Voorstel aanpak Meervaart komende 3 maanden

Aanleiding

De gemeente voert sinds het voorjaar van 2017 besprekingen over de bouw van een hotel aan de zuidkant van de huidige Meervaart en een gedeeltelijke herontwikkeling van de huidige Meervaart. MRP heeft een ontwikkelclaim voor het hotel met winkels. De gemeente ziet graag een hotelconcept verrijzen op de huidige Meervaart in combinatie met een verbeterde plint waarin winkels en leisure de beoogde functies zijn. Hiervoor moet circa 500 m2 studioruimte (Studio West) en 500 m2 vergaderruimte (in eigen exploitatie Meervaart) wijken en op verantwoorde wijze teruggebracht worden binnen de uitbreidingsmogelijkheden van de Meervaart.
De Westtangent maakt dat de bereikbaarheid van de expeditie straks niet meer verantwoord op de huidige manier kan plaatsvinden. De vernieuwde kruising van de Meer en Vaart met Osdorpplein dient ontzien te worden van vrachtwagenbewegingen specifiek expeditiebewegingen.

De voorlopige conclusie van het gezamenlijk ontwerptraject is dat de volgende randvoorwaarden essentieel zijn bij de uitwerking:

- Een modern hotel met volwaardige entree aan het Osdorpplein-Zuid en aantrekkelijke functie op de bovenste verdieping (5e gevel).
- Een functie aan de Meer en Vaart met uitstraling richting de Sloterplas en aantrekkende werking.
- Een verbeterde expeditie voor de Meervaart, met name verkeerskundig , liefst inpandig.
- Een aantrekkelijke plint op de begane grond tussen Woonzorgblok, Westmarket en Meervaart (huidige ingang Bibliotheek).
- Circa 1500 m2 terugbouwen voor circa 1000 m2 op te heffen ruimten voor StudioWest en Congres, eventueel in combinatie met interne verbouwing Meervaart, waarbij de congresfaciliteit liefst aan de Sloterplas komt.

De gezamenlijke ontwerpsessies tussen MRP, de Meervaart en gemeente heeft met deze randvoorwaarden nog geen consensus opgeleverd over de uitgangspunten. Dat heeft enerzijds te maken met het beeld dat de Meervaart heeft van de transformatie naar een gecombineerd gebouw, anderzijds te maken met de wensen van MRP voor het hotel en horecamogelijkheden en beperkingen die dat oplevert voor de expeditie van de Meervaart.
Bovendien vraagt de totaalaanpak waarschijnlijk om meer middelen dan nu in de grondexploitatie wordt aangenomen.

Ontwikkelingen rondom de Meervaart

In het rapport 'Culturele investeringsrekening Amsterdam' (1 november 2017) van de Amsterdamse Kunstraad – dat bedoeld is als input voor het Cultuurbeleid 2018-2022 - wordt genoemd:

*"**nieuwbouw Meervaart in of aan Sloterplas***

Het gebied rond de Sloterplas biedt onuitputtelijk veel mogelijkheden. Wat mist is een gamechanger die dit gebied in één keer op de kaart zet, een echt cultureel icoon buiten de ring. Te denken valt aan een grote nieuwe Meervaart midden in de Sloterplas, waar in samenwerking met de OBA een levendig centrum wordt gerealiseerd."

Het geeft duidelijk aan dat er voor de middellange termijn kansen benut zouden moeten worden om met de Meervaart het gebied Centrum Nieuw-West definitief op de kaart te zetten. De Meervaart wordt in het rapport van de Kunstraad ook benoemd als goed voorbeeld van aanbod met sociale impact. Daarmee wordt gedoeld op het spreiden van bezoekers, maar ook het bereiken van nieuwe publieksgroepen.

Voorstel: actief anticiperen op lange termijn ambitie (Meervaart 2.0)

Zowel de Meervaart als MRP zijn gemotiveerd om een uniek en bij een centrum passend aanbod te realiseren aan de Sloterplas. De Meervaart vooral vanuit haar cultuurprogramma maar ook haar talentontwikkelingsdoelstellingen gericht op het stadsdeel. MRP vanuit haar investeringsbereidheid in nieuwe functies zoals een hotel, leisure en aanvullend winkelaanbod in combinatie met wonen. Beide zijn ook bereid om in het licht van grotere plannen voor de Meervaart na te denken over de toekomst van de huidige locatie.

Om de impasse rondom de ontwerpopgave op de huidige locatie te doorbreken hebben De Meervaart en MRP zich bereid getoond om nu een stap groter te denken en binnen 3 maanden te onderzoeken of een verplaatsing van de Meervaart en herontwikkeling van de gehele huidige locatie tot de mogelijkheden kunnen behoren.

Voorstel is daarom om het scenario Meervaart 2.0 gezamenlijk te onderzoeken:

- Nieuwe Meervaart aan de Sloterplas
- Herontwikkeling naar leisure, wonen en winkels op huidige kavel
- Financiering Nieuwe Meervaart door perspectief op herontwikkeling huidige kavel

Fall-back scenario's

- Herontwikkeling rondom huidige Meervaart met toevoeging van talentontwikkeling ICK en 4West
- Herontwikkeling rondom huidige Meervaart minimaal: Meervaart plus hotel, herhuisvesten StudioWest en congresfunctie

Proces en planning

De haalbaarheid van de verplaatsing van de Meervaart en herontwikkeling van de huidige locatie valt uiteen in de volgende stappen:

A. Brainstorm ruimtelijke ambitie nieuwe locatie en huidige locatie – december 2017

   Het Stadsdeel legt op hoofdlijnen de ruimtelijke ambitie vast en gebruikt dit als uitgangspunt bij de gesprekken met Meervaart en MRP.

B. Inventarisatie programma van wensen Meervaart en MRP – januari 2017

   Met de nieuwe ruimtelijke ambitie worden wensen opgehaald bij Meervaart en MRP en vastgelegd in een programma van wensen. Dit programma van wensen van genoemde partijen wordt op elkaar afgestemd. Bedoeling is dat deze fase wordt afgesloten met impressies van beide locaties, een lijst met randvoorwaarden en uitgangspunten bij

verdere uitwerking en een eerste indicatie van de financiële opgave die met de ontwikkeling gemoeid is. De opgehaalde ambities en wensen worden als addendum op het bestaande Uitwerkingsplan Meervaart (2013) vastgelegd en voorzien van een financiële paragraaf.

C. Onderzoek politieke en bestuurlijke haalbaarheid – februari 2017

Op basis van het addendum wordt de politieke en bestuurlijke haalbaarheid van het plan onderzocht door na te gaan of het op dit moment haalbaar is om met een dergelijke ambitie een Principenota (Plaberum) op te stellen en in behandeling te nemen?

D. Intentieovereenkomst ontwikkelingsrichting Meervaart e.o. – maart 2017

Als de conclusie in stap D positief is**,** wordt toegewerkt naar een intentieovereenkomst die zowel de Meervaart als MRP bindt aan de gemeentelijke ambities. Hiermee wordt dan voldaan aan een deel van de afspraken die de gemeente met MRP heeft conform de Ontwikkelovereenkomst uit 2012.

Projectteam

- [redacted] – PMB gemeente Amsterdam
- [redacted] – G&O gemeente Amsterdam
- [redacted] – R&D gemeente Amsterdam
- [redacted] – De Meervaart
- [redacted] – PMB namens De Meervaart
- [redacted] - MRP
- Eventueel aan te trekken externe adviseurs

Bijlage I: Achtergrondinfo planafbakening / huidige kaders

Voor de uitbreiding van het Meervaartcomplex is in september 2013 een Uitwerkingsplan vastgesteld door het Stadsdeel Nieuw-West. Het plan is in twee fasen opgedeeld, tw:

- Fase Noord
- Fase Zuid

De fasen zijn in het Uitwerkingsplan ruimtelijk en programmatisch gedefinieerd als volgt:





Bouwkundig Programma Fase Noord

Totaal
- Voetprint Begane grond Fase Zuid: 705 m²
- Voetprint Begane Grond incl. projectie Congres- en theaterzaal 875 m²
- Bouwkundig programma Fase Noord 1690 m² BVO

Waarvan voor theater- en congrescentrum de Meervaart 950 m² BVO
- Congres- en Theaterzaal
- Kleed en overige nevenruimten
- Installatieruimte

Commercieel 540 m² BVO
- Economische functies (winkelruimte/Horeca)

Overig programma ca 200 m²
- Aanpassing Entree bibliotheek en Muziekschool
- Aanpassing Foyerzone en keuken bestaand gebouw

Bouwkundig Programma Fase Zuid

Totaal
- Voetprint Begane grond Fase Zuid: 1.890 m² BVO
- Bouwkundig Programma Fase Zuid 8.930 uitbreidbaar tot 11.330 m² BVO

Waarvan voor theater- en congrescentrum de Meervaart 1100 - 1700 m²
- Congres- en vergaderruimte
- Sociaal-maatschappelijke functies

Commercieel 7230 m² BVO uitbreidbaar tot 9630 m² BVO
- 1000 - 1500 m² BVO Economische functies (winkelruimte/Horeca)
- 6000 m² BVO Hotel (ca 120 kamers)
- 230 m² Distributieruimte (laden&lossen)

- NB: Hotel is binnen bouwenvelop uitbreidbaar d.m.v. extra bouwlagen tot max 8400 m² BVO (200 kamers)

Contractafspraken

MRP en gemeente hebben een ontwikkelovereenkomst afgesloten waarin MRP het first right of refusal hebben ten aanzien van fase Zuid (hotel, detailhandel, horeca en sociaal-maatschappelijke functies). Gemeente doet hiervoor een grondprijsaanbod aan MRP op basis waarvan een bouwenvelop zal worden afgesloten.
Deze aanbieding is onder voorbehoud van verwerving van een deel van het huidige Meervaartcomplex ('Studio West'). De gemeente of MRP doet hiertoe pogingen tot minnelijke verwerving. In de grondexploitatie wordt uitgegaan van een ruil tussen gemeente en de Meervaart waarbij de Meervaart schadeloos wordt gesteld voor verhuis- en herhuisvestingskosten. Hierover zijn nog geen afspraken vastgelegd. In de grondexploitatie is voor deze gezamenlijke kosten circa € [redacted] opgenomen.

In de bouwenvelopovereenkomst tussen MRP en gemeente voor de stadsdeelkantoorlocatie is een afhankelijkheid opgenomen met de locatie Meervaart: als op de locatie Meervaart 2.500 m2 leisure (voorkeur stadsdeel is bioscoop) kan worden gerealiseerd, hoeven deze m2's op de stadsdeelkantoorlocatie niet op die manier ingevuld te worden (lees: kunnen daar meer woningen gebouwd worden).

Selectie

De selectie van marktpartijen voor dit project is als volgt voorzien:

- Gemeente biedt fase Zuid aan MRP conform Ontwikkelovereenkomst aan (onder voorbehoud van verwerving deel huidig Meervaartcomplex)
- Gemeente biedt fase Noord aan Meervaart aan in koop- en realisatieovereenkomst uitbreiding Meervaart. Daarbij is het mogelijk dat een deel van de nieuwe functies 1 op 1 aan een derde ontwikkelaar worden aangeboden vanwege de ondeelbaarheid van de bouwstroom Fase Noord. Fase Noord wordt dan feitelijk aan twee ontwikkelende partijen uitgegeven, waarvan Meervaart er 1 is. Eén van die partijen zou MRP kunnen zijn, omdat zij direct baat hebben bij de nieuwe huisvesting van de verwerven Meervaart functies.

Bijlage II: uitgangspunten van Meervaart bij herontwikkeling op huidige locatie

In juli 2017 heeft Savills in opdracht van Vastgoed het aan te kopen gedeelte van de Meervaart getaxeerd. De waarde wordt ingeschat op circa € [redacted].
Dit bedrag is besproken met Meervaart als basis voor de zoektocht naar een haalbaar alternatief voor de op te heffen gedeelten. Daarbij stelt Meervaart voorwaarden aan continuïteit, expeditie en de verhuizing van interne functies. Over het bedrag en eventuele andere vergoedingen zijn geen afspraken vastgelegd met de Meervaart of MRP.

Op 21 september heeft de Meervaart haar uitgangspunten op een rij gezet, deze zijn:

1. De m2 Meervaart die nodig zijn t.b.v. ontwikkeling hotel dienen in fase Noord om niet gerealiseerd te worden met gelijke functionaliteit (d.w.z. incl. benodigde specifieke inbouwpakket) daar waar het een relatie heeft met toneel of keuken, die functies (bijv. werkplaats en keukenopslag) moeten grenzend die ruimtes terug komen.
2. De definitieve contouren van m2 Meervaart die nodig zijn t.b.v. ontwikkeling hotel in overleg te bepalen.
3. Eigendomssituatie van fase Noord dient gelijk te worden aan eigendomssituatie van Meervaart nu.
4. Fase Noord dient uit ca. 1.000 m2 BVO in 2 lagen met een min. netto hoogte van 4,5 m e.e.a. afhankelijk van de nog te bepalen contouren.
5. Indien aanpassingen nodig zijn aan het bestaande gebouw van Meervaart dan dient dit in het gehele meegenomen te worden. W.o. de voorzieningen tegen geluidsoverlast.
6. Daar waar huidige functies van Meervaart door aanbouw niet meer mogelijk zijn, dient dit in het gehele te worden meegenomen.
7. Vergoeding voor verhuizen, tijdelijke huisvesting en evt. kostenderving dienen vergoed te worden. Nu m.n. door de ingrijpende aanpassingen waarschijnlijk de Meervaart in zijn geheel voor ca. 6 maanden dicht moet.
8. In het gehele dient aanvullend ook ruimte voor ICK van ca. 500 m2 gerealiseerd te worden op verzoek van Kunst & Cultuur omdat dit een kans is dit nabij Meervaart te realiseren. Evt. tegen een maatschappelijk culturele huurvergoeding.
9. Inkapselen van Meervaart aan de toneelzijde alleen mogelijk als er een goed bruikbare inpandige expeditieruimte gerealiseerd \wordt en de huidige functioneel functies bruikbaar blijken.
10. Lengte van nieuwbouw aan de kant van toneel in overleg te bepalen.