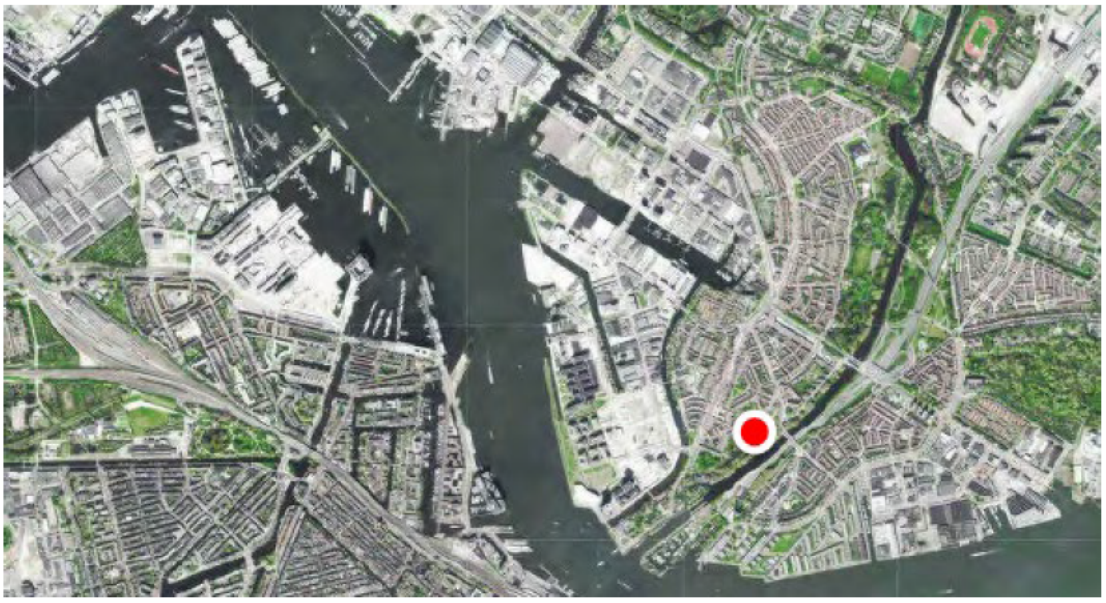
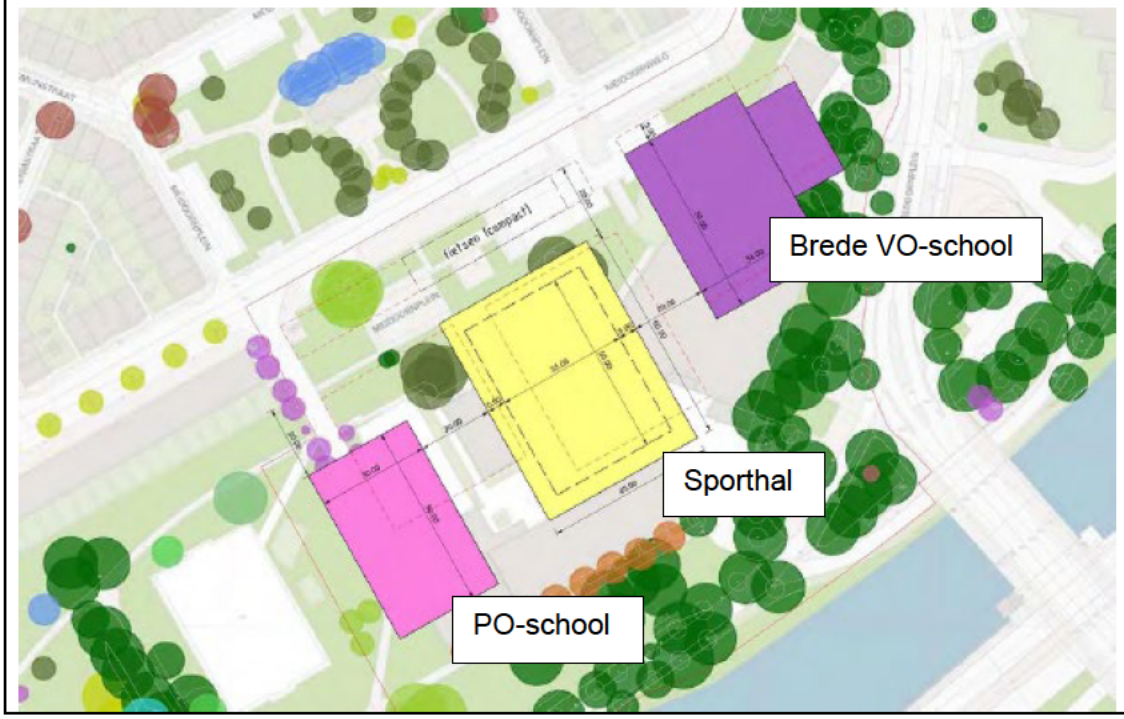
Prioritaire onderwerpen

1.1 Stand van zaken gebiedsontwikkeling Schoollocatie Meidoornweg

Kerngegevens

Gebied:
Schoollocatie Meidoornweg
Onderdeel van de GREX Ontwikkellocaties gebiedsontwikkeling Noord





Bestuurlijke acties op korte termijn
-vaststellen bestemmingsplan (door de raad)
-vaststellen investeringsbesluit (door de raad)
-afsprakenbrieven m.b.t. financiering PO-school, VO-school en sporthal
-afspraken met stadsdeel en V&OR over financiering openbare ruimte

Toelichting
Vooruitlopend op een Aanpak Ongedeeld Noord en de inrichting van een integraal projectteam door het stadsdeel, bleken er vorig jaar een aantal urgente ontwikkellocaties te zijn binnen de ontwikkelbuurten die met voorrang moeten worden opgepakt. Medio vorig jaar is besloten dat zes locaties zo spoedig mogelijk onder verantwoordelijkheid van G&O worden gebracht. Er zullen geen projectnota's opgesteld en vastgesteld worden, maar losse investeringsbesluiten (fase 3). Daarmee worden de proceskosten zo laag mogelijk gehouden en kan de meeste snelheid worden gemaakt.
De oorspronkelijke bedoeling was dat er een projectteam zou worden aangesteld om deze zes locaties te ontwikkelen. Door capaciteitsgebrek is dit niet van de grond gekomen en is alleen voor de Schoollocatie Meidoornweg capaciteit gevonden.

Op de locatie Meidoornweg was de Nieuwe HAVO gevestigd. Het schoolbestuur heeft een aantal jaren geleden aangegeven te willen herontwikkelen naar een brede school voor de Nieuwe HAVO, het VOX-college en het Brederoo-college. Voortgang in het tempo van de ontwikkeling is voor de scholen van groot belang omdat zij nu gevestigd zijn in een tijdelijke locatie en bij verdere vertraging vrezen de scholen voor teruglopende eerlingaantallen.
De gemeente heeft de herontwikkelingsplannen van de VO-school aangegrepen om te onderzoeken of naast de VO-school ook een PO-school met kinderopvang, een sporthal en woningen kunnen worden gerealiseerd op het kavel.
n Noord zijn er nu maar twee sporthallen, wat te weinig is voor het groeiende nwonersaantal. Een sporthal tussen twee scholen is rendabel omdat de zaal overdag door de scholen en 's avonds door sportverenigingen kan worden gebruikt.
nmiddels is bij verdere uitwerking gebleken dat woningbouw niet haalbaar is op het kavel omdat hiervoor te weinig ruimte beschikbaar is naast het overige programma.

Op het kavel wordt dus alleen maatschappelijk programma gebouwd waardoor het project een negatieve GREX heeft.

Binnen enkele weken worden de laatste stappen van de participatie afgerond en wordt het kavelpaspoort vastgesteld door het stadsdeelbestuur. Hierna kan het bestemmingsplan worden opgestart en parallel hieraan wordt het investeringsbesluit opgesteld en naar de raad gebracht. Dit is allemaal gepland voor 2022.

Kansen, risico's en beheersmaatregelen:

Ontwikkelbuurt
De Schoollocatie Meidoornweg ligt in de van der Pekbuurt in de ontwikkelbuurt Volewijck. In deze wijk hebben de buurtbewoners weinig vertrouwen (meer) in de overheid en wordt met veel argwaan naar de nieuwe ontwikkelingen gekeken. De bewoners hebben voor het eerst van de nieuwbouwplannen gehoord via de website van één van de scholen en hebben dit als een bevestiging gezien dat de gemeente plannen ontwikkelt zonder de buurt te betrekken. Het blijkt in de praktijk lastig het vertrouwen terug te winnen en de verwachting is daarom dat er bezwaren zullen komen tegen de plannen. De meeste bezwaren waren er wel tegen de geplande woningen die oorspronkelijk in het plan zaten. Nu deze er niet meer komen, vermindert dit de weerstand wellicht iets.

Negatieve GREX
Doordat er alleen maar maatschappelijk programma wordt gerealiseerd, zijn er vrijwel geen grondopbrengsten en kent het project een negatieve GREX. Vanuit G&O is er een akkoord gegeven dat de kosten worden betaald vanuit het vereveningsfonds, maar dat betreft alleen de proceskosten en de kosten voor minimale inrichting van de openbare ruimte.

Wat nu echter al duidelijk is, is dat er gesprekken gevoerd moeten gaan worden wie de kosten voor de duurzaamheidseisen op zich moet nemen. OJZ geeft aan dat deze kosten niet gefinancierd kunnen worden vanuit de normbedragen en G&O heeft aangegeven deze kosten niet te willen dragen.
Voor de sporthal geldt dezelfde problematiek en hierbij komt ook afstemming over kosten van de beeldkwaliteitseisen omdat de normbedragen van een sporthal niet voorzien in een alzijdig vormgegeven gebouw in stedelijk gebied.

Planning
Bezwaren vanuit de buurt of stagnatie in financiële discussie of in besluitvorming, vormen een risico voor de planning van de ontwikkeling van het programma.
Op dit moment zitten er ook nog twee maatschappelijke instanties in het oude gebouw dat verder leeg staat en gesloopt moet worden. Voor deze instanties moet eerst alternatieve huisvesting gevonden worden. Tot nu toe is dit nog niet gelukt.

Budget:
Zie hierboven bij de risico's. Het project heeft een negatieve GREX. Het bijbehorende investeringsbesluit moet later dit jaar door de raad worden goedgekeurd.

Contactgegevens ambtelijk:
[redacted], sr. projectmanager
[redacted], projectmanager
[redacted], ass. projectmanager