

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z21-071729/D24-218213
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: G. Stienen / G. Verlaan
020 560 4893
g.stienen@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 23 juli 2024
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp

Projectnota en Beeldkwaliteitsplan Middenwaard deelgebied 2 en herziening grondexploitatie Middenwaard.

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Kennis te nemen van de binnengekomen reacties op de Concept Projectnota Middenwaard deelgebied 2 en het Concept Beeldkwaliteitsplan Middenwaard deelgebied 2 en de beantwoording daarvan in de in Bijlage 1 bij dit raadsvoorstel opgenomen Nota van Beantwoording Middenwaard deelgebied 2.
2. De in Bijlage 2 bij dit raadsvoorstel opgenomen 'Projectnota Middenwaard deelgebied 2' en de in Bijlage 3 bij dit raadsvoorstel opgenomen 'Beeldkwaliteitsplan Middenwaard deelgebied 2' vast te stellen als beleidskader en het college opdracht te geven dit beleid verder uit te werken.
3. De herziening grondexploitatie "Middenwaard" (bie) vast te stellen met een begroot projectresultaat van € 5.020.000 positief op eindwaarde 31 december 2027 en een verschil van € 1.861.000 nadelig op het projectresultaat ten opzichte van de laatst vastgestelde grondexploitatiebegroting (Perspectiefnota 2025), zoals toegelicht in Bijlage 4 bij dit voorstel.
4. Een budget vast te stellen voor de uitvoering van de grondexploitatie Middenwaard ter hoogte van € 4.161.000 aan geprognostiseerde kosten en € 6.358.000 aan geprognostiseerde opbrengsten, zoals volgt uit de herziene grondexploitatie-begroting (inclusief indexering en rente).
5. Bovenstaande besluitpunten 3 en 4 met bijbehorende balansmutaties, en consequenties voor de Vennootschapsbelasting (VpB), te verwerken in de lopende begroting 2024 en verder.
6. Het financieel effect op het projectresultaat van € 1.861.000 nadelig, zijnde een lagere winstneming, te dekken uit de in de Perspectiefnota 2024 opgenomen stelpost 'Scholenlocatie Orion (vermindering grondopbrengst Middenwaard)' van € 4.000.000.
7. Het restant van de stelpost 'Scholenlocatie Orion (vermindering grondopbrengst Middenwaard)' ter hoogte € 2.139.000 te laten vrijvallen ten gunste van het begrotingsaldo.

Samenvatting

Het college van B en W heeft de wens om binnen deelgebied 2 van de Middenwaard een basisschool (verplaatsing Willem-Alexanderschool vanuit de Orion), een gymzaal, bijbehorend schoolplein, parkeerplaatsen en kinderopvang (hierna kindcentrum



genoemd) te realiseren. Het huidige omgevingsplan heeft als functie wonen. Tevens wenst het college een ontbrekend oost-west georiënteerde fiets- en voetpad tussen de Beneluxbaan en de Groenelaan aanleggen. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken is een planologische procedure nodig.

Om de randvoorwaarden voor de gewenste ontwikkeling vast te leggen zijn de Concept Projectnota Middenwaard deelgebied 2 (hierna: (Concept) Projectnota) en het Concept Beeldkwaliteitsplan Middenwaard deelgebied 2 (hierna: (Concept) Beeldkwaliteitsplan) opgesteld.

Op 23 april 2024 heeft het college van B en W ingestemd met het vrijgeven voor participatie van de Concept Projectnota en het Concept Beeldkwaliteitsplan. Naar aanleiding van de participatie zijn zes reacties ontvangen. Deze reacties zijn beoordeeld en van een antwoord voorzien in de bij dit raadsvoorstel opgenomen bijlage 1 Nota van Beantwoording Middenwaard deelgebied 2 (hierna Nota van Beantwoording). Zie de paragraaf Participatie hieronder.

U wordt geadviseerd de Projectnota (bijlage 2 inclusief het verkeersonderzoek) en het Beeld-kwaliteitsplan (bijlage 3) en de herziene grondexploitatie Middenwaard (bijlage 4) vast te stellen.

Doel

De realisatie van een kindcentrum in deelgebied 2 van Middenwaard ter vervanging van de bestaande Willem-Alexanderschool aan de Orion en de realisatie van de ontbrekende schakel in de oost-west fiets- en voetpadverbinding tussen de Beneluxbaan en de Groenelaan.

Prestatie

1. Voor de realisatie van het kindcentrum en het fiets- en voetpad wordt nadat de Projectnota, het Beeldkwaliteitsplan en de herziene grondexploitatie zijn vastgesteld, formeel opdracht gegeven aan een architect om het Voorlopig Ontwerp te maken.
2. Na overeenstemming over het ontwerp kan de planologische procedure worden opgestart.

Voorgeschiedenis en context

Inleiding

Deelgebied 2 van de ontwikkellocatie Middenwaard maakte onderdeel uit van de ontwikkellocatie Middenwaard, die uit vier deelgebieden bestaat. Deelgebied 3 en 4 zijn grotendeels gereed en bebouwd met vrijstaande woningen. In deelgebied 1 biedt het Omgevingsplan (voorheen bestemmingsplan 'Amstelveen Zuid-Oost 2015') de mogelijkheid om gestapelde woningen te realiseren tot 30 meter hoogte. De voorbereidingen voor dit project zijn gestart.

In deelgebied 2 waren middeldure grondgebonden woningen voorzien, passend binnen het vastgestelde Wijzigingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015 – Middenwaard (thans tijdelijk deel omgevingsplan).

Projectnota en Beeldkwaliteitsplan

Op 19 september 2023 heeft het college besloten de Willem-Alexanderschool gelegen aan de Orion te verplaatsen naar Middenwaard deelgebied 2. Dit besluit creëert meer ruimte voor de herontwikkeling van de andere scholen aan de Orion. Op 23 april 2024 heeft het college de Concept Projectnota en het Concept Beeldkwaliteitsplan vastgesteld en



vrijgegeven voor participatie. De ontvangen reacties zijn verwerkt en beantwoord in de Nota van Beantwoording.

Adviesrecht van de gemeenteraad

Om de realisatie van een kindcentrum binnen deelgebied 2 ruimtelijk mogelijk te maken zal een BOPA (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) procedure moeten worden doorlopen. De Projectnota (bijlage 2) en het Beeldkwaliteitsplan (bijlage 3) bij dit collegevoorstel bevatten de ruimtelijke kaders, de randvoorwaarden en de beeldkwaliteitseisen waarbinnen het bouwplan kan worden uitgewerkt. Op 2 juni 2021 heeft uw gemeenteraad het 'Delegatiebesluit omgevingsplan gemeente Amstelveen' vastgesteld. Dit besluit delegeert de bevoegdheid tot vaststelling dan wel wijziging van het omgevingsplan aan het college in een aantal specifieke gevallen. Een van die gevallen is het verwerken van kaderstellend beleid waarover de gemeenteraad heeft besloten en akkoord is gegaan met de uitwerking door het college. De Projectnota en het Beeldkwaliteitsplan gelden als kaderstellend beleid waardoor de bevoegdheid tot wijzigen van het omgevingsplan is gedelegeerd aan het college.

Herziening grondexploitatie

Het project Middenwaard betreft een actieve grondexploitatie voor alle vier de deelgebieden. Deze wordt normaal jaarlijks geactualiseerd via de reguliere P&C cyclus en jaarlijkse actualisatie van grondexploitaties. Omdat sprake is van een substantiële programmawijziging, van wonen naar een kindcentrum in deelgebied 2, wordt tegelijkertijd met het vaststellen van de Projectnota en het Beeldkwaliteitsplan, de grondexploitatie herzien.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

1. De nieuwe Willem-Alexanderschool is goed inpasbaar in de omgeving. Het nieuwe gebouw vormt met zijn maximale bouwhoogte van 18 meter een mooie overgang tussen deelgebied 1 (30 meter) en 3 (11 meter). Het plan heeft geen nadelige schaduwwerking op omliggende bebouwing.
2. Aantrekkelijke groenstructuur met recreatieve functie. Met de aanleg van de oost-west georiënteerde voetpad- en fietspadverbinding wordt de langzaamverkeersstructuur van Amstelveen verbeterd en wordt gestimuleerd dat mensen te voet of met de fiets naar het kindcentrum gaan. Door meer groen aan de noordzijde van deze verbinding toe te voegen, wordt de kwaliteit van de groene verbinding van de stad naar de polder verhoogd.
3. Meer sport en spel in het gebied. Door de aanleg van een schoolplein en een parkeergebied voor het halen en brengen, dat tijdens en na schooltijden gebruikt kan worden als verhard speelveld, wordt er meer speelgelegenheid geboden aan de buurt.
4. Ruimte bieden aan een energiezuinige en duurzame bouw: De nieuwbouw van het kindcentrum biedt de kans om deze gebouwen op een duurzame en energiezuinige manier vorm te geven.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het voorgenomen bouwplan past niet binnen het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Om de planologische procedure voor het bouwplan te kunnen doorlopen, moeten er kaders en randvoorwaarden worden opgesteld waaraan het bouwplan moet voldoen. Deze kaders en randvoorwaarden zijn vastgelegd in Bijlage 2 en 3 bij dit raadsvoorstel, namelijk de Projectnota en Beeldkwaliteitsplan.



Participatie

De Concept Projectnota en het Concept Beeldkwaliteitsplan zijn tot stand gekomen in overleg met vertegenwoordigers van het schoolbestuur en de kinderopvang. Op 28 november 2023 was er een inloopavond in De Meent waarbij de omwonenden, de Groenraad en het bewonersinitiatief Wijkkoepel Groenelaan hun ideeën, wensen en zorgen kenbaar maakten. Deze input is terug te vinden op denk-mee.amstelveen.nl/projects/deelgebied-2. Daarnaast is er apart een afspraak geweest met de Groenraad en het bewonersinitiatief Wijkkoepel Groenelaan.

Na de besluitvorming over het vrijgeven van de Concept Projectnota en het Concept Beeldkwaliteitsplan zijn circa 750 brieven huis-aan-huis verspreid om omwonenden te informeren. Beide documenten, de Concept Projectnota en het Concept Beeldkwaliteitsplan, hebben van 25 april tot 22 mei 2024 ter inzage gelegen voor participatie. Er vond geen tweede inloopavond plaats, omdat er weinig nieuwe informatie was ten opzichte van de eerste inloopavond.

Naar aanleiding van reacties tijdens de inloopavond heeft het adviesbureau Sweco een verkeersonderzoek uitgevoerd. Dit onderzoek was ten tijde van de Concept Projectnota nog niet gereed. Uit dit onderzoek blijkt dat er voldoende aantal parkeerplaatsen voor het personeel en voor het halen en brengen van de kinderen in de projectnota zijn opgenomen. Ook blijkt dat er op het gebied van de verkeersafwikkeling op het bestaande wegennet geen problemen worden voorzien.

Algemeen

De meeste reacties gingen over de keuze voor een school in plaats van woningen, verkeersveiligheid en duurzaamheid. Deze reacties zijn uitgebreid beantwoord in de bijgevoegde Nota van Beantwoording Middenwaard deelgebied 2. Personen die een reactie hebben achtergelaten, hebben inmiddels de Nota van Beantwoording, de Projectnota en het verkeersonderzoek ontvangen en zijn geïnformeerd over de mogelijkheid in te spreken tijdens de raadsvergadering. De participatie houdt nog niet op. Zoals onder vervolgstappen is aangegeven zal de architect met de gebruikers, belanghebbenden en de omgeving in gesprek gaan over haar of zijn visie.

Communicatie

De gemeente is verantwoordelijk voor de communicatie in het kader van de planologische procedure. De gemeente en de aannemer zijn verantwoordelijk voor de communicatie met betrekking tot de bouwwerkzaamheden. Wij stemmen met elkaar af wat en op welk moment wordt gecommuniceerd.

Kanttekeningen en risico's

1. Een kindcentrum in deelgebied 2 levert minder grondopbrengsten op voor de grondexploitatie dan woningbouw. De bestaande scholen aan de Orion naderen echter een leeftijd waarop levensduurrekende maatregelen bijna onmogelijk zijn of aanzienlijk duurder zouden uitvallen dan nieuwbouw. Door de bouw van de nieuwe school binnen deelgebied 2 wordt voorkomen dat er noodhuisvesting nodig is. Dit bespaart extra kosten en voorkomt onveilige situaties voor schoolkinderen.
2. De kosten van de bouw van het kindcentrum zijn nog niet bekend. Nadat de Projectnota en het Beeldkwaliteitsplan zijn vastgesteld en de architectenselecties is afgerond, zal worden begonnen met het binnen de vastgestelde kaders opstellen van een voorlopig ontwerp. Vervolgens zal het voorlopig ontwerp worden uitgewerkt in



een definitief ontwerp. Pas op basis van dit definitieve ontwerp wordt het krediet voor de realisatie van het bouwplan bij de gemeenteraad aangevraagd.

Financiën

De voorgestelde programmatische wijziging op deelgebied 2 van grondgebonden woningen naar kindcentrum (maatschappelijke voorzieningen) is van dusdanige aard dat een herziening van de grondexploitatie aan de orde is.

Realisatie kindcentrum

De kosten voor de realisatie van het gebouw (inclusief aankoop bouwrijpe grond), de aanleg van het schoolplein en de parkeerplaatsen voor personeel/halen en brengen maken geen deel uit van de grondexploitatie. Hiervoor wordt een apart krediet aangevraagd aan de raad zodra er een definitief ontwerp met een calculatie beschikbaar is. Tot die tijd dient een ontwerpproces te worden doorlopen. Hierbij wordt een architect geselecteerd die een schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp maakt. De op te stellen

ontwerpen moeten passen binnen de vastgestelde Projectnota en het vastgestelde Beeldkwaliteitsplan. Voor de kosten van dit ontwerpproces is al een budget beschikbaar gesteld. De investering voor de kinderopvang wordt verrekend in een kostprijs-dekkende huurprijs.

Grondexploitatie

De herziene grondexploitatie kent een begroot projectresultaat van € 5,02 miljoen positief op eindwaarde 31 december 2027. Dat is circa € 1,86 miljoen lager dan de vigerende grondexploitatie zoals opgenomen in de Perspectiefnota 2025.

De belangrijkste oorzaak voor het financiële verschil betreft een verlaging van de begrote grondopbrengsten met circa € 2,49 miljoen als gevolg van de programmawijziging van 42 grondgebonden woningen naar kindcentrum (normgrondprijs maatschappelijke voorzieningen).

Bij de Perspectiefnota 2024 was middels een stelpost 'Scholenlocatie Orion (vermindering grondopbrengst Middenwaard)' van € 4 miljoen, reeds rekening gehouden met een daling van de verwachte winstneming. Van deze € 4 miljoen kan ca. € 2,14 miljoen vrijvallen ten gunste van het begrotingsaldo.

Voor winstneming geldt de zogenaamde Percentage of Completion methode (POC): voor zover gronden zijn verkocht en opbrengsten zijn gerealiseerd kan tussentijds naar rato van de voortgang van de grondexploitatie winst op basis van de eindwaarde worden genomen. Hierbij wordt rekening gehouden met het optreden van project-specifieke risico's die van invloed kunnen zijn op de uiteindelijk eindwaarde. De verwachte winstneming vanaf 1 januari 2024 bedraagt op basis van de grondexploitatiebegroting, circa € 3,4 miljoen (zie ook: tabel 4 in bijlage 4).

In de grondexploitatie is tevens een weergave van de kansen en risico's binnen de grondexploitatie opgenomen middels een Monte Carlo Analyse. De kansen en risico's zijn inzichtelijk gemaakt in samenwerking met de projectgroep en worden periodiek geactualiseerd. De benodigde weerstandscapaciteit voor de grondexploitatie Middenwaard (risicoprofiel) bedraagt € 788.000 nadelig.

Voor de totale herziening van en verdere toelichting op de grondexploitatie wordt verwezen naar bijlage 4.



Vervolgstappen

Uitvoering en procesplanning

Na het vaststellen van de Projectnota, het Beeldkwaliteitsplan en de herziene grondexploitatie, wordt formeel de opdracht aan de architect gegeven voor het opstellen van het voorlopig Ontwerp van het kindcentrum.

De architect die volgt uit de lopende selectie zal worden gevraagd om, voordat hij gaat starten met het opstellen van het voorlopig ontwerp, zijn visie op het kindcentrum en het terrein te delen met de gebruikers, omgeving en belanghebbenden. Op basis van het definitief ontwerp wordt een krediet aangevraagd en kan de vergunning ten behoeve van de realisatie van het bouwplan worden aangevraagd.

Na de aanbesteding voor de bouw en de gunning, wat naar verwachting een half jaar duurt, kan de bouw aanvangen. De bouw duurt minimaal een jaar en is medio 2027 naar verwachting gereed. Wanneer het schoolgebouw, de buitenruimte en openbaar gebied is opgeleverd, kan de Willem-Alexanderschool verhuizen.

Evaluatie

Er vindt in dit stadium geen evaluatie plaats.

Duurzaamheidsaspecten

Dit voorstel levert een bijdrage aan de duurzaamheid. Eén van de randvoorwaarden in de Projectnota is dat zowel de school als de kinderopvang op een gezamenlijke Warmte Koude Opslag (WKO)-bron moeten worden aangesloten. Verder moet de warmte-, koude- en elektriciteitsvraag zo laag mogelijk zijn door toepassen van energiezuinige installaties, een goede oriëntatie van de ramen en een goede isolatieschil.

Bij het bouwen van het kindcentrum is circulair bouwen het uitgangspunt. Hierbij wordt gestreefd naar het bouwen in hout tenzij blijkt dat niet kan. Er wordt rekening gehouden met het materiaalgebruik. Dit moet zoveel mogelijk biobased of secundair zijn.

Bijlagen

1. Nota van beantwoording Middenwaard deelgebied 2
2. Projectnota Middenwaard deelgebied 2 incl. verkeersonderzoek ontwikkeling Middenwaard.
3. Beeldkwaliteitsplan Middenwaard deelgebied 2
4. Toelichting Herziening Grondexploitatie Middenwaard

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.