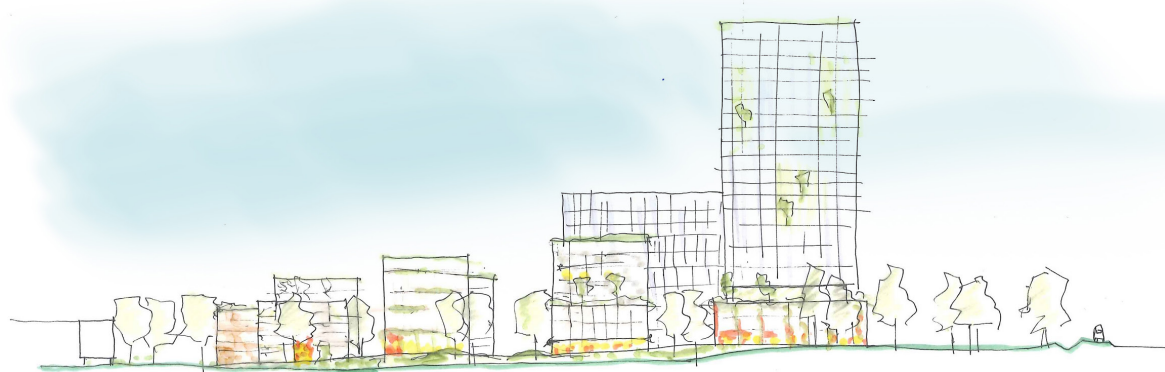




**Gemeente  
Amsterdam**



# Principenota Parnas

Vastgesteld op 17 december 2019 door het college van Burgemeester en Wethouders

## Colofon:

Vastgesteld op 17 december 2019 door het college van Burgemeester en Wethouders, Gemeente Amsterdam.

### Opdrachtgever:

Directie Zuidas

### Projectteam:

Christiaan Blokker, planeconomie  
Thijs Copini, projectmanagement  
Chris van Gent, ontwerp openbare ruimte  
Reina van Grondelle, planologie  
Rosita Hemelaar, stedenbouw  
Fenna Korthals Altes, planningsadvies  
Gitta van der Kuil, juridische zaken  
Tjeerd Maat, projectleiding grondzaken  
Coen de Rijk, projectmanagement  
Lenka Rezbarikova, stedenbouw

### In samenwerking met:

Stadsdeel Zuid  
Waternet

### Supervisie:

Ton Schaap, supervisor Zuidas

## Inhoudsopgave

|           |                                                  |           |
|-----------|--------------------------------------------------|-----------|
| <b>1.</b> | <b>Inleiding</b>                                 | <b>7</b>  |
| <b>2.</b> | <b>Bestaande situatie</b>                        | <b>9</b>  |
| <b>3.</b> | <b>Opgave voor het plangebied</b>                | <b>23</b> |
| <b>4.</b> | <b>Consultatie, participatie en communicatie</b> | <b>40</b> |
| <b>5.</b> | <b>Ontwikkelstrategie en financiën</b>           | <b>41</b> |
| <b>6.</b> | <b>Planning en proces</b>                        | <b>42</b> |
| <b>7.</b> | <b>Organisatie</b>                               | <b>42</b> |
| <b>8.</b> | <b>Principebesluit</b>                           | <b>43</b> |

### Bijlagen

- 1. Kaarten ruimtelijke achtergrondinformatie**
- 2. Checklist wet- en regelgeving**
- 3. Verslag participatieavond**
- 4. Financiële paragraaf (KABINET)**









## 1. Inleiding





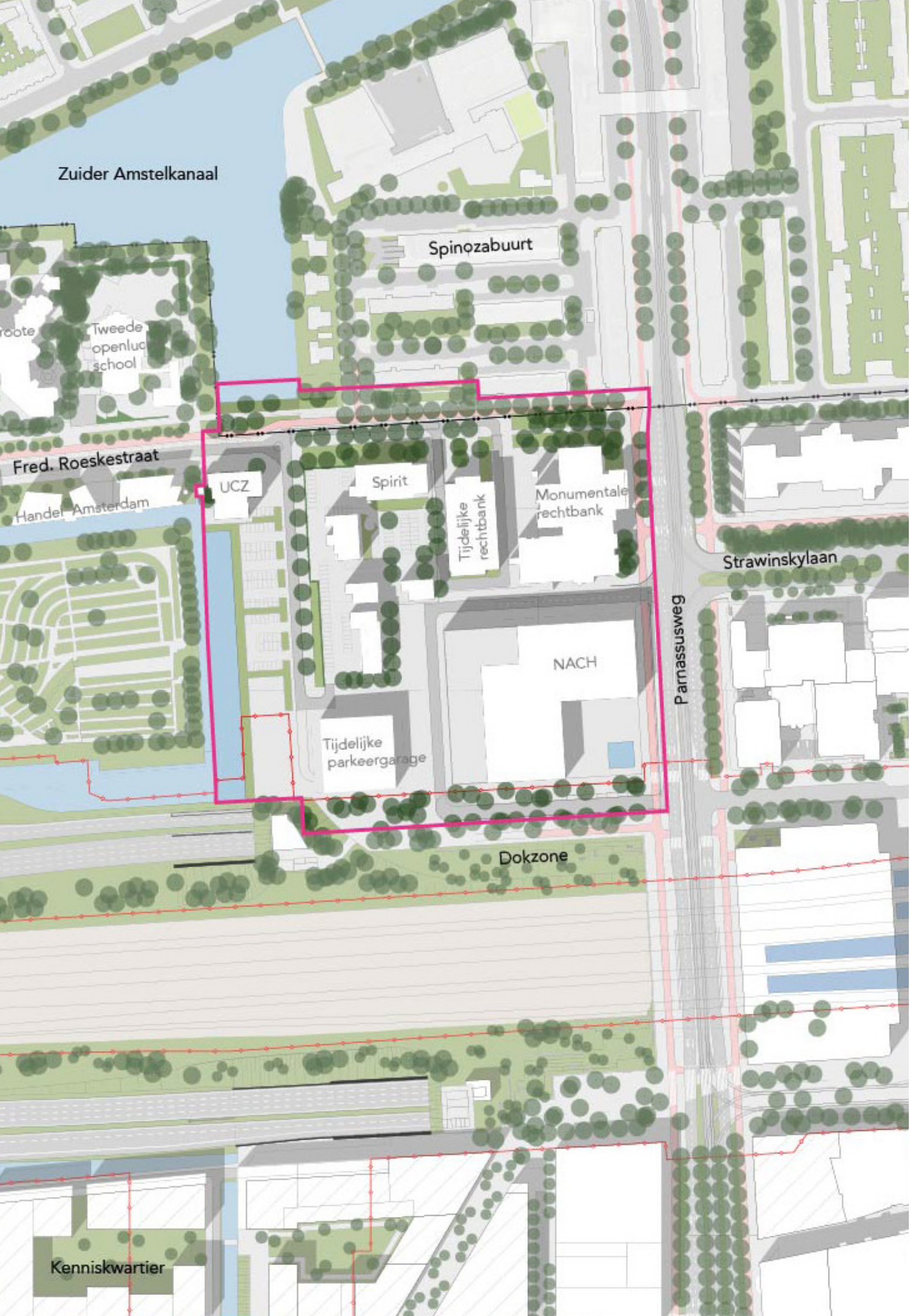
# 1. Inleiding

Zuidas is volop in ontwikkeling richting een gemengde Amsterdamse stadswijk met een internationale uitstraling. Met de ontwikkeling van Parnas ligt een unieke kans om midden in het hart van de Zuidas, bovenop station Zuid en grenzend aan geliefde woongebieden een nieuw stuk stad toe te voegen. Een levendig stuk stad, waar gewoond kan worden en gewerkt. Waar drukke straten en rustige verbijfsplekken zich vlak naast elkaar bevinden. Een stuk stad dat een logisch onderdeel wordt van haar stedelijke en groene omgeving. Parnas vormt een bijzondere schakel in de noordflank van de Zuidas met haar ligging tussen het kerngebied van de Zuidas en de bijna afgeronde gebiedsontwikkeling van de Fred. Roeskestraat. Het relatief kleine Parnas is lang ongemoeid gebleven, waarbij de rechtbank het toonaangevende gezicht vormt. Met de lopende realisatie van de nieuwe rechtbank binnen Parnas is het gebied in beweging gekomen.

Het gebied biedt kansen om een kwalitatief hoogwaardige bijdrage te leveren aan de ambities van de stad Amsterdam en de Zuidas in het bijzonder. Parnas heeft de potentie om te transformeren naar een diverser gebied met een mix van wonen, kantoren en voorzieningen in een hogere stedelijke dichtheid. Deze hogere stedelijkheid gaat hand in hand met een vergroening van het gebied, aansluitend bij het toekomstige 'DokDakpark' op de ondertunnelde A10. De toekomstige nieuwe passage van station Zuid, die op een steenworp afstand komt te liggen, maakt dat Parnas nog beter met OV ontsloten wordt. Opgave voor het plan is om Parnas ruimtelijk en functioneel in te passen in de bestaande stedelijke omgeving. Parnas zal een verbindende schakel gaan vormen tussen de hoge stedelijke dichtheid van het kerngebied van de Zuidas naar de meer ontspannen stedelijkheid van de Spinozabuurt en de Fred. Roeskestraat.

Om deze kansen te verzilveren is een samenhangend toekomstperspectief gewenst. Deze Principenota schetst daarvoor een aantal hoofdlijnen en vormt de start voor de uitwerking van concrete plannen in de opvolgende fasen. Deze nota geeft richting aan de planontwikkeling van gemeente en de initiatieven van stakeholders en is mede tot stand gekomen op basis van de opgehaalde belangen uit de omgeving. Daarbij is flexibiliteit gewenst om zo in te kunnen spelen op nieuwe omstandigheden, inzichten en wensen. De nota beschrijft geen vaststaand eindbeeld. Een belangrijke ontwikkeling direct grenzend aan Parnas is het project Zuidasdok. Onzekerheden die hiermee samenhangen kunnen door flexibiliteit binnen de Principenota zo goed als mogelijk opgevangen worden.

De principenota bevat allereerst een beschrijving van de bestaande situatie (hoofdstuk2), daarna volgen de opgave voor het plangebied (3), de aanpak van de consultatie, participatie en communicatie (4), de ontwikkelstrategie (5), een beschrijving van planning en proces (6), en de opbouw van de projectorganisatie (7). Tot slot volgt het door het gemeentebestuur te nemen principebesluit (8). Bij de principenota hoort een vertrouwelijke bijlage, waarin de kosten en opbrengsten worden toegelicht, alsmede de bijlage 'Checklist wet- en regelgeving' en het verslag van de participatiebijeenkomst.



Zuider Amstelkanaal

Spinozabuurt

Tweede openbare school

Fred. Roeskestraat

Handel Amsterdam

UCZ

Spirit

Tijdelijke rechtbank

Monumentale rechtbank

Strawinskylaan

Parnassusweg

NACH

Tijdelijke parkeergarage

Dokzone

Kenniskwartier





## 2. Situatie Parnas

### Legenda

- · — · — Zuidas grens
- · — · — TB grens
- Plangebied Parnas





Afb. 1: Luchtfoto plangebied Parnas in omgeving

- |                                    |                                |
|------------------------------------|--------------------------------|
| 1. Monumentale rechtbank           | 7. Fred. Roeskestraat          |
| 2. Tijdelijke rechtbank            | 8. Begraafplaats Buitenveldert |
| 3. New Amsterdam Courthouse (NACH) | 9. Spinozabuurt                |
| 4. Spirit                          | 10. Parnassusweg               |
| 5. Tijdelijke parkeergarage        | 11. Deelgebied Strawinsky      |
| 6. Uitvaartcentrum Zuid (UCZ)      | 12. Station Zuid               |
|                                    | 13. Rijksweg A10               |

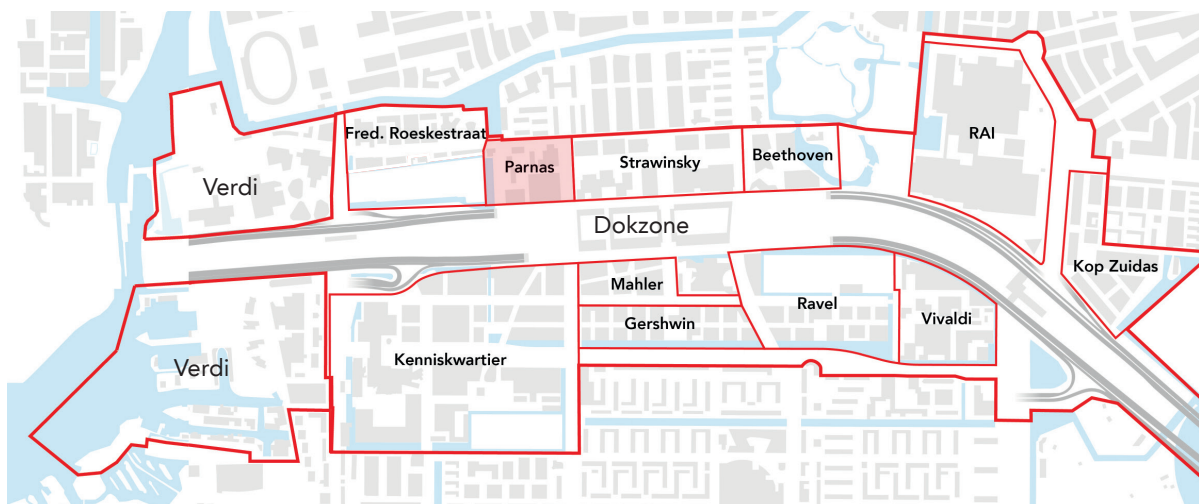
## 2.1 De locatie

Parnas is een van de twaalf deelgebieden van de Zuidas. Parnas is een relatief klein gebied van circa zes hectare gelegen in de noordflank van de Zuidas en is ingeklemd tussen de gebiedsontwikkelingsgebieden Fred. Roeske en Strawinsky. Het gebied wordt van oudsher gekenmerkt door de aanwezigheid van de Rechtbank Amsterdam en jeugdzorginstelling Spirit. In de westflank van het gebied zijn een uitvaartcentrum en parkeerplaatsen gesitueerd. Parnas wordt aan de noordzijde begrensd door de Spinozabuurt (onderdeel van de Prinses Irenebuurt), aan de oostzijde door de Parnassusweg, aan de zuidzijde door de A10 en het toekomstig Zuidasdok en aan de westzijde door de Begraafplaats Buitenveldert.

### 2.1.1 Ligging in de stad

Parnas heeft een strategische positionering in Amsterdam en de Zuidas en is uitstekend bereikbaar met alle middelen van vervoer. Parnas ligt met een afstand van 450 meter op loopafstand van OV-station Amsterdam Zuid. Met de vernieuwing van station Amsterdam Zuid komt het station met de nieuwe Brittenpassage nog dichterbij Parnas aan te liggen. Ook het busstation zal dichterbij Parnas een plek krijgen. Het fietspad aan de noordgrens van het plangebied maakt onderdeel uit van het Plusnet-fietsnetwerk van de stad en vormt de belangrijkste verbindende oost-westroute door het Zuidasgebied tussen het Amsterdamse Bos en Beatrixpark. Middels de Parnassusweg wordt het deelgebied met andere delen van de stad verbonden. Parnas is met de auto goed aangetakt op het stedelijke en bovenstedelijke netwerk via de Parnassusweg en de Amstelveenseweg/A10.





Afb. 2: Zuidas deelgebieden



Afb. 3: Links Spinozabuurt, rechts Parnassusweg (noordrichting)



Afb. 5: Zicht op Parnassusweg en A10 vanuit het NACH



Afb. 4: Fred. Roeskestraat

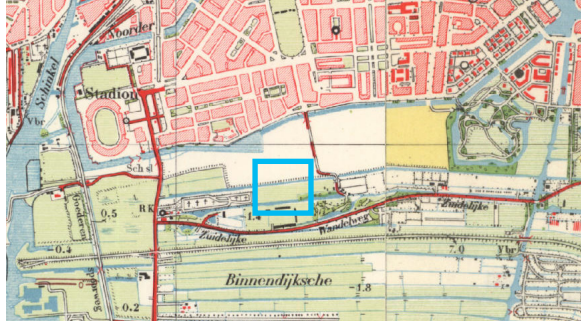


Afb. 6: Zuider Amstelkanaal

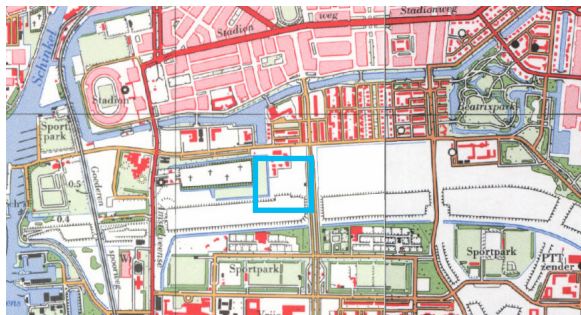
Op de oostwest-as gezien ligt Parnas ingeklemd tussen de Zuidas-deelgebieden Fred. Roeskestraat en Strawinsky. Met de ontwikkeling van Zuidas-deelgebied Verdi aan de westelijke flank vormt Parnas een cruciale verbinding tussen het Zuidas-kerngebied en Verdi. Op de noordzuid-as is Parnas ingebed tussen de Prinses Irenebuurt en de A10/ Buitenveldert.

Parnas takt tenslotte met het Zuider Amstelkanaal aan op een waardevolle groen-blauwe structuur. Via deze structuur gaat Parnas een verbinding aan met het Amsterdamse Bos/De Nieuwe Meer en is het aangetakt op het stedelijk vaar netwerk.

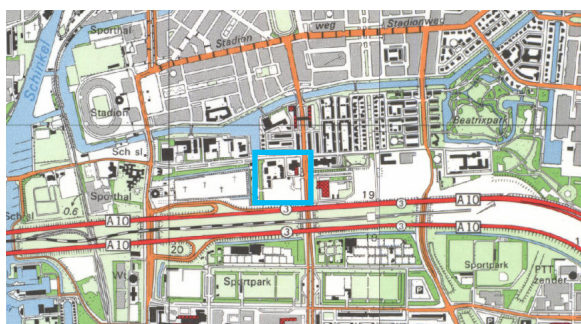




Afb. 7: Situatie 1960 Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)



Afb. 8: Situatie 1970 Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)



Afb. 9: Situatie 1985 Bron: [www.topotijdreis.nl](http://www.topotijdreis.nl)



Afb. 10: Kantongerecht gebouw (1975)

Bron: Beeldbank Stadsarchief Amsterdam. Foto: Arsath Ro'is, J.M.



Afb. 11: Rooms-Katholiek kindertehuis Amstelstad- huidige Spirit (1968)



Afb. 12: Warnersblokken (1957) Foto: Ed Suister

## 2.1.2 Geschiedenis

Tot eind 19e eeuw had de polder waar Parnas in is gelegen grotendeels een agrarisch karakter, met voornamelijk veeteelt en tuinbouw. Met het oog op de toekomstige ontwikkeling van het gebied is het met zand opgespoten. Ter plaatse van het huidige Parnas resulteerde dit in het verdwijnen van de recreatieve fiets- en wandelroute Zuidelijke Wandelweg en de sloop van de daaraan gelegen boerderijen. Tot de feitelijke woningbouw vanaf eind jaren vijftig stond het gebied dan ook bekend als het Zandland.

Als deelgebied van het Algemeen Uitbreidingsplan (AUP, 1934) van Cornelis van Eesteren is er een duidelijk onderscheid te zien met het Plan Zuid van Berlage. De bebouwing van zowel de Spinozabuurt (1954-1958) als de eerste bebouwing van Parnas (jaren '60) betreft een open verkavelingsstructuur in lijn met het principe 'licht, lucht en ruimte' van het AUP. De Warnersblokken (1957) direct ten noorden van Parnas hebben een Rijksmonumentale status. Binnen Parnas liggen enkele van de eerste gebouwen van de Zuidas.

De eerste bebouwing gelegen in de noordwesthoek

van Parnas dateert van 1968 en betrof de nieuwbouw van het Rooms-Katholiek kindertehuis Amstelstad. Momenteel doet het complex dienst als hoofdkantoor van jeugdzorginstelling Spirit. In 1995 is het oostelijke deel van het terrein inclusief de twee gebouwen overgedaan aan de toenmalige Rijksgebouwendienst. Het voormalige Kantongerecht, in 1969-1975 ontworpen door Ben Loerakker, volgde op de hoek van Parnassusweg-Fred. Roeskestraat. Het kantongerecht werd in de opvolgende decennia tweemaal uitgebreid. Het meest recente deel dat in de jaren negentig is opgeleverd in de zuidoostzijde van Parnas is in 2017 gesloopt ten behoeve van de nieuwbouw van de nieuwe rechtbank, waarin alle rechtbankfuncties in 2021 weer onder één dak vallen. Het oudste deel van het complex is in 2013 aangewezen als gemeentelijk monument. Het kavel ten zuiden van Spirit heeft lange tijd dienst gedaan als Sportveld Parnassus. De strook aan de westzijde houdt een groenbestemming, waar later Tuincentrum Den Boer en Uitvaartcentrum Zuid zich vestigden. Vanaf circa 2013 komt als gevolg van de nieuwbouwwensen van het Rijk ten aanzien van de rechtbank weer beweging in het gebied.



## 2.1.3 Karakteristiek van het gebied

Ondanks de strategische positionering en goede bereikbaarheid van Parnas (zie 2.1.1. Ligging in de stad), kenmerkt Parnas zich als een tamelijk geïsoleerd gebied met slechts enkele functies. Er is geen woonfunctie. Door de vroege komst van de rechtbank is Parnas een deelgebied binnen de Zuidas dat sinds de jaren zestig weinig is veranderd, met uitzondering van de uitbreidingen van de rechtbank zelf. De identiteit van Parnas wordt hierdoor grotendeels bepaald door de rechtbankfunctie. Naast de rechtbank zijn de enige overige partijen in het gebied jeugdzorginstelling Spirit en Uitvaartcentrum Zuid. De dominantie van de rechtbank wordt versterkt door de ligging ervan aan de Parnassusweg, die als belangrijke route door de Zuidas op dit moment fungeert als 'voorzijde' van Parnas. Er is geen directe autoverbinding tussen de Fred. Roeskestraat en de Parnassusweg. De overige functies liggen hierdoor in een zekere luwte 'achter' de rechtbank. Dit wordt versterkt door de ligging van de hoofdentrees van Spirit en het uitvaartcentrum aan de noordzijde van het plangebied en de aard van de functies aan de zuid- en westzijde respectievelijk de rijksweg A10 en de begraafplaats. Met uitzondering van de parkeerfunctie is er weinig aanleiding om de zuidwesthoek van Parnas aan te doen. Naast de dominantie van de rechtbank is ook de auto een overheersend gegeven in Parnas. De partijen die er zijn, zijn sterk autogeoriënteerd. En de aanwezige parkeerruimte is met name op maaiveld georganiseerd.

Stedenbouwkundig gezien vindt binnen Parnas de overgang plaats van de hogere bebouwingsdichtheden en grotere bouwvolumes van het kerngebied van de Zuidas naar de lagere stedelijke dichtheid van de Fred. Roeskestraat. Daar waar deelgebied Strawinsky gedomineerd wordt door kantoorfuncties en grotere volumes kenmerkt de Fred. Roeskestraat zich juist door een meer speelse dynamiek als gevolg van de functiemix en de diverse architectonische verschijningsvormen. Parnas en Strawinsky worden gescheiden door de verhoogde en drukke Parnassusweg en staan in verbinding met elkaar via een fiets- en voetgangersroute onder de weg door. Ondanks de lage stedelijke dichtheid van Parnas is het gebied grotendeels verhard. Binnen Parnas is relatief weinig openbaar groen aanwezig.



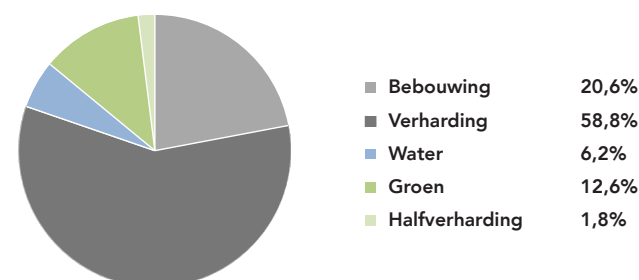
Afb. 13: Luchtfoto plangebied Parnas



Afb. 14: Aanzicht 'voorkant' Parnas vanuit Strawinskykylaan



Afb. 15: Parnas gezien vanuit het westen



Afb. 16: Huidige verhouding oppervlaktes Parnas (exclusief NACH)

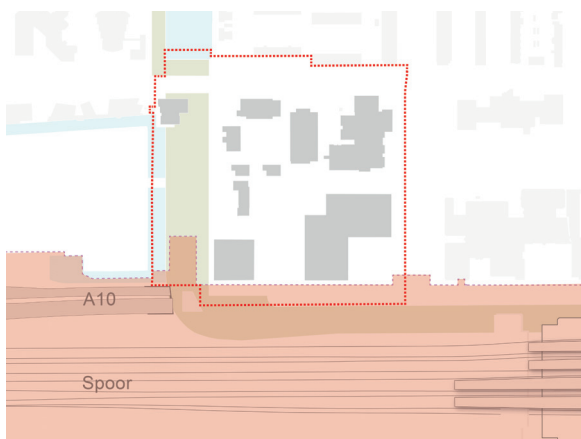




Afb. 17: New Amsterdam Court House impressie, situatie 2021.



Afb. 19: Fred. Roeskestraat richting Parnassusweg



Afb. 18: Dokzone en Parnas



Afb. 20: Impressie Dokzone inclusief Dokdakpark Bron: Zuidasdok

### New Amsterdam Courthouse (NACH)

De dynamiek binnen Parnas wordt sinds 2017 overwegend bepaald door de realisatie van de nieuwe rechtbank, die volgens planning eind 2020 in gebruik wordt genomen. Om dit mogelijk te maken is in 2016 ten westen van het monumentale kantongerecht een tijdelijke rechtbank gerealiseerd. Hiervoor zijn de in 1995 verworven panden van Spirit gesloopt. Vervolgens is begin 2017 het meest recente deel van de rechtbank gesloopt en eind 2017 de bouw van de nieuwe rechtbank gestart.

### Zuidasdok

Een andere relevante ontwikkeling die van invloed is op de karakteristiek van Parnas is het project Zuidasdok, met als kernonderdelen het ondergronds brengen van een deel van de rijksweg A10-zuid en de aanpak van station Zuid. Het deel van de A10 ter hoogte van Parnas komt ondergronds te liggen. De TB-grens (tracébesluit) van Zuidasdok is tevens de plangebiedgrens van Parnas.

Na oplevering van het Zuidasdok is de ambitie om het maaiveld bovenop de tunnel en tegen het spoorwegtalud aan een openbare inrichting te geven, die functioneel-ruimtelijk een relatie heeft met Parnas. De gemeente heeft de ambitie voor deze hoogwaardig ingerichte stedelijke promenade gevat in een apart ambitiedocument 'DokDakpark', dat in 2018 door de gemeenteraad is vastgesteld. De openbare inrichting van dit 'DokDakpark' vormt geen onderdeel van het project Zuidasdok.

### Herinrichting Fred. Roeskestraat

In 2018/2019 is de herinrichting van de Fred. Roeskestraat opgeleverd. Onderdeel van dit project was ook de dwarsstraat die in Parnas ligt en de verbreding van de watergang van de begraafplaats parallel aan de dwarsstraat. In het verlengde van de Fred. Roeskestraat is ook het deel dat doorloopt in Parnas langs Spirit en de Rechtbank tot aan de Parnassusweg aangepakt zodat deze op een gelijk kwaliteitsniveau komt te liggen als de rest van de straat.



Afb. 21: New Amsterdam Court House in aanbouw, 2019.



Afb. 23: Monumentale rechtbank Foto: Dorian Kransberg



Afb. 22: Tijdelijke rechtbank, 2016 Foto: Cepezed | Léon van Woerkom



Afb. 24: Jeugdzorginstelling Spirit

## 2.1.4 De deelfuncties

In Parnas bevindt zich de volgende functies:

### 1. New Amsterdam CourtHouse, NACH (afb. 21)

De nieuwe rechtbank (New Amsterdam CourtHouse, NACH) (47.250 m2 bvo) naar ontwerp van architectenbureau KAAN is op dit moment in ontwikkeling door het consortium NACH DBMO B.V. Volgens planning wordt de nieuwe rechtbank eind 2020 in gebruik genomen en zal daarna de tweede grootste rechtbank van Nederland zijn.

### 2. Rechtbank (Parnassusweg 220, afb. 23) en tijdelijke rechtbank (Fred. Roeskestraat 55, afb. 22)

Rechtbank (1978, 16.885 m2 bvo), is een van de meest karakteristieke gebouwen van Parnas ontworpen door architect Loerakker (zie ook paragraaf 2.1.2.). Het oudste deel, gebouwdeel E, van het complex heeft sinds 2013 de status van gemeentelijk monument. Gebouwdeel F is in de jaren tachtig aangebouwd. De kavel en het gebouw zijn in eigendom en beheer van het Rijksvastgoedbedrijf.

In het kader van de ontwikkeling van de nieuwe rechtbank is ten westen van de rechtbank een

tijdelijk rechtbankgebouw (2016, 5.400m2 bvo, Cepezed), gerealiseerd. Na de ingebruikname van de nieuwe rechtbank zal het gebouw gedemonteerd worden en elders een plek krijgen.

### 3. Jeugdzorginstelling Spirit (Fred. Roeskestraat 73, afb. 24)

Sinds 1968 is het gebouw van de huidige Jeugdzorginstelling Spirit (1968, 4529 m2 bvo) in Parnas gevestigd. Het betreft een terrein op eigen grond waarop zich vijf opstallen bevinden en circa 100 parkeerplaatsen. Het complex fungeert als het hoofdkantoor van de stichting. Het meest zuidelijk gelegen gebouw wordt verhuurd ten behoeve van de realisatie van de nieuwe rechtbank.

### 4. Tijdelijke parkeergarage rechtbank (Fred. Roeskestraat / dwarsstraat, afb.25)

Tevens is in het kader van de ontwikkeling van de nieuwe rechtbank een tijdelijke demontabele parkeervoorziening gerealiseerd voor het rechtbankpersoneel in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. De parkeergarage zal na de ingebruikname van de nieuwe rechtbank gedemonteerd worden.





Afb. 25: Tijdelijke parkeergarage langs de A10.



Afb. 26: Uitvaartcentrum Zuid



Afb. 27: Parkeerplaatsen westzijde plangebied

| Project                  | Kavel m2 | Bestemming      | BVO m2 | Jaar oplevering |
|--------------------------|----------|-----------------|--------|-----------------|
| Monumentale rechtbank    | 5612     | Maatschappelijk | 16.885 | 1978            |
| Tijdelijke rechtbank     | 2362     | Maatschappelijk | 5.400  | 2016            |
| Nieuwe rechtbank         | 9879     | Gemengd         | 47.250 | 2021            |
| Uitvaart-centrum Zuid    | 715      | Maatschappelijk | 2.124  | 1970            |
| Spirit                   | 7688     | Maatschappelijk | 4.529  | '60             |
| Tijdelijke parkeergarage | 2676     | Groen           | 8.000  | 2016            |

Afb. 28: Overzicht van de bebouwing

## 5. Uitvaartcentrum Zuid

(Fred. Roeskestraat 91, afb. 26) en parkeerterrein (afb. 27)

Het uitvaartcentrum Zuid (1970, 2124 m2 bvo) bevindt zich aan de noordelijke kop van de westflank van Parnas. Het uitvaartcentrum maakt onderdeel uit van Uitvaart Zorgcentra Nederland. De kavel is in erfpacht uitgegeven. Op het uitgegeven terrein liggen vijf parkeerplekken. Het Uitvaartcentrum heeft geen directe relatie met de begraafplaats Buitenveldert.

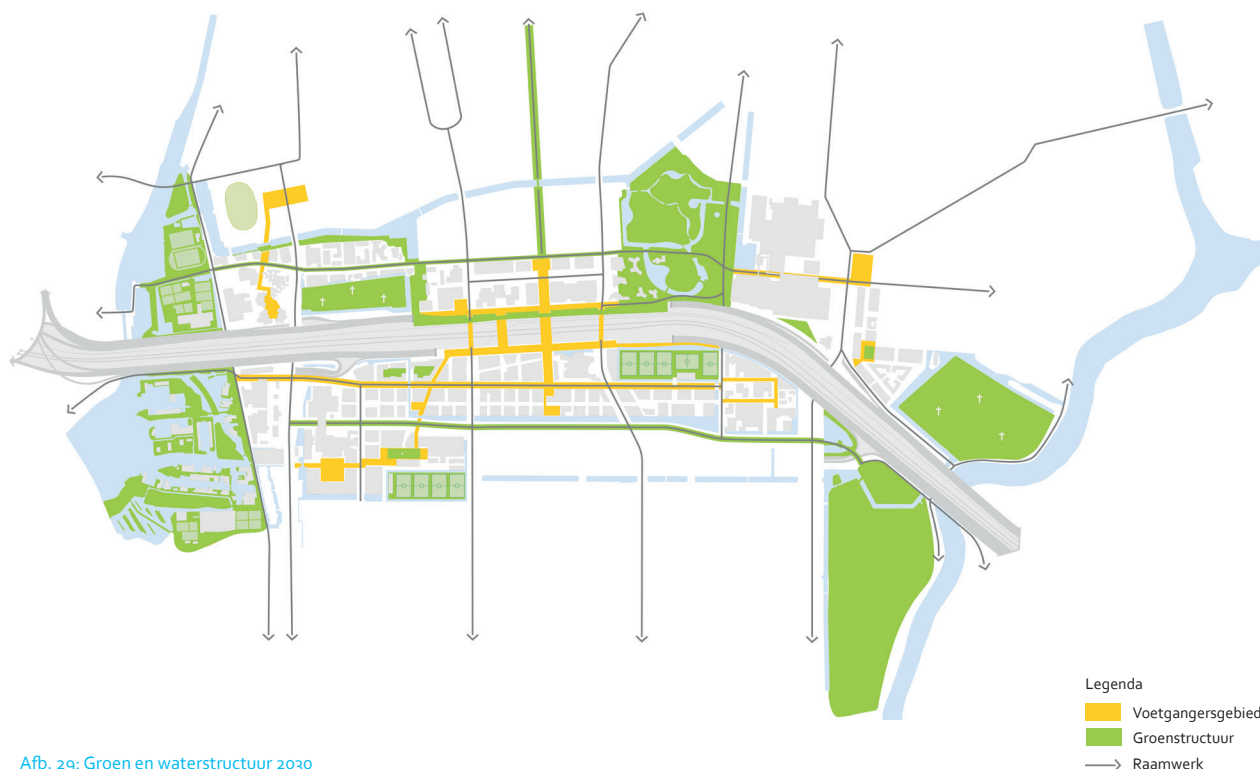
Voortkomend uit de specifieke parkeerbehoefte van de rechtbank en uitvaartcentrum, bevinden zich ten zuiden van het uitvaartcentrum circa negentig parkeerplekken. Hiervan zijn veertig plekken primair bedoeld voor bezoekers van de rechtbank en 49 parkeerplekken in de openbare ruimte ten behoeve van gebruikers van het Uitvaartcentrum Zuid. De 49 parkeerplekken zijn middels een belanghebbenden regime in gebruik gegeven aan het uitvaartcentrum en de begraafplaats. In deze westflank is ook tijdelijk een C2000 zendmast geplaatst ten behoeve van de communicatie van de rechtbank. Deze krijgt een definitieve plek op het dak van de nieuwe rechtbank.

## 2.1.5 Archeologische en cultuurhistorische waarden

Met de aanleg van de A10 en het ophogen van de tussenliggende polders is de oorspronkelijke verkaveling en de Zuidelijke Wandelweg met daaraan de historische bebouwing verdwenen.

Op basis van uitgevoerd archeologisch bureauonderzoek (2011) is door toenmalig Bureau Monumenten & Archeologie geconcludeerd dat er binnen het plangebied materiële overblijfselen te verwachten zijn die samenhangen met de ontginnings- en gebruiksgeschiedenis van de 11e tot in de 20e eeuw. De archeologische sporen van landgebruik en losse vondsten vertonen in de regel een wijde verspreiding en een lage trefkans. Ten aanzien van de archeologische kwaliteit van de ondergrond van het plangebied moet worden opgemerkt dat de recente bebouwing eventuele archeologische sporen kan hebben aangetast. Voor het plangebied geldt een negatieve verwachting vanwege de hoge mate van verstoring. Als gevolg hiervan is Parnas vrijgesteld van verder archeologisch onderzoek.

Het oudste deel van het rechtbankcomplex is waardevol na oorlogs erfgoed en is in 2013 aangewezen als gemeentelijk monument. De overige bebouwing in het plangebied heeft een relatief lage cultuurhistorische waarde.



Afb. 29: Groen en waterstructuur 2030

## 2.1.6 Groen- en waterstructuur

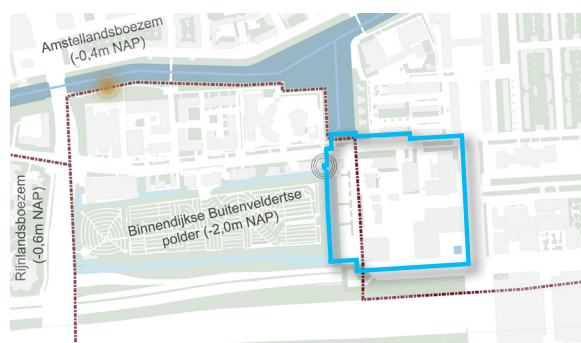
Parnas vormt een schakel in de groenstructuur die loopt van het Amsterdamse Bos/Noordelijke Oeverlanden tot het Beatrixpark. Deze groenstructuur wordt versterkt door de waterstructuur van het Zuider Amstelkanaal, die met een insteek de Fred. Roeskestraat raakt. Hiermee is Parnas aangehaakt op het stedelijk vaarnetwerk.

Aan de noordzijde van het plangebied heeft de Fred. Roeskestraat een relatief breed profiel met een groen karakter. De bomen hier behoren tot de Hoofdbomenstructuur van Amsterdam (beleidskader Puccinimethode, 2018). Deze zone heeft een belangrijke doorgangsfunctie voor voetgangers en fietsers en is niet toegankelijk voor algemeen autoverkeer. Het hier aanwezige groen bestaat onder andere uit een bijzonder krachtig en kwalitatief hoogwaardig bomenbestand (Bomen Effect Analyse, aug. 2019).

Begraafplaats Buitenveldert (buiten Parnas), maakt onderdeel uit van de Hoofdgroenstructuur van Amsterdam. De begraafplaats vormt een zelfstandige polder en de watergang erom heen betreft een op zichzelf staande waterstructuur met een eigen gemaal.



Afb. 30: Huidige bomenstructuur



Afb. 31: Huidige polderstructuur



## Verharding

Parnas kent een hoge mate van verharding en er is relatief weinig openbaar groen. Bijna 59% van de totale oppervlakte binnen het plangebied (exclusief NACH) wordt op dit moment gebruikt voor verkeersdoeleinden en parkeren. Van het totale oppervlakte is 21% bebouwd. Ook zijn er geen groene daken aanwezig. Dit betekent dat hemelwater op relatief weinig oppervlakte kan infiltreren in de ondergrond, wat kan resulteren in wateroverlast.

Het Programma Rainproof Amsterdam (Waternet) heeft als doel om de stad Amsterdam regenbestendiger te maken en het bewustzijn op dit vlak te vergroten. Het programma biedt onder andere praktische oplossingen en maatregelen aan, waarvan in de fysieke gebiedsontwikkeling gebruik gemaakt kan worden. Daarnaast staan in het Gemeentelijk Rioleringsplan Amsterdam (GRP) 2016 - 2021 algemene uitgangspunten ten aanzien van de opvang van het regenwater. Zo stelt het plan dat de perceeleigenaar in principe verantwoordelijk is voor de verwerking van het regenwater op eigen terrein en dat (her)gebruik van regenwater de voorkeur heeft boven direct lozen in het riool. Aangezien het GRPA niet bindend is voor particulieren is een hemelwaterverordening in voorbereiding.

## Ecologie

Er is een verkennende natuurtoets uitgevoerd (Tauw, 2019) op basis waarvan vervolgonderzoek (quickscan) is voortgekomen (Tauw, 2019). Wat betreft het belang van de onderdelen van de Wet natuurbescherming (Wnb) is alleen het onderdeel 'soortenbescherming' van de Wnb van belang voor de ontwikkeling. Het is uit te sluiten dat de ontwikkeling negatieve effecten heeft op beschermde Natura 2000-gebieden, Natuurnetwerk Nederland (NNN) gebieden of beschermde houtopstanden. Daarnaast zijn negatieve effecten op de hoofdgroenstructuur, beschermde bomen, de hoofdbomenstructuur en beschermde muurflora en orchideeën als gevolg van de ontwikkelingen uit te sluiten. Hierop hoeven geen verdere toetsing of aanvullende maatregelen genomen te worden.

Het onderdeel 'soortenbescherming' van de natuurtoets richt zich op het voorkomen van vleermuizen of steenmarters in Parnas. Een quickscan (Tauw, 2019) is uitgevoerd met de volgende conclusie: de steenmarter kan mogelijk van het uitvaartcentrum gebruik maken als verblijfplaats. Daarnaast zijn negatieve effecten op verblijfplaatsen van vleermuizen in het uitvaartcentrum niet uit te sluiten.

Vervolgonderzoek is hiervoor nodig. De andere gebouwen binnen het plangebied zijn ongeschikt als verblijfplaats voor vleermuizen. Hier hoeft dan ook geen nader onderzoek uitgevoerd te worden. Als bepaalde soorten een verblijfplaats in het plangebied hebben waarop negatieve effecten niet uit te sluiten zijn, dan is een ontheffing nodig.

## 2.1.7 Watersysteem

De waterhuishouding van Parnas behoort tot het gebied van Amstellandboezem en de Binnendijkse Buitenveldertse Polder. Het parkeerterrein aan de westflank en het uitvaartcentrum liggen binnen de Binnendijkse Buitenvelderse Polder (zie afbeelding 31).

Als onderdeel van de herinrichting van de Fred. Roeskestraat is in 2015/2016 het regionale waterkeringstracé ten behoeve van de herontwikkeling van Parnas verlegd. Sinds deze verlegging fungeert de rijbaan van de dwarsstraat Fred. Roeskestraat als de verholen secundaire waterkering tussen deze twee polderssystemen. Op dit moment loopt deze verholen secundaire waterkering vanaf de A10 ter hoogte van de Parnassusweg weer noordwaarts om vervolgens na de onderdoorgang aan de oostelijke zijde van de Parnassusweg weer zuidwaarts naar de A10 terug te keren (zie bijlage 1F). In de toekomst zal na realisatie van het Zuidasdok de doorlopende tunnelbakconstructie dienst gaan doen als waterkering en loopt de waterkering in west-oostrichting rechtdoor. Daarnaast dient bij ingrepen in de ondergrond de Amsterdamse grondwaternorm toegepast te worden, waarbij de nadelige effecten op de grondwaterstroming worden voorkomen.

In de volgende planfase dient rekening gehouden te worden met de eventuele beperkende voorwaarden voortkomend uit deze waterkering.

## 2.1.8 Bodem

Voor Amsterdam zijn diverse bodemkwaliteitskaarten opgesteld die behoren bij de Nota Bodembeheer (2019). Op één van deze kaarten is het plangebied aangewezen als Zone 1-gebied. De gronden gedefinieerd als Zone 1 hebben een bodemkwaliteit die voldoet aan de Achtergrondwaarde. Deze grond is in principe geschikt om overal zonder onderzoek te hergebruiken. Zone 1-grond mag altijd zonder bodemonderzoek, op basis van

de bodemkwaliteitskaart worden ontgraven (in principe is een melding op grond van artikel 28 van de Wet bodembescherming vereist indien meer dan 50 m<sup>3</sup> wordt ontgraven) en toegepast (hiervoor is altijd een melding Besluit bodemkwaliteit vereist, ongeacht de hoeveelheid).

Hoewel er geen (ernstige) bodemverontreiniging wordt verwacht, is er een potentieel risico dat verder moet worden onderzocht. Op verschillende plekken in de Zuidas zijn in het verleden oude sloten of is het oude maaiveld bestrooid met (asbesthoudend) puin. Dat puin ligt nu vele meters onder het huidige maaiveld. Bij de realisatie van de nieuwe rechtbank is een dergelijke puinlaag aangetroffen op vijf meter diepte, omdat hier in verband met de realisatie van een tweelaagse ondergrondse parkeergarage werd gegraven. Het is niet ondenkbaar dat dit in de rest van Parnas ook wordt aangetroffen. Bij de verdere uitwerking van de plannen zal hier vervolgonderzoek naar worden gedaan. Een eventuele beheersmaatregel is het vermijden van graafwerkzaamheden op deze diepte.

## 2.1.9 Kabels en leidingen

Binnen het plangebied bevinden zich bijna geen uitgebruikgenomen kabels en leidingen in de ondergrond. Door de 'geïsoleerde' ligging van Parnas en de relatieve bouwrust van de laatste veertig jaar (behoudens NACH) maakt Parnas geen deel uit van hoofdstructuren kabels en leidingen. In de Fred. Roeskestraat aan de noordzijde van het plangebied liggen kritieke kabel -en leidingstructuren. Het viaduct onder de Parnassusweg is een belangrijke schakel in het functioneren van o.a. deelgebied Strawinsky vanwege doorgaande (hoofd)tracés.

Als onderdeel van de vervolgfases van de gebiedsontwikkeling van Parnas en op basis van een concreter beeld van het toegevoegde programma zal nader onderzoek plaatsvinden naar de eventuele benodigde werkzaamheden op het vlak van ondergrondse infrastructuur.

## 2.2 Juridisch-planologisch kader

### Bestemmingsplan Zuidas-Parnas (2015)

Binnen het plangebied is sinds 9 september 2015 het bestemmingsplan Zuidas-Parnas vigerend. Het bestemmingsplan is voornamelijk conserverend van aard, met uitzondering van de realisatie van

de nieuwe rechtbank. In de vervolgfase wordt bepaald op welke wijze dit juridisch kader wordt aangepast om de gewenste ontwikkelingen te kunnen faciliteren. Daarbij dient rekening gehouden te worden met de overgang van de Wet Ruimtelijke Ordening naar de Omgevingswet (omgevingsplannen). Vanaf 1 januari 2021 is er sprake van een transitieperiode naar de invoering van omgevingsplannen in 2029.

### Luchthavenindelingbesluit en het Hoogbouwkader Zuidas (2014)

Parnas valt binnen het Schiphol beperkingengebied voor de bouwhoogte. In het Luchthavenindelingsbesluit (LIB) zijn hiervoor maatgevende toetshoogtes opgenomen. De Gemeenteraad heeft op 5 november 2014 het Hoogbouwkader Zuidas vastgesteld (bijlage 1C), waarmee de LIB-toetshoogte voor Parnas maximaal 96-110 meter bedraagt. Hiervan is sprake in de zuidwestelijke hoek van het plangebied. Bijlage 1C geeft de maximale toegestane hoogtes weer.

### Luchtkwaliteit

Het gebied ligt binnen 300 meter van de (gemeten vanaf de rand van de weg) A10 en valt binnen de onderzoekszone van het Besluit gevoelige bestemmingen (luchtkwaliteitseisen) uit 2009. Pas na realisatie Zuidasdok mag gerekend worden met de nieuwe situatie waarbij de A10 hier ondertunneld zal zijn, maar ook in die situatie na realisatie Zuidasdok bevindt een groot deel van dit plangebied zich binnen de 300 meter zone gerekend vanaf de toekomstige tunnelmond. Als de grenswaarden voor fijnstof (PM10) of stikstofdioxide (NO<sub>2</sub>) (dreigen te) worden overschreden is er beperkte mogelijkheid voor vestiging van gevoelige bestemmingen.

Een groot gedeelte van het plangebied valt ook onder de contouren van de Richtlijn gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit (2009). Deze Amsterdamse richtlijn is gebaseerd op de landelijk GGD-richtlijn luchtkwaliteit en gezondheid en stelt dat er geen nieuwe gevoelige bestemmingen mogen worden gerealiseerd langs snelwegen (aan weerszijde zone van 300 meter gemeten van de rand van de weg). Ook bij de richtlijn geldt dat pas na realisatie van het Zuidasdok gerekend mag worden met de nieuwe situatie. Mocht er vanwege een zwaarwegende reden toch overwogen worden dit te doen dan dient er in ieder geval een advies van de GGD gevraagd te worden.

In de volgende planfase dient onderzocht te worden welke impact de ingrepen in het gebied hebben op de luchtkwaliteit en op welke wijze bepaalde bestemmingen in het gebied ingepast kunnen worden.



### Geluidhinder

In het plangebied is er geluidbelasting van de A10, de treinsporen en de Parnassusweg. In de toekomstige ontwikkeling heeft de ondertunneling van de A10 en toename van groen areaal een gunstige invloed op de geluidbelasting voor Parnas. Voor de situering van de woonfunctie is dit een belangrijk aandachtspunt. Ook de toekomstige verkeers- en ontsluitingssituatie hebben hun uitwerking op het geluidsbelastingsniveau. In de volgende planfase zal nader onderzoek plaatsvinden op het vlak van geluid in relatie tot de beoogde nieuwe ruimtelijk-fysieke situatie.

## 2.3 Beleid en bestuurlijke afspraken

### Structuurvisie 2040 (2011)

In de structuurvisie wordt de richting bepaald van de ruimtelijke ontwikkeling van de stad. Het vertelt wat de plannen in en om de stad zijn wat betreft gebiedsontwikkeling tot en met 2040. De centrale ambitie van de Structuurvisie is: Amsterdam ontwikkelt zich verder als kernstad van een internationaal concurrerende, duurzame, Europese metropool. Deze visie wordt geconcretiseerd door middel van de volgende ruimtelijke opgaven: verdichten, transformatie van functies, regionaal openbaar vervoer, een hoogwaardige openbare ruimte, meer gebruik van groen en water en duurzame energie. Dit betekent concreet gezien dat voor de hele stad 70.000 nieuwe woningen zijn gepland, waarbij de Zuidas één van de toegewezen gebieden is waar deze nieuwe woningen zullen worden gebouwd. Tevens wordt de ambitie gezet om Zuidas verder te ontwikkelen als internationale toplocatie van Nederland. Parnas staat onder invloed van een tweetal ruimtelijke bewegingen uit de Structuurvisie: 'uitrol centrummilieu' en 'internationalisering zuidflank'.

### Koers 2025 – Ruimte voor de Stad

Ruimte voor de Stad is het programma waarmee het College de ambities in de periode 2016-2025 wil waarmaken. Koers 2025 is de eerste stap in dit programma en schetst de strategie voor de ruimtelijke ontwikkeling van Amsterdam: "Waar en onder welke condities en voorwaarden zijn gebiedsontwikkeling en woningbouw wenselijk en mogelijk tot 2025?". De kaders voor deze ontwikkeling liggen vast in de Structuurvisie 2040. Met de acties uit Koers 2025 schept het gemeentebestuur voor de periode tot 2025 ruimte voor het realiseren van 50.000 woningen in de stad. Dit gebeurt gefaseerd. Koers 2025 vormt een verbindend document tussen de Structuurvisie en de gebiedsontwikkelingsprojecten.

### Visie Zuidas (2016)

In 2016 is een herijking van Visie 2009 voor de Zuidas door de gemeenteraad vastgesteld. De Visie Zuidas beschrijft de wijze waarop Zuidas zich ontwikkelt tot een unieke Amsterdamse stadswijk met een internationale uitstraling en beschrijft de periode van ontwikkeling tot 2030. Het behouden en versterken van de kwaliteit van wonen en werken is de belangrijkste uitdaging voor de komende periode. Hierbij is het belangrijkste uitgangspunt dat het succes van Zuidas als zakencentrum in stand dient te blijven en dat Zuidas een gemengder woon- en leefmilieu wordt met de functies die daarbij horen. In de visie is voor Parnas een ambitie vastgelegd om het gebied te ontwikkelen tot een gemengd gebied met werken, wonen en voorzieningen.

### Woonagenda 2025

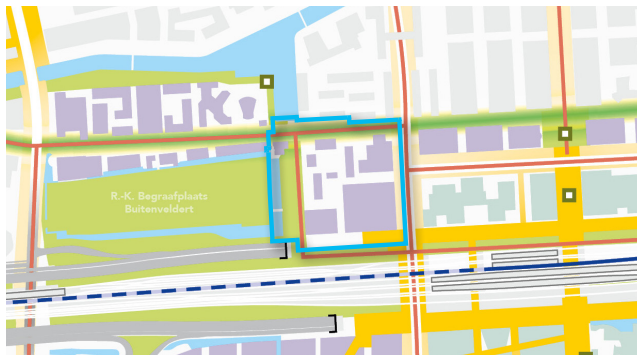
De Woonagenda 2025 heeft als doel een aanbod van voldoende, kwalitatief goede en betaalbare woningen in 2025 te hebben en bevat nieuwe uitgangspunten voor de woningbouwprogrammering. Deze gaat uit van de verdeling 40% sociale huur, 40% middelduur (huur en koop) en 20% dure huur en koop. Daarbij zijn spelregels vastgesteld om deze programmering toe te passen in projecten. Deze spelregels gelden ook voor de Zuidas.

### Kantorenstrategie (2017) en Kantorenplan 2019-2026 (2019)

Met de kantorenstrategie (2017) is voldoende ruimte voor tenders en kantoorontwikkelingen op de juiste plekken in de stad mogelijk gemaakt. Aanvullend op de kantorenstrategie is in 2019 het Kantorenplan 2019-2026 opgesteld. Het doel van het kantorenplan is een uitgebalanceerde en toekomstbestendige kantorenmarkt waarin op korte en middellange termijn voldoende kwalitatieve woon-werkmilieus beschikbaar zijn voor de uitbreidingsvraag van 125.000 m2 kantoor per jaar. Voor dit doel gelden de volgende uitgangspunten:

- Meer en sneller kantoren ontwikkelen om te voldoen aan de marktvraag;
- Toekomstbestendige kantoren: flexibel, efficiënt, bereikbaar en klimaatneutraal;
- Transformatie van monofunctionele kantoorlocaties met behoud van werk;
- Realiseren van gemengde woon-werkmilieus.

Binnen het kantorenplan is Zuidas een van de belangrijkste kantoorlocaties in Amsterdam. Het is ook een van de weinige plekken waar de gemeente door gronduitgifte nog kan sturen op het kantoorprogramma.



#### Legenda

|                                                                                                                                                                    |                                                                                                                                                                |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Voetgangersgebied (intensief gebruikt)  | <span style="background-color: yellow; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Stadstraat voor alle verkeerstromen |
| <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Gemengd gebied met accent op werken | <span style="border: 1px dashed black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Indicatieve verblijfsplek                                    |
| <span style="background-color: lightcoral; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Gemengd gebied met accent op wonen  | <span style="color: red;">→</span> Verbetering fietsnetwerk                                                                                                    |
| <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Gemengd gebied                       | <span style="color: blue;">- - -</span> Verlenging Noord/Zuidlijn tot Schiphol (verkenning)                                                                    |
| <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Groene route                        |                                                                                                                                                                |

Afb. 32: Visie Zuidas (2016), Parnas



#### METROPOLITAAN LANDSCHAP

|                                                                                                                                                                       |                                                                                                                                                          |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Amsterdamse Bosscheg                        | <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Gebruikswaarde toevoegen       |
| <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Doklandschap                                | <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Groene talud oever             |
| <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Onderzoek waterkwaliteit voor zwemwater | <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zachte land-water overgang |
|                                                                                                                                                                       | <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Groene kademuur            |
|                                                                                                                                                                       | <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Waterbeplanting            |

Afb. 33: Plan voor de Groene Zuidas (2018)

#### STADSGROEN

|                                                                                                                                                          |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Gebruikswaarde toevoegen       |
| <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Groene talud oever             |
| <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Zachte land-water overgang |
| <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Groene kademuur            |
| <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Waterbeplanting            |

#### KAVEL

|                                                                                                                                                                         |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="background-color: lightgray; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Kavels (verwachte situatie 2030)          |
| <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Natuur inclusief bouwen op nieuwe kavels |

#### BUURT GROEN

|                                                                                                                                                     |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="background-color: lightgreen; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Schoolplein openbaar |
| <span style="color: red;">★</span> Sportaanleiding                                                                                                  |
| <span style="color: red;">★</span> Speelaanleiding                                                                                                  |
| <span style="color: red;">★</span> Belangrijke aansluiting openbare ruimte                                                                          |

#### NETWERKEN

|                                                                                                                                                                               |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|
| <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Grote stadslanen                                    |
| <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Bosrijke buurtstraten                               |
| <span style="background-color: green; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Waterbeplanting                                     |
| <span style="background-color: lightblue; border: 1px solid black; display: inline-block; width: 15px; height: 10px;"></span> Toegankelijkheid water verbeteren (vonders etc) |
| <span style="color: green;">→</span> Groene fietsroute                                                                                                                        |
| <span style="color: red;">→</span> Belangrijke verbinding                                                                                                                     |
| <span style="color: red;">★</span> Verblijfsaanleiding                                                                                                                        |

### Welstandsnota Zuidas (2011)

In 2011 is de Welstandsnota Zuidas vastgesteld. Doel van de Welstandsnota is de bewaking en begeleiding van een kwalitatief hoogwaardige architectuur en openbare ruimte. Daarin zijn de belangrijkste uitgangspunten voor Zuidas en Parnas specifiek: 1) de dichtheid is ten opzichte van van aangrenzende buurten hoog. Grenzend aan de bestaande buurten zijn afnemende bouwhoogtes, 2) de diversiteit wordt vergroot door kantoren te mengen met woningen en voorzieningen.

### Plan voor een Groene Zuidas (2018)

In februari 2018 is het 'Plan voor een groene Zuidas' vastgesteld. Dit plan betreft een thematische uitwerking van de Visie Zuidas en doet uitspraken over ondermeer de definitie van gebruiks-, belevings- en toekomstwaarden op het gebied van groen. Voor Parnas geeft het plan aan om het groene karakter dat zich nu met name aan de randen van het plangebied bevindt, te versterken en meer Parnas in te trekken. Het versterken van de relatie met de Hoofdgroenstructuur van de begraafplaats wordt hierin ook benoemd.

### DokDakpark (2018)

Tegelijk met de vaststelling van het Plan voor een Groene Zuidas is de ambitie voor het toekomstige DokDakpark door de gemeenteraad vastgesteld. Deze groene openbare ruimte heeft voorlopig de werknaam DokDakpark gekregen en is goed te omschrijven als een hoogwaardige en stedelijke groene promenade dat een fysieke verbinding

zal vormen tussen het oostelijk en westelijk deel van de Zuidas. De ambitie van de gemeente is om het DokDarkpark na oplevering van het Zuidasdok bovenop de noordelijke tunnel en tegen het spoorwegtalud aan te realiseren. Kernelementen van de ambitie zijn het parkachtige landschap, de verhoogde ligging, het kwalitatief hoogwaardige groen en de ruimte voor kunst. Ter hoogte van Parnas zal het DokDakpark functioneel-ruimtelijk aansluiten op het plangebied. De openbare inrichting van het DokDakpark vormt geen onderdeel van de gebiedsontwikkeling Parnas.

### Gebiedsagenda Buitenveldert/Zuidas 2019-2022

In de Gebiedsagenda Buitenveldert/Zuidas worden de gebiedsspecifieke doelstellingen en prioriteiten vanuit het gebied aangegeven. Hierbij zijn veel partijen betrokken: de gemeentelijke organisatie, corporaties, actieve bewoners, zorginstellingen en andere partijen. De gebiedsagenda heeft mede tot doel dat de gebiedsspecifieke opgaven die in beeld zijn gebracht, goed mee worden gewogen in de stedelijke beleidskeuzes. De prioriteiten in de gebiedsagenda voor de periode 2019-2022 betreffen: 1) ouderen in Buitenveldert ondersteunen in hun zelfstandigheid, 2) stimuleren en versterken van gemeenschapsgevoel in een veranderende wijk, 3) verbeteren van leefbaarheid, verkeersveiligheid en toegankelijkheid van de openbare ruimte, 4) stimuleren van vergroening en innovatieve vormen van duurzaamheid, 5) zorgen voor leefbaarheid, bereikbaarheid en toegankelijkheid tijdens bouwwerkzaamheden Zuidas en Zuidasdok.









### 3. Opgave voor het plangebied



## 3.1 Ruimtelijke ontwikkelrichting

Parnas is een gebied in ontwikkeling. Ook de gebieden aan de flanken van Parnas - Fred. Roeskestraat en Strawinky - kennen een hoge mate van dynamiek. Parnas vormt een verbindende schakel tussen de hoge stedelijke dichtheid van het kerngebied van de Zuidas en de meer ontspannen stedelijkheid van de Spinozabuurt en de Fred. Roeskestraat. Met de integrale ontwikkeling van Parnas zal het gebied beter aansluiten op de aanliggende gebieden.

De strategische ligging van Parnas in Amsterdam en de Zuidas maakt het gebied uitermate geschikt voor de geambieerde functiemix van wonen, werken en voorzieningen. Daarbij komt dat de uitstekende OV-bereikbaarheid maakt dat het gebied zich goed leent voor een hogere stedelijke dichtheid in combinatie met duurzame mobiliteitsoplossingen en een autoluw karakter.

Vanuit de omgeving is de wens geuit om een levendige en veilige buurt te creëren met veel groen en waar plaats is voor ontspanning, verblijf en ontmoeting. Het prettig houden van de nieuwe buurt door middel van goed beheer werd daarbij actief meegegeven. De transformatie van Parnas zet in op drie belangrijke bewegingen. De eerste beweging is die van een relatief monofunctioneel gebied naar een logische functiemenging van wonen, werken en voorzieningen. De vergroening van Parnas als tweede beweging is onmisbaar bij het creëren van een prettig woon- en verblijfmilieu in een hogere stedelijke dichtheid. Het groen faciliteert middels de groene openbare ruimte de sociale interactie in de openbare ruimte, maar levert vooral ook een belangrijke bijdrage aan een prettig stedelijk microklimaat. En ten derde zal met de inzet op een open en toegankelijker woon- en verblijfmilieu het huidige introverte Parnas zich openen naar de omgeving. Deze drie bewegingen vormen de centrale uitgangspunten voor de ontwikkeling van Parnas: diversiteit, groen en verbinding.



## 3.2 Stedelijk milieu

De ontwikkeling van Parnas wordt vormgegeven door een losse opzet van bebouwing in een parkachtige omgeving die qua schaal aansluiting zoekt bij omliggende gebieden en het gevoel van een campus geeft. Deze opzet maakt het mogelijk doorzichten te creëren waarmee een open en 'doorwaadbaar' woon- en verblijfmilieu ontstaat. Het gebied wordt aan de zuidzijde door een kantoorvolume beëindigd. De noord- en westflank van het plangebied hebben een sterk groen karakter en vormen een verbindende zone naar de omliggende buurten.

### Groene campus

Passend bij dit nieuwe stedenbouwkundige ensemble is een opbouw uit gebouwen met een alzijdig karakter, net als de reeds aanwezige monumentale rechtbank. Het monument maakt zo onderdeel uit van de groene 'campus' en zorgt ervoor dat oud en nieuw één ensemble gaan vormen. De groene inrichting leent zich goed als plek om te verblijven, ontmoeten en ontdekken en minder als doorgaande route. De publieke ruimte is informeel, heeft een vrije atmosfeer en stimuleert sociale interactie.



Afb. 34: Project Tunet, Sala Backe, Kjellander Sjöberg architects. Referentiebeeld voor groene campussetting met verbindende openbare ruimte

### Kantoorvolume

Het kantoorvolume in de zuidoostelijke hoek van het plangebied vormt zowel een ruimtelijke beëindiging van de campus als een ruimtelijke beëindiging van het hoogstedelijke karakter van de Zuidas (zie paragraaf 3.2.3 'Ruimtelijke overgang'). Samen met deelgebied 'Kenniskwartier' aan de overzijde van de A10 vormt het de westelijke entree naar het kerngebied Zuidas. Het gebouw vraagt om een plint met een passende publiek toegankelijke invulling die goed aansluit op de dynamiek en het karakter van de directe omgeving.



Afb.35: The Sax - MVRDV, Rotterdam Referentiebeeld plint kantoorvolume



## 3.2.1 Diversiteit



Afb. 36: Beaupassage, Paris, Michel Desvigne Paysagiste, B&B architectes  
Referentiebeeld voor een levendige plint

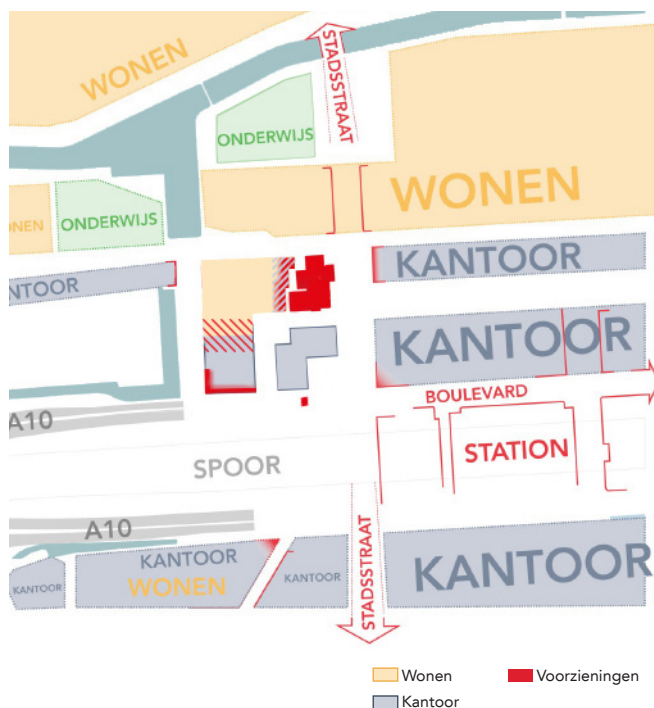
### Mix van functies

Publieke(plint)functies en openbare ruimtes vormen plekken waar verblijf, recreatie en ontmoeting mogelijk worden gemaakt. De losstaande alzijds georiënteerde bebouwing maakt het voor plintfuncties mogelijk om een goede verbinding te leggen met de direct aangrenzende openbare ruimte. De diversiteit aan (groene) openbare

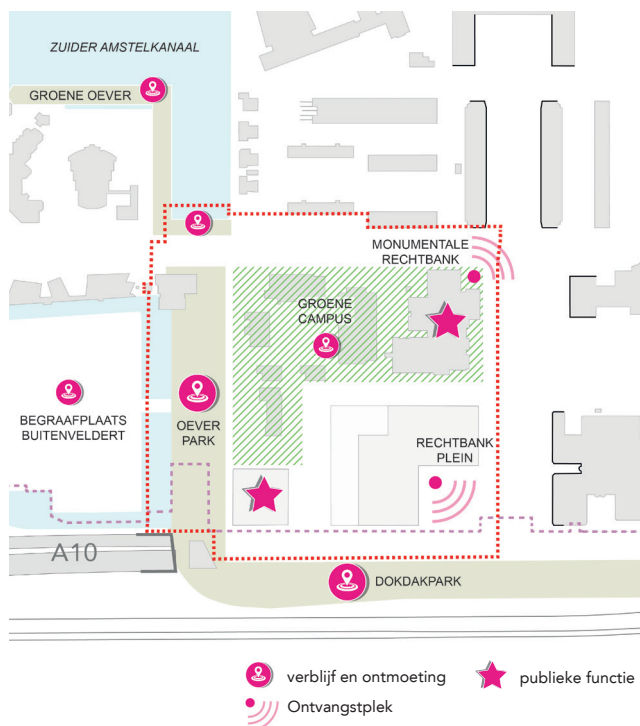
ruimtes tussen de bebouwing, aan de flanken of net buiten het plangebied dragen alle op hun eigen manier bij aan de onderlinge interactie: een 'oeverpark' aan de westzijde van Parnas, het rechtbankplein en de stadsstraat Parnassusweg, maar ook het toekomstige DokDakpark, het Zuider Amstelkanaal en de Begraafplaats Buitenveldert. Naast deze openbare ruimtes, kan ook een eventuele nieuwe publieke functie in de monumentale rechtbank hieraan bijdragen. Deze verschillende ontmoetings- en ontvangstruimtes sluiten aan op het bestaande ontmoetingennetwerk van de Zuidas. Bij de positionering van de functies in het plangebied zal aandacht moeten uitgaan naar de aansluiting bij de omgeving. In verband met de nabijheid van de A10 is aan de zuidzijde van het plangebied een inzet op woonfuncties niet realistisch.

### Doelgroepen

De beoogde doelgroep van Parnas is divers: verschillende leeftijden, inkomensgroepen en naast werknemers en gebruikers van voorzieningen, vooral ook bewoners. Het aantrekken van een divers publiek vraagt een hoogwaardige openbare ruimte waar mensen zich prettig voelen en waar interactie plaatsvindt.



Afb. 37: Gemengd programma Parnas en directe omgeving



Afb. 38: Publieke (plint)functies en openbare ruimtes

## 3.2.2 Groen

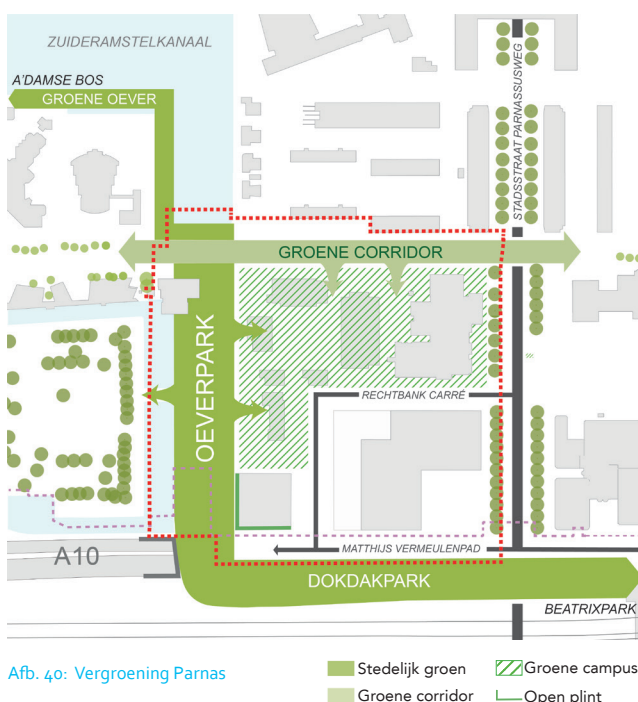
Naast een kwantitatieve toename van het groene areaal, wordt ingezet op hoogwaardiger en toegankelijker groen. Het groen is divers van karakter en leeftijd, waarbij elke zijde van het plangebied een ander groenbeeld geeft. Groen moet zowel een belevings- als gebruikswaarde hebben. De richtinggevende basis wordt voor een belangrijk deel gevormd door het 'Plan voor een groene Zuidas' (2018).

### Groen als samenhang

Het uitgangspunt is om de bestaande groenstructuur in het gebied zoveel mogelijk te behouden en het als aangrijpingspunt te gebruiken om het groene karakter van het gebied te versterken. Een goed voorbeeld hiervan is de hoge belevingswaarde van de huidige bomenstructuur van de Fred. Roeskestraat aan de noordzijde van Parnas. Deze bomen zijn onderdeel



Afb. 39: project Tunet, Sala Backe, Kjellander Sjöberg architects  
Referentiebeeld voor een 'groen tapijt'



Afb. 40: Vergroening Parnas

Stedelijk groen    Groene campus  
Groene corridor    Open plint

van de Amsterdamse hoofdbomenstructuur. Het voorgestelde stedenbouwkundige campusmodel leent zich bij uitstek voor een kwalitatief hoogwaardige groene inrichting. De bestaande groenstructuren worden het gebied ingetrokken. Het is de ambitie om de openbare ruimte tussen de bebouwing met elkaar te verbinden en een groen karakter te geven met zo min mogelijk verharding: een doorlopend groen 'tapijt' met accenten voor verschillende verblijfsmogelijkheden. Naast dit doorlopende groene 'tapijt' is het de ambitie om aan de flanken waar mogelijk (zie onder voor beschrijving per flank) aan te haken bij het groene karakter van de flanken en/of deze te versterken.

### Oeverpark (westflank)

Voor de westflank van het plangebied wordt ingezet op de realisatie van een oeverpark liggend aan de watergang rondom de begraafplaats. Het oeverpark vormt een belangrijke schakel in de oost-westlopende groenstructuur aan de noordflank van de Zuidas: van het Amsterdamse Bos, via de groene oever van het Zuider Amstelkanaal, langs het oeverpark Parnas en het toekomstige Dokdakpark naar het Beatrixpark. Met de positie van het oeverpark in deze gebiedsoverstijgende groenstructuur zal het oeverpark ook een rol gaan krijgen in een groter recreatief netwerk. Uitdaging vormt de noordelijke overgang als gevolg van de ligging van het uitvaartcentrum aan de kop van het beoogde oeverpark in relatie tot de groene oever van het Zuider Amstelkanaal.

Het oeverpark krijgt een vloeiende voortzetting in het campusgebied. Het oeverpark zal als verblijfsplek een belangrijke gebruiks- en belevingswaarde voor Parnas vormen: een ontmoetingsplek, die door de korte afstand tot de bebouwing een grote aantrekkingskracht voor bewoners van Parnas, maar ook de Spinozabuurt en de Fred. Roeskestraat kan hebben. Sport- en spelaanleidingen zijn hier goed denkbaar.

De zuidkop van het oeverpark valt samen met westelijke beëindiging van het Dokdakpark. Deze ruimtelijk-functionele overgang vraagt aandacht. De aard en sfeer van het Dokdakpark als stedelijke hoogkwalitatieve promenade is anders dan die van het oeverpark met een buurtgericht karakter. De plint van de flankerende bebouwing in deze hoek van het plangebied biedt hierin kansen. Het is van belang dat deze plint zich opent naar het groen. Een publiektoegankelijke plintfunctie is hier goed denkbaar.





Afb.41: Ville de Paris Seine. Referentiebeeld voor het Oeverpark

Vanuit het oeverpark kan een nieuwe groene verbinding gelegd worden met de Begraafplaats Buitenveldert. Middels een nieuw toe te voegen voetgangersbrug kan de toegankelijkheid van de begraafplaats worden vergroot. Deze ambitie is tevens gevat in het beleid van de Hoofdgroenstructuur Amsterdam en het Plan voor een groene Zuidas. Van belang is om hierbij een juiste balans en omgang te vinden passend bij de aard en positie van de begraafplaats. Dit vraagt aandacht in de vervolgfases van de planvorming in nauwe afstemming met de Begraafplaats Buitenveldert.

#### Dokdakpark (zuidflank)

Aan de zuidzijde, liggend buiten het plangebied, komt in de toekomst het Dokdakpark (zie ook paragraaf 2.1.3 en paragraaf 2.3). Deze hoogwaardige stedelijke groene promenade zal ruimtelijk-functioneel een aansluiting moeten maken met Parnas. Aangezien de realisatie hiervan geen onderdeel uitmaakt van het project Parnas en bovendien één op één samenhangt met de oplevering van het Zuidasdok kan hierop in een later stadium van planvorming ingegaan worden.

#### Groene corridor (noordflank)

Aan de noordzijde van het plangebied aan de Fred. Roeskestraat ligt een brede groene zone tussen de Spinozabuurt en de (toekomstige) bebouwing van Parnas. In deze autovrije zone ligt een druk fietspad (Plusnet fietsnetwerk) en een belangrijke verbinding voor voetgangers. De belangrijkste functie van deze groene corridor is deze langzaamverkeersfunctie. De verblijfsfunctie is secundair. Het groen zorgt voor samenhang tussen Parnas, de Spinozabuurt en de westelijke zijde van de Fred. Roeskestraat. Er is sprake van een bijzonder krachtig en kwalitatief hoogwaardig bomenbestand. Deze bomen zijn in 2019 onderzocht en hebben een goede toekomstverwachting.

#### Groene stadsstraat (oostflank)

De Parnassusweg, aan de oostflank van Parnas, is een van de stadsstraten waarop in de Structuurvisie Amsterdam wordt ingezet. De Parnassusweg maakt onderdeel uit van de Amsterdamse Hoofdbomenstructuur. Middels deze stadsstraat takt Parnas aan op het bestaande stedelijk netwerk, zowel fysiek als programmatisch. Het principe van stadsstraten gaat uit van een strakke groene begeleiding met bomenrijen. Als gevolg van het relatief smalle profiel tussen de nieuwe rechtbank en de verhoogde Parnassusweg laat de ruimtelijke kwaliteit hier te wensen over. Het realiseren van een kwalitatief goede groenstructuur/bomenrij is hier niet mogelijk. Om deze reden wordt in de volgende planfase de haalbaarheid van het verplaatsen van de keermuur onderzocht.

#### Vergroenen van bebouwing

Een belangrijke opgave ligt er bij het vergroenen van de bebouwing. Er wordt ingezet op het realiseren van groene daken / daktuinen, waar mogelijk in combinatie met waterberging en energieopwekking, op nieuwe, maar ook waar mogelijk op bestaande gebouwen. Ook dit groen zorgt voor een vergroting van het groenareaal, waarmee een bijdrage wordt geleverd aan de opvang en het vasthouden van het regenwater. Ook kan gedacht worden aan het toepassen van groen op andere gebouwdelen, zoals gevels. Naast het vergroenen bieden de gebouwen veel kansen om de biodiversiteit te vergroten. Het Handboek Natuurinclusief bouwen en ontwerpen (2018) biedt hiervoor concrete oplossingen.

#### Groene en blauwe verbinding

Een belangrijke blauwe verbinding met de omgeving betreft het Zuider Amstelkanaal. Parnas is hiermee aangeloten op het stedelijk vaarnetwerk.

## 3.2.3 Verbinding

Het leggen van goede ruimtelijke en sociale verbindingen binnen Parnas én met de omliggende gebieden speelt een centrale rol bij de ontwikkeling van Parnas. Verbinding moet in dit opzicht gelezen worden als een bredere definitie dan verbinding als verkeerskundige infrastructuur (zie hiervoor paragraaf 3.4).

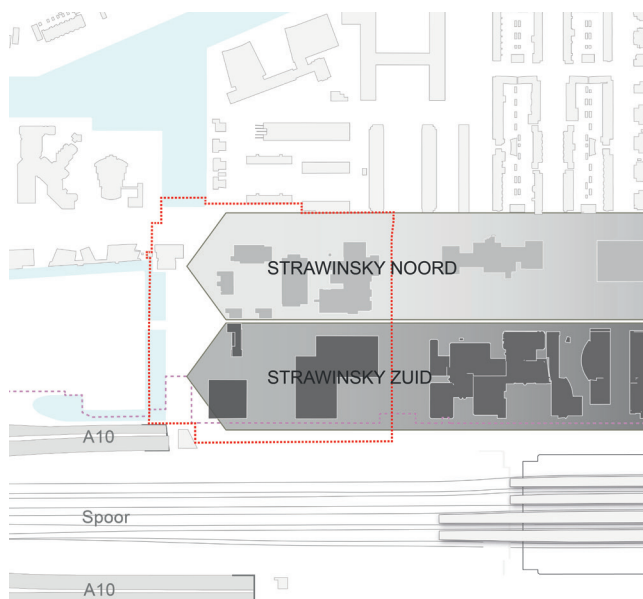
Zoals in hoofdstuk 2.1.1 en 2.1.3 is beschreven kenmerkt Parnas zich als een tamelijk geïsoleerd en monofunctioneel gebied, ondanks een strategische positionering en goede bereikbaarheid in de stad. De functies binnen Parnas liggen in een zekere luwte 'achter' de rechtbank. Dit wordt versterkt door de ligging van de hooftrees van de twee overige functies aan de noordzijde van het plangebied en de ligging aan de rijksweg A10 en de begraafplaats. Met uitzondering van de parkeerfunctie is er weinig aanleiding om de zuidwesthoek van Parnas aan te doen.

Het is de ambitie om dit beeld om te draaien, waarbij Parnas transformeert van een introvert georiënteerd gebied naar een meer extravert gebied dat zich opent naar de omgeving. De campussetting in Parnas maakt het mogelijk de (groene) openbare ruimte met elkaar te verbinden en draagt zo bij aan de interne toegankelijkheid en de (sociale) interactie in het gebied. Het groen zorgt voor samenhang in het gebied. Daarnaast is het van belang om kwalitatief hoogwaardige (groene) verbindingen te leggen met de omliggende gebieden. Complicerend hierbij is de relatief kleine

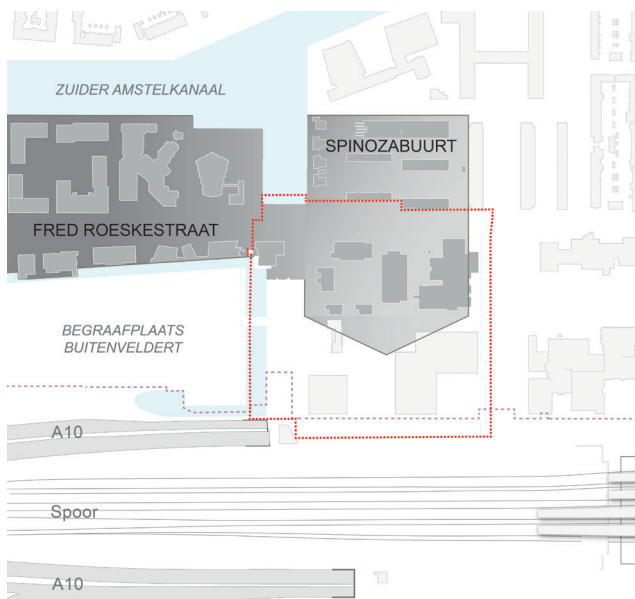
oppervlakte van het plangebied en de verschillende karakteristieken van de aangrenzende gebieden. Dit vraagt maatwerk en een actieve afstemming met de partijen in en om het gebied ten aanzien van de toekomstige stedelijkheid en hoogte, vorm en functie van de nieuwe gebouwen. De Parnassusweg heeft potentie verder uit te groeien als stadsstraat; een straat met een belangrijke verblijfs- economisch maatschappelijke functie. De ruimtelijke relatie met de Parnassusweg vraagt aandacht, gezien de relatief gesloten uitstraling van de monumentale rechtbank. De nieuwe rechtbank speelt hier met een transparante plint reeds passend op in. De herbestemming van de monumentale rechtbank creëert mogelijkheden voor het totstandbrengen van een betere ruimtelijke relatie.

### Ruimtelijke overgang

Stedenbouwkundig gezien vindt binnen Parnas de overgang plaats van de hogere bebouwingsdichtheden en grotere bouwvolumes van het kerngebied van de Zuidas naar de lagere stedelijke dichtheid van de Fred. Roeskestraat. Daar waar deelgebied Strawinsky gedomineerd wordt door kantoorfuncties en grotere volumes kenmerkt de Fred. Roeskestraat zich juist door een meer speelse dynamiek als gevolg van de functiemix en de diverse architectonische verschijningsvormen. Belangrijke basis voor Parnas wordt gevormd door de stedenbouwkundige structuur van deelgebied Strawinsky, waar een verschil in stedelijkheid is tussen de noordelijke en zuidelijke zijde van het deelgebied. Afbeelding 42 illustreert dit.



Afb. 42: Aansluiting noordelijke schil, Strawinsky



Afb. 43: Aansluiting Spinozabuurt en Fred. Roeskestraat



Voor de zuidelijke zone van Parnas wordt het hoogstedelijke karakter van Strawinsky zuid 'doorgetrokken'.

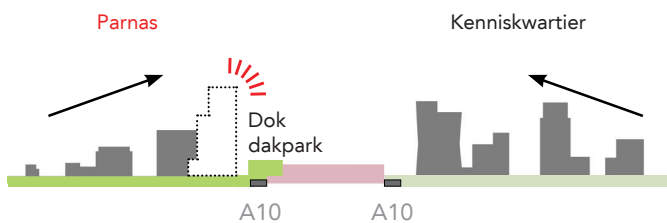
Strawinsky zuid kenmerkt zich zowel in schaal als in functie van de bebouwing, als volgt: hoge gebouwen op relatief grote kavels in combinatie met een hoogstedelijk en intensief gebruikte openbare ruimte en voorzieningen (op strategische plekken) in de plinten. Met de ontwikkeling van de nieuwe rechtbank wordt een eerste stap in de aansluiting op deze zone gezet. De aard van de deelfuncties van de rechtbank aan de 'achterzijde', alsmede de flinke korrelgrootte van het gebouw, zal bij verdere planvorming aandacht vragen.

De ontwikkeling van de noordelijke zone van Parnas ligt qua functie en schaal, maar ook qua groenbeeld globaal in het verlengde van de stedelijkheid van Strawinsky noord, zie afbeelding 43. Ook het karakter van de Warnersblokken en de Fred. Roeskestraat sluit hier bij aan. In deze 'noordzone' is de rechtbank een gegeven als gevolg van een herontwikkeling van de monumentale rechtbank. Binnen deze herontwikkeling is het een uitdaging om de geslotenheid voortkomend uit de rechtbankfunctie en de typische architectuur om te buigen in een gebouw dat de aansluiting vindt met haar directe omgeving, passend binnen de geambieerde campussetting.

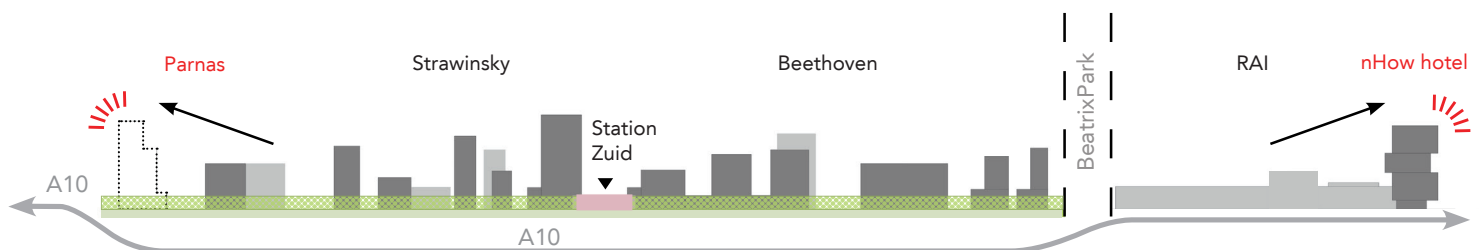
Het zuidwestelijke kavel op het scharnierpunt van oeverpark en Dokdakpark ligt ook in deze zone. Deze fungeert in zekere zin als een beëindiging van de ondertunnelde A10 en is goed zichtbaar vanaf de A10 en het spoor. Op schaalniveau van de Zuidas gezien, kan de toekomstige bebouwing als westelijke tegenhanger fungeren van het Nhow hotel bij de RAI. De kavel vormt samen met het deelgebied Kenniskwartier de westelijke 'ingang' naar het kerngebied Zuidas. Deze elementen tezamen maken dat het kavel zich goed leent voor een bijzonder volume. De aansluiting in vorm en functie van de plint van de bebouwing op het maaiveld vraagt gezien de ligging meer dan gemiddelde aandacht en leent zich goed voor een publiekstoegankelijke functie.

### Sociale cohesie

De transformatie en verdichtingsopgave voor Parnas moet leiden tot een gemengde wijk met kansen voor iedereen. Het is er veilig en aantrekkelijk, en de ruimtelijke structuur en inrichting van de openbare ruimte nodigt uit tot verblijven, bewegen en ontmoeten. Ook het voorzieningenprogramma van Parnas levert hierin een belangrijke bijdrage. Leidend bij de realisatie van maatschappelijke voorzieningen zijn de door het bestuur vastgestelde referentienormen. Deze zijn van toepassing op de Zuidas als geheel. In paragraaf 3.3 wordt nader ingegaan op het maatschappelijk programma.



Afb. 44: Ruimtelijk effect kantoorvolume



Afb. 45: Ruimtelijk effect kantoorvolume binnen noordflank Zuidas

### 3.3 Sociale ambitie

Het realiseren van een gezonde, gemengde en complete stadswijk is naast een fysieke opgave vooral ook een sociale opgave. De fysieke en sociale opgaven dienen hand in hand te gaan om tot de geambieerde leefbare en toekomstbestendige stadswijk te komen. Een leefbare stadswijk betekent – naast de ruimtelijk-fysieke context - dat het er veilig en aantrekkelijk is en dat de openbare ruimte uitnodigt tot ontmoeting en bewegen. Hierbij hoort een divers en hoogwaardig voorzieningenpakket (zie ook paragraaf 3.2.1). Ook maatschappelijke voorzieningen zijn onderdeel van het voorzieningenaanbod in Zuidas. Leidend hierbij zijn de referentienormen die door het bestuur zijn vastgesteld. Denk hierbij aan normen voor onderwijs, zorg, groen en spelen. De behoefte aan dergelijke voorzieningen wordt niet alleen per deelgebied apart, maar voor het gehele Zuidasgebied - en in samenhang met het aanbod in de omliggende buurten - bepaald. Het geheel komt samen in het Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas (in concept, 2019).

#### Onderwijs

Aan de Fred. Roeskestraat bevinden zich op korte afstand van Parnas diverse onderwijsinstellingen: primair onderwijs (Tweede Openluchtschool, Geert Groote School), voortgezet onderwijs (Geert Groote College) en de Rietveld Academie. De British School of Amsterdam, die thans ook aan de Fred. Roeskestraat is gevestigd, zal op korte termijn verhuizen naar een nieuw gebouw op het Havenstraatterrein. De omgeving biedt kortom een ruim aanbod aan onderwijsinstellingen. Maar met het realiseren van nieuwe woningen groeit ook de vraag naar onderwijs. Deze vraag kan niet zondermeer worden opgevangen binnen het bestaande onderwijsaanbod. In het Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas wordt de vraag naar nieuwe scholen berekend. Doordat Parnas in de directe nabijheid van zowel de A10 als de Parnassusweg ligt, dient rekening gehouden te worden met het 'Besluit gevoelige bestemmingen luchtkwaliteit' (zie paragraaf 2.2.3). Dit maakt dat Parnas geen geschikte plek is voor gevoelige bestemmingen zoals onderwijs aan minderjarigen. Dit geldt ook voor kinderdagverblijven en verzorgingstehuizen. De beoogde nieuwe scholen, berekend op basis van de referentienormen, krijgen elders in Zuidas een plek.

#### Jeugd en zorg

Parnas is een compact gebied, maar huisvest een

belangrijke Amsterdamse jeugdzorginstelling; de stichting Spirit. Spirit biedt ondersteuning aan kinderen, jongeren en gezinnen die in de knel zitten bij het opgroeien. De medewerkers van Spirit hebben als doel hen te helpen bij het opbouwen van een stabiele basis zodat ze mee kunnen doen in de samenleving. Het is de ambitie om deze gebruiker ook in de toekomst een zichtbare plek te geven in het gebied. In de volgende fase zal – in samenwerking met Spirit – onderzocht worden in welke mate Spirit ook een fysieke en functionele koppeling kan leggen met andere sociaal-maatschappelijke functies.

In het Strategisch Huisvestingsplan Basis, Jeugd en Zorgvoorzieningen (2019) wordt een 24-uursopvang genoemd, die een plek zou moeten krijgen in de deelgebieden Parnas, Fred. Roeskestraat of Verdi. Gezien de specifieke ruimtelijke en stedenbouwkundige eisen die gesteld worden aan een 24-uursopvang zet Zuidas in het 'Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas (2019) in op vestiging in deelgebied Verdi. Mocht deze locatie komen te vervallen, dan kunnen de afgevalen deelgebieden worden heroverwogen.

#### Kunst en cultuur

Kunst en cultuur dragen bij aan de leefbaarheid van buurten en aan de aantrekkingskracht van de stad op bewoners, creatieve talenten, bezoekers en bedrijven. De stad groeit snel (zowel in inwoners- als bezoekersaantal) en het is de verwachting dat dit zich de komende jaren voortzet. Met deze groei neemt naar verwachting ook de behoefte aan culturele voorzieningen toe.

In het Strategisch Huisvestingsplan Kunst en Cultuur 2020-2025 (2019) is voor Zuidas de OBA Next opgenomen. Daarnaast is Zuidas benoemd als een van de vier strategische locaties waar onderzoek wordt gedaan naar een grootstedelijke culturele voorziening.

Binnen Parnas dient de kans zich aan om de monumentale rechtbank na ingebruikname van de nieuwe rechtbank te benutten voor een culturele functie. Om diverse redenen leent het monument zich hier goed voor. Allereerst kan de eigenheid en uitstraling van het gebouw een aanknopingspunt zijn voor een cultuurfunctie. Door zorgvuldig om te gaan met de historische waarden van het gebouw kan het ook in de toekomst een maatschappelijk relevante plaats innemen binnen een mooie, gemengde en (historisch) gelaagde stad. Tevens





Afb.47: Atrium monumentale kantongerecht Foto: Urhahn



Afb. 46: Baakenpark Hamburg Referentiebeeld voor Sport en spel  
Foto: Leonard Grosch

sluit het goed aan bij de ambitie om een divers pallet van gebruikers aan te trekken. Verder zou een publieksfunctie in het monument meer verbinding met de buurt leggen, zowel fysiek als programmatisch. Het gebouw heeft een goede ligging aan de Parnassusweg als belangrijke stadsstraat in het Amsterdams stratenpatroon en op steenworp afstand van station Amsterdam Zuid als OV-knooppunt. Met een herbestemming van het gebouw ontstaan er kansen om de functioneel-ruimtelijke relatie tussen het gebouw en de Parnassusweg te verbeteren, in lijn met de ambities voor stadsstraten in algemene zin.

Tevens sluit een inzet op cultuur voor de monumentale rechtbank goed aan bij het Kunstenplan 2017-2020 waarin twee van de vier centrale thema's 'kunst in de buurt' en 'wereld als speelveld' zijn. Een culturele functie in de monumentale rechtbank kan een betekenis hebben voor de buurt, maar heeft ook een rol binnen het internationale karakter van de Zuidas.

### Gezond leven en bewegen

Het realiseren van een gezonde leefomgeving is uitgangspunt van de verdere uitwerking van het plangebied Parnas. Een gezonde stad biedt een omgeving om prettig, gezond en veilig te wonen en werken. Het realiseren van een gezonde leefomgeving is uitgangspunt, zodat de keuze voor gezond gedrag makkelijk en logisch wordt. Veel onderdelen die daaraan bijdragen komen elders in deze nota terug. Denk hierbij aan sociale menging, groen en duurzaamheid. Een gezonde stad is ook een sportieve stad met passende sportvoorzieningen. Minstens zo belangrijk is het stimuleren van bewegen en spelen in de openbare ruimte. Het gemeentelijk programma 'De Bewegende Stad' noemt daarvoor vier principes: ruim baan voor fiets en voetganger (zie ook paragraaf 3.4), sportvoorzieningen om de hoek, ruimte om te spelen en uitnodigen tot bewegen. Deze principes zijn ook onderdeel van het 'Plan voor een Groene Zuidas' en Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas. Voor het laatst genoemde principe is bovendien de 'beweeglogica' ontwikkeld, die tools biedt om de openbare ruimte zo in te richten dat bewegen en spelen gestimuleerd wordt. Denk hierbij aan autoluwe buurten en brede stoepen om te spelen, meer open zwemwater en voorzieningen voor outdoor sporters.

Voor grootschalige sportvoorzieningen is Parnas een minder logische locatie, maar bij de inrichting van het Oeverpark aan de westzijde van het plangebied zijn sport- en speelaanleidingen goed denkbaar. Als het Oeverpark meer onderdeel wordt van een doorgaande groenstructuur, zal deze zich nog beter lenen voor individuele buitensport, zoals joggen en hardlopen.

### 3.4 Mobiliteit

Het plangebied kent een uitstekende bereikbaarheid (zie ook paragraaf 2.1.1) en die zal met de uitbreiding van station Zuid, het verbeteren van de fietsinfrastructuur van de Zuidas en de ondertunneling van de A10 nog aanzienlijk verbeteren. Om hier optimaal gebruik van te maken wordt bij de ontwikkeling van het plangebied ingespeeld op het stimuleren van het gebruik van het openbaar vervoer en reizen te fiets en/of te voet. Het gebruik van autoverkeer wordt zoveel als mogelijk beperkt en deelmobiliteit wordt gestimuleerd.

Het doel is om de goede bereikbaarheid van Parnas als basis te behouden en deze te versterken middels een sterkere focus op fietsers, voetgangers en openbaar vervoer. Hierbij past een autoluwe benadering (conform de Agenda Amsterdam Autoluwe) en een inzet op een lage parkeernorm binnen de bandbreedtes die de Nota Parkeernormen Auto (2017) biedt. De uitbreiding van station Zuid en in het bijzonder de verbreding van de Minervapassage en de aanleg van de Brittenpassage maken het mogelijk om grote stromen reizigers te verwerken. Er worden extra

fiets- en wandelverbindingen aangelegd die het gebied intern beter toegankelijk maken en beter laten aansluiten aan de omliggende deelgebieden.

#### Stimulering van het gebruik van openbaar vervoer

Met de aanleg van aantrekkelijke looproutes binnen het plangebied en vanuit het plangebied naar station Zuid en de OV-haltes op de Parnassusweg, Strawinskylaan en het toekomstige Matthijs Vermeulenpad wordt het gebruik van het openbaar vervoer verder gestimuleerd. Ook de aanleg van het Zuidasdok en de realisatie van het Dokdakpark ter hoogte van Parnas zullen hier een bijdrage aan leveren.

#### Stimulering van reizen te voet en/of te fiets

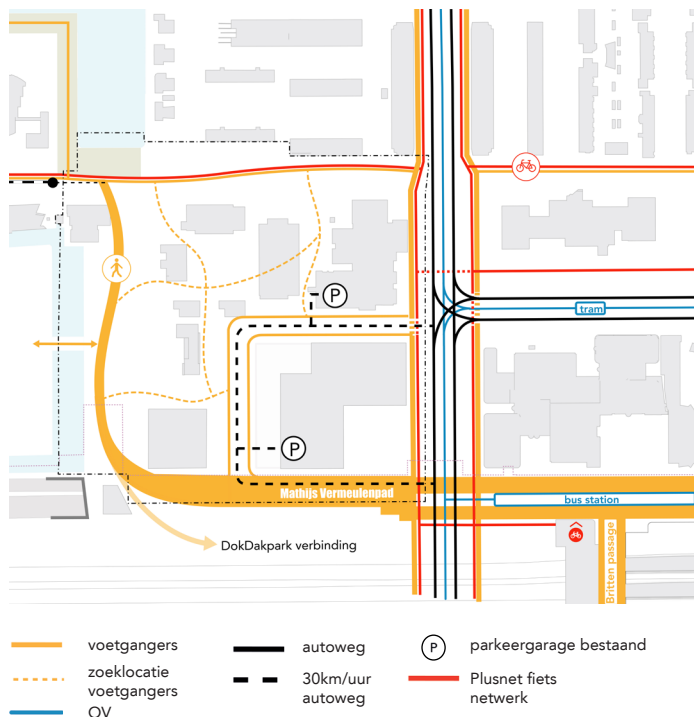
Naast de aantrekkelijke wandelroutes in aansluiting op het OV-netwerk worden met bestaande en nieuwe fiets- en wandelroutes de routes op de omgeving aangesloten. Het oeverpark zal als schakel in de bovenplanse groenstructuur (zie paragraaf 3.2.2 en 3.2.3.) hierin voor voetgangers een belangrijke positie innemen. Fietsverkeer binnen Parnas zal plaatsvinden via de ontsluitingsroute rondom de nieuwe rechtbank en de bestaande fietsroutes Fred. Roeskestraat en Parnassusweg.

Om de openbare ruimte zo veel mogelijk vrij te houden van geparkeerde fietsen is het noodzakelijk bij nieuwbouw voldoende inpassende fietsparkeerplaatsen te realiseren conform de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018). Los van de hoeveelheid fietsparkeerplekken is de gebruiksvriendelijkheid en toegankelijkheid van fietsstallingen van belang.

#### Het beperken van autoverkeer vanuit en door het gebied en het stimuleren van deelmobiliteit

Er worden geen doorgaande wegen door het plangebied gerealiseerd, waardoor het autoverkeer beperkt blijft tot autoverkeer met een bestemming in het plangebied. Vanwege de inbedding in een gemengde stedelijke wijk en de nabijheid van een groot OV-station wordt verwacht dat de behoefte aan parkeerplaatsen laag is.

Bijzondere aandacht vraagt de parkeerbehoefte van de huidige voorzieningen in het gebied. Uitvaartcentrum Zuid is een zeer auto-georiënteerde functie met name als gevolg van de uitvaartstoeten die bijna uitsluitend per auto



Afb. 47: Toekomstige verkeerssituatie



## 3.5 Duurzaamheid

worden georganiseerd. Spirit is tevens sterk auto-georiënteerd. Het betreft het hoofdkantoor met 100 parkeerplaatsen op eigen terrein. Onderdeel van het hoofdkantoor is het centrale vergadercentrum. Als gevolg van het ambulante karakter van de jeugdzorg, alsmede de werkzaamheden in de regio, heeft Spirit momenteel deze sterke auto-oriëntatie.

In de volgende planfase zal worden onderzocht hoe de auto-georiënteerde functies binnen Parnas in de toekomst minder autobehoevend kunnen worden en het autoluwe karakter en duurzame mobiliteitsoplossing invulling moeten krijgen. Te denken valt aan het inzetten op een volledig pakket om autoverkeer te ontmoedigen, waaronder minimaliseren van parkeren op straat, zeer lage parkeernorm voor nieuwe functies en voorzieningen en het stimuleren van autodelen, tegelijk rekening houdend met de specifieke parkeerbehoefte van nieuwe functies en voorzieningen. Richtinggevend hierin zijn ook de uitkomsten van het momenteel in ontwikkeling zijnde Verkeersonderzoek Zuidas 2019.

Bij de nadere uitwerking van de plannen wordt ook onderzocht of het wenselijk en mogelijk is om in het plangebied een gemeentelijke parkeergarage te realiseren. Een gemeentelijke parkeergarage biedt meer sturingsmogelijkheden voor de gemeente. De gemeente heeft zo de regie op het efficiënt gebruik van de beschikbare parkeerplaatsen. Met het eigendom van een parkeergarage kan de gemeente flexibeler en sneller inspelen op veranderende omstandigheden als gevolg van beleidswijzigingen en/of maatschappelijke ontwikkelingen. Te denken valt aan het faciliteren van parkeerplaatsen voor deelauto's, of het omzetten van parkeerplaatsen voor auto's naar parkeerplaatsen voor (elektrische) scooters of fietsen. Ook kan met aanpassingen aan de parkeergarage sneller geanticipeerd worden op een veranderende parkeervraag als gevolg van verhuisbewegingen van specifieke gebruikersgroepen, zoals gehandicapten.

In de Zuidas wordt ingezet op het scheppen van een gezonde, schone, compacte en energieneutrale leefomgeving conform de Routekaart Amsterdam Klimaatneutraal 2050 (2019). Een belangrijke tussenstap op weg naar 2050 is 55% minder CO<sub>2</sub>-uitstoot in 2030. Ontwikkelaars worden uitgedaagd om hoge ambities na te streven op het gebied van energiehuishouding (energie-neutraal of energieleverend bouwen), circulair bouwen, duurzame mobiliteit, groen en waterberging. Voor het plangebied Parnas wordt een hoge ambitie op gebied van duurzaamheid nagestreefd. Hierbij past het uitdagen van marktpartijen om zo duurzaam mogelijk te ontwikkelen, bijvoorbeeld door bij uitgiftes te sturen op duurzaamheidscertificaten. Zo geldt de eis van een energieneutraal gebouw (EPC <0,15). Amsterdam wil in 2040 aardgasvrij zijn (strategie 'Naar een stad zonder aardgas' (2016). In lijn hiermee wordt ingezet op het gebruik van duurzame warmte en koude uit lokale bronnen, zoals wko's. Bij bestaande bouw is aansluiting op het stadswarmtenetwerk ook een mogelijkheid.

Bij circulair bouwen worden twee zaken onderscheiden: de toegepaste materialen en het ontwerp van het gebouw. Ontwikkelaars worden uitgedaagd zoveel mogelijk circulaire materialen te gebruiken. Het slim ontwerpen van gebouwen is voorwaardelijk om gebouwen een lange levensduur te kunnen geven en in de toekomst andere functies mogelijk te maken. Bij transformatie is de opgave om zoveel mogelijk van het bestaande vastgoed intact te laten en materialen een nieuwe functie te geven. Dit bij voorkeur in de nabije omgeving.

In Zuidas worden alle plannen op hun bijdrage aan een goed stadsklimaat getoetst. Ontwikkende partijen en de gemeente moeten hun inzet op het verbeteren van het microklimaat zichtbaar maken, bijvoorbeeld door de aanleg van groene daken of binnentuinen. Daken op een hoogte tot 50 meter dienen voor minimaal vijftig procent voorzien te zijn van een intensieve en hoogwaardige dakbegroeiing. Bij daken liggend op een hoogte boven de 50 meter kan de nadruk ook op energieopwekking en waterberging liggen. Daarnaast dient regenwater op de kavels zelf opgevangen en geborgd te worden. Wat betreft afval is het uitgangspunt dat dit in pandig opgelost wordt. De ambities voor gescheiden afvalinzameling zijn hoog (65 % in 2020). Dat betekent dat ontwikkelaars rekening moeten houden met voldoende ruimte voor de inzameling van verschillende stromen. Bij het realiseren van in pandige parkeerplaatsen geldt de eis dat minimaal 50% van de parkeerplaatsen is voorzien van een elektrisch oplaadpunt en dat 100% hierop technisch voorbereid is.

## 3.6 Programma

### Rainproof

Als gevolg van de hoge mate van verharding is Parnas kwetsbaar voor de gevolgen van extreme neerslag. Voor Parnas ligt er een belangrijke opgave om slimmer om te gaan met hemelwater. Een belangrijke stap naar klimaatbestendigheid is het vasthouden, bergen en doordacht afvoeren van het regenwater. Dit betekent dat het gebied beter bestand is tegen hoosbuien. Het Gemeentelijk Rioleringsplan stelt voorwaarden hieraan.

Door de ambitie het plangebied meer te vergroenen en verharding te verminderen zal de mate waarin het gebied 'rainproof' is toenemen. Daarnaast is het belangrijk om in te zetten op een regenbestendig inrichting van de publieke en private ruimte(n) door middel van het toepassen van kleinschalige, fijnmazige oplossingen. In de volgende planfasen zullen de rainproofoplossingen passend bij de context van dit gebied en de gebiedsontwikkeling nader uitgewerkt worden.

Naast aandacht voor wateroverlast door extreme neerslag zullen ook klimaatrisico's op het gebied van hitte, droogte en overstroming voldoende aandacht behoeven.

### Waterbalans

Per peilgebied is voor de hele Zuidas een waterbalans ('waterbergingsboekhouding') opgesteld, waarin is vastgelegd hoeveel vierkante meter water moet worden gecompenseerd, om elders per deelgebied meer verharding toe te kunnen voegen. In de volgende planfasen moet aan de hand van het ontwerp van Parnas gekeken worden wat dit betekent voor de waterbalans. Gezien de inzet op ontharden van Parnas zal de bijdrage van Parnas hieraan zeer waarschijnlijk positief zijn. Onderdeel van een toekomstige bestemmingsplanswijziging is de uitvoering van een watertoets gericht op watercompensatie, oppervlaktewater, waterkering, grondwater en rainproof.

Met de ontwikkeling van Parnas wordt een nieuw stuk gemengde stad toegevoegd aan Amsterdam. Doordat Amsterdam is blijven groeien, ook gedurende de economische crisis, is de druk op de fysieke ruimte steeds groter geworden. Er is een grote behoefte aan zowel woningen, bedrijven, maatschappelijke voorzieningen als aan kantoren. De opgave voor de stad is het realiseren van de juiste balans tussen wonen, werken en voorzieningen, passend bij de behoefte van de bestaande en de nieuwe bewoners van de stad. Voor gebieden als Parnas, gelegen in de directe nabijheid van OV-knooppunten, wordt gekozen voor een gemengd woonwerkprogramma, wat zorgt voor een levendige en toekomstbestendige stad.

In de onderstaande paragrafen wordt het beoogde programma op hoofdlijnen beschreven. In de volgende planfasen zal het programma verder uitgewerkt worden.

### Wonen

Wonen in Parnas betekent wonen in een gemengde buurt met een hoge dichtheid. Gemengd omdat er gewoond en gewerkt wordt, maar ook gemengd omdat er voor verschillende groepen stedelingen woningen worden gerealiseerd. Een buurt die past bij de identiteit van Zuidas en bij de Amsterdamse traditie van gemengde wijken. De volgende uitgangspunten gelden:

- Nieuw te bouwen woningen in Zuidas worden gerealiseerd volgens de 40-40-20 verdeling uit de Woonagenda 2025 (2017). Dit houdt in dat 40% van de woningen sociale huur is, 40% middenhuur is en 20% vrije sector. Deze woningbouwverdeling wordt niet toegepast op kavel- of projectniveau, maar op het niveau van (de nieuwe projecten in) Zuidas als geheel.
- Zuidas houdt vast aan de kwaliteitseisen, onder andere ten aanzien van duurzaamheid en stuurt op kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad op lange termijn voor alle beoogde woonsegmenten.
- Er is ruimte voor initiatief, experiment en community. We creëren buurten waar mensen zich verbonden en veilig voelen.
- De nabijheid van de (tunnelmond van de) ringweg A10 betekent dat er extra inspanningen benodigd zijn om een gezond woon- en leefklimaat te waarborgen voor alle beoogde woonsegmenten. In de volgende planfasen wordt verder onderzocht welke maatregelen hiervoor getroffen **moeten worden**. Denk hierbij aan stille zijden aan woningen en andere vormen van geluidsisolatie.



## Werken

De ligging en bereikbaarheid van Parnas maakt dit gebied tot een geschikte vestigingsplaats voor grote en kleine bedrijven. De afgelopen jaren hebben laten zien dat opkomst en groei van de Amsterdamse kenniseconomie zeer goed gedijt op locaties in de nabijheid van stedelijke voorzieningen met goede OV-bereikbaarheid. Hier zoeken bedrijven bij voorkeur hun kantoorruimte. Bij de ontwikkeling van werken in Parnas speelt bovendien de ontmoetingsfunctie een zeer belangrijke rol. Dit laatste door voldoende ruimte te bieden aan aantrekkelijke verblijfsplekken, zowel in, op, als in de buurt van het (kantoor)gebouw.

## Voorzieningen

De nabijheid van een breed pakket aan stedelijke voorzieningen is een essentieel onderdeel van een succesvolle en inclusieve woon- en werkomgeving. Logischerwijs zal Parnas ruimte bieden aan passende voorzieningen. Passend bij de locatie in het hart van de dynamiek van de Zuidas, maar ook passend bij de relatief rustige aangrenzende buurten. Hierbij horen ook de initiatieven en activiteiten die geen markconforme huren kunnen dragen maar toch een belangrijke bijdrage leveren aan de aantrekkelijkheid van de stad.

Op basis van het beoogde woningaantal is een voorlopig beeld geschetst van de behoefte aan

nieuwe maatschappelijke voorzieningen. Dit aan de hand van de door het bestuur vastgestelde Referentienormen. Daarbij is rekening gehouden met 25.000 tot 30.000 m<sup>2</sup> wonen en een ruimtelijke typologie als 'centrum stedelijk woonmilieu'. In de volgende planfase wordt dit nader uitgewerkt. Op basis van de huidige inzichten biedt het plangebied Parnas ruimte voor ca. 117.000 en 135.000 m<sup>2</sup> bvo.

## Huidig en toekomstig programma

Het huidige en toekomstige programma van Parnas is weergegeven in onderstaande tabel. In de huidige situatie bestaat het programma uit de NACH, het uitvaartcentrum (UCZ), Spirit en de voormalige rechtbank. In de nieuwe (eind)situatie worden kantoren, woningen en voorzieningen toegevoegd. Wanneer de ontwikkeling voltooid is zal het gebied naar verwachting een programma van 120.000 á 128.000 m<sup>2</sup> bvo bevatten. Dit betekent een totale toevoeging van 49.000m<sup>2</sup> – 57.000 m<sup>2</sup> (exclusief de te handhaven / terug te keren functies in het gebied), waarmee het gebied een hoge stedenbouwkundige dichtheid krijgt. Hierbij wordt als uitgangspunt genomen dat Spirit in Parnas gehandhaafd blijft cq. terugkomt. De invulling van de rechtbank is nog nader te bepalen en uitkomst van een samenwerkingstraject met het Rijksvastgoedbedrijf.

| Functie                        | Aanwezig (m2 BVO) | Huidig gebruik              | Verplaatsen/transformatoren/behouden | Herplaatsen bestaand (m2 BVO) | Nieuw toe te voegen (m2 BVO) |
|--------------------------------|-------------------|-----------------------------|--------------------------------------|-------------------------------|------------------------------|
| Kantoorprogramma               | 47.000            | Nieuwe rechtbank            | behouden                             |                               | 20.000 - 25.000              |
| Commerciële voorzieningen      | 2.000             | Uitvaartcentrum             | behouden                             |                               | 4.000 - 6.000                |
| Maatschappelijke voorzieningen | 5.000             | Spirit                      | verplaatsen binnen plangebied        | 5.000                         | 0 - 1.000                    |
| Overig / nader te bepalen      | 17.000            | Monumentale rechtbankgebouw | transformeren (nieuwe bestemming)    |                               |                              |
| Woonprogramma                  | 0                 |                             |                                      |                               | 25.000 - 30.000              |
| Totaal:                        | 71.000            |                             |                                      | 5.000                         | 49.000 - 57.000              |

Afb. 48.Tabel: Bandbreedtes programma per functie\*

\* Het indicatieve totale maximaal toe te voegen metrage is 57.000 m<sup>2</sup> bvo plus 5.000 m<sup>2</sup> bvo voor de nieuwbouw voor Stichting Spirit. Dat metrage kan ingevuld worden door een mix van functies. Daarnaast zijn per functie bandbreedtes aangegeven. Let op: het is niet mogelijk om van elke functie het maximum van de bandbreedte te realiseren. Het totaal is dus ook geen optelling van de bandbreedtes per functie. Ter illustratie: als er 25.000 m<sup>2</sup> bvo kantoren wordt gerealiseerd, is niet óók het maximum wonen en commerciële voorzieningen haalbaar. Dit gaat ten koste van elkaar (maximum is 57.000 + 5.000m<sup>2</sup> bvo).

### 3.7 Beheer en handhaving

De openbare ruimte van Amsterdam en zeker ook van de Zuidas wordt intensief gebruikt en is steeds belangrijker als ontmoetings- en verblijfsplek. De Amsterdammers, bezoekers en toeristen mogen rekenen op een aantrekkelijke openbare ruimte, die het stedelijk leven faciliteert. Het kader 'Amsterdam Heel & Schoon' (2016) vormt de basis voor de nieuwe stadsbrede systematiek voor het beheer, onderhoud en reiniging van de stad. Daarnaast vormt het beleidskader Puccinimethode (2018) een belangrijk uitgangspunt voor het ontwerpen in de openbare ruimte. Deze methode is gericht op het bieden van een aantal standaarden waarmee de hele stad eenduidig, betaalbaar en samenhangend wordt ingericht. Dit om tot een openbare ruimte van hoge kwaliteit te komen.

De planvorming voor Parnas gaat uit van deze stedelijke kaders ten aanzien van de inrichting van de openbare ruimte. Dit om ervoor te zorgen dat alle Amsterdammers een schone, hele en daarmee veilige leefomgeving hebben. Daarnaast is het de opgave om de groeiende druk op de wegen, straten, pleinen en het groen op een duurzame en kostenefficiënte wijze te accommoderen. Om deze reden wordt bij de besluitvorming over de inrichting van de openbare ruimte rekening gehouden met de gevolgen voor de beheerbudgetten. Uitgangspunt bij de planvorming is het vroegtijdig stilstaan bij de beheeraspecten en de haalbaarheid van de plannen binnen de bestaande beheerkaders. Voor Parnas zijn er door de uitbreiding van het openbaar gebied én de intensivering van het gebruik hogere beheerskosten te verwachten.









4. Consultatie, participatie  
en communicatie

5. Ontwikkelstrategie en  
financiën

6. Planning en proces

7. Organisatie

8. Principebesluit



## 4. Consultatie, participatie en communicatie

De omgeving is vanaf het begin bij de ontwikkeling van Parnas betrokken opdat ieders belang inzichtelijk is, zodat deze belangen in het vervolgtraject samen gewogen kunnen worden. De belangen moeten immers goed in beeld zijn, evenals de aandachtspunten die men ziet bij de ontwikkeling van Parnas. De ambitie is namelijk om zoveel mogelijk draagvlak voor de ontwikkeling Parnas te krijgen en inspiratie op te halen voor Parnas.

### Interactieve planvorming

Gezien het krijgen van draagvlak en ophalen van inspiratie is er al tijdens het opstellen van deze principenota overleg geweest met de omgeving. Met Stichting Spirit, Uitvaartcentrum Zuid, het Rijksvastgoedbedrijf en de Rechtbank Amsterdam zijn één- op één-gesprekken gevoerd. Zij zijn, mede door het beperkte eigendom van de gemeente, de partners en coproducenten bij de herontwikkeling. Voor de omwonenden is een participatiebijeenkomst georganiseerd. De directe omgeving is hiervoor huis-aan-huis uitgenodigd. Ook is er een artikel op de website gepubliceerd over de plannen voor Parnas met een aanmeldformulier voor de participatiebijeenkomst. Doel van deze bijeenkomst was het ophalen van belangen, ideeën en suggesties voor de ontwikkeling van het gebied. Er waren zo'n 25 personen aanwezig. Ter voorbereiding is een factsheet (bijlage 3) gemaakt waarin de visie op de ontwikkeling van het gebied globaal is toegelicht. Het gesprek met de omgeving is op basis van de thema's diversiteit, groen en verbinden gevoerd. De uitkomsten van de bijeenkomst zijn door middel van een verslag (bijlage 3) aan de aanwezigen teruggekoppeld en hen is gevraagd of het overzicht van belangen compleet en juist is geformuleerd.

### Belangen omgeving

In algemene zin wordt een gemengde wijk met wonen, werken en voorzieningen positief ontvangen. Woningbouw kan een bijdrage leveren aan levendigheid en sociale veiligheid. Daar tegenover staat dat de bewoners van de Spinozabuurt zich zorgen maken over de leefbaarheid en kwaliteit van de Spinozabuurt als gevolg van alle ontwikkelingen en werkzaamheden van de Zuidas. Belangen van stakeholders uit het gebied en de omgeving die het duidelijkst naar voren kwamen, zijn: een levendige en veilige buurt met behoud van rust (vooral in de avond), meer en divers groen, dat goed onderhouden wordt, een goede bereikbaarheid van de bedrijven en kantoren in combinatie met een autoluwe wijk en voldoende parkeerplekken voor de huidige voorzieningen in het plangebied. De één-op-één gesprekken en de uitkomsten uit het participatietraject maken duidelijk dat er een aantal belangen zijn van verschillende partijen dierijving kunnen opleveren. Het gaat dan vooral om

het parkeren, de levendigheid en rust. De Rechtbank Amsterdam, Stichting Spirit, Uitvaartcentrum Zuid en Begraafplaats Buitenveldert hebben door hun eigenheid elk een specifieke parkeerbehoefte. Voor de rechtbank is het van belang dat bezoekers op tijd en zonder stress bij de rechtszitting kunnen zijn, voor Spirit geldt dat zij veel ambulante werkers hebben die met de auto de cliënten bezoeken en het uitvaartcentrum en de begraafplaats hebben een piek bij crematies en begrafenissen. Aan de andere kant willen de bewoners geen verkeer op zoek naar een parkeerplek in hun woonbuurt. De belanghebbenden zijn eensgezind in de wens van sociale veiligheid, meer groen en levendigheid in de buurt. Men verschilt van mening in de mate waarin en hoe dat bereikt kan worden. Een deel wenst gebruiksgroen voor bijvoorbeeld spelen en het uitlaten van honden, leuke routes om te wandelen en meer woningen en voorzieningen. Een ander deel wenst juist meer kijkgroen en rustige plekken zonder inmenging van gemeentelijk beleid en wil rust in de buurt behouden. Een brugverbinding naar de begraafplaats en initiatieven in de waterkom van het Zuider Amstelkanaal worden niet nodig geacht.

Verder zijn de aansluiting van het nieuwe Parnas op het karakter van de buurt en de hoogte-aansluiting van de bebouwing voor de bewoners van de Warnersblokken belangrijke aandachtspunten, onder andere in relatie tot zichtlijnen en schaduwwerking. Verder kwam naar voren dat men vooral aandacht vraagt voor beter beheer van het groen en openbare ruimte en handhaving op overlast.

### Vervolgtraject

Na het vaststellen van de principenota wordt verder gewerkt aan de investeringsnota. Ook in dit traject zal de directe omgeving betrokken worden bij de planvorming. De inzet voor de participatie in deze fase is het gezamenlijk wegen van de belangen en beargumenteerde keuzes maken indien nodig. Met name de onderwerpen parkeren en levendigheid vragen om een verdiepingsslag. Een ander belangrijk onderwerp is de bijdragen die de partijen in de toekomst zelf kunnen en willen leveren aan de herontwikkeling.

Hiervoor wordt een mix aan online en offline communicatiemiddelen ingezet. Innovatie, creativiteit, diversiteit, interactiviteit en toegankelijkheid zijn hierin belangrijke uitgangspunten. Voor de algemene communicatie over het planvormingstraject zal de website als belangrijkste middel worden ingezet. De communicatie over het gebied zal ook meegenomen worden in de communicatie over de verschillende thema's binnen de Zuidas (zoals groen en bereikbaarheid). Het uiteindelijke doel is het bereiken van een relatief grote, heterogene groep, die wordt uitgenodigd tot participeren en het aangaan van duurzame relaties.

## 5. Ontwikkelstrategie en financiën

### Vijf kavels met een eigen dynamiek

Ondanks dat de omvang van Parnas relatief beperkt is (58.922 m<sup>2</sup>) zijn er grofweg vijf deelgebieden/kavels te definiëren. Deze vijf kavels kennen allen hun eigen dynamiek, die onder meer wordt bepaald door grondbezit en bestaande afspraken.

- |                                                         |           |
|---------------------------------------------------------|-----------|
| 1. Nieuwe Rechtbank (Kavel A/B)                         | Zuidoost  |
| 2. Monumentale en tijdelijke rechtbank (Kavel C1/C2/C3) | Noordoost |
| 3. Spiritkavel (Kavel D)                                | Noordwest |
| 4. Ontwikkelkavel E (Kavel E)                           | Zuidwest  |
| 5. Westflank (Kavel F)                                  | West      |

De gemeente heeft slechts een gedeelte van het plangebied in eigendom. Vanwege de verschillende eigendomsverhoudingen is samenwerking met de stakeholders een vereiste om te komen tot de gewenste ontwikkeling van het plangebied. Per kavel wordt dit kort benoemd.

1. In de zuidoostelijke hoek van Parnas wordt op het moment van schrijven de nieuwe rechtbank gebouwd met een geplande ingebruikname eind 2020. Dit gebeurt op grond van het Rijk. Ten behoeve van de ontwikkeling van de nieuwe rechtbank zijn de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf een anterieure samenwerkingsovereenkomst (SOK) overeengekomen.
2. In de noordoostelijke hoek staan de monumentale rechtbank en het tijdelijke rechtbankgebouw. Deze gebouwen komen vrij van gebruikers als de nieuwe rechtbank is opgeleverd. Er is in voornoemde SOK met het Rijk vastgelegd dat de gemeente de kavels van het Rijk verwerft, ofwel voor zichzelf, danwel om in erfpacht uit te geven aan een derde.
3. In de noordwestelijke hoek is de kavel van (jeugd) zorginstelling Spirit gelegen. De kavel is in eigendom van Spirit. De gemeente is voornemens om Parnas te intensiveren met woningbouw en voorzieningen. De samenwerking met Spirit is daarbij van belang.
4. De zuidwestelijke hoek van Parnas is op dit moment in gebruik als tijdelijke parkeergarage gedurende de bouw van de nieuwe rechtbank. Zodra de parkeergarage onder de nieuwe rechtbank in gebruik is genomen, vervalt de tijdelijke parkeerplaats. De grond is in eigendom van de gemeente en is dan vrij om uit te geven voor ontwikkeling.
5. In de westflank van Parnas ligt aan de noordzijde Uitvaartcentrum Zuid op in erfpacht uitgegeven grond. Het overige deel van dit deelgebied betreft parkeerplekken in de openbare ruimte.

### Potentieel programma

Het gebied biedt ruimte voor zo'n 120.000 – 128.000 m<sup>2</sup> BVO aan programma. Dit programma bestaat uit de bestaande monumentale rechtbank (17.000 m<sup>2</sup>) en de nieuwe rechtbank die momenteel wordt gebouwd (47.000 m<sup>2</sup>). Daarnaast is het streven om het gebied verder te intensiveren met een toevoeging van 48.000 tot 57.000 m<sup>2</sup> aan wonen en commercieel- en maatschappelijk programma.

Voor alle nieuwe woningbouwprojecten geldt conform de Woonagenda 2025 (2017) de verdeling 40% sociale woningbouw, 40% middelduur en 20% vrije sector. De gemeenteraad heeft besloten dat 40/40/20 wordt gerekend over de Zuidas als geheel, voor alle nieuwe ontwikkelingen (na invoering van dit beleid). In dit Principebesluit voor het project Parnas wordt daarom ook gerekend met de 40/40/20 verdeling.

### Strategie bestemmingsplan en omgevingsvisie

Zoals blijkt uit de voorgaande paragrafen kent het plan vijf deelgebieden die alle hun eigen dynamiek hebben en ook hun eigen doorloopsnelheid. De strategie die hierbij passend is, is om geen nieuw overkoepelend bestemmingsplan op te stellen, maar diverse postzegelbestemmingsplannen. Het streven is om deze voorafgaand aan gronduitgifte vast te stellen. Zo wordt publiekrechtelijke zekerheid geboden aan de ontwikkelende partijen. Per januari 2021 dient in het kader van de Omgevingswet gewerkt te worden met het omgevingsplan. In een volgende planfase wordt onderzocht wat dit inhoudt voor de ontwikkelstrategie van Parnas. In aanloop naar de inwerkingtreding van de Omgevingswet is in de Crisis- en herstelwet de mogelijkheid opgenomen voor gemeenten om te experimenteren met het zogenoemde 'bestemmingsplan met verbrede reikwijdte'. Amsterdam is als gemeente hierbij aangemeld. Als gevolg hiervan mag op onderdelen afgeweken worden van de huidige wet- en regelgeving en kan alvast geanticipeerd worden op de mogelijkheden die de Omgevingswet zal gaan bieden. In dit kader zijn onder andere de regels die zien op de fysieke leefomgeving, en in het bijzonder duurzaamheidsvereisten, relevant voor de ontwikkeling van Parnas.

### Financiën

Er is een voorlopige inschatting van het te verwachte financiële resultaat gedaan. Op basis van deze inschatting komt een positief resultaat naar voren, zie bijlage 4 Financiële verkenning

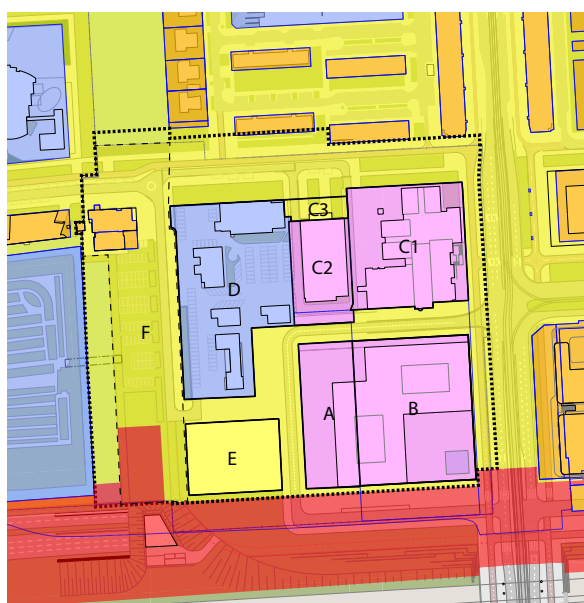


## 6. Planning en proces

(kabinet). De geraamde kosten en opbrengsten worden in een volgende fase verder uitgewerkt en geoptimaliseerd. Een en ander is afhankelijk van te maken keuzes en de samenwerking met de stakeholders in het gebied. Het resultaat hiervan mondt uit in het investeringsbesluit, waarbij de grondexploitatie wordt vastgesteld.

### Bestaande grondexploitatie

Voor de nieuwe rechtbank en de inrichting van de openbare ruimte is reeds een grondexploitatie vastgesteld. De kosten en opbrengsten van dit deelgebied vallen buiten dit plan.



#### LEGENDA

- Gemeente Amsterdam
- Gemeente Amsterdam, in erfpacht uitgegeven
- Overige overheid, staat - Infra
- Overige overheid, staat - Justitie
- Overige, niet natuurlijk persoon

Afb. 49: Grondeigendom Parnas en kavelaanduiding

Met het nemen van een principebesluit over de gebiedsontwikkeling wordt de verkenningsfase afgesloten. Vervolgens wordt verdergewerkt aan een investeringsnota. Dit betekent dat voor Parnas geen separate projectnota wordt opgesteld, maar dat deze onderdeel zal zijn van de investeringsnota. Reden hiervan is de relatieve compactheid van het plangebied, waardoor de gewenste ruimtelijke structuur van het gebied – een onderdeel dat in de projectnota wordt vastgelegd – reeds in de basis in de verkenningsfase helder geworden is. Het streven is om in het tweede kwartaal van 2021 het investeringsbesluit aan de gemeenteraad voor te leggen.

Ondanks het bestaande financiële kader voor de ontwikkeling van de nieuwe rechtbank en de liggende anterieure samenwerkingsafspraken voor de monumentale rechtbank en het kavel van de tijdelijke rechtbank maken deze kavels ruimtelijk wel onderdeel uit van het plangebied. Dit hoofdzakelijk vanwege de ruimtelijke samenhang met en relevantie voor Parnas.

Een betrouwbare uitvoeringsplanning van het project is in deze fase nog niet op te stellen. Hiervoor is ook geen blauwdruk. Het betreft een dynamische ontwikkeling in een functionerende stad, waarbij de ontwikkeling mede afhankelijk is van de zittende partijen in het plangebied. De ontwikkeling van het gebied zal gefaseerd verlopen. Als gevolg van eerder genomen besluiten en gemaakte afspraken met het Rijksvastgoedbedrijf loopt de ontwikkeling van de nieuwe rechtbank en de aanpak van de overige rechtbankkavels hierin voorop. Keuzes ten aanzien van de prioritering van de verdere fasering worden in de volgende planfase verder uitgewerkt en onderbouwd.

## 7. Organisatie

Het bestuurlijk opdrachtgeverschap van het project Parnas ligt bij de wethouder Zuidas namens het college van B&W. Ambtelijk verantwoordelijk is de directeur Zuidas.

De samenwerking met stadsdeel Zuid zal conform de huidige afspraken binnen het bestuurlijk stelsel en met betrekking tot de grootstedelijke gebieden plaatsvinden. Stadsdeel Zuid adviseert op de planproducten.

Verantwoordelijk voor de dagelijkse aansturing van het project is de projectmanager Parnas, die wordt bijgestaan door een projectteam waarin alle relevante sectoren zijn vertegenwoordigd.

## 8. Principebesluit

Het college van burgmeester en wethouders is gevraagd in te stemmen met de principenota Parnas waarin de aanleiding, de mogelijkheden en wenselijkheid van gebiedsontwikkeling voor dit gebied worden verkend en de bestaande situatie wordt beschreven, met als kernelementen:

### 1. De aanleiding en urgentie

Het gebied Parnas biedt kansen om een kwalitatief hoge bijdrage te leveren aan de ambities van de stad Amsterdam en om de ontwikkeling van Zuidas te versterken. Parnas heeft de potentie om te transformeren van een monofunctionele plek naar een divers gebied met een mix van woningen, kantoren en voorzieningen. De beoogde hogere stedelijke dichtheid gaat hand in hand met vergroening van het gebied en wordt passend aangesloten op de ruimtelijke context van de directe omgeving (Fred Roeskestraat, Spinozabuurt, Dokzone en kerngebied Zuidas).

### 2. De bestaande situatie van het gebied

Ondanks de strategische positionering en goede bereikbaarheid van Parnas heeft Parnas een naar binnen gekeerd karakter met slechts enkele functies. Parnas kent een hoge mate van verharding en relatief veel parkeerplaatsen op maaiveldniveau.

### 3. De opgave voor het plangebied

De transformatie van Parnas zet in op drie belangrijke bewegingen: 1) een functiemix van wonen en werken, en voorzieningen in een hogere stedelijke dichtheid, 2) vergroening van het gebied ter verbetering van de leef- en verblijfskwaliteit in combinatie met een autoluw karakter, en 3) betere ruimtelijke verbindingen in het gebied zelf, alsmede met de directe omgeving.

### 4. De krachtenveldanalyse en risicoverkenning

Op basis van één-op-één-gesprekken met de belanghebbenden in het gebied en een participatieavond met de omgeving is het krachtenveld geanalyseerd (zie ook punt 7). De risico's zijn opgenomen in de financiële paragraaf, waaronder risico's ten aanzien van de inwerkingtreding van de nieuwe Omgevingswet, de samenwerking met grondeigenaren, de voortgang van het project Zuidasdok, de autoluwe ambitie voor het gebied en de bodem.

### 5. De ontwikkelstrategie

De gemeente heeft slechts een gedeelte van het plangebied in eigendom. Vanwege deze eigendomsverhoudingen is samenwerking met grondeigenaren een vereiste om te komen tot de gewenste integrale ontwikkeling van het plangebied.

### 6. De planning en het proces

Na het principebesluit wordt de projectnota overgeslagen en direct verder gewerkt aan de Investeringsnota (fase 3, go-no/go). Het voorleggen aan de gemeenteraad van het investeringsbesluit, inclusief het instellen van de grondexploitatie wordt voorzien in het tweede kwartaal 2021.

### 7. De consultatie, participatie en communicatie

In de verkenningsfase is met diverse belanghebbenden in en om het gebied gesproken. Ook is een participatieavond met de omgeving georganiseerd om belangen met betrekking tot de geambieerde gebiedsontwikkeling beter in beeld te krijgen. In de volgende fase wordt een concreter en intensiever participatietraject georganiseerd om met de belanghebbenden de ontwikkelrichting voor het gebied verder te bespreken en vorm te geven.

### 8. De organisatie van het vervolgproces

De wethouder Zuidas wordt aangewezen als bestuurlijk opdrachtgever en de directeur Zuidas als ambtelijk opdrachtgever voor het vervolgproces (zie punt 6).

### 9. De financiële verkenning

De vertrouwelijke bijlage 'financiële verkenning' geeft een globaal financieel beeld met bijbehorende onderbouwing met als belangrijkste conclusie dat Parnas naar verwachting een positief projectresultaat kent.

### 10. De geheimhouding

Op de bijlage 'Financiële verkenning' wordt op grond van artikel 55, eerste lid van de Gemeentewet in combinatie met, artikel 10 lid 2 sub b en sub g van de Wet openbaarheid bestuur geheimhouding opgelegd voor onbepaalde duur.