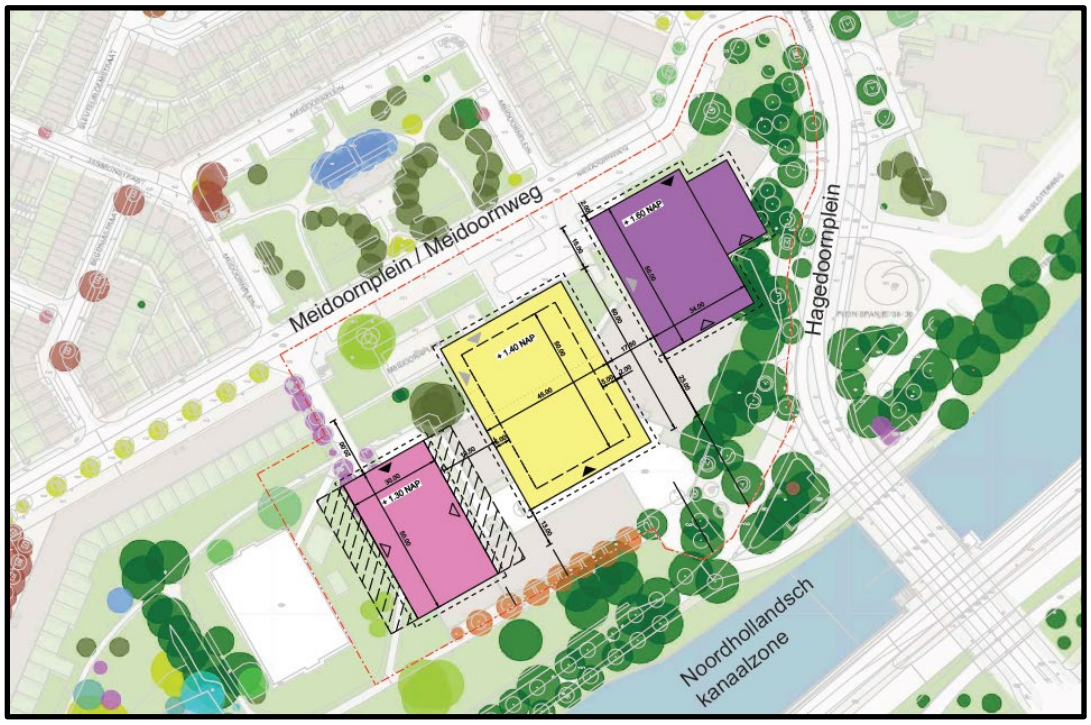
Concept INVESTERINGSNOTA

Schoollocatie Meidoornweg

April 2023



Inhoudsopgave

	Samenvatting	**3**
1	**Inleiding**	**6**
2	**Stedenbouwkundige onderbouwing en duurzaamheidsaspecten**	**8**
2.1	**Stedenbouwkundige feiten**	**9**
2.2	**Duurzaamheid en energie**	**14**
3	**Programma**	**15**
4	**Ontwikkelstrategie**	**18**
5	**Proces en planning**	**19**
5.1	**Bestemmingplan en relatie tot onderzoeken en wetten**	**19**
5.2	**Onderzoeken**	**20**
5.3	**Planning**	**22**
5.4	**BLVC-kaders**	**23**
6	**Participatie en communicatie**	**23**
7	**Financiën**	**26**

Samenvatting

In de voorliggende samenvattting staan we kort stil bij de ligging van het kavel schoollocatie Meidoornweg, de aanleiding voor herontwikkeling, participatie, de kwaliteit, de planning en de financiële dekking van de ontwikkelingen.

De ligging

De kavel 'Meidoornweg' ligt in de Van der Pekbuurt en is onderdeel van de Volewijck. Een buurt aan de zuidkant van Amsterdam Noord, net even achter de Buiksloterwegpont en liggend langs het Noordhollandsch Kanaal. Op deze plek staat nu het (oude) schoolgebouw van De nieuwe HAVO.



Aanleiding

Het huidige schoolgebouw van De nieuwe HAVO voldoet niet meer aan de eisen voor kwalitatief goed onderwijs. Daarnaast is door de groei van het aantal inwoners in Noord meer behoefte aan maatschappelijke voorzieningen.

Om deze redenen wordt er op het kavel Meidoornweg een nieuw schoolgebouw gerealiseerd voor het Metropolis Lyceum (een middelbare scholengemeenschap) en komt er een intergraal kindcentrum (een combinatie van basisschool, buitenschoolse opvang en kinderdagopvang) en een sporthal. De sporthal

biedt overdag plaats voor het bewegingsonderwijs van de scholen en in de avond voor sportverenigingen. Natuurlijk wordt ook de openbare ruimte om de schoolgebouwen en sporthal heen opnieuw gericht.

Participatie

Op basis van een opgesteld partipatieplan worden de omgeving en stakedolders geinformeerd over de belangrijke mijlpalen in het proces en wordt inbreng gevraagd over de wenselijke invulling van het kavel.

Kwaliteit

Rekening houdend met een inpasssing in het groene gebied is gekozen voor plannen die rekening houden met het in stand houden van de bestaande hoofdgroenstructuur, waarbij de openbare ruimte wordt ingericht volgens Pucini. De gebouwen worden ingepast in de groene omgeving. De gebouwen zijn alzijdig ontworpen waarbij geen onveilige achterkanten ontstaan. Hierdoor ontstaat een kwalitatieve ruimtelijke meerwaarde en prettige verblijfsplaats voor de omgeving.

Hieronder de situatie vanaf Hagedoornplein zoals deze nu is.





Hierboven een afbeelding van de situatie in 1960 met de inmiddels deels verdwenen Laanweg en aan de uiterst rechterzijde de Meidoornweg / Van der Pekbuurt.

Planning

De start van de voorbereidingswerkzaamheden voor de nieuwbouw staat gepland in het vierde kwartaal van 2023. Start bouw van de VO-school (Metropolis Lyceum) en de sporthal vindt plaats in 2024. De PO-school (Integraal Kindcentrum) volgt een jaar later. Oplevering van de diverse onderdelen vindt plaats in 2025 en 2026.

Financiën

Voor de ontwikkeling van deze locatie is een grondexploitatie opgesteld. Goedkeuring hiervan gebeurt door de gemeenteraad en staat gepland in het derde kwartaal van 2023.

1. Inleiding

Voor u ligt de investeringsnota voor de schoollocatie 'Meidoornweg', een kavel ingesloten tussen de Meidoornweg, het Hagedoornplein en de Buiksloterweg. De opgave op deze kavel betreft de sloop van het huidige schoolgebouw, waarna er een nieuwe middelbare scholengemeenschap (vanaf nu de VO-school genaamd) met de naam *Metropolis Lyceum*, een integraal kindcentrum (een combinatie van een basisschool, een buitschoolse opvang en een kinderdagverblijf; vanaf nu het IKC genaamd) en een sporthal worden gerealiseerd. De sporthal kan overdag gebruikt worden voor bewegingsonderwijs voor de VO-school en het IKC en ‘s avonds door sportverenigingen. Natuurlijk wordt ook de openbare ruimte om de gebouwen opnieuw ingericht, waarbij een versterking wordt gezocht met aansluiting bij de bestaande omgeving van het park en de hoofdgroenstructuur. Over de relatie tussen de kavel en de hoofdgroenstructuur leest u meer in hoofdstuk 2.1.



De kavel ligt in de Volewijck. In de Principenota Verkenning van kansen, Principenota Volewijck (2021) wordt de wijk als volgt omschreven:

“De Volewijck heeft een zeer gevarieerde bevolking. Nieuwe statushouders leven naast Volewijckers die al generatielang in Floradorp wonen. De wijk herbergt creatieve zzp’ers en ondernemers die hier al decennialang hun winkel runnen. En kwetsbare personen wonen naast zorgzame buren. In de Volewijck zien we liefdevolle verwaarlozing, bemoeizorg en zorgmijding, achterstanden en mogelijkheden. We struikelen over ongelijke stoepen, hebben het koud in slecht geïsoleerde woningen, zijn bezorgd over de toekomst van onze kinderen maar nog vaker of we het einde van de maand gaan halen.”

Op bladzijde 42 van de Principenota staat het over de locatie Hagedoornplein/Meidoornweg: “We

onderzoeken de mogelijkheden om op deze locatie een Alles-in-één- school (PO), een sporthal en nieuwe VO-school te realiseren gecombineerd met een beperkt aantal woningen (30). Hieraan koppelen we een onderzoek hoe we de versnipperde groenzones in dit gebied een kwaliteitsimpuls kunnen geven."

In de planuitwerking is er, mede naar aanleiding van de uitkomsten van participatie, voor gekozen om de woningen te laten vervallen.

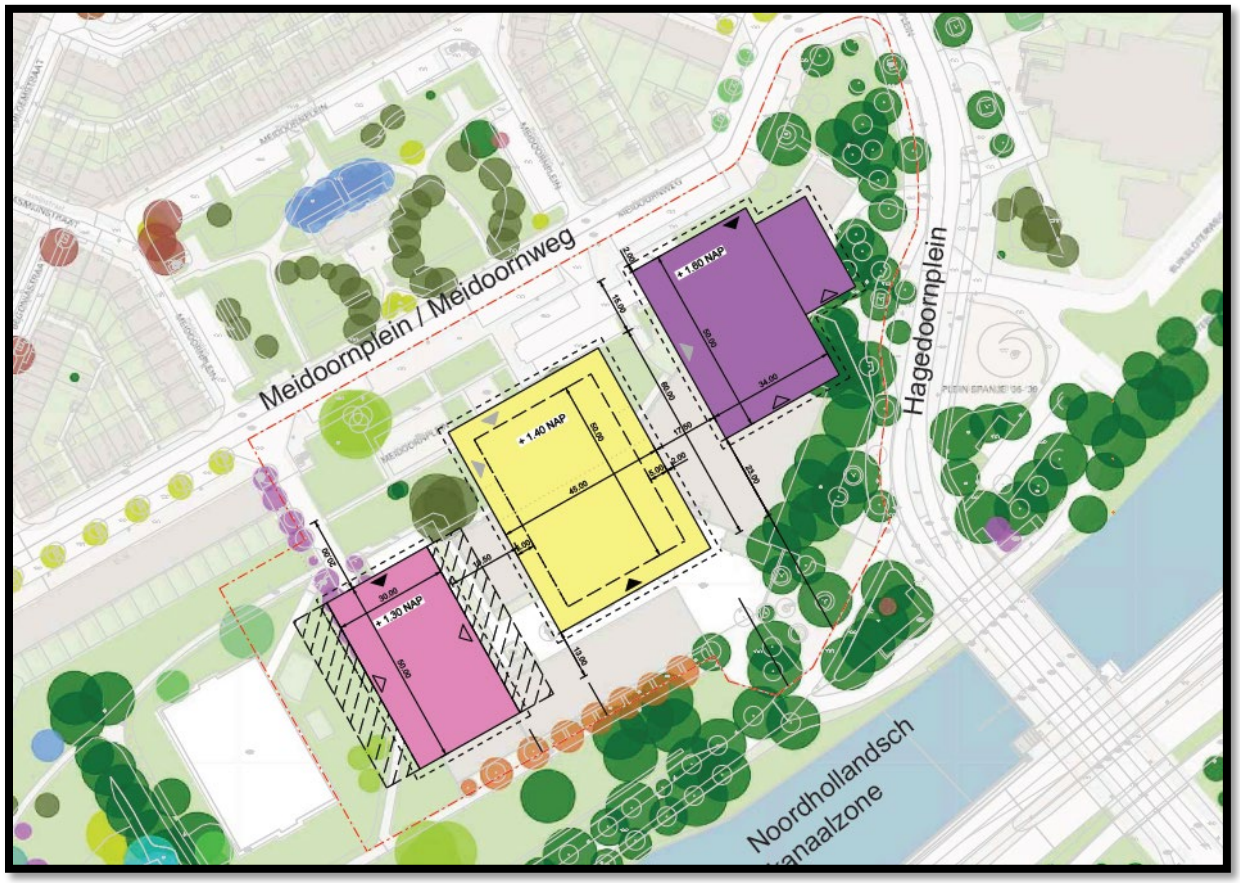
Het project vindt zijn grondslag voor het programma en de uitvoering in de onderstaande documenten:

- Verkenning van kansen – Principenota Volewijck – 2021
- Actualisatie Bestuursopdracht Ontwikkelbuurten 2019-2022
- RPO Amsterdam-Diemen – periode 2020-2025
- Strategisch Huisvestingsplan Sport – periode 2020-2023
- Gebiedsagenda stadsdeel Noord 2019-2022 en onderliggende jaarlijkse gebiedsplannen
- Beleidskader Hoofdgroenstructuur 2022

2. Stedenbouwkundige onderbouwing en duurzaamheidsaspecten

In de Principenota Volewijck zijn de kansen verkend om de sociaal-economische achterstand van de wijk te verkleinen. Een deel van de kansen heeft betrekking op fysieke maatregelen, zoals het verbeteren van de woonomgeving, het behoud van onderwijs, het herinrichten van de openbare ruimte en het vernieuwen van de voorzieningen. Het project schoollocatie Meidoornweg kan een bijdrage leveren aan het realiseren van deze ambitie.

Hieronder een afbeelding van waar de locatie zich bevindt en wat de scope van het project is (binnen de rode stippellijnen):



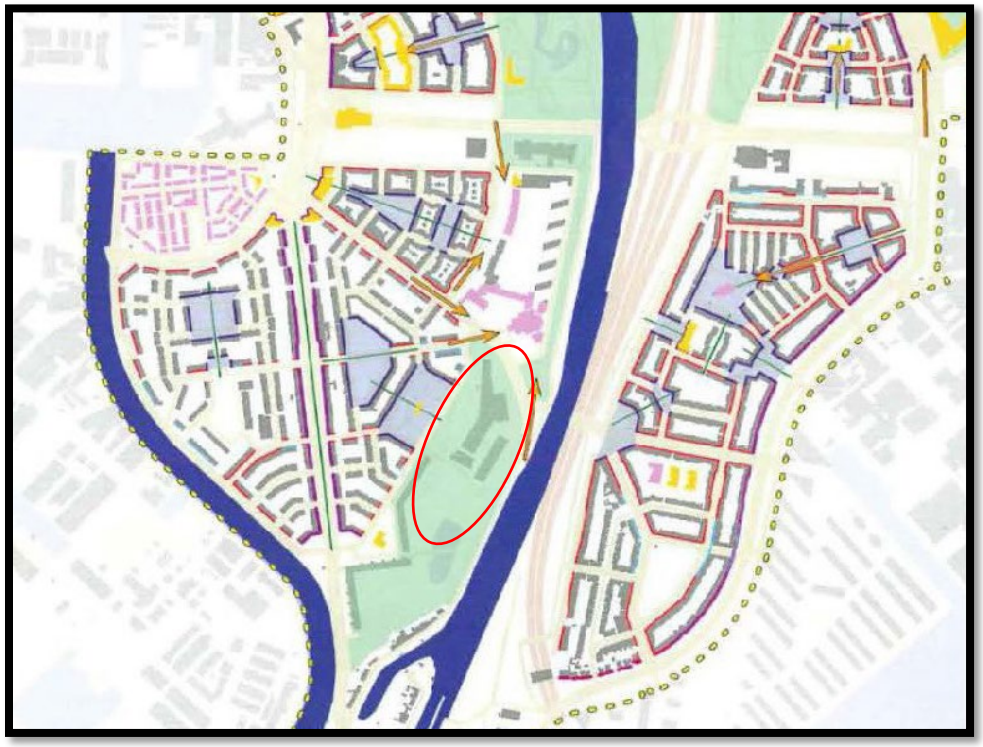
2.1 Stedenbouwkundige feiten

Rijksbeschermd Stadsgezicht

Ondanks de bescheiden bouwhoogte is de wijk De Volewijck dicht verkaveld. De Van der Pekbuurt bestaat op enkele uitzonderingen na vrijwel volledig uit beneden-bovenwoningen. In deze kleine sociale huurwoningen wonen naar verhouding veel kwetsbare groepen. Door het eenzijdige woningaanbod komen nauwelijks woningen beschikbaar voor doorstromers binnen de wijk, zoals ouderen die gelijkvloers willen wonen. De mogelijkheden om woningen toe te voegen zijn beperkt omdat de Van der Pekbuurt onderdeel is van het Rijksbeschermd Stadsgezicht Amsterdam Noord. De Schoollocatie

Meidoornweg ligt net buiten de oorspronkelijke verkaveling van de Van der Pekbuurt en is één van de schaarse plekken binnen het Rijksbeschermd Stadsgezicht waar transformaties mogelijk zijn zonder de ruimtelijke kwaliteit aan te tasten. Vanuit deze achtergrond werd de Schoollocatie Meidoornweg in de principenota Volewijck als kansrijke optie gezien voor woningbouw in combinatie met het onderwijs- en voorzieningenprogramma.

Hieronder de bestaande schoollocatie tussen het Noordhollandsch kanaal en de Van der Pekbuurt.



Hoofdgroenstructuur

Hoewel de Schoollocatie Meidoornweg oorspronkelijk geen onderdeel is van de Van der Pekbuurt, heeft deze een belangrijke functie voor de leefbaarheid in deze buurt. Door de dichte verkaveling is in de Van der Pekbuurt weinig openbaar groen aanwezig. Dit gebrek wordt voor een groot deel gecompenseerd door het groen op de Schoollocatie Meidoornweg en op de aangrenzende dijk langs het Noordhollandsch Kanaal (NH Kanaal). Vanwege de ecologische en recreatieve waarde is een groot deel van het groen rond het bestaande schoolterrein opgenomen in de hoofdgroenstructuur (HGS) van Amsterdam.

Ontwikkelruimte

Om de ruimte voor de menging van programma te kunnen bepalen is al in een vroeg stadium overleg gevoerd met de Technische Advies Commissie (TAC). Een belangrijk uitgangspunt binnen de HGS is dat bij transformaties de groenwaarde én het groenareaal minimaal gelijk moet blijven. Omdat het oppervlakte van de footprint van de twee nieuwe scholen en de sporthal ongeveer gelijk is aan de footprint van het bestaande schoolterrein hebben deze functies geen gevolgen voor het groenareaal, maar vindt er wel een verschuiving plaats binnen de HGS. De scholen en de sporthal zijn hierdoor inpasbaar, mits in de openbare ruimte rond deze gebouwen de bestaande groenwaarde voldoende wordt gecompenseerd.

Hieronder een weergave van de huidige HGS (in donkergroen), bestaande school en bestaande bomen .



Naast het bovenstaande is de ruimte voor aanvullende woningbouw afhankelijk van de (rest)ruimte die overblijft na aftrek van het groenareaal dat binnen de HGS valt en het oppervlak van het bestaande schoolterrein. Bij elkaar opgeteld resteert dan ongeveer 1000 m^2 voor woningbouw. Op papier lijkt dit voldoende voor 30 woningen, doch in dat geval resteert geen enkele flexibiliteit meer met betrekking tot de inrichting van de openbare ruimte, die dan volledig moet aansluiten op de criteria die vanuit de HGS zijn opgesteld.

In aanvulling op de beperkingen vanuit de HGS moet de gemiddelde bouwhoogte van de schoollocatie Meidoornweg aansluiten op het Rijksbeschermd Stadsgezicht Amsterdam Noord. Hierdoor is stapeling van functies niet mogelijk. Indien woningen worden toegevoegd kunnen deze vanuit de HGS feitelijk alleen langs de Meidoornweg worden gesitueerd. In aansluiting op de bestaande woonblokken ontstaat langs de Meidoornweg een vrijwel aaneengesloten wand die de groenkwaliteit langs het NH Kanaal definitief afsluit t.o.v. de Van der Pekbuurt. Dit is strijdig met de doelstelling uit de Principenota Volewijck om de relatie met het kanaal te versterken. Ook de bewoners hebben in de participatie

aangegeven het bestaande doorzicht naar het NH Kanaal en het groen aan de zijde van de Meidoornweg zoveel mogelijk te willen behouden en hebben zich uitgesproken tegen plannen voor een ‘muur’ van woningen die de openheid naar het achterliggende park belemmert.

Op basis van bovenstaande input is door Ruimte en Duurzaamheid een uitgebreide verkavelingsstudie gedaan met vele varianten en subvarianten waarbij ook rekening is gehouden met de oriëntatie en ontsluiting van functies en met geotechnische aspecten zoals de dijk langs het NH Kanaal en de oprit naar de Wagenaarbrug. De conclusie van dit onderzoek was dat om aan te sluiten op de doelstellingen vanuit de HGS én vanuit het Rijksbeschermd Stadsgezicht Amsterdam Noord, de ontwikkelruimte op de Meidoornweglocatie feitelijk zeer beperkt is. Hierdoor moeten keuzes worden gemaakt zowel ten aanzien van het te realiseren programma op deze locatie, als ook ten aanzien van de te behouden groenwaarde én de wensen van de bewoners.

Ruimtelijk programmatische afweging

Het toevoegen van woningen op de Meidoornweglocatie is niet mogelijk zonder nadelige gevolgen voor de ruimtelijke kwaliteit van deze locatie én voor de groenwaarde en het groenareaal binnen de HGS. Bovendien levert het beperkte aantal woningen dat zou kunnen worden ingepast (30) geen significante bijdrage aan de beoogde doorstroming vanuit de Van der Pekbuurt, en neemt door toevoeging van woningen de druk op de beschikbare ruimte op de Meidoornweglocatie onevenredig toe. Vanwege deze nadelen, die niet alleen gevolgen hebben voor het groenareaal, maar ook voor de ruimtelijke kwaliteit en leefbaarheid, is besloten om af te zien van woningbouw op deze locatie.

Hoewel de nieuwe scholen en de sporthal geen gevolgen hebben voor de omvang van het bestaande groenareaal zijn deze functies niet inpasbaar binnen de contour van het bestaande schoolterrein. In plaats van één langgerekt volume van ca. 150 meter lengte, wat ongeveer overeenkomt met het huidige terrein, is besloten het programma te verdelen over drie kleinere volumes met een gemiddelde footprint van ca. 2100 m^2, waardoor een betere aansluiting ontstaat met de omgeving. De exacte verdeling en maatvoering is afhankelijk van het programma. Bij de sporthal zijn de veldafmetingen maatgevend voor de footprint van dit gebouw en bij de scholen de wens naar alzijdige, compacte en daardoor duurzame plattegronden. Vanuit de alzijdige oriëntatie heeft het voorkeur om de openbare ruimte rond en tussen de gebouwen aantrekkelijk in te richten. Dit wordt bereikt door de gebouwen onderling te laten verspringen en door de ruimte tussen de gebouwen zodanig te verbreden dat deze onderdeel wordt van de totale groenstructuur. Hierdoor wordt niet alleen de verbinding tussen de Van der Pekbuurt en de groenzone langs het NH Kanaal versterkt, maar ook de aansluiting van het Meidoornplein op de HGS.



In bovenstaande afbeelding wordt de nieuwe relatie van de groenzone tussen de Van der Pekbuurt en het NH kanaal weergegeven.

Bomen

Alle 142 bomen op de Meidoornweglocatie zijn beoordeeld in een Boom Effect Analyse (BEA). Het oudste en ecologisch meest waardevolle boombestand staat aan de zijde van het NH Kanaal. Deze bomen zijn in de HGS onderdeel van de 'Groene verbinding - Stadsnatuur verbindingen'. De bomen langs de Buiksloterdijk zijn ook onderdeel van de Hoofdbomenstructuur van Amsterdam. Aan de zijde van de Meidoornweg staan enkele solitaire bomen of boomgroepen. Deze bomen zijn onderdeel van het 'Stadsplantsoen' in de HGS maar niet van de Hoofdbomenstructuur. Aan de zijde van het Hagendoornplein staan meerdere iepen en op het huidige schoolplein enkele zilveresdoorns. Deze bomen zijn geen onderdeel van de HGS, noch van de Hoofdbomenstructuur. Helaas zijn niet alle bomen inpasbaar binnen de nieuwe verkaveling. Van de bomen die gepositioneerd zijn onder de nieuwe bebouwing wordt onderzocht of het mogelijk is deze te behouden d.m.v. verplanting.

Vanuit de hoge ecologische waarde aan de zijde van het NH Kanaal is ervoor gekozen om de bomen in deze zone zoveel mogelijk te behouden. Dit wordt bereikt door de footprint van de nieuwe gebouwen op voldoende afstand te situeren en door de verharding in deze zone zoveel mogelijk te beperken, conform de uitgangspunten van de HGS. De keerzijde van deze keuze is dat een aantal solitaire bomen en boomgroepen aan de zijde van de Meidoornweg niet behouden kunnen worden. In aansluiting op de beoogde verkaveling zal de openbare ruimte aan de zijde van de Meidoornweg opnieuw worden ingericht en ook de ruimte tussen de nieuwe gebouwen, die voldoende breedte heeft gekregen voor

nieuwe aanplant van bomen.

Hieronder een beeld van de bestaande Nieuwe Havo en het openbaar groen met solitaire parkbomen (gezien vanaf het NH kanaal richting Meidoornweg).



Ontwerp openbare ruimte

In de HGS is het groen aan de zijde van het NH Kanaal getypeerd als ‘Groene verbinding’, met de aanduiding ‘Stadsnatuur verbindingen’, en het groen aan de zijde van de Meidoornweg als ‘Stadsplantsoen’. Binnen het type ‘Groene verbinding - Stadsnatuur verbindingen’ staat behoud van de ecologische waarde centraal en zijn transformaties niet of in beperkte mate mogelijk. In het type ‘Stadsplantsoen’ staat de gebruikswaarde centraal en zijn meer mogelijkheden aanwezig m.b.t. de inrichting en menging met aanvullende functies.

Dit zijn de kaders waarbinnen de inrichting van de openbare ruimte verder volgens de Puccini-normen wordt uitgewerkt.

2.2 Duurzaamheid en energie

De duurzaamheidsambities voor het project zijn gebonden aan de door de raad vastgestelde normvergoeding die beschikbaar is. Er is dekking voor BENG (bijna energieneutraal) opgenomen maar niet voor ENG (energie neutraal). Het project voldoet hiermee aan de duurzaamheidseisen die gelden vanuit het bouwbesluit.

Elk gebouw is verantwoordelijk voor zijn eigen energievoorziening.

Warmteoverdrachtstation (WOS)

De stijgende warmtevraag in Noord vraagt om een meer uitgebreid netwerk van stadswarmte. Om hierin te kunnen blijven voorzien, is het noodzakelijk dat er meer warmteoverdrachtstations worden gebouwd. Om te voorkomen dat hiervoor meer losse gebouwen in de openbare ruimte worden gezet, probeert de gemeente deze ruimtes op te nemen in nieuwbouw. In de sporthal is al een ruimte gereserveerd voor een warmteoverdrachtstation; met het IKC moet nog in gesprek worden gegaan.

Rainproof

De verplichte klimaatadaptieve maatregelen gaan hand in hand met stedenbouwkundige uitgangspunten, door op gebouwniveau groene daken en gevels te relaliseren die zorgen voor een rainproof gebouw én een groene inpassing in de omgeving. Het vergroenen van de openbare ruimte resulteert ook in een klimaatadaptieve inrichting, waarbij gebouw en openbare ruimte op elkaar aansluiten. Door de hoogteverschillen in de openbare ruimte wordt zorggedragen voor een goede afwatering

3. Programma

In dit hoofdstuk wordt het programma meer uitgelicht en stil gestaan bij de ruimtelijke consequenties.

Voorziening	**m2 BVO**	**m2 Buitenruimte**
VO-school	9400 m2 (incl. 2000 m2 kelder)	
IKC - PO-school - BSO+KDV	2785 m2	 1200 m2 200 m2
Sporthal	3155 m2	

VO-school

De Stichting voortgezet onderwijs van Amsterdam (hierna VOvA/ROCA) heeft in 2018 aangegeven het huidige kavel van de Nieuwe Havo te willen herontwikkelen tot een brede VO-school voor de Nieuwe HAVO, het VOX College en het Bredero College. De herontwikkeling van de VO-school (VOvA/ROCA) is vastgelegd in het Regionaal Plan Onderwijsvoorzieningen (RPO) 2020-2025.

De gemeente heeft deze herontwikkelingsplannen aangegrepen om te onderzoeken of naast de VO-school ook een PO-school, een sporthal en woningen konden worden gerealiseerd op de kavel.
De woningen zijn, zoals in het vorige hoofdstuk is toegelicht, na de eerste fase van planuitwerking komen te vervallen.

Het huidige schoolgebouw van De Nieuwe HAVO voldoet niet aan de eisen van deze tijd en is te klein om drie VO scholen te huisvesten. De Nieuwe HAVO is vorig jaar al uit het gebouw vertrokken naar een tijdelijke locatie op de Meeuwenlaan. Het oude gebouw wordt gesloopt en de nieuwe VO school wordt een compact gebouw dat aan de oostkant van de kavel gebouwd wordt.

De nieuwe VO-school wordt verdeeld over drie bouwlagen met daaronder een een fietsenkelder. De ruimte voor bewegingsonderwijs wordt geintegreerd in de op deze locatie te realiseren sporthal.

Hieronder een impressie van de nieuwe VO-school gezien vanaf Hagedoornplein (door BDP architecten).



IKC

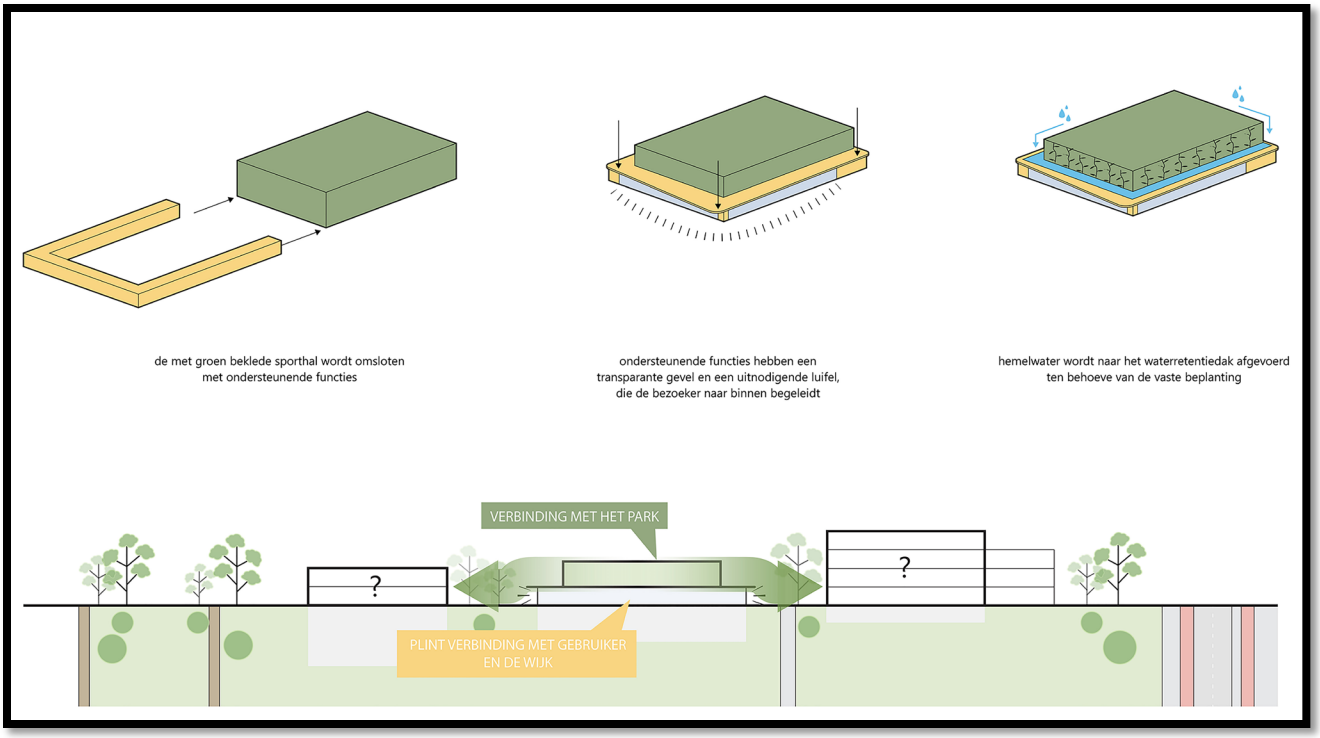
Naast de VO-school komt op de Meidoornweglocatie ook een Integraal Kindcentrum (IKC) met buitenruimte deels als onderdeel van de openbare ruimte.

Het IKC biedt ruimte voor Monterssorischool Azalea (momenteel gehuisvest aan de Azaleastraat en de Varenweg), een kinderdagverblijf en een buitenschoolse opvang. De ruimte voor bewegingsonderwijs wordt geintegreerd in de geplande sporthal op dezelfde locatie.

Sporthal

In stadsdeel Noord is een tekort aan sportvoorzieningen. Daarom worden in de komende jaren extra sportvoorzieningen toegevoegd, waaronder de geplande sporthal op de Meidoornweglocatie. De sporthal zal overdag voor bewegingsonderwijs door de scholen en ’s avonds door sportverenigingen worden gebruikt.

Er wordt een volwaardige sporthal gerealiseerd (categorie C2), geschikt voor veel verschillende soorten sport en activeiten.



Hierboven een impressie van het schetsontwerp voor de sporthal (door RU+PA architecten).

4. Ontwikkelstrategie

De ontwikkeling van de Meidoornweglocatie bestaat uit verschillende onderdelen. Als eerste wordt de bestaande bebouwing gesloopt. De sloop wordt uitgevoerd door de VOvA in opdracht van OJZD en Gemeentelijk Vastgoed. Na het bouwrijpmaken door de gemeente worden als eerste de VO-school en de sporthal gebouwd en daarna het IKC. De openbare ruimte om de gebouwen heen volgt in dit proces zo snel als mogelijk. De noodzakelijke buitenruimte waar het IKC van gebruik moet maken, dient tegelijkertijd met de oplevering van de school klaar te zijn. De kavel momenteel gedeeltelijk eigendom van Stichting Voortgezet Onderwijs van Amsterdam (met economisch claimrecht van de gemeente) en eigendom van de gemeente (Gemeentelijk Vastgoed).

De VO-school (nieuwe HAVO) heeft het huidige gebouw op de Meidoornweglocatie al enkele jaren geleden verlaten om de sloop en nieuwbouwontwikkeling mogelijk te maken. Ze zitten nu tijdelijk in een gebouw aan de Meeuwenlaan, dat fungeert als tussenoplossing tot de nieuwbouw gereed is. Zij hebben tevens uitbreiding van vierkante meters nodig om op de nieuwe locatie, grensvlak van de oude wijk met de nieuwe wijken, de verwachte toestroom van leerlingen op te kunnen vangen als gevolg van de gebiedsontwikkeling in de toekomst.

De openbare ruimte rondom de gebouwen wordt ontworpen en aangelegd door de gemeente. Hiervoor is een raming opgesteld op basis van een eerste schetsontwerp. We hebben hiermee de inkoopopgave op hoofdlijnen verkend. We volgen de gemeentelijke aanbestedingsregels.

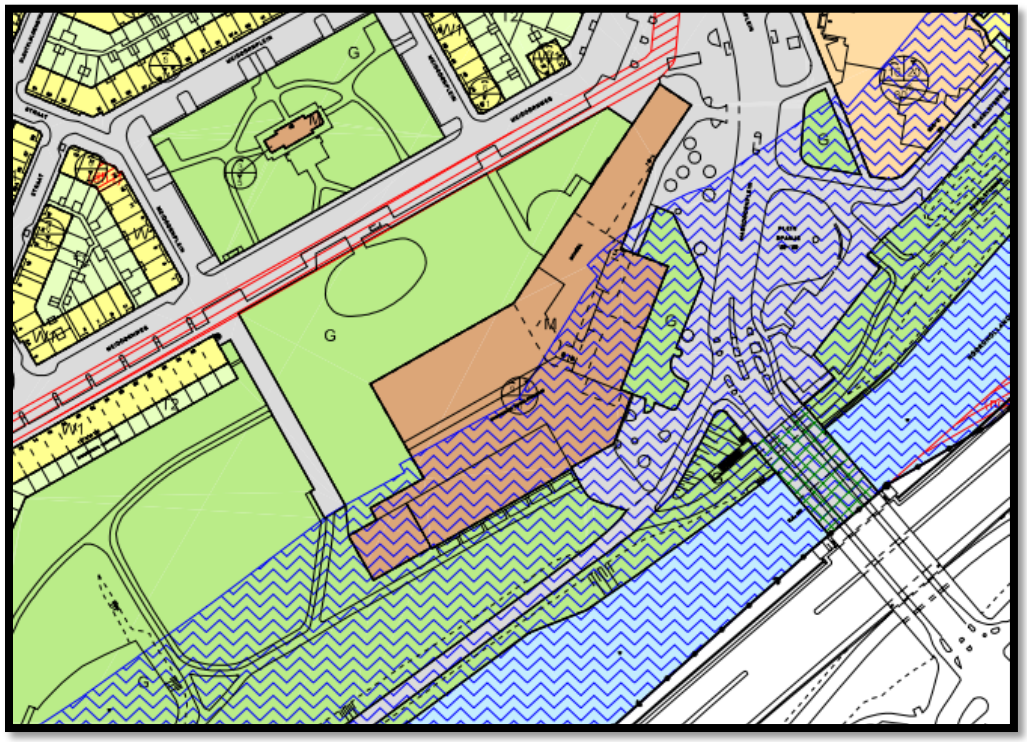
De projectorganisatie stuurt het proces rondom de bouw- en woonrijp maken aan, de bestemmingsplanprocedure en draagt zorg voor de participatie. De projectorganisatie ondersteunt waar mogelijk de schoolbesturen en RVE Sport & Bos bij de ontwikkeling van de voorzieningen. Echter dragen schoolbesturen en RVE Sport & Bos zorg voor hun projectbudget, conform de voor deze voorzieningen geldende normbudgetten en ontwikkeling en realisatie van de voorzieningen. Hiervoor is binnen de gemeente een projectorganisatie ingericht met vertegenwoordigers van de betrokken afdelingen. De eigenaar van het huidige schoolgebouw zorgt voor de sloop van alle bestaande gebouwen op de locatie.

5. Proces en planning

5.1 Bestemmingplan en relatie tot onderzoeken en wetten

De ontwikkeling past niet binnen het ter plaatse geldende bestemmingsplan “Oud Noord’ zoals vastgesteld door de stadsdeelraad van stadsdeel Noord op 10 augustus 2010.

Weliswaar heeft een deel van de gronden de bestemming ‘Maatschappelijk’ die ook aansluit bij de toekomstige ontwikkeling maar een deel van de nieuwbouw wordt gerealiseerd op gronden met de bestemming ‘Groen’. De nieuwbouwplannen passen ook niet binnen de bouwvoorschriften uit het bestemmingsplan ‘Oud Noord’, bijvoorbeeld voor wat betreft de maximale bouwhoogte.



Uitsnede uit het bestemmingsplan ‘Oud Noord’

Ten behoeve van de ontwikkeling wordt daarom een nieuw bestemmingsplan opgesteld dat de juridisch planologische vertaling is van het stedenbouwkundig deel van deze Investeringsnota.

Als het bestemmingsplan in werking is getreden, kunnen de omgevingsvergunningen voor de deelontwikkelingen worden afgegeven. Mogelijk is tegen die tijd de Omgevingswet van toepassing en worden de vergunningen onder die wet afgegeven.

5.2 Onderzoeken

Ter onderbouwing van het bestemmingsplan zijn onderzoeken noodzakelijk die aantonen dat de ontwikkeling mogelijk is binnen de wettelijke kaders. Deze staan hieronder weergegeven met een toelichting.

Geluidhinder

Het wettelijk kader voor akoestisch (geluid) onderzoek is vastgelegd in de Wet geluidhinder. Daarnaast heeft de gemeente een eigen geluidbeleid.

De projectloactie ligt langs de 50 kilometerwegen Meidoornweg en Hagedoornweg / Hagedoornplein. Verder ligt de projectlocatie binnen de onderzoekszone van de Nieuwe Leeuwarderweg waar op het relevante wegdeel ook 50 kilometer per uur is toegestaan.

Op de Meidoornweg en de Hagedoornweg / Hagedoornplein wordt de snelheid binnenkort verlaagd naar 30 km/u.

Onderwijsgebouwen en kinderdagverblijven zijn geluidgevoelige gebouwen. Ten behoeve van de ontwikkeling is akoestisch onderzoek uitgevoerd.

Ter plaatse van de onderwijsgebouwen wordt op een deel van de gevels de voorkeursgrenswaarde conform de Wet geluidhinder (48 dB) plaatselijk overschreden, maar de maximale ontheffingswaarde niet. Er kan dus onder voorwaarden van een hogere grenswaardenbesluit worden meegewerkt aan het bouwplan. Overigens is in het akoestisch onderzoek nog uitgegaan van 50 km/u op de Meidoornweg en de Hagedoornweg. Op termijn worden deze wegen 30 km/u wegen en dat zal positieve gevolgen hebben voor de akoetstische situatie ter plaatse van de onderwijsgebouwen.



Monumenten en archeologie

Binnen het projectgebied zijn geen monumenten aanwezig. Wel is het kavel gelegen binnen het Rijksbeschermd stadsgezicht Amsterdam-Noord. Bij het opstellen van het verkavelingsplan is rekening gehouden met deze aanwijzing.

De nieuwbouw is grotendeels voorzien op gronden die reeds zijn geroerd als gevolg van de huidige bebouwing. Door de afdeling Monumenten en Archeologie is de archeologische verwachtingswaarde van het kavel beoordeeld. Vanwege een lage/negatieve verwachting geldt vrijstelling van archeologisch onderzoek bij alle bodemingrepen.

Flora en Fauna

Ten behoeve van de natuurwaarden in het gebied is ecologisch onderzoek uitgevoerd. Tijdens de veldinventarisatie volgens landelijk geldende richtlijnen, protocollen, soortstand-aarden en/of Kennisdocumenten is een verblijfplaats aangetroffen van de Gewone dwergvleermuis. Er wordt een ontheffingsaanvraag ingediend, waarin passende mitigerende en compenserende maatregelen worden beschreven. Er zijn compenserende en mitigerende maatregelen mogelijk en de verwachting is dan ook dat de ontheffing wordt verleend.

Vanuit gebiedsbescherming en overige soorten gelden geen beperkingen voor de ontwikkeling.

Waterparagraaf

Het kavel kent in de huidige situatie geen oppervlaktewater. Het gebied is grotendeels verhard. Als gevolg van de ontwikkeling zal de hoeveelheid verharding niet toenemen. Bovendien is er bij het uitwerken van de bouwplannen de mogelijkheid om rekening te houden met een duurzaam watersysteem met buffering en een gescheiden rioolstelsel.

Bodemkwaliteit

Uit de gemeentelijke bodemkwaliteitskaart blijkt dat de bodemkwaliteit geschikt is voor de beoogde functies. In het kader van vergunningverlening wordt nog nader onderzoek uitgevoerd.

Externe veiligheid

Het kavel bevindt zich niet in een gebied van bedrijven die vallen onder het BEVI (Besluit Extene Veiligheid voor inrichtingen). Ook is langs het kavel geen route voor gevaarlijke stoffen aanwezig. Dit betekent dat er vanuit externe veiligheid geen beperkingen gelden voor de ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Uit de informatie die beschikbaar is via de Monitoringstool NSL blijkt dat de jaargemiddelde concentraties fijn stof en stikstofdioxide in 2017, 2020 en 2025 langs wegen in de nabijheid van het plangebied onder de 35 µg/m³ liggen. Ter plaatse van het gehele plangebied zal dan ook worden voldaan aan de grenswaarden omdat de concentraties luchtverontreinigende stoffen afnemen naarmate een locatie verder van de weg ligt. Met betrekking tot luchtkwaliteit is in het plangebied sprake van een goed woon- en leefklimaat.

5.3 Planning

2023

- participatie openbare ruimte;
- vaststellen bestemmingsplan,
- vaststellen investeringsnota
- Sloop bestaande gebouwen.
- Start bouwrijpmaken

2024 – 2026

- Afronden bouwrijpmaken
- Vaststellen ontwerp openbare ruimte
- Realisatie VO-school,
- Realisatie sporthal,
- Realisatie IKC,
- Realisatie openbare ruimte (mogelijk uitloop tot in 2027)

5.4 BLVC-kaders

Binnen het project dient er tijdens de uitvoering aangeven te worden hoe er wordt omgegaan met Bereikbaarheid, Leefbaarheid, Veiligheid en Communicatie (BLVC). Hinder en overlast blijven daardoor zo laag mogelijk.

Voor de uitvoeringen van de te slopen school, het bouwrijp maken van het terrein en het woonrijp maken, dienen er één of meerdere BLVC-plannen gemaakt te worden. De ontwikkelende partijen zijn verplicht voor de ontwikkeling en realisatie van de nieuwbouw een BLVC-plan of plannen te maken.

De eisen en de randvoorwaarden die in het plan zijn opgenomen, zijn van toepassing voor iedereen die werkzaamheden uitvoert in het plangebied. En het komt tot stand in samenspraak met meerdere interne en externe betrokken partijen.

Extra aandacht gaat uit naar het bereikbaar blijven van de omliggende wegen, de juiste afstemming tussen de fasering en waar mogelijk het integreren van de wensen van bewoners met betrekking tot het beperken van overlast tijdens de uitvoering.

6. Participatie en communicatie

Vanuit de gemeentelijke kernwaarden open, actief en integer wil de gemeente Begrijpelijk, Toegankelijk en Betrouwbaar (BTB) communiceren met alle Amsterdammers. Alle communicatie en participatie wordt volgens deze uitgangspunten ingericht. Voor de in dit stuk beschreven plannen zijn verschillende kanalen en middelen ingezet. Er zijn onder andere brieven naar omwonenden gestuurd, er is een online informatieavond georganiseerd, inloopspreekuren gehouden en gesproken met bewoners over de plannen om reacties en ideeën te verzamelen. Ook zijn de plannen op een projectwebsite beschreven: Amsterdam.nl/meidoornweg.

Vanuit de VO-school die nu op de locatie gevestigd is, is de eerste communicatie over de plannen van de gemeente opgepakt. Daarna is actief gecommuniceerd vanuit het gemeentelijke projectteam over de inhoud en status van de plannen. Daarnaast is ook geïnvesteerd in het ophalen van ideeën en wensen, zowel over de plannen inhoudelijk als over de gewenste mate van betrokkenheid hierin en de vorm van informatievoorziening over het project.

Tot het moment van dit schijven, maart 2023, zijn concreet de volgende activiteiten ondernomen:

2021

- Er is een website ingericht waarop alle informatie te vinden is: Amsterdam.nl/meidoornweg.
- Er is een e-mailadres aangemaakt waarmee mensen contact konden opnemen met de ambtenaren die bij dit project betrokken zijn: meidoornweg@amsterdam.nl.
- Er is drie keer een bewonersbrief verstuurd naar ongeveer 2700 adressen in de omgeving van de Meidoornschoollocatie met informatie over de plannen en een toelichting op de stand van zaken.
- In juli 2021 is er een online informatiebijeenkomst georganiseerd. De gemeente heeft hier de plannen toegelicht, het concept kavelpaspoort laten zien, de aanspreekpunten uit het projectteam voorgesteld, verteld op welke manier mensen met het projectteam in contact kon komen en ruimte gegeven voor het stellen van vragen of opmerkingen. Ook was een architect aanwezig om de voorlopige plannen voor de VO-school toe te lichten. De bijeenkomst was toegankelijk voor alle geïnteresseerden. Er waren ongeveer 20 mensen aanwezig en de presentatie is daarna ook nog een aantal keer opgevraagd.
- In juni 2021 zijn er tien omwonenden van de Meidoornschoollocatie geinterviewd. Zij zijn naar hun mening over de nieuwbouw rondom de Meidoornweg gevraagd. Het doel van deze interviews was een beeld te krijgen van de wensen, behoeftes en ideeën ten aanzien van de plannen en gewenste mate van betrokkenheid. Deze omwonenden zijn geselecteerd via de gebiedsmakelaar en vormden een afvaardiging van verschillende omwonenden.
- Er is een inloopinformatieochtend en -middag op 13 en 15 september 2021 georganiseerd. Hier konden mensen de plannen inzien, vragen stellen aan de projectmanager en ideeën en feedback delen. Er kwamen ongeveer 25 mensen op af.

2022

- Er is een bewonersbrief gestuurd naar ongeveer 2700 adressen in de omgeving van de Meidoornschoollocatie met informatie over de plannen en een toelichting op de stand van zaken.
- Er is een inloopbijeenkomst georganiseerd op 11 april om mensen in de gelegenheid te stellen over de plannen te praten en bijvoorbeeld om vragen te stellen of om een toelichting te vragen. Ook konden mensen hier hun reactie geven op het concept kavelpaspoort. Er kwamen ongeveer 15 mensen.
- Van alle bijeenkomsten is een verslag gemaakt waarin is vastgelegd welke vragen en reacties van omwonenden er zijn ontvangen. Deze verslagen zijn allemaal op de projectwebsite amsterdam.nl/meidoornweg gezet en voor alle belangstellenden in te zien.

2023

- Informatiebijeenkomst en start participatie ontwerp openbare ruimte op 27 maart. Er is een bewonersbrief gestuurd naar ongeveer 2700 adressen in de omgeving van de Meidoornschoollocatie met informatie over de plannen en een uitleg dat mensen tijdens de avond hun wensen (en zorgen) kunnen aangeven voor de inrichting van de openbare ruimte.

Opgehaalde kennis

De meest gehoorde reacties op de plannen, zijn grofweg in te delen in de volgende onderwerpen:

- Woningen - De meeste opmerkingen waren van mensen ten aanzien van de woningen die in het gebied zouden komen. Omwonenden waren van mening dat er daarmee een ‘muur’ wordt gebouwd die de openheid naar het achterliggende park belemmert. Deze ‘openheid’ in de ruimte werd belangrijk gevonden.
- Communicatie - Bij aanvang van het project kwamen er veel reacties op de manier waarop de gemeente omwonenden informeert. Mensen gaven ze aan zich niet altijd goed gehoord te voelen door ‘de gemeente’ bij de verschillende plannen die in hun leefomgeving worden uitgevoerd.
- Ruimte om de gebouwen heen - Bewoners gaven aan dat de ruimte om de scholen en de sporthal heen belangrijk is voor de buurt en dat deze ruimte wel een opknapbeurt kan gebruiken. Het basketbalveld en de bokszak worden veel gebruikt en een aantal mensen willen deze graag houden als dat kan. Het Cruyff-court moest ook blijven liggen op de huidige plek. Ook gaven buurtbewoners aan dat het fijn is als zij kunnen meedenken over de manier waarop deze ruimte eruit gaat zien.

Verwerken van de opgehaalde kennis
Deze reacties zijn meegenomen in de plannen en verdere inrichting van de communicatie en participatie.

- Mede door de reacties van omwonenden, zijn de woningen in het plan komen te vervallen.
- In het eerste ontwerp was de sporthal iets hoger. Dat gebouw wordt, ook mede door de reacties die buurtbewoners hebben gegeven, nu lager.
- Om de openheid in de ruimte om de school heen te behouden, is de ruimte tussen de scholen breder geworden. Hiermee is meer openheid en doorkijk naar het Noord Hollandsch kanaal ontstaan vanaf het Meidoornplein.

- Om de communicatie richting de bewoners te optmaliseren, zijn van alle bijeenkomsten verslagen gemaakt die online zijn gezet op de projectpagina en voor iedereen in te zien. Zo is inzichtelijk gemaakt welke informatie met het projectteam gedeeld is. Ook hebben alle bewoners die een reactie gegeven hebben op het kavelpaspoort, een persoonlijke e-mail met een reactie gehad waarin is toegelicht of en op welke manier de ideeën en suggesties zijn verwerkt.
- Er is een participatieplan opgesteld waarin bewoners een actieve rol krijgen in het meedenken over openbare ruimte.

Participatie openbare ruimte

Omwonenden en andere belanghebbenden kunnen meebepalen over de inrichting van de openbare ruimte rondom de scholen en de sporthal. Het gaat dan om de groenstrook en het basketbalveld met de bokszak. Het Johan Cruyff Court blijft behouden. Eerst worden suggesties en ideeën opgehaald. Dan worden op basis van deze ideeën twee of drie ontwerpen uitgewerkt. Mensen kunnen vervolgens kiezen voor het ontwerp van hun voorkeur.

Het participatieplan is in maart 2022 voorgelegd aan het stadsdeelbestuur en goedgekeurd. particpatieplan is als bijlage opgenomen (bijlage 2).

7. Financiën

Voor de ontwikkeling van de Meiddoornlocatie is er een grondexploitatie (GREX) opgesteld. Hierin worden de financiële gevolgen en de belangrijkste risico's van het plan in beeld gebracht en wordt de financiële haalbaarheid van het plan getoetst. De Financiële Paragraaf voor de ontwikkeling Meidoornlocatie maakt als bijlage onderdeel uit van deze Investeringsnota (bijlage 1). Hieronder staan de uitgangspunten van deze grondexploitatie.

Grondexploitatie (GREX)

De grondexploitatie is het financiële kader van het plangebied. Het plangebied, en daarmee het grondexploitatiegebied, is 23.500 m2. Hiervan is 6.150 m2 openbaar gebied en 17.350 m2 uitgeefbaar gebied. De grondexploitatie is opgebouwd uit investeringen en opbrengsten. De investeringen zijn het bouwrijp- en woonrijp maken, verwervingskosten, kosten voorbereiding en toezicht en de proceskosten (de sloopkosten worden gedekt door OJZD). Alle informatie over de bouwkosten staat in een Standaard Systematiek voor Kostenramingen (SSK)-raming. De opbrengsten komen uit de bouw van circa 17.350 m2 GBO aan maatschappelijk programma. De grondexploitatie kent een negatieve netto contante eindwaarde.

Beheerkosten

De kosten voor het beheer van de openbare ruimte worden na afronding van het project en de afsluiting van de grondexploitatie, overgedragen aan de directie Stadswerken.

Proceskosten

De proceskosten vallen na het Investeringsbesluit ten laste van de grondexploitatie. De proceskosten zijn geraamd aan de hand van de proceskostenscan. Verder zijn de kosten voor voorbereiding en toezicht apart geraamd op basis van een percentage van de directe bouwkosten uit de SSK-raming.

Uitvoeringskrediet

Het uitvoeringskrediet wordt gevormd door het bij elkaar optellen van alle kosten.

Financiering maatschappelijke voorzieningen

Bij het investeringsbesluit zijn maatschappelijke voorzieningen meegenomen die in de komende jaren onherroepelijk tot investeringen leiden. Deze bedragen dienen worden gedekt vanuit de betreffende begrotingsposten van het sociaal domein (Onderwijs en Sport).