Gemeente Amsterdam

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de leden van de gemeenteraad

Datum **1 juli** 2020
Ons kenmerk **Kc-1002**

Behandeld door **Naam / organisatie / mailadres**

Onderwerp **Nieuwe Meervaart**

Geachte leden van de gemeenteraad,

In de vergadering van de raadscommissie van 24 juni jl. waar ik te gast was heeft u vragen gesteld over de ontwikkelingen rondom de Meervaart. Daarnaast heeft u vragen gesteld over een aantal te overhandigen documenten.

Het college heeft op 2 juni besloten over het haalbaarheidsonderzoek en voorbereidingskrediet de Meervaart, dit ter advisering aangeboden aan het DB van Nieuw West, en aan de commissie RO en KDD

Bijgaand treft u voor de volledigheid het advies van het DB van Stadsdeel Nieuw-West en de drie als bijlage meegezonden brieven van DENK, PVDA en Groen links/VVD en 50+

Graag ga ik hieronder in op de gestelde vragen.

1. Ten aanzien van de participatie
    a. Het traject wordt nu ontworpen en voorbereidt. De locatiekeuze en de integrale benadering van het gehele baai worden onderdeel van de bredere participatie rondom de ontwikkeling van fase twee Osdorpplein/ Centrum Nieuw-West waarvoor een ontwerpbesluit en een investeringsbesluit in de maak is. Dit gebeurt in augustus/ september. Wellicht worden dat meerdere sessies vanwege corona en het beperkte aantal mensen dan samen mag komen.
    b. Het is daarnaast de bedoeling dat er participatie plaats gaat vinden over het opstellen van de integrale visie/ de ruimtelijk architectonische ambitie.

c. De participatie zal gaan over het ophalen van ideeën voor de nadere uitwerking.
d. Centrum Nieuw West werkt aan een gecombineerd ontwerp-en investeringsbesluit voor fase 2 van het Osdorp plein waar de Nieuwe Meervaart locatie in wordt meegenomen (PLABERUM-proces) dat in Q1 of Q2 2021 in besluitvorming wordt gebracht. Na het investeringsbesluit, volgt de formele inspraak-en zienswijze procedure (volgens de wet op de ruimtelijke ordening).

2. Er is in de loop van de tijd onderzoek gedaan naar 7 locaties.
    a. De locaties die zijn onderzocht zijn (1) de huidige locatie, (2) de stadsdeellocatie, (3) de landtong, (4) de hoek Lelylaan, (5-6) de waterlocatie in twee varianten a en b en (7) als eiland in de plas.
    b. Als bijlage onderzoeksrapport uit 2017 opgesteld door Ruimte en Duurzaamheid waarin vijf locaties zijn behandeld.
    c. De stadsdeellocatie en de landtong zijn afgevallen omdat hier nu ontwikkel- en bouwrechten zijn verleend aan respectievelijk MRP en twee horecaondernemers. De eiland-in-het-water-locatie, is qua logistiek, bereikbaarheid, techniek en aansluiting bij CNW niet ideaal en niet in ‘t onderzoek betrokken. Afgevallen locaties niet voorgelegd aan de buurt.
    d. Huidige locatie en Lelylaan zijn voorgelegd. Waterlocatie nog niet.
    e. Opgemerkt wordt dat de verschijningsvorm van een gebouw in of aan het water ook grote variatie kan zitten zoals is te lezen in de ruimtelijke studie van Ruimte en Duurzaamheid.

3. Ten aanzien van het programma van eisen en de aanbevolen beheersbaarheidsmaatregelen.
    a. Het (globale) programma van eisen is te vinden in het (KABINET) rapport van Blueyard (april 2020) op pagina 8. Het programma van eisen is grafisch weergegeven op p. 31 – 32 van het locatieonderzoek (2 december 2019).
    b. Dit globale programma ligt ten grondslag van de op referentiegetallen gebaseerde bouwkostenraming en investeringskostenraming. (KABINET)
    c. De maatregelen waaraan gedacht moet worden zijn genoemd in het rapport onder de risicoanalysen p. 19 en zullen onderdeel vormen van het op te stellen definitieve programma van eisen.

4. Ten aanzien van de OBA en Muziekschool.
    a. Er zijn geen kosten voor de gemeente als het gaat om het beëindigen van de huurcontracten van de Muziekschool en de OBA. De eigenaar (de Meervaart) heeft huurcontracten met haar huurders en deze kunnen tijdig worden opgezegd.
    b. In principe kunnen de instellingen beiden vanuit hun huidige exploitaties elders ruimte huren. De OBA ontwikkelt in samenspraak met de gemeente en ontwikkelaar MRP een OBA-next in het gebied.

5. Ten aanzien van de watercompensatie.
    a. In het locatie onderzoek wordt de suggestie gedaan compensatie te vinden t.p.v. de boulevard langs de Lelylaan met het westerpark als inspiratie. Hier is het maken

van waterzuivering in de vorm van helofytenfilters niet uitvoerbaar. Te lezen op pagina 66 van het locatieonderzoek (december 2019).

b. De Sloterplas kent een aantal water toevoerwegen waarin te veel nutriënten zitten die de waterkwaliteit aantasten en verslechteren: o.a. Osdorpergracht, langs het Christoffel Platijnpad, Burgemeester Cramergracht, langs de heemtuin onder de Allendelaan. Deels zouden deze waterwegen heringericht kunnen worden met helofytenfilters. Dat gaat ten koste van bestaand groen maar levert ook ander groen en variatie.

6. Ten aanzien van het hotel.

a. In het vigerende bestemmingsplan, vastgesteld door het stadsdeel in 2013 en in het uitgewerkte stedenbouwkundig plan zijn op de locatie Meervaart naast het theater, commerciële functies en een hotel van circa 200 kamers mogelijk.
b. Er ligt een ontwikkelrecht op de locatie richting ontwikkelaar MRP (deze ontwikkelaar zal ook huidige stadsdeellocatie ontwikkelen) waarover de gemeente in het verleden een rechtszaak heeft gevoerd. Het hotel beslaat slechts een deel van de kavel waat de Meervaart nu staat.
c. Bij Sloop Nieuwbouw van de Meervaart moet rekening gehouden worden met dit ontwikkelrecht.
d. De overeenkomst met MRP is in principe kabinet want een privaatrechtelijke overeenkomst van de gemeente met een marktpartij.
e. Wel kan een interne notitie over deze casus worden gedeeld. (zie bijlage)
f. Het saldo grex is sterk afhankelijk van het uiteindelijke programma en het ruimtelijk ontwerp. De aanbeveling, gedaan in de ruimtelijke studie (april 2020) is om hier een hoge plint en twee torens te realiseren. (Stedelijk front). Dit zal het komende half jaar verder uitgewerkt worden.
g. Voor een hotel is aan de opbrengstenkant [redacted] opgenomen in de huidige grex.

7. Ten aanzien van de integrale benadering en de zorg over de openbare ruimte

a. De ruimtelijke studie (april 2020) geeft op pagina 4 in de inleiding dit advies en geeft daarbij een aantal specifieke aanbevelingen om de opgave integraal te behandelen.
b. Zorgen over de openbare ruimte zijn terecht en onderdeel van het ruimtelijk onderzoek (bijlage 2) dat aan de commissie is overhandigd. Ook de CIRK heeft dit als zodanig gesteld. De komende maanden worden, op basis van het ruimtelijk onderzoek de kaders voor de openbare ruimte van de hele baai geformuleerd, inclusief de invulling van de huidige locatie van de Meervaart. Dat gebeurt in overleg met de betrokken directies van de gemeenten en in overleg met de Commissie Integrale Ruimtelijke Kwaliteit (CIRK) en de Technische Advies Commissie. (TAC) en Monumentenzorg Amsterdam.

8. Ten aanzien van het financiële risico rondom de plannen.

a. De kwantitatieve Business case is als KABINET stuk aan de commissie leden geleverd. Dit is het Blueyard rapport van april 2020. Dit rapport behandelt de jaarlijkse exploitatie.

b. Het kwantitatief haalbaarheidsonderzoek is ook kabinet geleverd. Waarin de financiering en dekking (21 mei 2020).
c. Het hotel is onderdeel van de opbrengsten kant in de Grex waaruit een deel van de dekking van de Meervaart komt (excessieve bouwkosten). Vooralsnog is uitgegaan van een totaal vloeroppervlak van 14.000 m^2 waarvan het hotel deel uitmaakt. Dit zou kunnen veranderen als resultaat van de integrale visie. Nadat het stedenbouwkundig ontwerp en de ruimtelijke ambitie gereed zijn wordt duidelijk wat de grex per saldo oplevert. De invulling is onderdeel van het investeringsbesluit centrum nieuw West fase 2. Besluitvorming wordt verwacht eerste helft 2021

9. Ten aanzien van de snelheid en het realisme van de exploitatie
    a. Een gedegen afweging over deze grote investering is belangrijk. Als Amsterdam 750 jaar wil vieren met een nieuw cultuurgebouw in Nieuw West dan is spoedige besluitvorming over het voorbereidingskrediet en de locatie gewenst. Het besluit gaan nu alleen over het voorbereidingskrediet en niet over de uitvoering.
    b. De prognose van de bezoekersaantallen zijn onderdeel van het haalbaarheidsonderzoek. De gehanteerde eenheidsprijzen zijn gebaseerd op het prijspeil 2019.
    c. Deze prognose is gebaseerd op openbare en bekende data, op de veranderende samenstelling van de bevolking in Nieuw West, op de in het globale programma van eisen opgenomen extra ruimte. Onder andere:
        i. De bevolking van Nieuw West blijft groeien door de bouw van woningen. (zie. o.a. p. 3 toekomstvisie) en door de bevolkingsgroei van 155.000 naar 195.000.
        ii. Samenstelling van de bevolking verandert en het bestedingsniveau van de bevolking groeit.
        iii. Wellicht is er nu even een afname van de groei door corona, de verwachting is dat Amsterdam zal blijven groeien. Evenals de regio. Zoals dat ook gebeurde tijdens de vorige crisis (na 2008).
        iv. De Meervaart trekt niet alleen bezoekers uit Nieuw West maar ook uit de rest van de stad en de regio. Dat is te lezen op de tekeningen op p. 7 van het haalbaarheidsonderzoek.
        v. Groei is ook te verwachten door het aanbod dat kan worden gepresenteerd in de extra zalen.
        vi. Doordat het gebouw aan het water staat kan er ook in de zomermaanden geprogrammeerd worden. O.a. – zoals gesteld - passende zomerfestivals.
        vii. Het dynamische podium is bedoeld om divers en veelzijdig te programmeren.

10. Ten aanzien van de continuïteit bedrijfsvoering bij sloop nieuwbouw
    a. Bij sloop nieuwbouw op de huidige locatie betekent dit ofwel (1) dat de Meervaart geruime tijd dicht is, ofwel (2) dat een tijdelijke locatie moet worden gevonden/gerealiseerd. Tijdelijk dicht trekt de grootste wissel op de continuïteit van de Meervaart. Wellicht kan er ergens een (tijdelijke) zaal geregeld worden,

maar de Meervaart is meer dan alleen een podium. Meervaart is een bijzonder theater met vele functies. Meervaart is ook een maaktheater, educatieve plek en een conferentiecentrum. Dus een tijdelijke zaal lost niets op voor een deel van het personeel en de gezelschappen.

b. Er is een globale inventarisatie gemaakt van de mogelijkheden. O.a. bouw tijdelijke zaal, In de directe omgeving zijn op dit moment grote ruimtes beschikbaar, (Oxville is al geruime tijd op zoek naar een geschikte filmzaal locaties), er is nagedacht over gefaseerde sloop nieuwbouw. Het meest kostbare lijkt een tijdelijke zaal met voor ca. 3 jaar (ca 10 mln.) excl. inkomstenderving.

Ik hoop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,

Touria Meliani
Wethouder Kunst en Cultuur