Bezoekadres
Pieter Calandlaan 1
1065 KH Amsterdam

Postbus 2003
1000 CA Amsterdam
Telefoon 14 020
Fax 020 253 6009
www.nieuwwest.amsterdam.nl

Gemeente Amsterdam
Stadsdeel Nieuw-West

Vergadering Deelraad

Datum 25-09-2013
Reg.nr./DECOS nr. 2013/INTERN/1014

Voordracht

(D.B., 2 juli 2013)

Onderwerp Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex inclusief nota van beantwoording

Besluit

1. Het Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex vast te stellen;
2. De Nota van beantwoording inspraak Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex vast te stellen;
3. De Financiële paragraaf Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex vast te stellen (KABINET).

Toelichting (bijv. vorig besluit/relatie met overige bestuurlijke uitgangspunten):

Het vernieuwde Centrum Nieuw-West moet levendig worden en divers. Kenmerkend voor het gebied zijn de vele verschillende functies (wonen, winkels enz.). In het klein geldt dit ook voor de uitbreiding van het Meervaartcomplex. Door de combinatie van theater, congresfaciliteiten, winkels, talentontwikkelingscentrum voor jongeren etc. draagt de uitbreiding van het Meervaartcomplex bij aan een levendig centrum. Daarnaast zorgt deze uitbreiding voor een grotere samenhang tussen het Meervaartgebouw en het omliggende gebied onder andere doordat de functies meer naar buiten worden gericht.
Het winkelgebied krijgt door de uitbreiding nieuwe allure. Stichting de Meervaart, de bibliotheek, de muziekschool en Studio West zijn en blijven belangrijke ontmoetingspunten van mensen, jong en oud, met verschillende sociale en culturele achtergronden. In het uitwerkingsplan Meervaartcomplex zijn de ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd, die ook zijn opgenomen in het Bestemmingsplan Osdorpplein e.o., waarin het concept Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex juridisch-planologisch reeds wordt mogelijk gemaakt.

Het Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex maakt onderdeel uit van het Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West uit 2005. Op 25 juni 2013 heeft het db besloten tot een herziening van dit plan. Het doel van deze herziening is om het in 2005 vastgestelde financiële en ruimtelijke kaders te actualiseren. Door de herziening is het programma kleiner geworden en daarmee beter uitvoerbaar.
Het Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex moet gezien worden als een verdere specificering van het herziene vernieuwingsplan.

Op 13 september 2012 is tussen het stadsdeel en ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. (ASR) een ontwikkelovereenkomst getekend. Het doel van deze overeenkomst is om tot een gestructureerde samenwerking te komen en voor de deelgebieden Plein Zuid en de Meervaart een uitwerkingsplan op te stellen. De te doorlopen procedure vanaf het opstellen van de UWP's tot en met bestuurlijke besluitvorming is vastgelegd in de bijlage Schema Ontwikkeling UWP van de ontwikkelovereenkomst. Indien blijkt dat, na het volgen

van deze procedure, er geen instemming is over de uitwerkingsplannen heeft het stadsdeel het recht om de samenwerking met ASR Vastgoed Ontwikkeling N.V. schriftelijk te beëindigen.

Op 25 april 2013 besloot het db tot het vrijgeven voor inspraak van het Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex. Daarna is de inspraakperiode is doorlopen en de reacties zijn verwerkt en beantwoord in bijgevoegde nota van beantwoording.

In het zeer recent vastgestelde bestemmingsplan Osdorpplein en omgeving zijn reeds alle ruimtelijke ontwikkelingen uit dit uitwerkingsplan opgenomen

In het Schema Ontwikkeling per UWP …..

Motivering besluit

Argumenten:

1.1. Met het Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex wordt invulling gegeven aan ambities en gestelde doelen zoals omschreven in de herziening Vernieuwingsplan Centrum Nieuw-West. Het programma zoals opgenomen in het Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex past binnen het programmatisch kader. Het voorgestelde programma verbetert de diversiteit van het winkelaanbod, horeca- en leisurefuncties in het gebied en maakt de ontwikkeling van de derde theaterzaal door Stichting de Meervaart (op termijn) mogelijk. Hiermee zorgt het uitwerkingplan voor een verbetering van de centrumfunctie van het gebied voor heel Nieuw-West.

1.2. In het zeer recent vastgestelde bestemmingsplan Osdorpplein en omgeving zijn reeds alle ruimtelijke ontwikkelingen uit dit uitwerkingsplan opgenomen.

1.3. De eindconclusie van Supervisor Khandekar is positief. Jurgen graag aanvullen

2.1 De uitkomsten van de inspraak zijn verwerkt in de Nota van Beantwoording ‘Inspraakreacties Uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex’. De inspraakreacties hebben niet geleid tot een inhoudelijke aanpassing van het uitwerkingsplan.

3.1 Het totale grondexploitatie-resultaat voor het Meervaartcomplex sluit negatief. Echter, het totale resultaat voor UWG 2 sluit positief. Het tekort op het Uitwerkingsplan Meervaart kan hiermee worden opgevangen.

3.2 Momenteel is de ontwikkeling van de derde theaterzaal niet opgenomen in de financiële paragraaf van het uitwerkingsplan. Stichting de Meervaart kan niet aangeven op welke termijn zij de zaal zullen realiseren. Zij zijn echter nog steeds voornemens om de ontwikkeling uit te voeren. De opbrengsten die de realisatie van de derde zaal met zich meebrengen leiden tot een positiever resultaat voor de grondexploitatie.
In de herziening zijn drie ontwikkelfases opgenomen voor het centrumgebied. Deze fases zullen achtereenvolgens ontwikkeld worden. Het Meervaartcomplex bevindt zich in de derde fase. Het Meervaartcomplex zal pas ontwikkelt worden op het moment dat het stadsdeel opbrengsten genereerd uit de ontwikkeling van Plein Zuid. Dit gebeurd volgens het cashflow principe. Hierdoor loopt het stadsdeel financiëel geen risico met het vaststellen van de grondexploitatie voor het Meervaartcomplex.

Kanttekeningen (risicofactoren):

- Het uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex is onderdeel van het

zogenaamde ‘winkelachtje’. Deze winkelroute is essentiëel voor het creëren van een succesvolle winkelroute over het Osdorpplein. De winkelruimte in het Meervaartcomplex zorgt voor de doorloop richting een aantal grote winkels in het Plein Zuid gebied. Als het uitwerkingsplan Uitbreiding Meervaartcomplex niet wordt ontwikkelt dan vervalt de winkelroute over het plein en kan de loopstroom richting plein zuid niet gewaarborgd worden.

- Het uitwerkingsplan uitbreiding Meervaartcomplex maakt een hotel mogelijk. ASR Vastgoed ontwikkeling is in gesprek met hotelexploitanten en zal een marktconsultatie uitvoeren. In de huidige markt is het echter onzeker of er ook een exploitant voor het hotel gevonden wordt. Mocht in de toekomst blijken dat er geen exploitant gevonden kan worden, dan geeft het bestemmingsplan Osdorpplein e.o. de mogelijkheid ook andere functies op deze plek te realiseren.
- Stichting de Meervaart kan op dit moment niet aangeven op welke termijn zij de nieuwe theaterzaal zullen ontwikkelen. Daarom is niet duidelijk wanneer het nieuwe programma voor het Meervaartcomplex klaar is. De onzekerheid van realisatie van fase noord staat de ontwikkeling van de zuidfase van het complex niet in de weg. Beide fases kunnen los van elkaar ontwikkeld worden. Kris, hoe zit het met het risico dat de kosten voor een separate ontwikkeling door de meervaart te hoog zouden worden?
- Nog iets zeggen over draaiboek en 400 m2 in te vullen vastgoed?
- Risico verwerving GGZ gebouw noemen?

Financiële toelichting

- **dekking**
- **dekkingsmiddel**
- **risico-analyse**