

## Verslag Informatiebijeenkomst 6 juni 2023

Aan	Rijksvastgoedbedrijf (RVB) Gemeente Amsterdam, Zuidas (ZA) Omwonenden	Ingrid Juffermans, Stijn Kuipers en Erwin Boelstra Coen de Rijk, Maarten van Ettehoven, Laura Voortman en Saskia van Eijk
Afwezig		
Datum	Dinsdag 6 juni 2023	
Tijd	19:00 – 20:30 uur	
Locatie	Oude rechtbankgebouw, Parnassusweg 220 te Amsterdam	Bibliotheek

### 1. Opening bijeenkomst (door Maarten van Ettehoven, ZA)

Woord van welkom en korte introductie van aanwezigen van ZA en RVB. Opvalt dat er minder mensen aanwezig zijn dan aangemeld.

De aanleiding voor deze informatiebijeenkomst is aanwezigen te informeren over de ontwikkelingen in Parnas rondom kavels C2/C3 en omwonenden de gelegenheid te geven vragen te stellen.

### 2. Inhoud

#### *Aanleiding*

Nadat de Nota van Uitgangspunten (NvU) in 2021 is vastgesteld door de gemeenteraad is het RVB begonnen met de openbare uitgifteprocedure. Het was de bedoeling dat de kavels van de tijdelijke rechtbank in erfpacht uitgegeven zouden worden door het RVB en de ontwikkelaar het vervolgproces zou oppakken.

Aanmelders in deze openbare uitgifteprocedure kregen de gelegenheid een bieding uit te brengen in maart 2022. Voor het sluiten van de openbare uitgifteprocedure geeft het RVB de opdracht een taxatie uit te voeren op basis van de stukken die bij de openbare uitgifteprocedure zijn meegegeven. Deze marktconforme taxatie met bandbreedte gebruikt het RVB om de biedingen te toetsen op aanvaardbaarheid. Helaas waren er geen aanvaardbare biedingen en kon het RVB niet overgaan tot gunning. Dit kwam ook als verassing voor het RVB.

In navolging hiervan heeft het RVB een extern bureau (Ecorys) ingeschakeld om te onderzoeken waar het nu aan lag dat er geen aanvaardbare biedingen kwamen. Uit het onderzoek kwamen op hoofdlijnen 3 oorzaken naar voren. Ontwikkelaars hadden geen vertrouwen in een spoedige wijziging van het bestemmingsplan conform de NvU. In combinatie met directe afname bracht dat (te)veel risico's met zich mee voor de ontwikkelaar. Er is namelijk ook geen gebouw aanwezig op de kavels dat geëxploiteerd kan worden tijdens het traject van bestemmingsplanwijziging. En tot slot waren de marktomstandigheden tussen start van de uitgifteprocedure en het uitbrengen van de biedingen verslechterd waardoor kosten stegen en opbrengsten daalden.

Het RVB daarentegen heeft geen risico van aankoop, omdat het al op hun balans staat. Het RVB heeft daarom besloten eerst zelf het bestemmingsplan te wijzigen en daarna terug te gaan naar de markt. Samen met de gemeente Amsterdam is het RVB in gesprek over de wijziging van het bestemmingsplan.

Vanwege deze situatie is het nu niet aan de orde dat er een ontwikkelaar in beeld is en vandaag schetsen en ontwerpen kan laten. Dat volgt nadat het bestemmingsplan is gewijzigd en het RVB opnieuw naar de markt is geweest. De ontwikkelaar neemt vervolgens de bouwfase op zich.

#### *Toelichting uitgangspunten bestemmingsplanwijziging*

In de Visie 2050 voor de gemeente Amsterdam wordt centrum Zuidas gekenmerkt als een stationskwartier. Deelgebied Parnas bevindt zich ten westen hiervan en wordt gekenmerkt als hoogstedelijke buurt binnen Zuidas.

Dit houdt in dat het gebied gaat verdichten en betere verbindingen met stadsdeel Zuid en andere stadsdelen krijgt. Investerings in dit gebied zijn daarom nodig.

Deelgebied Parnas bestaat momenteel hoofdzakelijk uit kantoren. De ambitie en visie is dat het Parnasgebied getransformeerd zal worden tot een gebied met wonen, werken en voorzieningen.

In het vigerende hoogbouwbeleid: hoogbouwkader Zuidas uit 2014 is een maximale hoogte van 45 meter opgenomen voor de kavels van de tijdelijke rechtbank. Dit hoogbouwkader geeft de maximale bouwhoogtes aan en waarborgt daardoor de visie van het Parnasgebied. Er is in de afgelopen jaren gewerkt aan een nieuw Hoogbouwbeleid 2023 - wat op dit moment ter inzage ligt tot en met 17 juli 2023.

*Vraag bewoner: Volgens het hoogbouwkader 2014 zou de nieuwe rechtbank 80 meter hoog mogen worden maar het bestemmingsplan zegt maximaal 50 meter. Klopt dit?*

Het hoogbouwkader gaat de relatie aan met de hoogten mogelijk vanuit Schiphol (LIB – Luchthaven indelingsbesluit). Het bestemmingsplan is ouder dan het hoogbouwbeleid en is daarmee een verouderde visie op het gebied. In het bestemmingsplan is een hoogte opgenomen van ca. 65 meter op de locatie van de rechtbank. In het hoogbouwbeleid en ook in het bestemmingsplan is een ruimere hoogte aangegeven voor ontwikkelingen, maar in de praktijk kan het zo zijn dat gebouwen lager worden uitgevoerd. Dit is te zien aan het rechtbank gebouw met ca. 50 meter. .

*[Aanvulling: het bestemmingsplan is nieuwer (2015) dan het hoogbouwbeleid uit 2014. Het bestemmingsplan is daarmee de herijkte visie op het gebied.]*

De ruimtelijke ontwikkelrichting van Parnas is gevat in Principenota Parnas en bestaat uit drie speerpunten. Als eerste Diversiteit: aan zowel functies als architectuur. Binnen het gebied zie je diverse functies terug, zoals woningen, kantoor, scholen, de nieuwe rechtbank en het nog te realiseren museum met ieder hun eigen architectuur. Het tweede speerpunt is Groen. Door het toekomstige Dokdakpark en de Groene Oever wordt het groen in Parnas met elkaar verbonden. Tot slot Verbinding. Om verbinding mogelijk te maken wordt er ingezet op fijnmazigheid. Faciliteren van goede voetgangers- en fietsverbindingen zijn daar onderdeel van.

Ter illustratie worden afbeeldingen op het scherm getoond: Parnas als middelschaal tussen de hoogbouw van het kerngebied van Zuidas en de laagbouw van Warnersblokken aan de Fred. Roeskestraat (Prinses Irenebuurt/ Spinozabuurt), een artist impression, de bouwvelop met bouwhoogtes en het kavelpaspoort. Deelgebied Parnas is een middenschaal tussen het kerngebied Zuidas met haar hoogbouw en de laagbouw aan in de Prinses Irenebuurt/ Spinozabuurt (o.a. Warnersblokken). Parnas is hierdoor een gebied waar de overgang van bouwhoogtes overbrugd wordt. Dit wordt ook in de eerdere visies van Zuidas en de stad beschreven: Parnas als *stedelijke buurt*.

We zoomen verder in op het gebied, naar de de kavels C2/C3. De ambitie is om de bestaande (waardevolle) bomen op kavel C3 (noordzijde) aan de Fred. Roeskesstraat te behouden. De bomen zijn recent nog onderhouden en worden bestempeld als waardevol uit de de meest recente Bomen Effect Analyse (BEA) uit 2021. Het nieuwe ontwikkelveld op C2/ C3 kavel is grotendeels op dezelfde locatie waar voorheen het

tijdelijke rechtbankgebouw heeft gestaan. In de lengte (noord- en zuidzijde) worden de gevels iets verder opgeschoven. De gevel aan de noordzijde komt met ca. 6,5 meter meter naar voren ten opzichte van de gevel van het tijdelijke rechtbankgebouw.

De kleuren bij het kavelpaspoort laten de mix van functies zien. Op de eerste vier lagen (oranje) van het nog te realiseren gebouw komen kantoren met daarboven woningen (geel). Er is voor gekozen om niet één groot volume te bouwen, maar voor twee torens met verschillende hoogtes en in het midden een gemeenschappelijke daktuin voor bewoners. Dit zorgt voor een verloop van hoog naar laag als opmaat richting de Warnersblokken. De mogelijke ingangen voor de woningen bevinden zich aan de noord- en/ of oostzijde. De ingang van het kantoor bevindt zich zoveel mogelijk aan de zuidzijde of op de zuidwesthoek. Verder is er een mogelijkheid een parkeergarage onder het gebouw te realiseren met maximaal 46 autoparkeerplaatsen. Deze parkeergarage wordt ontsloten aan de zuidzijde (inpandig), aan de kant van de nieuwe rechtbank en dus via de Parnassusweg. In de NvU is namelijk aansluiting gezocht bij de ambities en wensen van de gemeente Amsterdam voor een autoluwe Fred. Roeskestraat tussen het Uitvaartcentrum Zuid en Bagels & Beans.

**Vraag bewoner:** Waarom zijn er 46 autoparkeerplekken? De locatie bevindt zich vlakbij een station en we ondervinden nu al veel file. Zijn er geen parkeernormen? Is er onderzoek gedaan naar wat voor effect dit heeft op het gebied?

De parkeernorm is minimaal 0 en maximaal 1 per 250 vierkante meter kantoor. Er is een maximaal aantal parkeerplaatsen opgelegd. Op die manier wordt wel aangesloten bij de ambitie van de gemeente Amsterdam om zo min mogelijk auto's toe te voegen en wordt tevens geprobeerd te voorkomen dat mensen die toch met de auto naar het complex willen komen deze in de omgeving zouden gaan parkeren, omdat er geen parkeervoorziening bij het complex zit.

Er is onderzoek gedaan naar wat het effect is van deze ontwikkeling op de mobiliteit in het gebied. Uit de conclusies van dit onderzoek komt naar voren dat de ontwikkeling een zeer beperkt aantal extra verkeersbewegingen met zich meebrengt. De impact is minimaal.

*[Aanvulling: tijdens de bijeenkomst is aangegeven dat het maximaal aantal te realiseren parkeerplaatsen (46) lager ligt dan op grond van de parkeernormen mogelijk zou zijn.*

*Narekening leert dat het aantal parkeerplaatsen overeenkomt met die maximale parkeernorm.]*

Het programma voor de kavels (lees: de kwantitatieve uitgangspunten) komen neer op:

Maximaal 11.025 m<sup>2</sup> bruto vloeroppervlakte (hierna BVO) bovengronds programma, waarvan 4.550 m<sup>2</sup> BVO wonen (op aantallen woningen 12% vrije sector woningen en 88% middeldure huur) en 6.475 m<sup>2</sup> BVO kantoor.

Berekeningen laten zien dat er circa 75 woningen gerealiseerd kunnen worden. Dit is niet als harde grens opgenomen in het nieuwe bestemmingsplan en is verder aan de ontwikkelaar.

**Vraag bewoner:** *Waarom is er afgeweken van de standaard 40/40/20 norm opgenomen in het woningsbeleid?*

De norm 40/40/20 geldt voor het gehele gebied Zuidas en niet per kavel. Er wordt steeds gezocht naar goede balans op een kavel binnen een gebied als onderdeel van de totale Zuidas. Kijkend naar de Fred. Roeskestraat dan staan daar markt woningen in De Fred en sociale huurwoningen in het te realiseren complex ernaast. In dat kader draagt voornamelijk middeldure huurwoningen op de kavels C2/C3 bij aan een mooie mix in deze straat.

Naast de kwantitatieve uitgangspunten zijn er ook kwalitatieve uitgangspunten opgenomen in de NvU. Hieronder vallen bijvoorbeeld:

- Uitkragende balkons bij woningen, ruime (gemeenschappelijke) entrees;
- een kwalitatief hoogwaardige architectuur van internationaal niveau;
- en duurzaamheidseisen, denk daarbij aan BENG, nestkasten enz;
- een hoogwaardige, transparante en levendige plint.

Vraag bewoner: Waar moet ik aan denken bij een hoogwaardige en levendige plint met semi publieke functies?

Een levendige plint laat zien wat er binnen gebeurt en hier kun je op sturen. Deze plinten zijn zoveel mogelijk transparant en mogen niet afgeplakt/bestickerd worden. Zo kan men vanaf de straat zien wat er binnen gebeurt. Daarnaast zijn er functies zoals een receptie aanwezig. Semi publieke ruimtes zijn vaak de entrees van de woningen met bijvoorbeeld een hal met postvakken die op met allure zijn ontworpen. Niet alleen een deur naar binnen.

Door middel van een doorsnede worden de diverse bouwhoogten getoond.

Tussen het te realiseren museum en het nieuwe gebouw op kavels C2/ C3 zal een doorgang komen van 8 meter breed. Deze doorgang zal openbaar gebied worden. Voor de aanleg van de openbare ruimte zorgt de gemeente Amsterdam. De overige ruimte om het gebouw heen (west-, noord- en zuidzijde) wordt tevens openbaar.

Vraag bewoner: Is het mogelijk deze doorgang af te sluiten?

Er is nog geen concrete keuze gemaakt, maar het uitgangspunt is deze geheel openbaar te laten, zoals ook is opgenomen in de NvU. Wel ziet de gemeente Amsterdam deze ruimte als aandachtspunt. We zien zeker voldoende mogelijkheden om dit een kwalitatieve ruimte te laten zijn, maar tegelijk zien we ook de uitdagingen, bijvoorbeeld op het vlak van sociale veiligheid. Het beheersen hiervan zou eventueel door middel van afsluiten kunnen. De uitwerking hiervan is onderdeel van het plan voor de openbare ruimte dat de gemeente Amsterdam nog moet opstarten. Met het ontwerp van de openbare ruimte komt de gemeente Amsterdam in een later stadium bij u terug.

Vraag bewoner: Hoe zit het met sportfaciliteiten in de omgeving? Deze dragen bij aan sociale cohesie. Of kunst? De Art Zuid route is schitterend. Kan er niet zoiets permanent in de omgeving? De doorgang ligt naast het museum.

Het ontwerp voor de openbare ruimte is een proces wat nog gestart moet worden. De gemeente Amsterdam gaat hier graag met de bewoners over in gesprek om te kijken wat mogelijk is. Verderop in de straat op het terrein van de voormalige British School zijn tijdelijk moestuinbakken, tafeltennistafels en voetbaldoeltjes neergezet in samenwerking met bewoners van De Fred en het Geert Groote College.

Vraag bewoner: Is er uit het onderzoek van Ecorys ook naar voren gekomen dat de plannen voor kavels C2/ C3 niet teveel zijn ten opzichte van het Parnasgebied? Te veel plannen op een klein plot.

Uit het onderzoek kwamen diverse conclusies en daar is een rode draad uit gedestilleerd. Er zullen wellicht partijen zijn geweest die dit hebben aangegeven maar op hoofdlijnen

kwamen de drie oorzaken die eerder benoemd zijn, waarvan geen vertrouwen in een spoedige wijziging van het bestemmingsplan conform de NvU in combinatie met een niet te exploiteren gebouw tijdens het traject van bestemmingsplanwijziging als belangrijkste factoren naar voren kwamen.

In de NvU zijn de bouwhoogtes opgenomen vanaf maaiveld. In het Bestemmingsplan wordt echter gemeten vanaf NAP (Nieuw Amsterdam Peil). In alle nieuwe bestemmingsplannen wordt gemeten vanaf NAP en niet vanaf maaiveld. Dit omdat maaiveldhoogten nogal kunnen verschillen per gebied en om tijdens het ontwerpproces problemen met bouwhoogten te vermijden. Het maaiveld ligt op deze locatie gemiddeld ongeveer 90 cm boven NAP. Belangrijk hierbij te benoemen is dat de hoogtes van het gebouw zelf hetzelfde blijven als in de NvU. Er wordt in het bestemmingsplan alleen anders gemeten, vandaar dat er andere getallen staan. In de presentatie is dit ook specifiek vermeld per slide: hierin staat dan vermeld of het gemeten is vanaf maaiveld of vanaf NAP.

In het kader van deze ontwikkeling heeft er een bezonningsstudie plaatsgevonden. Binnen Zuidas worden er TNO richtlijnen/normen gehanteerd. Deze TNO normen zijn richtlijnen en vinden wij op Zuidas belangrijk. Deze norm gaat uit van minstens twee uur per dag zon op de binnenkant van de vensterbank. De data die hierbij bepalend zijn en waarop wordt gemeten zijn 21 maart en 21 september (eerste dag van de lente en eerste dag van de herfst). Aan deze richtlijnen wordt als gevolg van de ruime afstand tussen het te realiseren gebouw en de Warnersblokken ruimschoots voldaan.

#### *Proces bestemmingsplanwijziging*

Het RVB is nu samen met de gemeente Amsterdam aan het werk aan een ontwerp bestemmingsplan. Het is de planning om voor de zomer naar het college te gaan voor instemming op het vrijgeven voor de terinzagelegging van het ontwerpbestemmingsplan.

Als dit wordt vrijgegeven dan volgt er een terinzagelegging na de zomer. De stukken liggen dan 6 weken terinzage. In die termijn wordt er ook een inloopbijeenkomst georganiseerd waar mensen de gelegenheid hebben om vragen te stellen.

Na afloop van de zienswijzetermijn zal een Nota van Beantwoording worden opgesteld. Deze wordt met het (eventueel aangepaste) ontwerp bestemmingsplan aangeboden bij het college en ter vaststelling voorgelegd aan de Raad. Dit is waarschijnlijk ergens eind Q1 2024.

De volgorde is eerst langs college, daarna de commissie RO en dan naar de Raad.

Vraag bewoner: De wijziging bestemmingsplan ziet alleen op kavels C2/ C3 en niet de kavel van Levvel?

De kavel van Levvel valt niet binnen deze bestemmingsplanwijziging.

Ten slotte kan na vaststelling door de Raad beroep ingesteld worden tegen het bestemmingsplan.

De bedoeling is om de openbare uitgifteprocedure van het RVB te starten na onherroepelijk worden van het bestemmingsplan. Het ontwerpproces gebouw en vergunningsprocedure door ontwikkelaar zal na uitgifte in erfpacht worden gestart. Voor het ontwerpproces voor het gebouw rekent de gemeente Amsterdam doorgaans 1,5 jaar. De gemeente Amsterdam maakt het ontwerp van de openbare ruimte, dit loopt gelijk op of net iets achter het gebouwontwerp aan. De gemeente Amsterdam zal zich t.z.t. melden met een plan voor de openbare ruimte bij de omgeving. Voor de openbare ruimte rondom het museum zal na de zomer nog een bijeenkomst plaatsvinden.

Vraag bewoner: Kan er ook een tijdelijke invulling worden gegeven aan de kavels C2/C3? Tennisbanen? Een moestuin?

Daar waar mogelijk is, zet de gemeente Amsterdam in op tijdelijke initiatieven. We zitten hier alleen op een plek waar veel gaat veranderen, waaronder de komst van het museum. Dat maakt het lastig en zorgt voor een onzekere factor. Wellicht zijn de kavels C2/C3 tijdelijk nodig voor het stallen van bouwmaterialen bij de ontwikkeling van het museum. Daarnaast is de grond van het Rijk en niet van de gemeente Amsterdam. In beginsel is er door het RVB gekozen om geen tijdelijke invulling te faciliteren, om zo overlast direct tegenover de Warnersblokken te voorkomen. Vandaar ook de keuze voor de hekjes die er staan.

Vraag bewoner: Hoe staat het met de tijdelijk sporthal?

De tijdelijke sporthal op kavel F gaat wel door, er is namelijk een groot tekort aan plekken voor bewegingsonderwijs (gymles). Deze kavel (F) is het braakliggende stuk grond langs de A10 aan (ten westen van de Nieuwe Rechtbank). Het belang voor bewegingsonderwijs is groot, daarom is er eerder afgezien van tijdelijke opvang voor Oekraïense vluchtelingen op deze kavel. De tijdelijkheid loopt in ieder geval tot 2030, daarna moet de kavel vrij zijn voor mogelijke andere ontwikkelingen.

Vraag bewoner: Heeft dit te maken de Sporthallen Zuid (SHZ)?

Deels. Daar zit een relatie. De ontwikkeling van SHZ is gewijzigd. Het wordt een ander plan, maar de vernieuwing gaat door. De behoefte aan sportplekken ten tijde van die vernieuwing kan eventueel ook in Parnas worden opgevangen. Dat is op dit moment nog onduidelijk en ligt aan de ontwikkeling en planning van SHZ. De behoefte aan ruimte voor bewegingsonderwijs ligt er sowieso, onacht SHZ.

Vraag bewoner: Op dit moment is de straat tussen Amstelveensweg – D. Appeldoornstraat afgesloten voor voertuigen. Komt deze sluiproute terug?

U doelt op het autoluwe deel van de Fred. Roeskestraat tussen Uitvaartcentrum Zuid en de Parnassusweg / D. Appeldoornstraat. Dit deel van de Fred. Roeskestraat blijft autoluw. De afsluiting blijft en de sluiproute komt niet terug.

Vraag bewoner: De Prinses Irenebuurt/Spinozabuurt heeft meer aandacht op het gebied van openbare ruimte. Het krijgt veel minder aandacht dan bijvoorbeeld Zuidas.

Mede naar aanleiding van de stakeholdersgesprekken probeert de gemeente de lijnen met Stadsdeel Zuid korter te maken en meer gezamenlijk op te trekken. We betrekken ook de gebiedsmakelaar, maar die kon hier vanavond helaas niet bij zijn.

Vraag bewoner: Bijeenkomst voor de openbare ruimte rondom het museum? Is dat los van deze?

Ja en nee. Voor de gemeente Amsterdam is het niet zinvol om voor alles aparte bijeenkomsten te organiseren. Dus we hebben het samen getrokken. Maar we merken nu dat iedere kavel een eigen planning heeft. Daar lopen we tegen aan en de gemeente Amsterdam moet nog bekijken hoe we dit gaan aanpakken. Het kan daarom zijn dat we eerst een grof raamwerk maken voor hele gebied. En dat we dit daarna invullen per deellocatie, zodra we nadrukkelijker richting uitvoering gaan. Het is daarbij belangrijk en

zinnig om jullie (en andere stakeholders) te spreken en te horen wat jullie belangrijk vinden. Zo maken we een ontwerp waar zoveel mogelijk mensen kennis van hebben genomen en input voor hebben gegeven.

Vraag bewoner: Wanneer kunnen we een eerste steen op kavel C2/ C3 verwachten?

Naar verwachting in het meest gunstige geval in 2026.

Het museum is overigens druk bezig met de voorbereidingen en uitvoering. Na de zomer willen ze jullie informeren over het hoe en wat, bijvoorbeeld de logistiek. Eind dit jaar is hun wens en ambitie om tot uitvoering over te gaan.

Vraag bewoner: Gaat het RVB de kavel faciliteren voor het museum als werkterrein?

We moeten daar nog over in gesprek met alle partijen. De uitleg dat dit de druk in en op de openbare ruimte zou oplossen begrijpen wij.

Maarten vraagt aan de aanwezigen of hij uit deze signalen kan opmaken dat men positief kijkt naar tijdelijke invullingen en dat ze hiermee een signaal afgeven voor de toekomst? Een signaal dat we in de toekomst moeten nadenken over stukken die braak liggen en (waar mogelijk) een tijdelijke invulling hiervan, om ze aantrekkelijk te maken. Bijvoorbeeld door middel van een tennisbaan, tafeltennis etc.

Vraag bewoner: komt er - net als bij P1-59 - een hellingbaan voor bouwverkeer?

Die gesprekken zijn nog niet gevoerd. De ambitie/ wens van de gemeente Amsterdam is om bestaande routes te gebruiken, zoals via de hellingbaan vanaf de Parnassusweg. Deze route moet nog besproken worden met de toekomstige aannemer en de Raad voor de Rechtspraak. Maar het bouwen in een dichte stad is een uitdaging.

### **3. Afsluiting**

De aanwezigen worden bedankt voor hun komst en de informatiebijeenkomst wordt afgesloten.