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 [redacted] 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?
    - Alle kengetallen die zijn gebruikt zijn gebaseerd op normale bedrijfsvoering van de Meervaart over de periode 2018/ 2019 en in algemene zin op de ervaringen van de Meervaart en collega instellingen. De wens is open te gaan in 2025. Hopelijk is corona dan over.
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 [redacted] 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. [redacted]. Daarvan is ca. [redacted]. **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.