

Voordracht voor de Staf Ruimtelijke Ordening en Grondzaken van 28 november 2022

Portefeuille  
Agendapunt

Grond en Ontwikkeling (21)  
Bo

---

#### Onderwerp

Programma locatie Meidoornweg

---

#### Gevraagde beslispunten

In te stemmen met het programma voor de locatie Meidoornweg:

1. VO-scholen: brede VO-school voor de Nieuwe Havo, het VOX College en het Bredero College
2. PO-school: Montessorischool Azalea Boven't IJ met IKC
3. Sporthal

---

#### Onderbouwing beslispunten

##### Programma

De wethouder wordt gevraagd in te stemmen met het programma van de locatie Meidoornweg. Hieronder wordt het programma beschreven en de gevolgen voor de nog vast stellen grondexploitatie/fase 3 besluit.



#### Afbeelding Meidoornweglocatie met nieuwe programma

##### *a. VO-scholen*

De Stichting voortgezet onderwijs van Amsterdam (hierna VOvA/ROCA) heeft een aantal jaar geleden de wens uitgesproken de huidige kavel aan de Meidoornweg van de Nieuwe Havo te willen herontwikkelen tot een brede VO-school voor de Nieuwe Havo, het VOX College en het Bredero College. Hiermee worden meerdere niveaus van onderwijs samengevoegd waardoor menging van leerlingen met verschillende niveaus wordt

gestimuleerd. Het proces binnen de gemeente is vertraagd, waardoor vooral vanuit de VO-scholen die nu op een tijdelijke locatie (Meeuwenlaan) zijn gehuisvest, veel druk ligt op de planning voor hun nieuwbouw. Zij zouden het liefst versneld al gestart zijn met de bouw. De vertraging komt mede door gebrek aan capaciteit binnen de gemeente en doordat de gebruikers van het bestaande gebouw (Doras en VCA) nog elders gehuisvest moeten worden voordat het gebouw gesloopt kan worden. De VO-scholen hebben mede door de huidige huisvestingssituatie en onduidelijkheid over de nieuwbouw te maken met een terugloop van hun leerlingaantallen. Zij hebben tevens uitbreiding van vierkante meters nodig om op de nieuwe locatie, grensvlak van de oude wijk (Van de Pekbuurt) met de nieuwe wijken (o.a. Overhoeks, Buiksloterham), de verwachte toestroom van leerlingen op te kunnen vangen. Deze toestroom is o.a. het gevolg van de gebiedsontwikkeling langs het IJ waaronder Overhoeks en Buiksloterham.

De gemeente heeft deze herontwikkelingsplannen aangegrepen om te onderzoeken of naast de VO-school ook een PO-school, een sporthal en woningen kunnen worden gerealiseerd op het kavel en dat is het inpasbaar gebleken. Dat is uitgewerkt in een concept kavelpaspoort,

#### *b. PO-school*

De gemeente zag in de geplande ontwikkelingen van de VO-scholen meer kansen voor de kavel. Onder andere voor het realiseren van een PO-school ter vervanging en uitbereiding van de huidige Montessorischool Azalea Boven't IJ. Deze school is nu gedeeltelijk gehuisvest in een schoolgebouw dat in een fijnstofzone ligt. Daarnaast zijn zij momenteel op twee verschillende locaties gehuisvest. De bovenbouw is gescheiden van de onderbouw en dit is geen wenselijke situatie. De Montessorischool Azalea Boven't IJ is een populaire school in Noord. Om de concurrentie aan te (blijven) kunnen van de nieuw te realiseren scholen in de gebiedsontwikkelingen langs het IJ is een locatie nodig waarbij de gehele school op één locatie is gevestigd. De locatie aan de Meidoornweg is op het grensvlak van de oude wijk (van der Pekbuurt) en de nieuwe scholen in de gebiedsontwikkelingen langs het IJ; dit geeft goede mogelijkheden tot menging. In de school komt ook een kinderopvang en buitenschoolse opvang (IKC: Integraal Kind centrum).

#### *c. Sporthal*

Daarnaast biedt het kavel aan de Meidoornweg ruimte voor het realiseren van een sporthal. In Noord zijn nu slechts twee sporthallen, wat te weinig is voor het groeiende inwonersaantal. In de sporthal wordt de ruimte voor bewegingsonderwijs voor de VO-scholen en PO-school op de locatie opgenomen. Dit maakt de ontwikkeling en exploitatie van de sporthal financieel haalbaar. Voor bewegingsonderwijs wordt vanuit onderwijs namelijk bijgedragen aan de benodigde investeringen en de sporthal wordt overdag voor het benodigd aantal klokuren aan de scholen verhuurd en kan 's avonds door sportverenigingen worden gebruikt.

#### Grondexploitatie/Vereveningsfonds

Eind 2021 is door het Dagelijks Bestuur Stadsdeel Noord een principenota vastgesteld voor de Volewijk, waarvan de locatie Meidoornweg onderdeel uitmaakt. Vooruitlopend op een Aanpak Ongedeeld Noord en de inrichting van een integraal projectteam door het stadsdeel, bleek er een aantal urgente ontwikkellocaties te zijn die met voorrang moesten worden opgepakt. Toen is ambtelijk besloten om een investeringsbesluit voor te bereiden

onder verantwoordelijkheid van G&O om de proceskosten zo laag mogelijk gehouden en de meeste snelheid te creëren.

In de plannen van stadsdeel Noord stond op deze kavel een brede VO-school, een PO-school met dagopvang, een sporthal en 30 woningen gepland. Bij de ruimtelijke uitwerking en na participatie, eind 2021/begin 2022, bleek echter dat in dit totale programma geen (fysieke) ruimte was voor de dertig geplande middeldure huurwoningen. Ook vanuit de buurt was veel weerstand tegen de woningen, omdat volgens hen daarmee een 'muur' wordt gebouwd die de openheid naar het achterliggende park belemmert. In de ruimtelijke uitwerking kwam naar voren dat het toevoegen van woningen de ruimtelijke kwaliteit niet ten goede zou komen, omdat de kavel dan heel erg vol gebouwd wordt. Bovendien wordt met het toevoegen van woningen aan het gebied het oppervlak van de Hoofdgroenstructuur verkleind, wat niet toegestaan is. Op basis van deze argumenten is het niet gewenst om de dertig middeldure huurwoningen op te nemen in de plannen.

#### *Inschatting kosten en opbrengsten*

Met het opstellen en laten vaststellen van een investeringsnota, fase 3 besluit, wordt een deel van de kosten gedekt uit het Vereveningsfonds. Het gaat dan om de kosten voor het bouwrijp maken, het woonrijp maken en afschrijving boekwaarde bestaande gebouwen. De kosten voor de sloop van het bestaande gebouw wordt, in uitzondering op de reguliere praktijk, gedekt vanuit de gemeentelijke begroting (programma onderwijs). De realisatie maatschappelijke voorzieningen vindt plaats op basis van normvergoedingen vanuit de gemeentelijke begroting. Er worden geen aanvullende randvoorwaarden, gesteld bovenop de vastgestelde norm en richtprijzen vanuit het project of vanuit generieke beleidshoeken (bijvoorbeeld duurzaamheid en beeldkwaliteit).

Het ingeschatte saldo van de nog vast te stellen grondexploitatie komt uit op circa 5.1.2,b negatief, als gevolg van het wegvallen van de 30 woningen wordt de grondexploitatie negatiever (met 30 woningen zou het ingeschatte saldo 5.1.2,b negatief zijn). Er wordt momenteel toegewerkt naar een investeringsnota die voorgelegd wordt aan de wethouder van Dantzig en college van B&W in Q1 2023 voor vrijgave en voor vaststelling naar verwachting Q3 2023 aan de gemeenteraad.

---

#### **Volgende processtappen**

- vrijgave 311 overleg bestemmingplan (Q4 2022)
- vaststellen investeringsnota (Q3 2023)
- vaststellen bestemmingsplan (Q3 2023)
- sloop huidig gebouw (Q4 2023)
- bouwrijpmaken incl. bomenkap (Q1 2024)
- start realisatie VO-school (Q2 2024)
- start realisatie sporthal (Q3 2024)
- start realisatie PO-school (Q3 2025)

**-woonrijpmaken (Q2 2026)****Advies / afstemming**

Er heeft een (online) participatieavond plaatsgevonden over het kavelpaspoort. Daarnaast zijn drie fysieke inloopmiddagen georganiseerd in de buurt. Er is een projectwebsite en een emailadres voor informatie en vragen.

Tegelijk met de inspraakperiode van de investeringsnota wordt het tweede deel van het participatietraject opgestart over de inrichting van de openbare ruimte.

Voor start realisatie wordt er een informatieavond voor de buurt georganiseerd en samen met de buurt een plan opgesteld om overlast zo veel mogelijk te voorkomen.

**Documenten**

Registratienr.	Naam
AD2022-110969	Staf Ruimtelijke Ordening en Grondzaken Voordracht (pdf)

**Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)**

5.1.2,e	5.1.2,e	5.1.2,e	@amsterdam.nl,	5.1.2,e	G&O M.
5.1.2,e	5.1.2,e	5.1.2,e	@amsterdam.nl,	5.1.2,e	PMB

**Uitslag**