Gemeente Amsterdam

Onderwerp : Concept kavelpaspoort schoollocatie Meidoornweg

Aan [redacted]
Van [redacted]
Kopie aan -

Datum 20-01-2022

Doel bespreking (informatief, besluitvormend e.d.) :
Besluitvormend

Gevraagde beslissing:

In te stemmen met de voordracht aan het DB staddeel Noord (bijlage A) waarin wordt gevraagd akkoord te gaan met het concept kavelpaspoort (bijlage 1) en de voorgestelde participatiestrategie.

Korte toelichting /achtergrond / opdracht:

De schoollocatie aan de Meidoornweg is één van de zes urgente ontwikkellocaties die vorig jaar van het stadsdeel zijn overgenomen door G&O. Deze locatie heeft de hoogste prioriteit van de zes locaties.

Begin december is er een doorstart gemaakt met een volwaardig projectteam. Er ligt nu een aangepast concept kavelpaspoort dat wordt voorgelegd aan het DB.
In dit kavelpaspoort zijn twee belangrijke wijzigingen voorgesteld t.o.v. de eerdere variant:
1. de sporthal wordt niet meer 'opgetild' en wordt daarmee drie meter lager.
2. er worden geen woningen opgenomen in het plan

Ad 1. In het oorspronkelijke plan kwam de sporthal op de eerste verdieping en was hieronder ruimte voor fietsparkeren. Het optillen bleek echter vanuit Sport & Bos niet haalbaar. Daarnaast bleek in de zomer tijdens de eerste participatie dat de buurt niet te spreken was over het grote en hoge volume van de sporthal.

Ad 2. Vanuit de buurt is er veel weerstand tegen het toevoegen van woningen op het kavel. Daarnaast heeft R&D geconcludeerd dat het inpassen van woningen op het kavel ten koste gaat van de ruimtelijke kwaliteit; er is nauwelijks ruimte voor en heeft tot gevolg dat de openheid naar het park en het water verloren gaat. (In bijlage 2 staat een uitgebreide toelichting van R&D)

In de principenota Volewijck staat deze locatie aangeduid als mogelijke zoeklocatie voor 30 middeldure huurwoningen (bijlage 3). De conclusie vanuit het projectteam is dat deze locatie hiervoor niet geschikt is.

Participatie

Wanneer het DB instemt met voorliggend concept kavelpaspoort, kan opnieuw een informatieavond voor de buurt worden georganiseerd. Hierbij zal worden toegelicht welke aanpassingen zijn gedaan naar aanleiding van eerdere participatie en waar de vrijheidsgraden liggen voor verdere participatie.
Het voorstel is om de participatie vanaf dit moment te beperken tot de inrichting van de openbare ruimte en niet ter discussie te stellen of de schoolgebouwen en de sporthal er moeten komen.

Na goedkeuring van het DB wordt het voorstel door OJZ naar de bestuursmap van de betrokken wethouders gebracht. Dit is mede op verzoek van het bestuur van de VOvA, die graag zo veel mogelijk zekerheid willen over hun nieuwbouw en daarom willen weten dat er steun voor de plannen is vanuit de wethouders. Ook het projectteam is hierbij gebaat omdat, gezien de ervaringen tot nu toe, het mogelijk is dat enkele buurtbewoners zich zullen verzetten tegen de plannen.

Belangrijkste processtappen (op korte termijn):

- Instemmen concept kavelpaspoort en participatiestrategie door DB
- Organiseren informatie/participatie avond
- Definitief maken kavelpaspoort en laten vaststellen door DB
- Opstarten bestemmingsplanprocedure
- Opstellen grondexploitatie

Zie ook bijlage 4, concept planning. Deze planning is gedeeld en besproken met alle betrokken partijen.

Financieel:

Na akkoord van DB start G&O met het opstellen van de grondexploitatie. Deze moet (als fase 3 besluit) worden vastgesteld door de gemeenteraad. Verwachting is dat de grondexploitatie negatief is omdat er nauwelijks grondinkomsten zullen zijn vanuit dit programma.

(In de principenota staat dat onderzocht kan worden of hier 30 middeldure huurwoningen kunnen komen. Wanneer deze hier wel zouden kunnen komen dan zou dat resulteren in een grondopbrengst van ca. 1 miljoen. Minus proceskosten en kosten bouwrijpmaken zou dit ongeveer 7 ton opleveren.)

Risico's of aandachtspunten:

- De GREX valt negatief uit en moet goedgekeurd worden door de gemeenteraad. Om dit risico zo veel mogelijk af te dekken wordt het plan in een vroeg stadium gedeeld met de betrokken wethouders. En G&O neemt deze maand intern contact op met fondsbeheer om dit voor te bespreken.

- Het wantrouwen richting de overheid is groot bij een aantal buurtbewoners. Ondanks de aanpassingen aan het kavelpaspoort op de punten waarover de meeste bezwaren waren, blijft de kans groot dat zij bezwaren zullen maken tegen de plannen wat tot vertraging in de planning kan leiden.

- In het huidige schoolgebouw dat gesloopt gaat worden, zijn nog twee maatschappelijke instanties gehuisvest zijn (DORAS en VCA). Door OJZ wordt, in nauw contact met GV, gezocht naar een alternatieve locatie. Maar tot nu toe nog zonder resultaat.

Bijlage:

Bijlage A Voordracht DB
Bijlage 1 Concept kavelpaspoort
Bijlage 2 Onderbouwing R&D
Bijlage 3 Relevante teksten uit Principenota Volewijck
Bijlage 4 Concept planning
Bijlage 5 Notitie Urgente Ontwikkellocaties