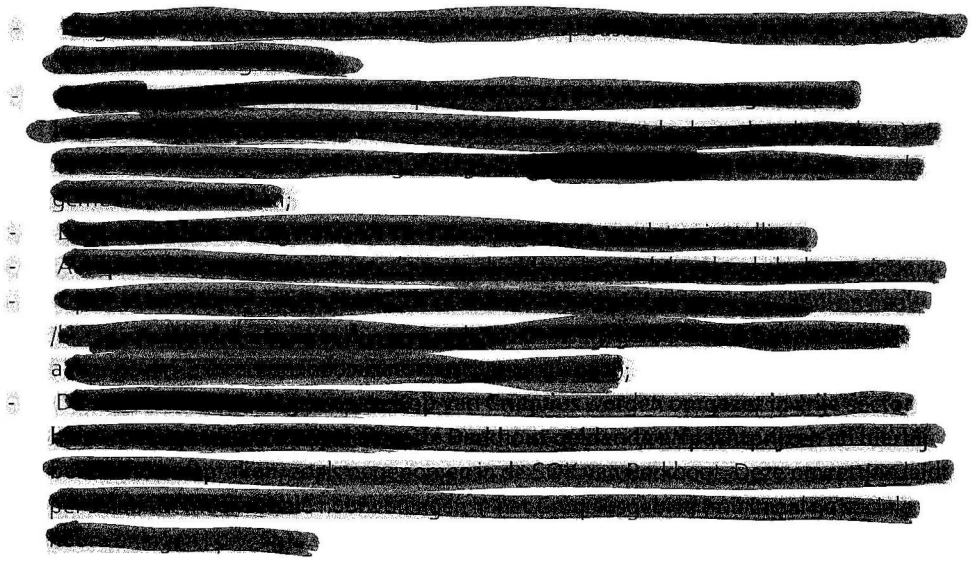
Afbeelding 1: potentiële locaties realisatie school

Scenario 1: school realiseren op Berkhout – voorstel [redacted]

In de conceptbrief van 21 juli 2017 wordt het volgende voorgesteld door [redacted]

- [redacted]
- [redacted]

Gemeente
Amsterdam



Op deze voorwaarden is nog wel wat aan te merken en hierover zal het gesprek met gevoerd moeten worden. Echter in deze memo wordt niet inhoudelijk ingegaan op het bedrag dat wordt gevraagd en de voorwaarden, voor nu gaat het om het principe of dit het scenario is waar op ingezet moet worden of niet. Hierbij is mede van belang of de gemeente akkoord wil gaan met aanvullende voorwaarden zoals

Als gemeente zouden we ook in kunnen zetten op de verwerving van een locatie die volledig "vrij" is, en dus zonder ontwikkeld kan worden. In de berekening die door is opgesteld zou de extra investering circa waarbij onzeker is of hiermee akkoord omdat zij ontwikkelpotentie en toekomstig bezit verliezen. Of hoofdlijn kan worden gesteld dat de financiële implicaties van dit scenario circa zijn, afhankelijk van de inzet van de gemeente en de onderhandeling met

Door de verwerving van de Berkhout-locatie is op een gemeentelijke locatie de mogelijkheid om een tender uit te schrijven, zonder dat hierop een school gerealiseerd hoeft te worden. Door de actieve grondpolitiek neemt de gemeente het ontwikkelrisico en zou dus meer winst of verlies in de toekomst kunnen opleveren. Bij een vervolg zal deze optie verder onderzocht worden.

Planning
De locatie Berkhout is niet meer verhuurd (anti kraak) en is daardoor per direct beschikbaar voor herontwikkeling. Voor deze locatie moet nog wel een bestemmingsplanwijziging doorlopen worden. Als het traject spoedig in gang wordt gezet en soepel verloopt, dan zou oplevering medio eerste kwartaal 2020 haalbaar zijn.

Gemeente
Amsterdam

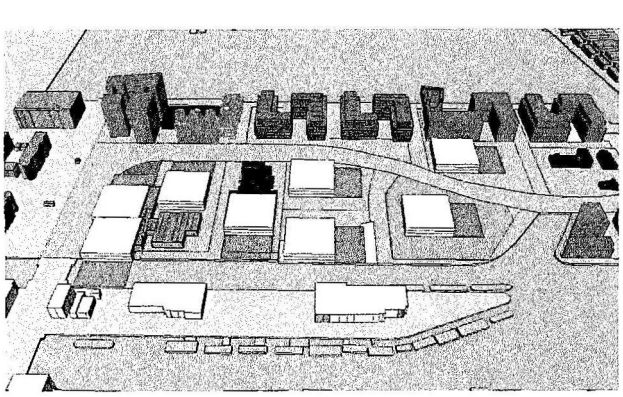
Scenario 2a: ontwikkelpositie elders in het Cruquiusgebied
In dit scenario wordt het ontwikkelpotentieel van locatie Berkhout verplaatst wordt naar een andere locatie in het Cruquiusgebied. De meest geschikte locatie hiervoor is het Afvalpunt/Gemeentewerf. Door de afspraken, die op de Berkhout-locatie van toepassing zijn, mee te nemen naar een andere locatie in het gebied, kan relatief makkelijk tot overeenstemming worden gekomen met [redacted] Daarentegen kan er op deze locatie geen tender worden uitgeschreven voor het ontwikkelvolume van [redacted] (ca. 13.000 m2 bvo). Het eventuele restant van de ontwikkelmogelijkheden zijn wellicht ook lastiger te tenderen, afhankelijk van de ruimtelijke invulling. Eerder is door de gemeente aangegeven dat een het niet de voorkeur heeft om afspraken te maken over een toekomstige claim van een ontwikkelaar. Ook [redacted] heeft aangegeven dat compensatie door middel van een ontwikkelpositie voor hen niet interessant is. Deze optie valt dus af.

Scenario 2c: out of de box – compensatie in de vorm van extra ontwikkelruimte op een reeds bestaande locatie van [redacted]
Uitgangspunt van de spelregelkaart is een FSI tussen de 2 en 3 gemiddeld. Dit geeft dus een beperking aan het maximaal aantal vierkante meters dat in elke ontwikkeling gerealiseerd kan worden. Als compensatie voor het beschikbaar stellen van locatie Berkhout voor de school, zou het ontwikkelpotentieel van een reeds bestaande positie van [redacted] vergroot kunnen worden.

De meest voor de hand liggende locatie is [redacted]. Dit is een locatie met een hoog ontwikkelpotentieel en voor deze locatie is het initiatiefdocument nog niet vastgesteld.

Uit de stedenbouwkundige verkenning blijkt dat er maar een beperkt oppervlak aan woningbouw kan worden toegevoegd op basis van het plannen die er nu liggen. Deze optie valt dus af.

Scenario 3: school realiseren op een alternatieve plek in het Cruquiusgebied
Als gevolg van de plannen voor het vestigen van [redacted] is eind 2015 een ruimtelijke Quickscan uitgevoerd, waarbij zijn verschillende locaties onderzocht. Onderstaande massastudie laat zien in hoeverre de school + schoolplein in te passen is op de verschillende locaties.



Gemeente Amsterdam

Afbeelding 2: massastudie ruimtelijke inpassing school

Geluid

Voor al deze locaties geldt dat zij geluidsbelast zijn. De locaties ten zuiden van de Cruquiusweg zijn zeer geluidsbelast. Dit als gevolg van:

- Firma Kapteijn Metaal Recycling BV (Zeeburgerpad)
- Firma Kleijer Scheepsmotoren (Zeeburgerpad)
- Afvalpunt (Cruquiusweg)

[redacted]

De locaties zijn gezien de geluidsbelasting van het bedrijf [redacted] zeer moeilijk voor een school te ontwikkelen. Complicerende factor hierbij is dat het voor een school, gezien de uitgangspunten van Frisse Scholen en regels van het Bouwbesluit, moeilijk met dove gevels gewerkt kan worden. Schoollokalen moeten verplicht te openen ramen hebben.

[redacted]

Voor het realiseren van een optimale school op de locaties Post, Gemeentewerf en Afvalpunt zouden aanvullend op de genoemde kosten (extra) maatregelen aan de school [redacted] of [redacted] noodzakelijk zijn.

De geluidsbelasting van [redacted] is lager dan die van [redacted] Over vertrek van dit bedrijf is momenteel niets bekend.

Afvalpunt

De geluidsbelasting als gevolg van het Afvalpunt pleit vóór de realisatie van de school op het Afvalpunt. De geluidsbelasting vanuit het Afvalpunt is daarmee opgelost.

Er zijn een aantal potentiële locaties nader bestudeerd:

a. Locatie Afvalpunt
b. Locatie Gemeentewerf
c. Locatie Post/Vechtmetaal
d. Locatie Drenth-gebouw
e. Out of de box : verwerving [redacted] en realisatie school op het Zeeburgerpad

Scenario 3a: locatie Afvalpunt

Ruimtelijk inpasbaar?

De school is op deze locatie ruimtelijk goed in te passen. De school bevindt zich hier mooi centraal in de wijk. Het schoolplein zou hier na schooltijd een welkom stukje openbare ruimte kunnen vormen. Als de Gemeentewerf verdwijnt en er langs de Nieuwe Vaart middelhoge bebouwing (7 lagen) komt zou deze een goede afschermende werking hebben voor het geluid dat Kapteijn maakt, waardoor minder geluidsmaatregelen noodzakelijk zijn. Voordeel van deze locatie is dat dit een win-win-win situatie op levert; zowel de realisatie van de school áls het oplossen van het geluidsprobleem áls bijdragen aan de ambities van agenda duurzaamheid door een modern afvalpunt elders te realiseren.

Gemeente Amsterdam

Financieel haalbaar?
De locatie van het afvalpunt is eigendom van de gemeente Amsterdam. Een verwerving is dus niet noodzakelijk. Wel moet het Afvalpunt verplaatst worden naar de locatie Zeeburgereiland.

Kosten afvalpunt
De huidige inrichting van een afvalpunt, met een standaard platform in de open lucht, kost circa [redacted] Door het toevoegen van functies tot een recyclepunt in een gebouwde voorziening komen de kosten op [redacted] De stadsdeelwerf Luchtvaartstraat in Zuid kostte [redacted] (deze referentie aangedragen voor Gebiedsontwikkeling bevat andere functies!)).
Dat is een groot verschil in kosten met een normaal afvalpunt, maar het verschil is ook dat er een gebouw wordt neergezet i.p.v. een voorziening in de open lucht. In hoeverre de kosten voor de realisatie van een nieuw afvalpunt vanuit gebiedsontwikkeling gedragen moeten worden is maar de vraag. [redacted] Hier zal een gezamenlijke financiering gezocht moeten worden, waarbij een "bruidsschat" meegeven vanuit de gebiedsontwikkeling goed denkbaar is.

Relatie Zeeburgereiland
In de bedrijvenstrook op het Zeeburgereiland is een reservering opgenomen voor de realisatie van een afvalpunt. Op welke wijze de bedrijvenstrook verkaveld kan worden en welke functies inpasbaar zijn, is afhankelijk van de uitkomst van onderzoek naar de verkeersontsluiting van het hele Zeeburgereiland. Wanneer voor dit scenario gekozen wordt, dan moet de inpassing van het afvalpunt op de bedrijvenstrook, naast de verkeerskundige maatregelen, prioriteit moeten krijgen boven evt. andere functies.

Planning?
Gezien het feit dat er nog geen duidelijkheid is over een nieuwe locatie en de ruimtelijke procedure nog opgestart moet worden, is de planning van deze locatie zeer onzeker. Inpassen van het afvalpunt in de bedrijvenstrook op het Zeeburgereiland is afhankelijk van besluitvorming over de verkeersafwikkeling op het Zeeburgereiland. Ook op het Zeeburgereiand moet nog een planologische procedure doorlopen worden. Het is daarmee niet mogelijk voor 1 januari 2020 de school te realiseren. Dit zal zeker 1 à 2 jaar later het geval zijn.

Scenario 3b: locatie Gemeentewerf
Ruimtelijk inpasbaar?
De school is op deze locatie ruimtelijk goed in te passen. De school is op deze plek minder zichtbaar vanuit de wijk. In of aan de school zullen geluidswerende maatregelen genomen moeten worden vanwege het geluid dat Kapteijn veroorzaakt en vanwege het Afvalpunt. Vanwege de ligging op het zuiden en aan het water is deze plek meer geschikt voor woningbouw dan voor een school.

Financieel haalbaar?
De locatie van de Gemeentewerf is eigendom van de gemeente Amsterdam. Een verwerving is niet noodzakelijk. Naast de ontwikkelingen rond het Afvalpunt wordt er binnen de stad ook

Gemeente Amsterdam

nagedacht over de spreiding van de werven in de stad, de wijze van afvalinzameling en organisatie van de werven. Inschatting is dat er binnen 2 maanden meer duidelijkheid is over de wijze van afvalinzameling in de stad. De richting die het op gaat is dat de huisvuilwagens niet langer gestald gaan worden in het Cruquiusgebied. Vanaf mei 2017 is er een reeks workshops met de betrokkenen georganiseerd om vanuit het primaire proces tot een nieuwe wijze van huisvuilinzameling te komen en een stedelijke strategie voor de gemeentewerven. Vanuit deze strategie is het denkbaar dat de werf op Cruquius niet langer noodzakelijk is en opgeheven kan worden. Een financiële compensatie is dan wellicht niet nodig.

Veegvuil
Een ander aandachtspunt zijn de veegwagens. Deze storten nu op het afvalpunt en stallen bij de werf. Op dit gebied lopen er nu veel processen door elkaar: bezuinigingen op het personeel, herinrichting van het primaire werkproces. Inschatting is dat hier pas in de zomer stappen gemaakt gaan worden in een nieuwe werkwijze. Het is aannemelijk dat het storten van veegvuil op het afvalpunt weggaat. In hoeverre ook de stalling van de veegwagens kan verhuizen uit het gebied is de vraag. Dit heeft te maken met de actieradius van de veegwagens.

Planning?
Gezien het feit dat er nog geen duidelijkheid is over een nieuwe locatie en de ruimtelijke procedure nog opgestart moet worden, is het niet mogelijk om per 1 januari 2020 een nieuwe school op deze locatie te hebben gerealiseerd. Dit zal zeker 1 à 2 jaar later het geval zijn.

Scenario 3c: locatie Post/Vechtmetaal
De situatie is hier dat de noordelijke twee percelen (Post) verworven zijn door [redacted]
Het zuidelijke perceel is in erfpacht bij het bedrijf Vechtmetaal/De Openbare Werkplaats.

Ruimtelijk inpasbaar?
Realisatie van de school op de noordelijke kavels is ruimtelijk inpasbaar. De school is op deze plek goed zichtbaar. De school bevindt zich hier minder centraal in de wijk, wat een nadeel is voor de buurt en wat een voordeel is voor kinderen van buiten de buurt. Aandachtspunt is het vrachtverkeer dat nodig is voor de zuidelijk gelegen bedrijven. Daarnaast is geluid een probleem. De Openbare Werkplaats is voornemens in het gebied te blijven en investeert in de renovatie van hun gebouw.
Financieel haalbaar?
De locatie is in eigendom bij [redacted] Deze partij heeft een initiatiefdocument voor woningbouw op de locatie in voorbereiding. Voor deze locatie zijn nog geen erfpachtafspraken gemaakt. Realisatie van de school op deze locatie zou een uitkoop van deze ontwikkelaar of een ontwikkelpositie elders voor deze ontwikkelaar betekenen. Het bepalen van de hoogte van deze uitkoop is hier wellicht eenvoudiger dan bij Berkhout, aangezien hier nog geen eerder gemaakte afspraken zijn.

Planning?
De kavel ligt nu braak en planning is afhankelijk van:
- Overeenstemming met eigenaar [redacted] over uitkoop / inpassing school in plan

- Sanering en bouwrijp maken locatie. Er is nog geen bodemonderzoek beschikbaar maar verwachting is dat ook dit een vervuilde locatie is.
- Bestemmingsplanwijziging – maatschappelijke functies zijn nu niet toegestaan. Om deze toe te staan moet voldaan worden aan de geluidsnormen én goede ruimtelijke ordening. Hierbij is bezwaar te verwachten van Kapteijn en de Openbare Werkplaats. Immers het gezoneerd industrieterrein wordt met deze bestemmingswijziging beperkt en hiermee hun geluidsruimte.

Geconcludeerd kan worden dat de school niet per 1 januari 2020 gerealiseerd zal zijn. Dit zal zeker 1 à 2 jaar later het geval zijn.

Scenario 3d: locatie Drenth-gebouw

Ruimtelijk inpasbaar?

Realisatie van de school is ruimtelijk inpasbaar op het moment dat het bestaande Drenth-gebouw gesloopt wordt of gebruikt voor de ontwikkeling van de school. Volgens de spelregels van het Cruquiusgebied is het gebouw 'behoudenswaardig' en kan zodoende niet worden gesloopt. Mogelijk kan een maatschappelijk doel een reden zijn om van deze spelregel af te wijken. Precedentwerking of een scheve verhouding ten opzichte van andere ontwikkelaars met behoudenswaardige panden, moet hierbij in ogenschouw gehouden worden.

Ook zou onderzocht kunnen worden of het pand (deels) behouden kan blijven en geïntegreerd kan worden in een nieuw schoolgebouw. Dit biedt creatieve mogelijkheden om geen "standaard" school te realiseren. Een nadeel hiervan is het onderhoud, waar een school wel met standaard onderhoudsbudgetten moet werken, die waarschijnlijk niet toereikend zijn. Een ander nadeel is dat het schoolplein aan de zuidkant aan de Nieuwe Vaart komt te liggen. Hierdoor is het minder zichtbaar en zal het minder als openbare ruimte worden gebruikt. Dit kan in de toekomst mogelijk wel ondervangen worden door het schoolplein te verplaatsen als het Afvalpunt vrijkomt. Het schoolplein heeft dan een goede ligging en aan de Nieuwe Vaart zou dan alsnog woningbouw kunnen worden gerealiseerd. Zoals te lezen is het inpassen van een school op deze kavel een ingewikkelde opgave met een onzekere uitkomst.

Financieel haalbaar?

De locatie is in eigendom van de gemeente. In overleg met RVE Vastgoed moet worden bepaald of en welk bedrag moet worden vergoed vanuit de grondexploitatie. Het Drenth-gebouw is op dit moment verhuurd aan drie verschillende gebruikers. Mogelijk zijn er financiële gevolgen verbonden aan het opzeggen van de huur vanuit de gemeente. Hierbij dient mogelijk rekening gehouden worden met een bijdrage voor het onderhoud van de school. Deze optie zal bij een vervolg nader worden verkend.

Planning?

Het Drenth-gebouw is op dit moment verhuurd aan drie verschillende gebruikers. Deze huurcontracten zijn in principe opzegbaar met een opzegtermijn van een jaar. Echter hier zijn mogelijk wel financiële gevolgen aan verbonden. Daarnaast moet ook voor deze locatie een bestemmingsplan wijziging plaatsvinden. Verder zal hier een meer complex ontwerptraject gevoerd moeten worden, aangezien de bestaande loods in de nieuwe school moet worden geïntegreerd.

Gemeente Amsterdam

Geconcludeerd kan worden dat als het traject spoedig in gang wordt gezet en soepel verloopt, oplevering medio eerste kwartaal 2020 haalbaar zou moeten zijn.

Scenario 3e: out of de box – verwerving [redacted] en realisatie school op het Zeeburgerpad

Ruimtelijk inpasbaar?

Het aankopen van dit kavel en de bestaande opstallen slopen. De school is hier ruimtelijk goed in te passen. Het grote voordeel is dat het geluidsprobleem voor het gebied bij de bron wordt opgelost. OJZ heeft aangegeven dat deze locatie vanwege ligging buiten het gebied waar de woningen worden gerealiseerd, niet wenselijk is.

Het schoolplein zou zich hier gedeeltelijk op het dak van de school bevinden om aan het gevraagde oppervlak te komen. De school bevindt zich hier niet direct in de wijk en aan een doodlopende weg wat een nadeel is. De school draagt op deze plek niet bij aan extra openbare ruimte in het Cruquiusgebied.

Men kan ook overwegen hier een tijdelijke school neer te zetten tot de werf en het afvalpunt zijn vertrokken. Of een flexibel gebouw (MFA) waar men later (creatieve) bedrijvigheid in onderbrengt.

Financieel haalbaar?

Over de verwerving van [redacted] door de gemeente is niet recentelijk gesproken. Vanwege de grote geluidsbelasting op gemeentelijke, maar ook door ontwikkelende partijen aangekochte gronden in het Cruquiusgebied, heeft het wegnemen van deze hindercirkel wel een waarde. Mogelijk zijn ontwikkelende partijen dan ook bereid om hier aan mee te betalen.

Planning?

De planning is afhankelijk van:

- Overeenstemming met [redacted] over de verwerving(sprijs).
- Sanering en bouwrijp maken locatie. Er is nog geen bodemonderzoek beschikbaar maar verwachting is dat ook dit een vervuilde locatie is.
- Bestemmingsplanwijziging – maatschappelijke functies zijn nu niet toegestaan. Om deze toe te staan moet voldaan worden aan een goede ruimtelijke ordening.

Geconcludeerd kan worden dat de school niet per 1 januari 2020 gerealiseerd zal zijn.

Scenario 4: Tijdelijke school Nieuwe Vaart

Gezien de krappe planning in veel scenario's is bekeken of er ook een tijdelijke school in het Cruquiusgebied gerealiseerd kan worden. Een mogelijke locatie hiervoor is het bestaande bedrijfsverzamelgebouw de Nieuwe Vaart. Op dit moment staan er een aantal units leeg, die tot op heden niet verhuurd worden. Een tijdelijke school zou mogelijk uitkomst kunnen biedenwanneer de school als insteek een opstartlocatie heeft (beginnen met een beperkt aantal klassen en langzaam uitbreiden). Daarentegen is het niet zeker of de ruimte en buitenruimte voldoet aan de eisen van de school. Een volwaardige gymzaal zal bijvoorbeeld niet gemaakt kunnen worden. Met de eigenaar van het bedrijfsverzamelgebouw is nog niet gesproken over de mogelijkheden. Naast deze optie zijn er in het Cruquiusgebied geen tijdelijke locaties beschikbaar.

Gemeente Amsterdam

Onderwijshuisvesting heeft aangegeven dat er tot schooljaar 2019/2020 waarschijnlijk niet gestart wordt met een opstartlocatie voor de school in Cruquius. Dit zou dubbele financieringslasten met zich meebrengen (Kleine Kapitein en opstartlocatie).
Wanneer er zicht is op de realisatie van een definitieve school die als vervanging kan dienen voor de Kleine Kapitein (scenario 1, oplevering Q1 2020) dan is de behoefte aan een tijdelijke school waarschijnlijk gering. Immers het leerlingaantal van de Kleine Kapitein loopt terug en er zijn nog geen "Cruquius" leerlingen te huisvesten. Hoe verder de oplevering van de nieuwe school verwijderd is van 1 januari 2020 hoe groter de behoefte aan een tijdelijke school zal worden, aangezien dan wel ook voor "Cruquius" leerlingen in huisvesting moet worden voorzien. Of op dat moment de Nieuwe Vaart nog beschikbare ruimtes heeft is de vraag.

Van Lohuizenlaan
Op de locatie Van Lohuizenlaan worden voor 10 jaar woningen voor statushouders en studenten gerealiseerd. In principe zou deze locatie na 10 jaar vrij komen voor herontwikkeling. Voor alle scenario's is hier dus een mogelijkheid om via een tender nog opbrengsten te genereren. Echter we weten allemaal dat niets zo definitief is als een tijdelijke functie.

Samenvatting
Aan de hand van de scenario-analyse kan als volgt worden samengevat:

- Scenario 1 verwerving Berkhout is het scenario met de minste onzekerheid en met mogelijkheid om school snel te realiseren maakt de planning van de definitieve school mogelijk, maar betekent een fors aankoopbedrag, meer dan in de grondexploitatie is gereserveerd [redacted]. Daarentegen kan door de aankoop van de locatie Berkhout, een gemeentelijke locatie (bijv. Afvalpunt) worden getenderd in plaats van dat daar een school wordt gerealiseerd. In de huidige markt levert dit ongeveer hetzelfde op als het aankoopbedrag. Hierbij is wel de vraag wat de inzet wordt van de gemeente (vrije aankoop of samenwerking met [redacted] en hoe de onderhandeling verloopt en op welke termijn de tender kan worden uitgeschreven. Dit scenario heeft de voorkeur van OJZ.
- In scenario 2 is een grondruil met [redacted] binnen het Cruquiusgebied de meest reële optie. In dit scenario zijn er geen out of pocket kosten. Er kan in dit geval geen tender worden uitgeschreven, waarmee mogelijk meer (of minder) opbrengsten kunnen worden gerealiseerd (geen ontwikkelrisico). De gemeente heeft als eerder als uitgangspunt gehanteerd dat zij niet de voorkeur heeft voor een toekomstige claim van een ontwikkelaar en ook [redacted] heeft aangegeven dat zij een grondruil niet interessant vindt. Deze optie valt dus af.
- In scenario 3 is oplevering van de school per 1 januari 2020 in vrijwel alle gevallen niet haalbaar. Mogelijke uitzondering is het Drenth-gebouw. In alle gevallen dient in meer of mindere mate maatregelen getroffen te worden voor de geluidsproblematiek. Indien de planning leidend is, is het Drenth-gebouw een mogelijk alternatief voor het de Berkhout-locatie. Qua locatie is het Drenth-gebouw gunstiger gelegen in de wijk. Aan de andere kant is het een nadeel dat er een geluidsprobleem is en het schoolplein niet zichtbaar is vanaf de Cruquiusweg waardoor dit geen meerwaarde is voor de openbare ruimte. Vanwege het behoudenswaardige gebouw op deze locatie, is de ontwerpopgave complexer en kan het onderhoud van de school in relatie tot de beschikbare budgetten een probleem vormen. Indien de planning niet leidend is, is het Afvalpunt de meest

Gemeente Amsterdam

geschikte locatie. Dit geldt zowel voor de locatie, als vanwege de win-win-win situatie die het oplevert: zowel de realisatie van de school áls het oplossen van een geluidsprobleem áls bijdragen aan de ambities van de Agenda Duurzaamheid door een modern afvalpunt elders te realiseren. Scenario 4 is een tijdelijke school, die een oplossing kan bieden voor het planningsprobleem. Enige mogelijkheid hiervoor in het Cruquiusgebied is een opstartlocatie in bedrijfsverzamelgebouw de Nieuwe Vaart. Er zitten haken en ogen aan deze locatie dus het is de vraag hoe realistisch deze mogelijkheid is.

Conclusie

Uit de scenario-analyse blijkt dat de volgende scenario's het meest realistisch zijn voor de locatie van de school:

1. Verwerving locatie Berkhout door gemeente
2. School realiseren op een alternatieve plek:
    a. Locatie Afvalpunt
    b. Locatie Drenth-gebouw

Vanuit de gebiedsontwikkeling geredeneerd is het Afvalpunt de meest geschikte locatie. Dit vanwege de centrale ligging in het Cruquiusgebied, de ligging van het schoolplein, een oplossing biedt voor (een deel van) de geluidsproblematiek en het een bijdrage levert aan de ambities van de Agenda Duurzaamheid door een modern afvalpunt elders te realiseren. Maar de cruciale vraag die gesteld moet worden, en wij daarom willen voorleggen aan het Team GO, is:

Hebben wij de verantwoordelijkheid om het planningsprobleem van de huidige (tijdelijke) school op Kop Java in het Cruquiusgebied op te lossen, waarmee we tevens tijdig een definitieve school voor de onderwijsbehoefte vanuit het gebied realiseren?

Als deze vraag met "ja" beantwoord wordt, dan betekent dit dat ingezet wordt op de Berkhout-locatie of de locatie van het Drenth-gebouw. Ruimtelijk betreft dit de afweging (vanuit de Berkhout-locatie geredeneerd): minder centrale locatie in de wijk, maar wel een locatie die geen geluidsprobleem heeft en een locatie van een schoolplein die een meerwaarde heeft voor de openbare ruimte. Ook vangen we dan de onderwijsbehoefte van de eerste nieuwe bewoners op in het gebied. Financieel moet de afweging gemaakt worden of de gemeente wil inzetten op de verwerving van een locatie voor [redacted] waarmee de gemeente een gemeentelijke locatie kan inzetten voor een tender (actieve grondpolitiek). Bij het Drenth-gebouw zullen de kosten lager zijn (mogelijk kosten opzeggen huurcontract en bijdrage onderhoud), maar geeft geen extra mogelijkheid voor het uitschrijven van een tender elders in het Cruquiusgebied.

Als de vraag met "nee" beantwoord wordt, dan betekent dit dat wordt ingezet op het Afvalpunt. Het Afvalpunt zal dan verplaatst moeten worden naar het Zeeburgereiland. Om dit zo voorspoedig mogelijk te laten verlopen, dient op het Zeeburgereiland prioriteit gegeven te worden aan het ruimtelijk mogelijk maken van een afvalpunt.
Voor de eerste leerlingen uit het gebied zou dan een tijdelijke (kleine) opstartlocatie gezocht kunnen worden. in het Cruquiusgebied. Als dit niet mogelijk blijkt, zal het locatieonderzoek breder getrokken moeten worden