ANNOTATIE VOOR RAADSBEHANDELING NIEUWE MEERVAART (agendapunt 19)

Inhoud annotatie:

Hoofdlijnen (pagina 1)

Motie integrale aanpak (pagina 2)

Motie participatie (pagina 4)

Hotel (pagina 5)

Financiën (pagina 6)

Locatieondezoek adviezen CIRK en TAC (pagina 7)

Natuurwaarden (pagina 8)

Afwaarderen Meer en Vaart (pagina 9)

Annotatie commissie en technische vragen (pagina 10 en verder)

Hoofdlijnen

- Om alle verhalen een plek te geven is het van belang het aanbod te verdiepen en verbreden. Dit doen we onder meer door kunst en cultuur mee te laten groeien met de stad, de Meervaart mee te laten groeien met de ontwikkelingen in Centrum Nieuw-West. En tegelijkertijd de ontwikkeling van een nieuwe Meervaart in te passen in de gebiedsontwikkeling, zodat deze ontwikkelingen elkaar versterken.
- De Meervaart groeit uit haar jasje en het gebouw is “op”; een nieuwe, grotere Meervaart De Meervaart
    - versterkt een allround en divers theater, een cultureel knooppunt van grootstedelijke vertellingen, is inclusief en representatief voor de bevolking van Nieuw West, vervult een culturele en educatieve rol voor velen uit de stad, de regio en de omliggende wijken
    - biedt makers meer plekken die de stad nu ontbeert
    - biedt een podium voor jong en oud, en het is de plaats waar talenten tot ontwikkeling komen en waar kinderen, jongeren en professionals hun talenten ontwikkelen tot op het grootste podium
    - wordt meer nog dan nu al het geval is de huiskamer van de wijk en onderdeel van haar ruimtelijke context
- Na jaren van onderzoek naar verschillende locaties wordt nu gekozen voor een plek, locatie 3 in de Sloterplas. Deze locatie wordt verder integraal ontwikkeld. Hierbij is er aandacht voor:
    - De opwaardering van de openbare ruimte
    - De afwaardering van de verkeersader Meer en Vaart
    - De verbinding tussen het centrumgebied en het theater
    - Watercompensatie
- Deze integrale ontwikkeling krijgt zowel een informeel als een formeel participatietraject

Pré adviezen moties

MOTIE INTEGRALE AANPAK

Onderwerp

Motie van de leden Van Renssen, Nadif, N.T. Bakker, De Heer inzake integrale aanpak De Nieuwe Meervaart

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over voorbereidingskrediet De Nieuwe Meervaart

Overwegende dat

- Het nieuw te bouwen theater De Nieuwe Meervaart een toevoeging is voor het culturele aanbod voor de stad Amsterdam en Nieuw-West in het bijzonder;
- De raadsvoordracht betrekking heeft op een voorbereidingskrediet, zodat aan het definitief ontwerp kan worden gewerkt;
- De besluitvorming over het uitvoeringskrediet en de dekking grondexploitatie nog moet plaatvinden;
- In de ruimtelijke studie (bijlage 2 bij de raadsvoordracht) wordt geadviseerd te investeren in de opwaardering van de boulevard en in de afwaardering van de Meer en Vaart en de verbinding te maken tussen centrumgebied en plas.
- Het de voorkeur verdient om gelijktijdig aan het realiseren van het theater de openbare ruimte aan te pakken en de ontwikkeling van het Centrum Nieuw-West vorm te geven;
- Dat er sprake moet zijn van een verbinding tussen de locatie voor het theater aan of in de plas en het Centrum Nieuw-West;

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

- De ontwikkeling van het theater en Centrum Nieuw-West integraal te ontwikkelen; waarbij aandacht is voor opwaardering van de openbare ruimte en afwaardering van de verkeersader en de verbinding tussen centrumgebied en theater.

- De besluitvorming over het theater zoveel mogelijk gelijk op te laten lopen en af te stemmen met de besluitvorming voor het investeringsbesluit 2 fase Osdorpplein – Centrum Nieuw-West; en

- dat het ontwerp van het theater, conform het advies uit de ruimtelijke studie, niet op zichzelf staat maar onderdeel is van de omgeving, van de gehele stedelijke zuidwest “kop” van de Sloterplas, daarbij is het van belang dat er aandacht is voor de stedenbouwkundige inpassing, waaronder de opwaardering van de openbare ruimte en afwaardering van de verkeersader en de verbinding tussen centrumgebied en theater.

Het lid / De leden van de gemeenteraad

N.A. van Renssen

I.M. Nadif

N.T. Bakker

C.A. de Heer

Pré-advies: Motie is in lijn met voorstel, er is dan ook geen bezwaar tegen aanneming van deze motie.

MOTIE PARTICIPATIE

Onderwerp

Motie van de leden Van Renssen, Nadif, N.T. Bakker en De Heer inzake participatie De Nieuwe Meervaart

Aan de gemeenteraad

Ondergetekenden hebben de eer voor te stellen:

De raad,

Gehoord de discussie over voorbereidingskrediet De Nieuwe Meervaart

Overwegende dat

- Het nieuw te bouwen theater De Nieuwe Meervaart een toevoeging is voor het culturele aanbod voor de stad Amsterdam en Nieuw-West in het bijzonder;
- Vanwege de coronacrisis de participatieprocedure niet volledig is gelopen zoals gewenst;
- Het college heeft gesteld dat de locatiekeuze en de integrale benadering van het gehele baai onderdeel worden van de bredere participatie rondom de ontwikkeling van fase twee Osdorpplein/ Centrum Nieuw-West waarvoor een ontwerpbesluit en een investeringsbesluit in de maak is.
- De aansluiting op het centrumgebied, een integrale aanpak van de openbare ruimte en behoud van zoveel mogelijk groen van groot belang zijn;

Verzoekt het college van burgemeester en wethouders:

In het vervolg van het ontwerpproces, voor het opstellen van de integrale visie, het het participatieproces over de voorkeurslocatie in combinatie met de opwaardering van de openbare ruimte, de afwaardering van de verkeersader Meer en Vaart en de de verbinding tussen het centrumgebied en het theater, en de uitkomst van dit participatietraject zwaarwegend te betrekken bij de verdere bestuurlijke besluitvorming over de gebiedsontwikkeling (onder meer het investeringsbesluit fase 2 Centrum Nieuw-West) en het theater (uitvoeringskrediet de Nieuwe Meervaart).

Het lid / De leden van de gemeenteraad

N.A. van Renssen

I.M. Nadif

N.T. Bakker

C.A. de Heer

Pré-advies: Motie is in lijn met voorstel, er is dan ook geen bezwaar tegen aanneming van deze motie.

Hotel op huidige locatie Meervaart

Zoals toegelicht in de commissievergadering is er een ontwikkelrecht op deze locatie met een externe partij.

Feitelijk:

- Er is een ontwikkelrecht op de locatie
- In het bestemmingsplan staat de hotelfunctie
- Er moeten met de ontwikkelaar nog afspraken gemaakt worden over de bouwenvelop

<u>Achtergrond ontwikkelrecht (vraag lid Renssen)</u>

Tijdlijn contractvorming met ontwikkelaar 2005-2018

In 2005 sloot het stadsdeel Nieuw West een Samenwerkingsovereenkomst (SOK) met de ontwikkelaar inzake de ontwikkeling van Osdorpplein. Ontbinding van de SOK bij niet nakomen van deelafspraken door ontwikkelaar bleek niet mogelijk na rechterlijke uitspraak bij het door de ontwikkelaar aangespannen kort geding. Kort gezegd ontbrak het in dat contract aan een heldere exit-strategie. Op basis van juridisch advies heeft het Stadsdeel vervolgens een getrapte onderhandeling voorgesteld. Die leidde tot een intentieovereenkomst in 2011 (IOK), waarin wordt afgesproken dat een nieuwe samenwerkingsovereenkomst binnen 4 maanden gereed moet zijn. Begin 2012 werd vervolgens de Allonge op de SOK (ook wel SOK II) overeengekomen. Hierin wordt onder andere het betrokken projectgebied voor de ontwikkelaar ingeperkt, zodat er voor het Stadsdeel meer ruimte komt om op andere plots in het gebied te schakelen. In september 2012 is de nieuwe Ontwikkelovereenkomst tussen de ontwikkelaar en de gemeente Amsterdam van kracht geworden. Hiermee zijn alle voorgaande contracten en contractstappen vervallen en in 1 geactualiseerd contract gevat. Van hieruit zijn de diverse ontwikkellocaties verder uitgewerkt. Het betreft de locaties Woonzorgblok, Fly-inn, Don Bosco, Stadsdeelkantoorlocatie en Meervaart fase Zuid. De ontwikkelaar en gemeente hebben in 2012 een ontwikkelovereenkomst afgesloten waarin de ontwikkelaar het first right of refusal heeft ten aanzien van fase Zuid van het Uitwerkingsplan (hotel, detailhandel, horeca en sociaalmaatschappelijke functies). Inmiddels zijn in juli 2016 voor het Woonzorgblok, de Fly-inn en de Don Bosco-kavel en in oktober 2016 voor de Stadsdeelkantoorlocatie Bouwenvelopovereenkomsten afgesloten met de ontwikkelaar en staat alleen de Meervaart fase Zuid nog voor uitwerking in een bouwenvelopovereenkomst op het programma.

<u>Ander programma ipv hotel (vraag lid Renssen)</u>

Wat zou het kosten als het hotel wordt vervangen door een ander programma (dwz kantoren, wonen of iets anders)?

Zoals gesteld ligt er een ontwikkelrecht op deze locatie We zullen wij in aanloop naar het investeringsbesluit de functionele en ruimtelijke invulling onderzoeken, waarbij gekeken wordt welke wijziging gewenst is en wat hiervan de consequenties zijn. Dit zal onderdeel zijn van het integrale plan dat we gaan opstellen. De uitkomst van dit onderzoek leggen we aan u voor bij het investeringsbesluit fase 2 Centrum Nieuw West.

Rechterlijke uitspraak (vraag lid Renssen)

In 2005 is een samenwerkingsovereenkomst (SOK1) gesloten tussen Stadsdeel Osdorp en de ontwikkelaar. Het doel van deze overeenkomst was om gezamenlijk Uitwerkingsplannen voor de deelgebieden 2, 3 en 4 in het Centrumplan te ontwikkelen. Door diverse oorzaken bleek deze overeenkomst uiteindelijk niet uitvoerbaar. Ontbinding van deze overeenkomst stuitte echter op juridische bezwaren. Het Stadsdeel is bij vonnis van 26 maart 2010 in een kort geding veroordeeld nog een serieuze poging te doen tot nakoming van SOK1. Naar aanleiding van deze uitspraak hebben partijen de onderhandelingen voortgezet. De onderhandelingen hebben via enkele tussenstappen (Intentieovereenkomst en Allonge) geresulteerd in een nieuwe overeenkomst die gericht is op de realisatie van deelgebied 2 van het Centrumgebied. Deze Ontwikkelovereenkomst vervangt alle voorgaande afspraken en geldt ook nu nog.

Financiën

Vraag van Renssen omvang en status investeringsbedrag

Q: Het DB schrijft over een investering van 100 miljoen, is dit inmiddels openbare informatie?
A: Het totale investeringsbedrag is 99 miljoen en staat ook genoemd in de raadsvoordracht. Dit bedrag is openbaar, de opbouw van het bedrag is kabinet.

Q: In de haalbaarheid wordt ook in de geschreven tekst 100 miljoen genoemd, terwijl in de cijfers 99 miljoen staat. Toch een substantieel verschil van 1 miljoen. Wat is juist?
A: Onder 1.3 conclusie staat op p.5 abusievelijk 100 miljoen opgenomen, het juiste bedrag is 99 miljoen.

Q: De Begroting 2020 gaat uit van 80 miljoen, in de stukken wordt gerekend met 89,5 miljoen. Wat is de dekking voor dit verschil? Waar staat dit?
A: Het genoemde bedrag van 80 miljoen betreft het uitvoeringskrediet, hierbij moet worden opgeteld het voorbereidingskrediet dat ook in de begroting 2020 staat opgenomen. Daarnaast is er nog een verschil dat de indexering betreft. De besluitvorming over de indexering wordt meegenomen bij de besluitvorming over de begroting 2021.

Vraag van Renssen Bijdrage grondexploitatie

Q: Mag ik ervan uitgaan dat de dekking uit de grex van de Suha locatie van [redacted] voor het theater, nog niet ter besluitvorming voorligt maar pas deel uitmaakt van de besluitvorming over die grondexploitatie?
A: Klopt. Voor nu gaat het om het beschikbaar stellen van het voorbereidingskrediet.

Vragen VVD: Exploitatiebijdrage nieuwe Meervaart

NB vragen gaan over de kabinetsbijlage, maar kunnen in de openbaarheid worden besproken.

Q: Hoe zit het me de extra subsidie die nodig is van 1,7 miljoen voor de exploitatie, dat volgt uit het haalbaarheidsonderzoek van Blueyard (dat volgens de flap realisme uitstraalt)? Hoe werkt dat? Komt dat uit het nieuwe kunstenplan?
A: Voor de subsidie aan de Meervaart geldt de Kunstenplansystematiek. Deze systematiek houdt in dat instellingen die voldoen aan de voorwaarden eens in de vier jaar een aanvraag kunnen indienen voor een vierjarige Kunstenplansubsidie. Dit betekent dat de Meervaart bij haar aanvraag voor het Kunstenplan 2025-2028 rekening houdt met de nieuwe Meervaart. Als de Meervaart weer een

positie krijgt in de Amsterdamse Basisinfrastructuur (Amsterdam Bis, onderdeel van het Kunstenplan), dan wordt de aanvraag beoordeeld door de Amsterdamse Kunstraad. De Kunstraad adviseert het college over de aanvragen voor de Amsterdam Bis, ook over de hoogte van de subsidiebedragen. Het college besluit over de aanvragen voor de Amsterdam Bis op basis van het advies van de Kunstraad. De gemeenteraad wordt hierover geïnformeerd.

Q9: Is dat het zeker dat die 1,7 extra uit het nieuwe kunstenplan kan? Zo niet, hoe wordt dat dan opgelost? Wordt er gedacht aan sponsoring? En hoe is dat dan te ruimen de stelling dat het haalbaarheidsonderzoek realistisch is?
A: De conclusie van het haalbaarheidsonderzoek is dat het realistisch is. Dit realisme heeft betrekking op de raming, de onderbouwing en de consistentie; klopt het verhaal met de cijfers. Zoals hiervoor beschreven zal bij het Kunstenplan 2025-2028 op advies van de Kunstraad een besluit worden genomen over de daadwerkelijke subsidie aan de nieuwe Meervaart. Indien deze lager is dan gewenst, zal de Meervaart haar plannen moeten aanpassen. Dit kan zowel door te kijken naar de mogelijkheden om meer inkomsten te verwerven, dan wel besparing te realiseren (bijvoorbeeld via sponsoring, congressen, andere programmering). Over de mogelijkheid om de plannen aan te kunnen passen staat in het haalbaarheidsonderzoek de volgende conclusie:

Het exploitatiemodel 2026 biedt voldoende flexibiliteit en ruimte om tegenvallers in de realisatie van de toekomstvisie op te vangen.

<u>Vraag VVD Gebouwgebondenrisico's</u>

Q: In hoeverre komen de gebouwgebondenrisico's terug in het Programma van Eisen

A: Het college heeft besloten dit project onder de regeling risicovolle projecten te laten vallen. Dit betekent dat genoemde, maar ook andere risico's nadrukkelijk een plek krijgen in het proces. De genoemde gebouwgebonden risico's worden meegenomen bij het opstellen en verder uitwerken van het programma van Eisen.

Locatieonderzoek (adviezen CIRK EN TAC)

Ter info: op verzoek van het lid zijn de adviezen van de CIRK en de TAC toegestuurd. Inmiddels zijn deze via twitter gedeeld. Essentie van de discussie op Twitter is: informatie is achtergehouden, huidige locatie is voorkeurslocatie.

Middels de dagmail zijn de adviezen als nog naar de raad gestuurd.

Wat is gebruikelijk:

De cirk adviezen worden niet standaard meegezonden. Dit komt omdat deze adviezen bestuurlijke en collegiale preadviezen zijn.

De adviezen worden wel toezonden als raadsleden of de wethouder daar om vragen.

Cirk consultatie is niet verplicht maar voor het Meervaart gedaan vanwege zorgvuldigheid. We zien nu het belang daarvan.

De adviezen van de TAC zijn openbaar en terug te vinden op hun website.

In de commissieflap is de essentie van beide adviezen genoemd en hoe we hier mee zijn omgegaan. De hoofdlijn hiervan is dat:

- De adviezen gegeven zijn op basis van het locatie-onderzoek (bijlage 1 bij de raadsvoordracht)
- Er in de adviezen aandacht gevraagd wordt voor een integrale aanpak
- Wij hieraan opvolging hebben gegeven door de ruimtelijke studie uit te laten voeren (bijlage 2 bij de raadvoordracht)
- In het nu voorliggende voorstel voor de locatie in de plas we het advies uit de ruimtelijke studie volgen voor een integrale aanpak.
- Tot slot zal de verdere uitwerking van de integrale visie en de ruimtelijke architectonische ambities in samenwerking met de CIRK worden uitgevoerd.

Natuurwaarden (vraag Partij voor de Dieren)

Q: Wat betekent bouwen in het water voor de natuurwaarden?

A: Bij de ontwikkeling van een project als de Meervaart wordt van grof naar fijn gewerkt. De fase waarin het project zich bevindt is de haalbaarheidsfase. Daarin wordt op basis van visies, kengetallen en ervaring een toekomstbeeld geschetst. Berekeningen, adviezen en ontwerpen zijn door gemeentelijke en externe deskundigen opgesteld. Er is al heel veel onderzocht met als doel een totaalbeeld te schetsen en ook– kort gezegd - onmogelijkheden uit te sluiten. De details en verdere uitwerking en het ontwerp van het gebouw en de openbare ruimte worden in een volgende fase nader uitgewerkt. Dit geldt ook voor de natuurwaarden. Wat is er nu al duidelijk?

- Een gebouw in het water hoeft de kwaliteit niet nadelig te beïnvloeden mits op de goede wijze geconstrueerd. Dit is overlegd met waternet. Dat wil zeggen niet als een gebouw over het water maar op een stukje aangelegd land. Daarmee hebben wij rekening gehouden. Steigers rond het gebouw kunnen - zoals ook bij Sloterparkbad - gemaakt worden met mosselbanken die water reinigen.
- Waternet werkt aan een strategie in het kader van de Europese richtlijn water kwaliteit. Waarin reinigende Flora en fauna een plaats krijgen. In het vervolg zullen wij kijken hoe wij deze strategie kunnen toepassen bij de Meervaart.
- Met waternet is afgesproken Watercompensatie en water reiniging te combineren en op te nemen in de strategie. We zien dit als een win-win kans.
- Op de voorgestelde locatie is volgens bestaand onderzoek, o.a. Natuurwaardenkaart 2016, geen beschermde flora aanwezig. Nader onderzoek wordt gedaan in het kader van de verdere uitwerking.

Afwaardering Meer en Vaart (vraag D66)

Q: . Is het niet vreemd dat we net klaar zijn met herinrichting en nu willen afwaarderen?

A: In Nieuw-West wordt een breed onderzoek gedaan naar mobiliteit een verkeersafwikkeling. De afwaardering van de Meer en Vaart maakt hier onderdeel van uit. Op basis van de uitkomsten van dit onderzoek zal gekeken worden wat en hoe de afwaardering van de Meer en Vaart vorm gegeven kan worden. Op dit moment is nog niet duidelijk wat dit betekent voor de huidige inrichting en in hoeverre aanpassing nodig is. Dit zal in het vervolgtraject verder moeten worden uitgewerkt.

Voor de volledigheid hierna de annotatie zoals opgesteld voor de commissiebehandeling:

Agendapunt (12 + Nieuwe Meervaart) d.d. 24 juni VERSIE 2 aangepast d/d/ 23 juni 2016

Aanwezigheid ter ondersteuning

[redacted] 10.2 e [redacted]

Kernboodschap

Wat moet de wethouder uit de commissie bespreking behalen?

- Een akkoord op het voorbereidingskrediet van [redacted] mln. waarmee de volgende stap in de ontwikkeling van (1) de Nieuwe Meervaart (MV) en (2) fase 2 Osdorpplein/ Centrum Nieuw-West (CNW) kan worden gezet.
- Een akkoord op de gekozen voorkeurslocatie (waterlocatie) voor het nieuwe gebouw in het water van de Sloterplas. (Het onderstaande over participatie in de overweging mee te nemen).

Samenvatting

Waar gaat het stuk over?

- Haalbaarheidsonderzoek de Meervaart, GREX, Exploitatie de Meervaart 2025, waaronder de locatiekeuze en voorbereidingskrediet.

Wat moet de raad besluiten?

- Instemmen met het voorbereidingskrediet van [redacted] mln.
- Instemmen met de waterlocatie.

Wat verandert er (voor de Amsterdammer)?

- De investering is van groot belang voor de toekomst van de Meervaart, voor Amsterdam (groot deel van bezoekers komt uit de stad) het stadsdeel, de ontwikkeling van kinderen en jongeren, het bieden van een ketenvoorziening voor cultuurmakers, het presenteren van een breed palet van culturele uitingen en verhalen, talentontwikkeling, educatie, en voor de stedelijke ontwikkeling van Nieuw West en het Osdorpplein in het bijzonder.
- De Nieuwe Meervaart geeft invulling aan diverse ambities uit het coalitieakkoord. Waaronder ruimte voor kunst en cultuur. Met als belangrijkste uitgangspunten het realiseren van een complete stad, een plek waar alle inwoners zich thuis voelen; inclusief en verbindend.
- Maatschappelijke voorzieningen, waaronder kunst en cultuur, zijn een essentieel onderdeel van de stad en groeien mee de stad, ook in Nieuw West waar een grote verdichtingsopgave gestalte krijgt o.a. rondom het Osdorpplein.

Met de Nieuwe Meervaart komt er:

- *Een toekomstig bestendig theater, passend bij de groei van Nieuw West en de stad*
- *Wordt de huidige dependance van de talentontwikkeling (in het talentenhuis) ondergebracht in de nieuwe Meervaart*
- *Komt er meer plek voor makers om te repeteren en monteren*
- *Komt er een extra kleine zaal bij*
- *Een ontmoetingsplek voor bewoners*
- *Kans om buiten te presenteren*
- *Wordt centrum Nieuw-West/ Osdorpplein versterkt en de relatie tussen winkelcentrum en water gelegd.*
- *Meervaart trekt ca**. 170.000** bezoekers per jaar*
- *Geeft educatie en les aan ca **7.000** kinderen per jaar (Meervaart studio)*
- ***350** voorstellingen per jaar*
- ***50** medewerkers en vijf in house gezelschappen*

Wat gebeurd er als de besluitvorming niet nu maar na het reces plaats gaat vinden?

A: Het verplaatsten van de besluitvorming is mogelijk. Het opstellen van het ambitiedocument is waarin ruimtelijke integratie wordt verwoord is gestart. Onderdeel is de participatie over locatie en de verschijningvorm van de omgeving en het gebouw. Die zijn gepland na half augustus en september.

Deze annotatie is gezamenlijk voorbereid voor de wethouders Meliani en Van Doorninck. Hieronder zijn de vragen en antwoorden geordend naar:

Het theater, Van Eesteren

De locatie, het proces en de gebiedsontwikkeling

De vragen zijn genummerd en zo nodig hier makkelijk naar te kunnen verwijzen.

In de bijlage zijn opgenomen de technische vragen en antwoorden die ook aan de commissieleden zijn gestuurd en het verslag/de input vanuit stadsdeel Nieuw West

Het theater, Van Eesteren

Q1: Is het opportuun om in deze tijden van corona door te gaan met deze ontwikkeling, zeker nu veel kunstinstellingen het moeilijk hebben?

A. Het college kiest ervoor om ook in deze moeilijke tijden, te investeren in Kunst en cultuur en Nieuw-West. De stad blijft groeten en kunst en cultuur groeien mee. Naast het steunen van de instellingen vanwege corona.

Q2: Wat betekent Sloop Nieuwbouw voor de continuïteit van het theater

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 functie. 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.

Er is een globale inventarisatie gemaakt van de mogelijkheden. O.a. bouw tijdelijke zaal, er zijn geen grote ruimtes beschikbaar in de buurt, (Oxville is al lang op zoek naar een geschikte filmzaal), er is nagedacht over gefaseerde sloop nieuwbouw. Het meest kostbare lijkt een tijdelijke zaal met voor ca. 3 jaar (ca [redacted] n.) excl. inkomstenderving.

Q3: Past de nieuwe Meervaart in de stedenbouwkundige opzet van Van Eesteren en het AUP?

A: Met de bouw van de van de nieuwe Meervaart zal de skyline van Osdorp aan de Sloterplas veranderen maar met de Meervaart wordt een culturele hotspot gecreëerd die je best mag zien. En die een nieuw elan kan geven aan de bijzondere ligging van Osdorp aan de Sloterplas. Met de nieuwe Meervaart zal het centrum van Osdorp beter verbonden worden met de plas; de barrière die er nu ligt (de weg Meer en Vaart), wordt opgeheven. Osdorp ligt aan de Sloterplas en dat komt met de positionering van de nieuwbouw (in de Sloterpas) beter tot z'n recht.

De positionering van de nieuwbouw is afgestemd met Monumenten en Archeologie

De locatie, het proces en de gebiedsontwikkeling

Q4: Waarom al B&W-besluit zonder stadsdeeladvies?

A: B&W heeft na principe besluit - over locatie 3 -op 2 juni advies gevraag aan DB-stadsdeel. Advies is bijgesloten bij deze annotatie. B&W heeft niet eerder om advies gevraagd vanwege de onzekere situatie rond corona en de (financiële) consequenties op de gemeente. Bestuurders hebben daarom gekozen om dit voornemen eerst aan B&W voor te leggen, zodat duidelijk werd of de ontwikkeling van de Nieuwe Meervaart überhaupt door zou kunnen gaan. Andersom zou – als B&W niet verder wil met het plan - onlogisch zijn geweest.

Q5: Zijn bewoners meegenomen in de locatiekeuze?

A: Bewoners en betrokkenen zijn in 2019 gekend over twee van de drie locaties. De afwegingen van de bewoners en betrokkenen zijn besproken met wethouders en er is een derde locatie ontstaan. De derde locatie is, net als de andere twee nauwkeurig onderzocht. Als we weer gaan participeren is het niet de bedoeling dat er gevraagd wordt om tussen locaties te kiezen maar om meningen te horen over de derde locatie, zoals ook gedaan is bij locatie 1 en 2. Toen is ook niet over een keuze gesproken.

Q6: Is de locatie nu een voldongen feit?

A: In principe stelt B&W de waterlocatie voor. Daarmee is een eerste stap gezet. Over deze voorkeur heeft de commissie van het stadsdeel Nieuw West op 9 juni vergaderd, gaat de commissie RO/ KDD op 24 juni debatteren en wordt het voorstel voorgelegd aan de gemeenteraad op 1 juli.

Vervolgens wordt de locatie in een participatietrajecten in augustus/ september voor advies aan de bevolking voorgelegd. Uitkomst van het advies zal met bestuurders worden gedeeld. Uitslag kan positief zijn, maar kan ook gepaard gaan met zwaarwegende bezwaren. Dan zal op de locatie bestuurlijke heroverweging plaats kunnen vinden. Het is wel de wens om na de participatie en de processen van de Meervaart en de ontwikkelingen van fase 2 gelijk te laten lopen. Daarna volgt een formele bestemmingsplanprocedure voor heel fase 2 inclusief Meervaart.

Q7: Hoe verloopt het (informele) proces van de participatie?

A: In augustus en september zal met de omgeving worden geparticipeerd over een nadere uitwerking van de nieuwe locatie van de Meervaart. Dit zal in het teken staan van het inventariseren van belangen die spelen in de omgeving en het ophalen van ideeën voor de nadere uitwerking. Deze participatie is onderdeel van een breder participatietraject voor project Osdorpplein fase 2.

Q8: Waarom is er zo lang gewacht met het bekend maken van de derde locatie?

A. Eerst is zorgvuldig onderzocht of er belemmeringen in meer technische, ruimtelijke ordening en historische, logistieke belemmeringen zin kleven aan de voorgestelde waterlocatie. Dit is niet het geval gebleken.

Q9: Wat betekent de integrale aanpak?

A; er is gekozen voor een integrale aanpak, zoals ook opgenomen in de ruimtelijke studie (bijlage 2). Dit betekent dat we integraal kijken naar:

- De architectonische-landschappelijke afstemming met het ontwerp van het gebouw
- Het afwaarderen van de verkeersader Meer en Vaart
- Het verder ontwikkelen van de Boulevard aan de kop van de Sloterplas
- De aansluiting met het centrumgebied/Osdorpplein
- De invulling van de huidige locatie van de Meervaart

Q10: Hoe verloopt het formele proces van besluitvorming?

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).

Q11: Hoe verloopt het proces van de integrale planontwikkeling?

A: De integrale planontwikkeling levert een visie op het hele gebied met o.a. een ruimtelijk ambitiedocument, en een bouwenvelop voor de nieuwe Meervaart en de huidige locatie. Resultaat is te verwachten in oktober/ november. De resultaten worden verwerkt in het ontwerpbesluit fase 2 Osdorp plein. Een of meerdere sessies over het ruimtelijk ambitiedocument zullen een participatief karakter krijgen. Sessies worden deze zomer voorbereid en augustus/ september gehouden.

Q12: Er is nog geen architect betrokken en er is nog geen ontwerp?

A. Nadat bouwenvelop en ruimtelijk ambitie document gereed zijn, kan een architect worden geselecteerd volgens een Europese aanbesteding. Prognose: vanaf december 2020.

D

Q13: Welke afspraken zijn er omtrent een hotel op de huidige locatie van de Meervaart

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.

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. Hotel beslaat een deel van de kavel.

NB. Ook bij Sloop Nieuwbouw moet rekening gehouden worden met dit ontwikkelrecht.

<u>Up to date & Kort en Bondig</u>

Standpunt PvdA

We willen investeren in cultuur in Nieuw-West en een betere cultuurprogrammering is nodig. De PvdA-fractie kan alleen niet goed beoordelen of dit plan ook echt een goed plan is wat daaraan bijdraagt. Halen we er het maximale uit? Zo mis ik een kwantitatieve businesscase. Ik zie een hotel van 200 kamers terug in de plannen, maar kan niet beoordelen hoe noodzakelijk dit is voor de totale grondexploitatie. Daar zit een potentieel (financieel) risico. Is er een second opinion uitgevoerd naar de brede doelstellingen? Kern is om Nieuw West echt te bieden wat het verdient.

- *De kwantitatieve Business case is als KABINET stuk aan de commissie leden geleverd. Dit is het Blueyard rapport van april 2020. Dit rapport behandeld de jaarlijkse exploitatie.*
- *Het kwantitatief haalbaarheidsonderzoek is ook kabinet geleverd. (Financiering en dekking 21 mei 2020)*
- *Het hotel is onderdeel van de opbrengsten kant in de Grex waaruit een deel van de dekking van de Meervaart komt (excessieve bouwkosten). 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*

Standpunt VVD

"We vinden de keus nog best lastig; aan de ene kant zijn we voor spreiding van cultuurvoorzieningen over de stad en vinden we de gekozen locatie mooi. Aan de andere kant hebben we serieuze twijfels bij het exploitatiemodel en de subsidiestromen die de komende jaren fors zullen moeten toenemen. Vraag is dus of het nu het juiste moment is om dit te doen, ook vanuit grex-oogpunt. Nog geen besluit genomen als fractie.

- *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.*

Extra vraag GL over openbare ruimte

Bij GL leven vooral zorgen over d openbare ruimte. Dreigt er straks geen 'gat' te ontstaan tussen het nieuwe theater en de overkant van de verkeersader? Valt daar nu al iets op af te spreken?

- *De zorg van GL is terecht en de uitkomst van het ruimtelijk onderzoek (bijlage 2) dat aan de commissie is overhandigd. Ook de CIRK heeft dit 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.*

Er is een WOB-verzoek binnen gekomen van een journalist van AT5.

Met een verzoek om alle intergemeentelijke correspondentie over de MV van de afgelopen 10 jaar, de voorgenomen locatie, de oude locatie, de verbouwplannen uit het verleden en de externe communicatie met o.a. kunstraad en derden.

Officieel verslag commissie stadsdeel 9 juni 2020 (overgenomen uit het verslag)

1. <u>Adviesaanvraag locatiekeuze Nieuwe Meervaart</u>

De heer [redacted] van theater de Meervaart, de heer [redacted] van de Kroonenberg Groep en mevrouw [redacted] van Vrienden van de Sloterplas spreken in over de locatiekeuze van de nieuwe Meervaart en beantwoorden vragen van de stadsdeelcommissie. Vervolgens geeft de stadsdeelcommissie een reactie op de adviesaanvraag. Het db licht het proces en de participatie toe en beantwoordt vragen van de stadsdeelcommissie.

- Het DB zegt toe om de (schriftelijke) suggesties en overwegingen van de stadsdeelcommissie bij de db-adviesaanvraag te voegen en door te geleiden naar de gemeenteraad (de commissie Kunst Diversiteit en Democratisering).

Voor de adviesaanvraag locatiekeuze nieuwenieuwe Meervaart staken de stemmen met 6 stemmen voor (VVD, 50PLUS en mevrouw Biddle van GL), 6 stemmen tegen (PvdA, mevrouw Tienstra en de heer Spruitenburg van GL) en 4 onthoudingen (de heer Nijhof (GL) en DENK.

Staccato Weerslag van de stadsdeel commissievergadering d.d. 9 juni jl. (Gehele verslag en bijlagen toegevoegd)

CONTEXT: Het door B&W gevraagde advies luidt: *Ten aanzien van de locatiekeuze voor de nieuwe Meervaart (de waterlocatie) advies te geven welke punten van belang zijn voor het vervolgproces. Veel commissieleden denken dat de vraag is: advies te geven over de keuze van de locatie.*

De leden van de commissie zijn verheugd over de plannen rondom een nieuwe Meervaart en de impuls die deze ontwikkeling en investering zal betekenen voor de uitstraling van het gehele

stadsdeel.

De commissie constateert dat de voorgestelde derde locatie nieuw is, zij hebben nog vragen over deze nieuwe locatie en constateren dat anders dan over de twee afgevallen locaties er over deze locatie geen participatie heeft plaatsgevonden. (NB. Zoals hierboven aangegeven zal participatie plaats vinden en het resultaat worden gedeeld en besproken)

In de commissie wordt voorgesteld om het participatietraject van de locatie, zoals vorig jaar ingezet, af te ronden en de uitkomst met een nieuw adviesverzoek in een later stadium aan het stadsdeel voor de leggen. Het voorstel krijgt van verschillende andere commissieleden steun. (NB Nieuw advies wordt in ieder geval gevraagd bij de behandeling van fase 2 waarin de nieuwe Meervaart wordt opgenomen. Eerste helft 2021).

De partijen zijn verdeeld over de gekozen locatie. De meeste leden van de commissie vinden sloop nieuwbouw op huidige locatie geen goede oplossing maar er is twijfel over de voorgestelde locatie in het water.

Aandachtspunten die genoemd worden bij de waterlocatie zijn:

- Rekening te houden met het 4 mei monument waaronder voldoende afstand en ruimte.
- Rekening te houden met aanlegsteigers en verblijfplaatsen bij het nieuwe gebouw
- Rekening te houden met de bestaande bomen langs de meer en vaart.
- Rekening te houden met de unieke historie en het gedachtengoed van Van Eersteren.
- De optie van een tunnel t.p.v. Meer en Vaart voor verkeer opnieuw te onderzoeken.
- Rekening te houden met biodiversiteit, natuur en waterkwaliteit.
- Rekening te houden met duurzaamheid en circulariteit.
- Rekening te houden met het bijzondere karakter van de boulevard.
- Met een goede functionele invulling van de huidige locatie van de Meervaart

Technische vragen

Algemene context: Bij de ontwikkeling van een project als de Meervaart wordt van grof naar fijn gewerkt. De fase waarin het project zich bevindt is de haalbaarheidsfase. Daarin wordt op basis van visies, kengetallen en ervaring een toekomstbeeld geschetst. Berekeningen, adviezen en ontwerpen zijn door gemeentelijke en externe deskundigen opgesteld. Er is al heel veel onderzocht met als doel een totaalbeeld te schetsen en ook– kort gezegd - onmogelijkheden uit te sluiten. De details en verdere uitwerking en het ontwerp van het gebouw en de openbare ruimte volgen na het vrijgeven van een voorbereidingskrediet. Niet alle hieronder gestelde vragen zijn daarom geheel of in detail te beantwoorden maar schetsen wel een reëel beeld.

1. De Meervaart verhuurt nu aan **OBA en Muziekschool**, dit komt te vervallen met verkoop en sloop van het gebouw. Op welke manier krijgen OBA en Muziekschool een plek in Centrum Nieuw-West? Wat zijn de kosten voor de gemeente die gemoeid zijn met het beëindigen van de huur?
    - Er wordt op het Osdorpplein gewerkt aan de ontwikkeling van een OBA XL, al dan niet samen met de muziekschool. Zodra de plannen concreet zijn wordt u daarover geïnformeerd.
    - Vertrek OBA en Muziekschool zijn minder inkomsten voor de Meervaart en verwerkt in de exploitatiebegroting (zie KABINET bijlage 5).
2. In het locatieonderzoek wordt onder optie 1 (locatie A) beschreven dat het gebouw dan een kritische omvang heeft omdat bouwen op de huidige locatie gepaard gaat met extra ontwikkel- en bouwactiviteit op deze plek. Het wordt een **combinatiegebouw** met ondergronds parkeren, een hotel met 200 kamers en een aantal winkels in de plint. Deze combinatie is gezien de omvang van de locatie kritisch. Waar komt de eis vandaan dat er hotel met 200 kamers en ondergronds parkeren en winkels in de plint noodzakelijk is? Graag ontvangen wij de stukken waarop dit is gebaseerd?
    - 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.
    - De parkeerbalans is met de Nieuwe Meervaart en het extra programma nog niet in evenwicht. Het voornemen is onder de ontwikkeling op de huidige Meervaart locatie een garage op te menen en de parkeerbalans weer in evenwicht te brengen. Deze invulling moet nog uitgewerkt worden in de plannen van fase 2 centrum Nieuw-West.
    - Parkeren wordt meegenomen in het investeringsbesluit voor fase 2 van het project Osdorpplein (CNW), waarin een herziening van de grondexploitatie voor deze locatie betrokken zal zijn.
    - Een andere parkeeroptie is een garage onder de Nieuwe Meervaart in het water. Technisch mogelijk maar kostenverhogend.
3. Uit de studie volgt dat de Meervaart op de huidige locatie, veel beter dan nu, kan worden ingepast en onderdeel kan worden van het centrum. Het geschetste concept heeft een geheel open plint. Op welke manier wordt bij locatie C, rekening gehouden met de **aansluiting op het Centrum**.
    - Locatie C ligt dicht bij het Osdorp plein, althans dichter bij dan variant B op de hoek van Meer en Vaart en de Lelylaan. Locatie C ligt niet in het weefsel van het centrumgebied zoals locatie A. Vandaar het verschil.

- De uitkomst van de ruimtelijke studie, visie Nieuwe Meervaart van [april 2020] stelt dat een integrale benadering van gebouw, straat, boulevard moet leiden tot een goede aansluiting. Het moge duidelijk zijn dat een gebouw en een openbare ruimte van hoge kwaliteit uitnodigend zal zijn voor bezoekers en de aantrekkelijkheid van de Sloterplas zijde zullen versterken. Het totaal gaat werken als een magneet. Doel is dit in het ruimtelijk ambitiedocument vast te leggen.

4. Is de **overeenkomst met MRP** al gesloten?
   - In september 2012 is een (nieuwe) ontwikkelovereenkomst tussen ASR (rechtsopvolger is MRP) en de gemeente Amsterdam van kracht geworden. Er ligt een ontwikkelrecht (right of first refusal) op de locatie richting ontwikkelaar MRP.
   - De volgende stap zal zijn een bouwenvelop-overeenkomst of realisatie-overeenkomst op basis van een aanbod dat de gemeente aan MRP zal doen.
5. Op welke manieren is rekening gehouden met het revitaliseren van het Centrum Nieuw West, het ondersteunen van de lokale middenstand en het voorkomen van leegstand? Draagt het plan van MRP (hotel en commerciële plint bij aan deze doelen?)
   - Doelstelling van het project Osdorpplein-Centrum Nieuw-West is om een goed functionerend centrum te ontwikkelen dat klaar is voor de toekomst. Het revitaliseren van het centrum, ondersteunen van de lokale middenstand en het voorkomen van leegstand gedurende de ontwikkelperiode vallen onder deze doelstelling. In dat kader is dit voorjaar een winkelstraatmanager aangenomen die (pro)actief ondernemers ondersteunt. Daarnaast wordt nagedacht over branchering van voorzieningen zodat een optimale, levensvatbare hoeveelheid voorzieningen in het gebied zal worden gerealiseerd. Voor de 2e fase van het project Osdorpplein wordt de Meer en Vaart gezien als recreatie-, cultuur- en leisurestrook waar levendigheid, ontmoeting en meer beleving ontstaat van het centrum én de Sloterplas. Door deze functies toe te voegen wordt de centrumfunctie in zijn geheel versterkt.
6. Is de meerwaarde onderzocht voor de sociale cohesie in het stadsdeel en de binding van de wijk door drie jaar programmeren op andere locaties van Meervaart? Welke locaties zijn daarvoor beschikbaar.
   - De Meervaart is met haar huidige gevarieerde programma een sterke sociale pijler van de buurt, voor alle leeftijden en smaken programmeert de Meervaart een breed cultureel programma. Per jaar maken circa 7.000 kinderen daar gebruik van.
   - Er is geen onderzoek gedaan naar de sociale cohesie i.r.t. 3 jaar elders programmeren.
   - Er is een eerste scan gedaan naar een tijdelijke locatie in de buurt. O.a. het Stadspark Osdorp. Er is een voorstel gedaan door MRP tijdelijk in het confectiecentrum te verblijven.
7. Voor het talentenhuis wordt nu gebruik gemaakt van de oude school, welke functie is er mogelijk voor de oude school na huisvesting van het talentenhuis?
   - De school is eigendom van Ymere en onderdeel van de planontwikkelingen in dat gebied (Wildeman buurt). Het plan is de school te slopen om daar nieuwe ontwikkelingen mogelijk te maken. Dus op termijn zal dit deel van de Meervaart het pand moeten verlaten.
8. Wat is er te behalen in het kader van **circulair gebruik** van het huidige pand van de Meervaart? Zijn er mogelijkheden tot besparing en verduurzaming door hergebruik?

- Circulariteit is belangrijk en het voornemen is een nieuw gebouw zo circulair mogelijk te maken. Het voornemen is dit in het programma van eisen en de aanbesteding mee te nemen.
- Het oude gebouw is niet circulair ontworpen in materiaalgebruik of constructie. Er is nog geen studie verricht naar het eventueel circulair slopen van het oude gebouw.
- De Meervaart is van plan om zo veel mogelijk zaken mee te verhuizen. O.a. de zonnepanelen op 't dak en delen van de theater inrichting.

9. Gesteld wordt dat de kosten van locatie A duurder zouden zijn, graag ontvangen we de **kostenonderbouwing per locatie**.
   - Locatie A is duurder dan B vanwege het tijdelijke theater waarmee in de berekening rekening is gehouden. Locatie A en C zijn ongeveer gelijk als met een tijdelijk theater van ca 10 miljoen wordt gerekend. Locatie C is vanwege bouwen in het water en compensatie ongeveer even duur als locatie A.
10. Is er onderzoek gedaan naar de locatie aan de Sloterplas meer **noordelijk van locatie C**, waar nu de Meer en Vaart parking is gevestigd?
    - Ja, te lezen in de ruimtelijke studie (april 2020 p 21 - 23). Een van de opties die is verkend is een gebouw te maken op de landtong. Deze optie schaadt de belangen van de divers ondernemingen die daar gevestigd zijn en de relatie van de gemeente met de ondernemers in het hele centrumgebied. Uitkopen is kostbaar en het is, gezien de wens meer horeca in het gebied en aan het water te brengen onlogisch.
    - Een gebouw, zuidelijk naast deze landtong is niet nader onderzocht omdat dit stedenbouwkundig niet ideaal is en schaduw zal werpen op de terrassen van de huidige horeca.
11. Is onderzoek gedaan naar de **ruimtelijke inpassing van locatie C**, ten aanzien van geluid, verkeer, natuur etc.? Graag ontvangen we deze onderzoeken.
    - Planontwikkeling gaat van grof naar fijn. Uit de eerste analyse volgt dat geluid van het theater technisch bouwkundig opgelost moet en kan worden in het gebouw. Dit wordt meer in detail onderdeel van het op te stellen programma van eisen en het ontwerp. Verkeerskundig zijn de drie locaties onderzocht en in principe is logistiek en verkeer oplosbaar. Wat betreft natuur zijn divers studies geraadpleegd en is overleg gevoerd met o.a. de stadsecoloog en waternet. Er zijn geen belemmeringen los van het probleem van de waterkwaliteit wat voor de gehele plas geldt.
    - Nadere uitwerking gebeurt in ontwerpbesluit en investeringsbesluit.
12. Is er onderzoek gedaan naar de **technische haalbaarheid** van bouwen in het water tot 18 meter diep van de plas? Graag ontvangen we dat onderzoek.
    - Ook hier gaat het onderzoek van grof naar fijn. Bouwen in de plas is op het eerste gezicht technisch haalbaar en qua kosten berekend door een kostendeskundige. Op dit moment wordt een nader onderzoek uitgevoerd door het Ingenieurs Bureau. Technisch is "alles" mogelijk maar we willen graag meer stevigheid onder het eerdere onderzoek en de raming van de kosten.
13. De **verkeersader Meer en Vaart** moet worden afgewaardeerd, is er ook een variant onderzocht waarbij de nieuwe locatie wordt gebouwd op de oever, in aansluiting op het Centrum Nieuw-West, maar niet in het water?
    - Er zijn in de afgelopen jaren in totaal 7 mogelijke locaties onderzocht. De voorgestelde variant is niet onderzocht, alleen als locatie B.
    - In de ruimtelijke studie (april 2020) worden diverse voorstellen gedaan voor de plaatsing en verschijningsvorm van een gebouw. Onderdeel van de ruimtelijke

studie zijn volumestudies waarbij de relatie gebouw, water, land, bomen, straat en Osdorpplein verder uitgewerkt worden. Dit is ook het doel van de ruimtelijke ambitie.

14. Een voorwaarde voor bouwen in het water is **watercompensatie** elders. Waar wordt deze watercompensatie nu exact gezocht in het park en welke functie moet hiervoor worden ingeleverd?
    - De watercompensatie is besproken met Waternet en de ecoloog van Ruimte en Duurzaamheid. Het voorstel is watercompensatie te combineren met waterzuivering. Dat kan door het maken van helofytenfilters in bijvoorbeeld de aanvoerkanalen naar het meer zodat de nutriënten afgevangen worden en het water schoner wordt. In het vervolgproces wordt dit samen met Waternet nader ontworpen.
15. De kosten voor bouwen in het water bedragen ca ## miljoen, zijn de kosten van de aanleg van de **watercompensatie** hierbij inbegrepen?
    - Nee de kosten van watercompensatie zijn apart genomen. Zie p2. van het haalbaarheidsonderzoek Nieuwe Meervaart. (21 mei 2020).
16. Wat zijn de kosten van **watercompensatie** en maakt dit deel uit van de totale raming?
    - De kosten voor de watercompensatie zijn onderdeel van de totale kostenberekening. Zie p2. van het haalbaarheidsonderzoek Nieuwe Meervaart. (21 mei 2020). Voor de kengetallen van de raming is het maken van helofytenfilters als uitgangspunt genomen.
17. In het Locatieonderzoek wordt gesteld dat het de moeite waard is te onderzoeken of een deel van het programma van de Meervaart op de huidige locatie kan worden teruggebouwd, zodat er loop tussen plas en centrum ontstaat. Op welke manier is hier rekening mee gehouden in de plannen voor de exploitatie? Waarom wel of niet?
    - Deze optie is als suggestie door de architecten gedaan om o.a. het volume te verkleinen. Maar meerdere gebouwen is niet de wens van de Meervaart omdat dit een extra druk legt op de exploitatie en de gewenste interactie tussen de diverse Meervaart functies: educatie, talentontwikkeling en presenteren belemmert.

Technische vragen naar aanleiding van kabinetsstukken (ivm kabinet zijn de bedragen verwijderd uit de vragen en antwoorden).

18. Graag ontvangen we het **voorlopig programma van eisen** van de nieuwbouw (april 2020) waar Blueyard naar verwijst.
    - Hoofdstuk vier (pagina 8) van het Blueyard rapport (april 2020) staat het programma van eisen op hoofdlijnen.
19. Blueyard constateert dat de **exploitatie realistisch** is; geldt dit ook als de bezoekersaantallen met periodes worden beperkt vanwege corona maatregelen zoals in voorjaar 2020?

NB Deze vraag is beantwoord met de brief van wethouder Meliani die verstuurd is met de dagmail van vrijdag 27 juni 2020

20. Opgemerkt wordt: **festivals** zijn als verdienmodel interessant, ook omdat kan worden uitgebreid naar de boulevard aan de Sloterplas. Wat voor festivals wordt hieraan gedacht? Geldt dit nog steeds in tijden van coronacrisis?
    - De ideeën gaan over festivals inpandig en in combinatie met buiten programmering. Dit wordt nader uitgewerkt, waarbij de plannen gaan over festivals die passen bij de profilering van de Meervaart, de wijk, centrum Nieuwe-West en Amsterdam. Geen

geluidoverlast en overbelasting van de publieke ruimte, fijnmazig, passend bij het versterken van de culturele en educatieve infrastructuur van de wijk, open en toegankelijk. Geen festivals achter gesloten hekken.

21. In het kader van de risicoanalyse wordt geadviseerd om voorwaarden voor de nieuwbouw uit te werken, gericht op het beheersbaar houden van onderhoudskosten, van theater technische gebruikerskosten en van de combinatie van flexibele functies, logistiek en routing. Zijn deze afspraken al gemaakt?
    - Deze voorwaarden zijn nog niet allemaal geformuleerd. De aanwijzing in de haalbaarheidsstudie is bedoeld als uitgangspunt voor het programma van eisen zodat de verschillende onderdelen in onderlinge samenhang uitgewerkt kunnen worden. Bijvoorbeeld om tot optimale logistiek te komen en om de horeca in te richten als ondersteuning van het programma.
22. Meervaart kiest voor meer programmering en minder commerciële verhuur, met een verhouding van 2021-2024 van ## % programmering en ## % commerciële verhuur. Op welke manier worden deze afspraken vastgelegd? Zijn hier consequenties aan verbonden?
    - De Meervaart wil in haar toekomstvisie de afhankelijkheid van de volatiele commerciële component verminderen. Zij wil in de toekomst meer aandacht geven aan diverse programmering, educatie, talentontwikkeling en het faciliteren van theatermakers ten behoeve van haar unieke programma. In de systematiek van het Kunstenplan dienen instellingen hun plannen in, deze worden eens per 4 jaar beoordeeld en op basis van de plannen en de beoordeling wordt uiteindelijk een afspraak gemaakt in de vorm van een 4-jarige subsidie.
23. De gedachte is dat Meervaart straks 16 uur open is, klopt dat dit ook afhankelijk is van het welslagen van de dag horeca? Dit is geen onderdeel van het onderzoek naar de haalbaarheid van de exploitatie. Hoe groot wordt de kans geacht dat dit kostendekkend kan slagen?
    - De Meervaart wil langer open om de huiskamer van de buurt kunnen zijn. Zij heet haar bezoekers welkom, de horeca is onderdeel van het totaalconcept en daarom ondersteunend en geen doel op zich.
    - Voor het uitwerken van de functie van (dag) horeca is in de haalbaarheidsstudie deze als kostendekkend gezien.
    - Nadere uitwerking van het concept en de uitwerking is onderdeel van het programma van eisen.
24. De beheer- en exploitatie kosten van het gebouw worden geraamd op kapitaallasten van ## mln. We nemen aan dat dit het bedrag per jaar is. Het is gebaseerd op een netto-investering van ## mln. en een omslagrente van 1%. Wat is de termijn van afschrijvingen die is gehanteerd?
    - De raming is per gemiddeld jaar.
    - De gehanteerde afschrijvingstermijn is 40 jaar zoals gebruikelijk voor gemeentelijk vastgoed.
25. Wat zijn de kosten die de gemeente nu jaarlijks uitgeeft aan het gebouw van de Meervaart (alle kosten niet zijnde programmering?)
    - De Meervaart is zelf eigenaar van het huidige theater
    - Binnen de huidige subsidie wordt rekening gehouden met 425.000 voor het meerjaren onderhoud.

26. De kosten voor gebouw worden geschat op ## miljoen. Wat zijn de kosten als de extra zaal geen onderdeel uitmaakt van het gebouw?
    - Als we uitgaan van de kleinste zaal zijn de **bouwkosten** ca. 5,2 mln. Daarvan is ca. 3,6 mln. **theatertechniek**. Deze kosten zijn echter niet goed los van elkaar te zien, aangezien een zaal zonder inrichting niet als theaterzaal kan functioneren. Ergo, een theater is een technische machine met in een architectonisch jasje. Zonder techniek – waar een groot deel van de kosten zit - geen theater.
27. De kosten voor de vaste inrichting zijn ## miljoen. Op welke onderdelen kan worden bespaard en wat levert dat op?
    - Zie ook het antwoord boven.
    - De inrichting is voornamelijk basis theatertechniek. Besparen op techniek is besparen op het geheel.
    - Vanuit het concept van het dynamische podium dat met flexibele indeling van zalen effectiever en efficiënter kan functioneren, zijn kosten voor inrichting en bouw niet goed te onderscheiden.
28. De grex. SUHA Osdorpplein wordt herzien, met onder andere de opbrengsten van de huidige kavel van ca 11.000 m^2 BVO commercieel hotel, waar is dit op gebaseerd? Is dit in overeenstemming met het Overnachtingenbeleid?
    - Het hotel is opgenomen in het overnachtingsbeleid.
29. De Meervaart is nu eigenaar van het gebouw, het wordt om niet verworven door de grex Centrum Nieuw West. Overwogen wordt om een deel van de kosten van ## miljoen te dekken uit reeds afgekochte erfpachtcanon. Wat is de hoogte van het restant van het bedrag van het reeds afgekochte erfpachtcanon waar het om gaat?
    - Ongeveer € ## afhankelijk van het moment van verwerving.
30. Is de verwachting dat vanaf 2025 er voldoende middelen zijn in het kunstenplan om de stijging van de exploitatiekosten tot ## miljoen te kunnen dekken?
    - De kunstraad adviseert de gemeente over toekenning van subsidiebijdragen. Dat doet zij in een vierjaarlijkse cyclus.
    - De kunstraad maakt daarvoor onafhankelijk haar afweging binnen de beschikbare middelen.
31. Welke reserves zijn er indien de exploitatiekosten hoger blijken of de bezoekersaantallen tegenvallen?
    - Culturele instellingen hebben, zoals we helaas door corona hebben geleerd, niet veel ruimte in de begroting om reserves op te bouwen. Dat is niet het uitgangspunt binnen de huidige kunstenplan systematiek. De Meervaart zou er graag naar streven, zeker voor de opstartfase van het nieuwe gebouw een reserve op te bouwen om de wellicht deze onzekere fase te kunnen managen.
32. In de ruimtelijke studie wordt geadviseerd te investeren in de opwaardering van de boulevard. Ook wordt geadviseerd te investeren in de afwaardering van de Meer en Vaart en de verbinding gemaakt tussen centrumgebied en plas. Uit welke opbrengsten wordt dit betaald?
    - Voor fase 2 van de ontwikkeling van het Osdorpplein-Centrum Nieuw-West wordt op korte termijn een grondexploitatie opgesteld waarin baten en kosten van het plan inzichtelijk worden gemaakt. Bekeken moet worden welke maatregelen nodig zullen zijn en op welke wijze de kosten daarvan gedekt kunnen worden.

33. Blueyard adviseert om de omgeving van het gebouw aantrekkelijk en toegankelijk te laten zijn vanaf de opening, dit hangt ook samen met de maatregelen genoemd in de ruimtelijke studie, zie ook vraag 12. Op welke manier wordt dit bekostigd en geborgd?
    - Het advies van Blueyard komt overeen met het advies van Ruimte en Duurzaamheid om integraal aandacht te geven aan de hele oever zoals hierboven omschreven.
34. In de begroting 2020 staat een bedrag genoemd van ca 90 miljoen voor de Meervaart, waar is het bedrag van ## miljoen ten laste van VJN op gebaseerd?
    - Ten behoeve van de VJN (2019) is, op basis van referenties en kengetallen, op advies van BBN, een gerenommeerd bouwkostendeskundige een raming opgesteld op basis van het voorlopige programma van eisen. Uitgangspunt blijft deze raming.
    - Het bedrag uit de VJN is voor de onderhavige haalbaarheid geïndexeerd naar 2020.