Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de vergadering van 15 april 2020

Portefeuille

Mauer, Bobeldijk
Openbare Ruimte, Kunst en Cultuur

Agendapunt

<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

De nieuwe Meervaart, haalbaarheidsstudie en locatiestudie.

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen van de ruimtelijke studie , visie nieuwe Meervaart (R&D). (Bijlage 1)
2. Akkoord te gaan met de waterlocatie als toekomstige plek voor de Meervaart, zoals behandeld in de ruimtelijke studie en de aanbevelingen uit het rapport over te nemen en uit te laten werken.
3. Kennis te nemen van de toekomstvisie van de Meervaart. (Bijlage 2)
4. Kennis te nemen van de haalbaarheid deel 1, Kapitaallasten en Grex componenten. (Bijlage 3)
5. Kennis te nemen/akkoord te gaan de 100 miljoen aan stichtingskosten en de bijbehorende dekking en opdracht.
6. Kennis te nemen van de haalbaarheid deel 2 exploitatie van de Meervaart (Bijlage 4)
7. Akkoord te gaan met de planning van het project zoals geschetst.

Onderbouwing beslispunten
Ad 1.
Op 16 december 2019 is in een gezamenlijke staf (van Doorninck, Meliani, Mauer) de locatiestudie gepresenteerd en gesproken over drie mogelijke locaties voor een nieuw gebouw voor de Meervaart. In het overleg hebben bestuurders hun voorkeur uitgesproken voor de locatie in het water van de Sloterplas en ook de behoefte uitgesproken voor een nadere analyse en onderbouwing van die locatie. De afgelopen maanden is die visie opgesteld waarbij gestudeerd is (1) op de context van de Sloterplas en het Sloterpark, (2) de relatie met de Meer en Vaart, (3) de context van het centrumgebied en de ontwikkelkansen op de huidige locatie na vertrek van de Meervaart.

Over een nieuwe toekomst van, en een nieuw gebouw voor de Meervaart wordt al lang gesproken. Zo is in 2014 door de gemeente, samen met de Meervaart, een gedetailleerd verbouwplan gemaakt, echter zonder bevredigend resultaat in financiële, organisatorische en logistieke zin. In 2018 is een locatieonderzoek door R&D en het stadsdeel uitgevoerd naar vijf mogelijke locaties voor nieuwbouw in en nabij het centrumgebied. Drie van de locaties zijn in het hierboven genoemde onderzoek uitgewerkt en op 16 december 2019 gepresenteerd. Wethouders hebben hun voorkeur uitgesproken voor de waterlocatie boven de parklocatie en de huidige locatie in sloop nieuwbouw variant.

Wethouders en bestuurder hebben samen met de directie van de Meervaart en de Raad van Toezicht in maart 2020 de Meervaart en de mogelijke locatie bezocht, daar uitleg gekregen van de Meervaart over de toekomstvisie (bijlage 2) en gediscussieerd over de nieuwe locatie.

Gemeente Amsterdam

Ad 2
De belangrijkste conclusie uit het onderzoek is als volgt geformuleerd: Een nieuw gebouw aan de Sloterplas zal / moet een bijzonder gebouw zijn door de programmering en door de prominente plaats. Het gebouw zal niet alleen een wijk- maar ook stedelijke en regionale betekenis krijgen. Het nieuwe gebouw kan daarom niet op zichzelf worden beschouwd, maar zal gevolgen hebben voor haar context.

De belangrijkste conclusies uit de ruimtelijke studie zijn:

- Een nieuw gebouw in het water, en de wens van de Meervaart voor buitenprogrammering en festivals heeft gevolgen voor de boulevard en de aansluiting op het park. Het is aan te bevelen de gehele boulevard, langs de Meer en Vaart en langs de Lelylaan grootstedelijk in te richten aansluitend op de kwaliteit van het gebouw.
- Om de relatie tussen nieuwe Meervaart en Centrum Nieuw West te verbeteren is het aan te bevelen verkeersader Meer en Vaart af te waarderen. Nader onderzoek moet uitwijzen of eenrichtingsverkeer en/of 30 km maakbaar is.
- Het is aan te bevelen de huidige locatie van de Meervaart hoog stedelijk in te vullen en daarmee aan te laten sluiten aan de totale ontwikkelingen van het centrumgebied: een hoge plint met voorzieningen en parkeergarage met daarop torens voor een hotel en woningen. Er ligt al een ontwikkelrecht hier een hotel te vestigen. Dit programma levert wellicht extra inkomsten voor de Grex.
- Door het toevoegen van culturele en recreatie functies in de plint ontstaat een ‘stepping stone’ en daarmee een nieuwe relatie tussen het centrumgebied en de Meervaart aan het water.
- Bouwen in het water gaat gepaard met watercompensatie. Het voorstel is de compensatie in te zetten en te combineren met het grotere programma tot verbetering van de kwaliteit van het water in de Sloterplas, waaraan door Waternet en het stadsdeel wordt gewerkt.

Ad 3.
De afgelopen maanden is samen met de Meervaart gewerkt aan de toekomstvisie van de Meervaart, gebaseerd op het ambitiedocument van 2019 en het ondernemingsplan 2021-2024, ingediend t.b.v. de aanvraag kunstenplan. De visie richt zich op het toekomstige profiel en programmering. Het beschrijft de uitgangspunten en kaders voor een hierna op te stellen programma van eisen, nodig om het ontwerpproces van het gebouw te kunnen starten.

Ad 4.
De haalbaarheid van het nieuwe gebouw kent drie financiële componenten. De component (1) kapitaallasten, de component (2) Grex en de component (3) jaarlijkse exploitatie de Meervaart. Exploitatie behandeld onder Ad 5.
In het haalbaarheidsonderzoek deel 1 (kapitaallasten en Grex) is auto parkeren niet opgenomen omdat er van wordt uitgegaan dat op de huidige locatie van de Meervaart een parkeergarage komt. Er is wel rekening gehouden met extra funderingskosten voor bouwen in het water, extra duurzaamheid, watercompensatie en een post onvoorzien.

Ad 5.
Onder de voorwaarde dat het gebouw om niet wordt verworven volgt uit de haalbaarheidstudie:

Gemeente Amsterdam

- Een totale investering van 100 miljoen.
- Dekking komt uit de het krediet VJN 2020 (MIP) voor 89,5 miljoen, uit de Grondexploitatie CNW 8,1 miljoen, klimaatfonds 1 miljoen.

Een tekort van 1,3 miljoen dient de komende maanden – als opdracht aan het project en CNW - opgelost te worden.

Ad 6
Het derde deel van de haalbaarheid betreft de exploitatie (Bijlage 4: Haalbaarheid deel 2: exploitatie van de Meervaart (2025 e.v.). De essentiële conclusies hieruit zijn:

- Het exploitatiemodel 2026 voor de nieuwe Meervaart is een realistische vertaling is van de toekomstvisie.
- Voor de gemeente is het gevolg van deze exploitatie een verhoogde subsidie-behoefte vanaf het Kunstenplan 2025-2029 van € 0,6 miljoen ten opzichte van de aanvraag van de Meervaart voor het Kunstenplan 2021-2024. In die aanvraag heeft de Meervaart € 0,9 miljoen extra aangevraagd.
- De rentelasten van de inrichtingskosten (€ 2,8 miljoen) zijn nog niet meegenomen omdat financiering nog onzeker is(sponsoring, fondsenwerving).Met de afschrijving op de inrichting is in exploitatie rekening gehouden.
- Een filmhuis is vooralsnog geen onderdeel van de nieuwe Meervaart omdat de juiste condities daartoe nog ontbreken. Er wordt nog gesproken een filmhuis op te nemen in andere ontwikkelingen in CNW.

Ad 7
Een besluit ten aanzien van de haalbaarheid en de locatie dient voor de zomer genomen te worden. Daarvoor zijn drie belangrijke redenen:

- het voorbereidingskrediet moet worden vrijgegeven anders kan het project geen vervolg krijgen.
- Voortgang voor Centrum Nieuw-West is gebaat bij een besluit om de huidige locatie verder te kunnen ontwikkelen en de opdracht Meer en Vaart en Boulevard te ontwikkelen.
- Een keuze nu is cruciaal voor de planning. Als we dit najaar niet starten met 't ontwerp halen we 2025 niet.

Volgende processtappen

Na deze staf: naar het DB stadsdeel, commissie en raad.
Na deze staf: naar de staf Van Doorninck, Meliani, B&W, commissie en raad.

Advies / afstemming

Bovenstaande punten 1 t/m 6 zijn behandeld en akkoord bevonden voor te leggen aan het bestuur in de stuurgroep de nieuwe Meervaart d.d. 7 april 2020. In de stuurgroep is de wens uit gesproken het voorstel te behandelen ondanks corona. In de stuurgroep zijn vertegenwoordigd: [redacted]

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Documenten

Registratienr.	Naam
<*automatisch*>	Bijlage 1. Ruimtelijke studie visie de Meervaart (R&D) januari - april 2020
	Bijlage 2: Visiedocument de Meervaart
	Bijlage 3: Haalbaarheidsstudie deel 1 kapitaallasten en Grex
	Bijlage 4: Haalbaarheidsstudie deel 2 Exploitatie Meervaart 2025

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

[redacted]

Beslissing

<*automatisch, na afloop staf*>