Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Memo

Van 10.2.e
Doorkiesnummer 10.2.e
E-mail 10.2.e@nieuwwest.amsterdam.nl

Datum 16 oktober 2012
Onderwerp Onderzoeksmodellen Meervaart

Recent heeft de Raad van Toezicht van de Meervaart aangegeven dat zij niet op korte termijn de middenzaal kunnen maken/exploiteren. Daarna zijn in het Planteam Meervaartcomplex van twee weken geleden meerdere varianten benoemd die voor begin november nader zouden worden uitgezocht. 10.2.e hebben 1,5 week geleden deze varianten en scenario's besproken en kwamen gaandeweg tot een paar conclusies.

Algemeen:
Voor de toekomst een middenzaal niet **ONMOGELIJK** maken

- Dit zoals ook in het oriënterend DB is aangegeven. Maar ook door Paulus de Wilt, wethouder kunst&Cultuur, is aangegeven dat hij een 3e zaal in de toekomst niet wil uitsluiten. Dit omdat de Meervaart groeit als cultureel knooppunt en de congresmarkt van groot belang is voor de exploitatie van de Meervaart en daarmee hun cultureel ondernemerschap.
- Eventueel tijdelijke en definitieve ontwikkelingen op de plek van fase 1, zodanig maken dat een middenzaal altijd later toe te voegen is.

MODELLEN:
Optie 1: Voorkeursmodel = 3 - fasen model:
Kenmerken:

- Fase 1: ontwikkeling van 540 m2 Casco winkelruimte op BG en ca 540 m2 Soc.economische ruimte op de 1e verdieping.
- Fase 2: Ontwikkeling van hetzelfde programma zoals dat in fase 2 van UWP zit.
- Fase 3: Na 8 – 10 jaar. Weghalen van fase 1, 1e verdieping : en vervangen door een middenzaal.

- Ontwikkelvolgorde (eerst noord dan zuid) zoals nu ook in UWP zit, is goed. Je maakt goede voorzieningen die zowel definitief als tijdelijk voor de Meervaart gebruikt zouden kunnen worden.
- Je kan nu al met zwaar materieel heiwerk doen op deze locatie (Als fase noord later gebouwd wordt dan zuid is dat veel lastiger).
- Je verschuift investeringen voor de aanpassingen van de technische toren naar fase 2 waar deze investeringen beter te dragen zijn.

- Op BG kan tijdelijk vergaderd worden door Meervaart tijdens nieuwbouw fase 2.
- Op 1e verdieping kan Studio West ondergebracht worden (tijdelijk, of definitief).
- Door een 1e fase in twee lagen zijn minder units nodig aan de Meer en Vaartzijde. Aantrekkelijker voor de congresgangers.
- Het Meervaartpleintje krijgt een goede begrenzing door een gevel van ca. 8,5 meter.
- BG ruimte moet iets beperkte hoogte krijgen (ca 3,70) zodat 1e verdieping vlak op de 1e verdieping van de Meervaart kan aansluiten, en later op een definitieve middenzaal.
- Met beperkte hoogte op de BG is horeca goed mogelijk aan het Meervaartpleintje.
- Onderzoeken of al op de BG een zwaardere constructie kan worden opgenomen voor de toekomstige zaal daarbovenop.

OVERIGE MODELLEN

OPTIE 2: 14 zalen in Vergadercentrum waarvan 4 eerst in eigendom van stadsdeel die verhuurt aan Meervaart.
Kenmerken:
- Dit scenario gaat uit van hetzelfde eindbeeld zoals dat nu in het UWP is geschetst.
- Echter: Fasering wordt omgedraaid. Dus eerst zuidelijk deel, daarna noordelijk deel.
- Dezelfde bouwenvelop en programma.
- Voorlopig geen middenzaal, maar NIET ONmogelijk maken.
- Wel 14 vergaderzalen, een uitbreiding van vier t.o.v. huidige situatie.
- Extra vier zalen eerst in eigendom van stadsdeel en verhuur aan Meervaart.

Kanttekeningen hierbij:
- Tijdelijke uitplaatsing van Studio West nodig.
- Gemis van 6 vergaderzalen (tijdens de verbouwing) die moeten eerst worden opgelost.
- Wellicht zelfs meer zalen tijdelijk op te lossen (9 st.)
- Technische ruimte: met name hoogspanningsruimte. Als fase zuid als eerste wordt gebouwd, moet de hoogspanningsruimte weggehaald en ergens anders ingepast zijn, voordat je kan starten met de bouw.
- Meteen GGZ-uitbouw nodig.
- Stadsdeel stoot momenteel vastgoed af. Motiveren waarom hier vier zalen in eigendom worden genomen.
- Toekomstige bebouwing op Meervaartpleintje van fase noord wordt uitvoeringstechnisch lastig.

Positieve punten:
- Ook wanneer de middenzaal er voorlopig niet komt, is het toch goed dat het zuidelijk deel er wel komt. We willen als onderdeel van CNW een goed functionerend winkelstraatje maken. Dat er mogelijk voor enkele jaren een groter Meervaartplein ontstaat, is acceptabel.

OPTIE 3: 1e verdieping fase zuid invullen met Studio West en Vergadercentrum (1-op-1 vervanging)
Kenmerken:
- Dit scenario gaat uit van hetzelfde eindbeeld zoals dat nu in het UWP is geschetst.
- Fasering wordt omgedraaid. Dus eerst zuidelijk deel, daarna noordelijk deel.
- Dezelfde bouwenvelop en programma.
- Voorlopig geen middenzaal, maar niet ONmogelijk maken.

Kanttekeningen hierbij:

- Dit scenario gaat uit van uitsluitend 1 op 1 verwerven en terugbouwen van 9 vergaderzalen en Studio West in de nieuwbouw om kosten te drukken
- Dus GEEN UITBREIDING van voorzieningen voor Meervaart en dus geen grondopbrengsten voor stadsdeel van de Meervaart alleen kosten.
- Omdat bouwenvelop en totaal programma gelijk blijft, voor ASR meer Economische functies verhuurbaar aan andere partijen.
- Voor de Meervaart: Zij worden er niet beter van: Veel gedoe & overlast om niks.

Positieve kant:
- Dit scenario kan nodig zijn om kosten van verwerven en nieuwbouw te drukken en toch een positief financieel totaalplaatje te krijgen.

Nog uit te werken bij OPTIE 2 en 3: (feitelijk OPTIES 2A en 2B).
- In hoeverre is het nodig om de bouwmassa van fase zuid een beukmaat kleiner te maken (dat scheelt ca 130 m2 per laag).
- Daardoor kunnen eventueel investeringen voor de aanpassingen van techniek worden uitgesteld tot het moment dat de Meervaart zelf zijn middenzaal krijgt.
- Er hoeven minder technische aanpassingen te worden gedaan en daardoor wordt fase zuid goedkoper.
- Voor het stadsdeel betekent dit minder BVO's dus minder grondopbrengsten in fase zuid.
- Pas bij uitvoering van fase noord, kunnen deze meters weer worden opgenomen.

OPTIE 4: Hotelontwikkeling boven de Middenzaal op fase zuid?
Kenmerken:
- Een mogelijke hotelontwikkeling boven de middenzaal.
- ASR heeft een gesprek gehad met een hotelexploitant die wel geïnteresseerd is.
- ASR geeft aan dat het met hotelpartijen lange trajecten zijn voordat er iets geregeld is, maar een dergelijke ontwikkeling zou niet op slot gezet moeten worden.

Kanttekeningen hierbij:
- Dit vraagt uitvoeriger nadere studie.
- Hotelfunctie bovenop vergaderzaal is technisch lastig.
- Ontsluiting en bereikbaarheid ook.
- Wel mogelijkheden voor hotelkamers met zicht op de plas.
- Moet nog worden uitgewerkt.

OPTIE 5: Uitbreiding van alleen de begane grond met winkels.
Kenmerken:
- Dus geen vergadercentrum op de verdieping,
- Dus geen sociaal-economische functies op de verdieping.
- Dit betekent dan dat er voor Studio West definitief elders een oplossing gezocht moet worden.
- De vergaderruimtes op de eerste verdieping blijven bestaan en behouden daglicht en er hoeft niets te worden gesloopt.

Kanttekeningen hierbij:
- Wel problematisch worden de doorsneden
- Nergens is de gewenste 4,5 meter hoogte te halen. i.v.m. de vensters van de vergaderzalen.
- Een deel van de winkelruimte blijft echt te laag (het deel lin het huidige Studio West).
- Er worden te weinig m2 BVO gerealiseerd dus weinig grondopbrengsten.