

Verslag informatiebijeenkomst Parnas, Zuidas – 24 juni 2021

Organisatie	Hans van Zijst, omgevingsmanager gemeente Amsterdam en voorzitter van deze bijeenkomst Coen de Rijk, projectmanager gemeente Amsterdam Ingrid Juffermans, projectmanager verkoop Rijksvastgoedbedrijf Ron van Heusden, stedenbouwkundige gemeente Amsterdam
Datum	24-06-2021, 19:00 – 20:30 uur
Locatie	Online, via Microsoft Teams

Het gebied Parnas, begrensd door de Fred. Roeskestraat, de Parnassusweg, de A10 en de Begraafplaats Buitenveldert, is in ontwikkeling. De uitgangspunten voor deze ontwikkeling zijn vastgelegd in de Principenota Parnas, die eind 2019 is vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders. In mei 2019 is een bewonersbijeenkomst geweest waarbij de buurt hierover kon meedenken. Hoewel de totale ontwikkeling van dit gebied nog even op zich laat wachten, zijn er wel plannen voor het gebied rond de rechtbank. Het nieuwe gebouw van de rechtbank Amsterdam (NACH) is in mei 2021 in gebruik genomen. De (deels) monumentale rechtbank en de naastgelegen tijdelijke rechtbank aan de Fred. Roeskestraat zijn dan voor deze functie niet meer nodig. De gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf – de eigenaar van de rechtbank – zijn met elkaar in gesprek over de gebiedsontwikkeling van deze kavels. De afspraken rond de ontwikkeling van de kavels van de tijdelijke rechtbank worden vastgelegd in de Nota van Uitgangspunten (NvU).

Op 22 april 2021 heeft een online informatiebijeenkomst plaatsgevonden, waarin bewoners en belanghebbenden op de hoogte zijn gebracht van de beoogde ontwikkeling op de kavels van de tijdelijke rechtbank en de inhoud van de NvU. Recent is gebleken dat de plannen voor de (deels) monumentale rechtbank mogelijk van invloed zijn op de geplande woningbouw op de naastgelegen kavels van de tijdelijke rechtbank. Om de kwaliteit van de woningbouw te waarborgen, heeft de gemeente de NvU samen met het Rijksvastgoedbedrijf aangepast. Op 24 juni 2021 organiseerde de gemeente samen met het Rijksvastgoedbedrijf daarom een tweede online informatiebijeenkomst. Het doel van deze bijeenkomst is bewoners en belanghebbenden op de hoogte te brengen van wijzigingen in de NvU en ruimte te bieden voor reacties en vragen. In dit verslag staat een overzicht van de resultaten van de informatiebijeenkomst.

VERSLAG INFORMATIEBIJENKOMST

Welkomstwoord

Hans van Zijst is omgevingsmanager bij de Zuidas en voorzitter van deze bijeenkomst. Hij opent de bijeenkomst, heet iedereen welkom en licht het doel en het programma van de informatiebijeenkomst toe. Het doel is de aanwezigen te informeren over de wijzigingen van de NvU en de aanleiding hiervoor. Op 22 april hebben bewoners en belanghebbenden kennis kunnen

nemen van de plannen voor de beoogde invulling van de tijdelijke rechtbankkavels C2 en C3. Sindsdien zijn er ontwikkelingen geweest die zodanig van invloed zijn op de NvU, dat de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf bewoners en belanghebbenden daarover willen bijpraten. Met dit onderdeel wordt de bijeenkomst gestart. Daarna volgt een presentatie waarin wordt stilgestaan bij de aangepaste boogde invulling van de NvU, het proces en de verkoop van de kavels. Aan het einde van de presentatie is ruimte voor vragen en reacties. Het verslag van deze bijeenkomst wordt naar alle deelnemers en genodigden voor deze bijeenkomst gestuurd en op de website van Zuidas gepubliceerd.

Aanleiding

Coen de Rijk is projectmanager bij de gemeente Amsterdam en werkt aan de totale ontwikkeling van het Parnasgebied. Hij vertelt over de NvU en de aanleiding voor de wijzigingen.

Op 22 april zijn bewoners en belanghebbenden geïnformeerd over de inhoud van de NvU. Het verhaal en de context van de kavels in de grotere gebiedsontwikkeling van Parnas blijven ongewijzigd. De Principenota uit 2019 blijft de basis voor de ontwikkeling van een goed verbonden en groene stadswijk, met een goede mix van wonen, werken en voorzieningen. Ook de beoogde invulling van de kavels C2 en C3 blijft een mix van kantoren en woningen. Het achterliggende verhaal wordt tijdens deze bijeenkomst niet herhaald, maar kan worden teruggelezen in het verslag van de bijeenkomst van 22 april (dat ook op www.zuidas.nl te vinden is).

De wijzigingen in de NvU komen voort uit de mogelijke ontwikkeling op het naastgelegen kavel: kavel C1 (van de (deels) monumentale rechtbank). Hiervoor is de gemeente in gesprek met een initiatiefnemer voor een culturele invulling van de (deels) monumentale rechtbank. Het plan voor de (deels) monumentale rechtbank kan in ruimtelijke zin effect hebben op de naastgelegen kavel. Om de kwaliteit van de te realiseren woningen op de tijdelijke rechtbankkavels te waarborgen, zijn de gemeente en het Rijksvastgoedbedrijf tot een aanpassing van de NvU gekomen.

Beoogde aangepaste invulling

Ron van Heusden is stedenbouwkundige bij de gemeente Amsterdam. Hij presenteert de beoogde aangepaste ruimtelijke invulling van de tijdelijke rechtbankkavels C2 en C3. In de bijlagen staan twee figuren ter verduidelijking van de presentatie.

Parnas en de Fred. Roeskestraat

De Fred. Roeskestraat kenmerkt zich door de grote variatie aan gebouwen, met diverse groottes en functies. Bij alle gebouwen ligt de architectonische ambitie hoog. Het geheel vloeit mooi over in het tussengelegen groen. Deze kwaliteiten blijven een inspiratie voor de invulling van de rechtbankkavels. Dit geldt ook voor de uitgangspunten uit de Principenota uit 2019. De Principenota geeft de overkoepelende visie voor de ontwikkeling van het Parnasgebied weer. De uitgangspunten zijn het toevoegen van meer groen, betere verbindingen creëren in het gebied, maar ook met omliggende gebieden en een rijke mix aan functies mogelijk maken.

Voor de invulling van kavels C2 en C3 is gekozen voor het realiseren van een middenschaal. Hierbij is nadrukkelijk gekeken naar de inpassing in de context van de omgeving. Aan de zuidzijde staat de hoogbouw van de NACH, verderop op de Fred. Roeskestraat staat de middenschaal van de Fred en Rietveldacademie en ten noorden van de kavels staan de Warnersblokken, met hun kleine korrel.

Aanpassingen

In de aangepaste NvU zijn de eerder gepresenteerde twee losstaande torens aangepast naar één geheel van een basement met daar bovenop twee torens aan weerszijden. De torens hebben grofweg dezelfde contouren behouden. Het tussenstuk is een aanvulling.

Op de plattegrond zijn twee toevoegingen in blauwe stippellijn aan de (deels) monumentale rechtbank, op kavel C1, toegevoegd. Deze stippellijnen geven de uiterste contouren weer van een mogelijke uitbouw van de (deels) monumentale rechtbank. Op dit moment wordt een initiatief onderzocht voor de invulling van een culturele functie op kavel C1. De uiterste contouren van de mogelijke uitbouw op C1 hebben effect op de ruimtelijke uitgangspunten voor de ontwikkeling van kavels C2 en C3. Met name voor de woningen die in de eerdere presentatie op de lagere verdiepingen in het noordelijke gebouw waren geplaatst, geldt dat de woonkwaliteit onder druk zou komen te staan. Kwaliteit staat voorop, zeker voor woningen. Om die reden is ervoor gekozen om de onderste vier verdiepingen van het nieuwe gebouw te gebruiken voor kantoren. Daarbovenop komen twee woontorens. Tussen de woontorens, op het dak van het tussenstuk, wordt een daktuin gerealiseerd. Hierdoor krijgen de woningen meer uitzicht en toegang tot de daktuin.

De presentatie wordt kort onderbroken door de voorzitter, Hans van Zijst. Het projectteam realiseert zich dat een verouderde versie van de presentatie in beeld is, waardoor een verkeerde maatvoering worden weergegeven. Bij de maximale hoogte van de toren aan de noordzijde staat 26 meter. Dit moet 27,5 meter zijn. Een korte pauze volgt om de correcte versie van de presentatie in beeld te krijgen. De organisatie verontschuldigt zich voor het ongemak en de presentatie kan worden voortgezet.

Bezonnning

Aan de hand van een reeks 'oude' en 'nieuwe' afbeeldingen, worden de bezonningsstudies van de oude NvU en de aangepaste NvU vergeleken. Bij een bezonningsstudie wordt uitgegaan van de stand van de zon op 21 maart, gedurende verschillende momenten van de dag. Op het meest schaduwrijke moment van de dag, beslaan de schaduwen van de beoogde oude gebouwen alleen een deel van Fred. Roeskestraat. De toren aan de noordzijde wordt maximaal 27,5 meter hoog. Dit is 2,5 meter hoger dan in de eerder gepresenteerde NvU. Deze verhoging komt doordat kantoorverdiepingen iets hoger zijn dan verdiepingen voor woningen. De maximale hoogte van 27,5 meter is inclusief opbouwen en installaties op het dak. Aan de bezonningsstudie te zien, zorgt de verhoging voor slechts een kleine toename van de slagschaduw, die ook niet verder komt dan de zuidkant van het voetpad langs de Fred. Roeskestraat. Zowel in de oude als de nieuwe situatie hebben de Warnersblokken aan de noordzijde geen last van slagschaduw. Ook voor de mogelijk toekomstige ontwikkeling op het Levvel terrein is rekening gehouden met de normen voor zonuren en slagschaduw.

Afstanden en toegang

De oude en de nieuwe plattegronden worden naast elkaar gehouden om de verschillen weer te geven. In de nieuwe situatie is de lijn van de gevel aan de noordzijde precies hetzelfde gebleven. Dit betekent dat er minimaal 41 meter tot het dichtstbijzijnde Warnersblok wordt gehanteerd. Aan de westkant, wordt een minimale afstand van 10 meter tot het Levvel gebouw gehanteerd. Ten opzichte van de mogelijke uitbouw van de (deels) monumentale rechtbank wordt minimaal 8 meter gehanteerd.

De entrees voor het wonen en de inpandige fietsparkeerplaatsen komen aan de noord- en/of westkant. De entrees voor de kantoren en ondergrondse parkeergarage komen aan de zuidkant.

Volume

Een aantal afbeeldingen wordt getoond om het beoogde bouwvolume in relatie tot de omgeving te kunnen bekijken. Daarbij is het belangrijk om te vermelden dat de aangepaste NvU een groter volume laat zien dan wat er maximaal aan programma/volume ontwikkeld mag worden. In de nieuwe NvU mag hetzelfde aantal meters ontwikkeld worden als in de versie van twee maanden geleden. Maar het maximale 'jasje' is wel groter gemaakt. Dit betekent dat de architect de ontwerpvrijheid krijgt om binnen de maximale kaders te spelen met de (verschijnings)vorm om zo een optimaal gebouw te kunnen realiseren. Daardoor is het bijvoorbeeld mogelijk om met setbacks te werken, wat betekent dat de woontorens wat kleiner zouden worden dan op de tekeningen, doordat ze terugliggen ten opzichte van de gevel van het onderliggende kantoor.

Proces

Projectmanager Coen de Rijk licht de aanpassingen in het proces toe. Door de wijzigingen in de NvU, is de planning opgeschoven. De besluitvorming in de gemeenteraad zal nu naar verwachting na de zomer plaatsvinden. Dan kan de gemeente ook meer vertellen over het beoogde culturele initiatief voor de (deels) monumentale rechtbank.

Het is de bedoeling dat het Rijksvastgoedbedrijf in het najaar van 2021 start met de verkoopprocedure van de tijdelijke rechtbankkavels. Als er een marktpartij geselecteerd is, zal deze het ontwerpproces voortzetten binnen de kaders van de NvU die net door de stedenbouwkundige zijn geschetst. Gedurende dat ontwerpproces vindt ook participatie voor de invulling van de openbare ruimte plaats. Vervolgens moet een omgevingsplanwijziging worden ingediend, waarbij wettelijke inspraakmogelijkheden plaatsvinden. Op basis van het ontwerp en het omgevingsplan kan een vergunningsaanvraag worden ingediend. Na behandeling en gunning, kan de bouw naar verwachting starten in 2024. Alle genoemde data zijn globale termijnen, gebaseerd op standaard doorlooptijden.

Verkoop

Het Rijksvastgoedbedrijf is eigenaar van de rechtbankkavels. Deze kavels worden verkocht waardoor de ontwikkeling mogelijk wordt. Ingrid Juffermans is projectmanager verkoop bij het Rijksvastgoedbedrijf en zij geeft een toelichting over de verkoopprocedure.

Door de wijziging van de NvU wordt de verkoopprocedure ingekort. In de oude situatie was er sprake van een selectiefase waarbij deelnemers op basis van hun visie op de invulling van de kavels geselecteerd zouden worden. Doordat de bouwvelop in de huidige NvU al gereed is, staat de visie op en invulling van de tijdelijke rechtbankkavels vast en wordt deze stap overbodig.

Op basis van de aangepaste NvU en aanvullende informatie wordt het erfpachtrecht van de tijdelijke rechtbankkavels door het Rijksvastgoedbedrijf te koop aangeboden aan de markt via [biedboek.nl](https://www.biedboek.nl), waarbij alle informatie en bijlagen openbaar gemaakt worden. Daar is de NvU onderdeel van. Na een periode van kennisname, volgt de biedingsfase waarin onvoorwaardelijke biedingen kunnen worden uitgebracht. Daarna volgt nog een integriteitstoets. Als deze volstaat, wordt de verkoop gegund. Uiterlijk 4 weken na gunning wordt de koopovereenkomst getekend en uiterlijk 6 weken na ondertekening wordt het vastgoed geleverd. In dit geval worden de kavels in erfpacht uitgegeven.

De volgende stap is de uitwerking naar een stedenbouwkundig plan. Dit gebeurt na de gunning en het in erfpacht uitgeven van de kavels aan de winnende partij. Het stedenbouwkundig plan wordt

door de gemeente getoetst aan de ambities en eisen zoals opgesteld in de NvU. Vervolgens wordt het gebruikelijke publiekrechtelijke proces gevolgd.

Vragen en opmerkingen

Hans van Zijst vraagt de deelnemers naar vragen en reacties op de presentatie.

- Vraag bewoner: *"Om de monumentale rechtbank staat een aantal aanbouwen die geen monumentale status hebben. Worden deze aanbouwen gesloopt of behouden?"*
- Antwoord gemeente: De monumentale rechtbank blijft behouden, want die is grotendeels monument. Wat er met de niet monumentale delen gebeurt, kan op dit moment niet gezegd worden. De gemeente is momenteel in gesprek met een partij voor het vestigen van een cultureel initiatief. Dit is momenteel de enige informatie die we hierover kunnen delen.

- Vraag bewoner: *"Uit de getoonde afbeelding is op te maken dat er mogelijk een optopping op de monumentale rechtbank komt. Wat doet dit met de uitstraling van het monument?"*
- Antwoord gemeente: De afbeeldingen met de blauwe stippellijnen rondom de monumentale rechtbank laten de maximale contouren voor een mogelijke uitbreiding zien. Of van deze ruimte gebruik wordt gemaakt is nog niet bekend. Maar hier houden we rekening mee bij de ontwikkeling op C2 en C3. Over welke kant het ontwerp van het monument opgaat, is nog niets te zeggen. Uiteraard wordt de monumentale status hierbij in stand gehouden. Ook hier geldt dat dit momenteel de enige informatie is die we hierover kunnen delen.

- Vraag bewoner: *"Waarom missen de twee Warnersblokken op één van de afbeeldingen? En wordt er voldoende rekening gehouden met de Warnersblokken bij de nieuwe ontwikkeling?"*
- Antwoord gemeente: De gemeente biedt excuses aan voor het ontbreken van de Warnersblokken op één van de afbeeldingen. Dit is een foutje. Op de overige afbeeldingen en plattegronden zijn deze Warnersblokken wel weergegeven, zoals het hoort. De gemeente hecht grote waarde aan de monumentale Warnersblokken. Deze gebouwen zijn een belangrijk uitgangspunt geweest voor de invulling van C2 en C3. Zo is de minimale afstand van 41 meter tot de dichtstbijzijnde blokken gehandhaafd. Dit om slagschaduw en zichtbeperking te minimaliseren. Daarbij wordt ingezet op een rustig en groen profiel tussen de Warnersblokken en C2 en C3, om te zorgen voor een kwalitatieve leef- en verblijfsruimte.

- Vraag bewoner: *"Een belangrijke reden voor de ontwikkeling van de NACH, is dat de monumentale rechtbank niet meer aan de eisen voor een goede werkomgeving voldeed. Is het gebouw wel geschikt voor een nieuwe invulling – mogelijk met kantoren?"*
- Antwoord gemeente: De monumentale rechtbank deed voorheen inderdaad ook dienst als kantooruimte. De nieuwe bestemming wordt een culturele functie. In hoeverre daar kantoren bij horen kunnen we nu niet zeggen. Een monument heeft vaak verouderde eigenschappen, die niet altijd aansluiten op hedendaagse eisen. Maar ook binnen een

monument zijn er mogelijkheden wat betreft verbeteringen en verduurzaming. Hier wordt bij nieuwe invulling rekening mee gehouden.

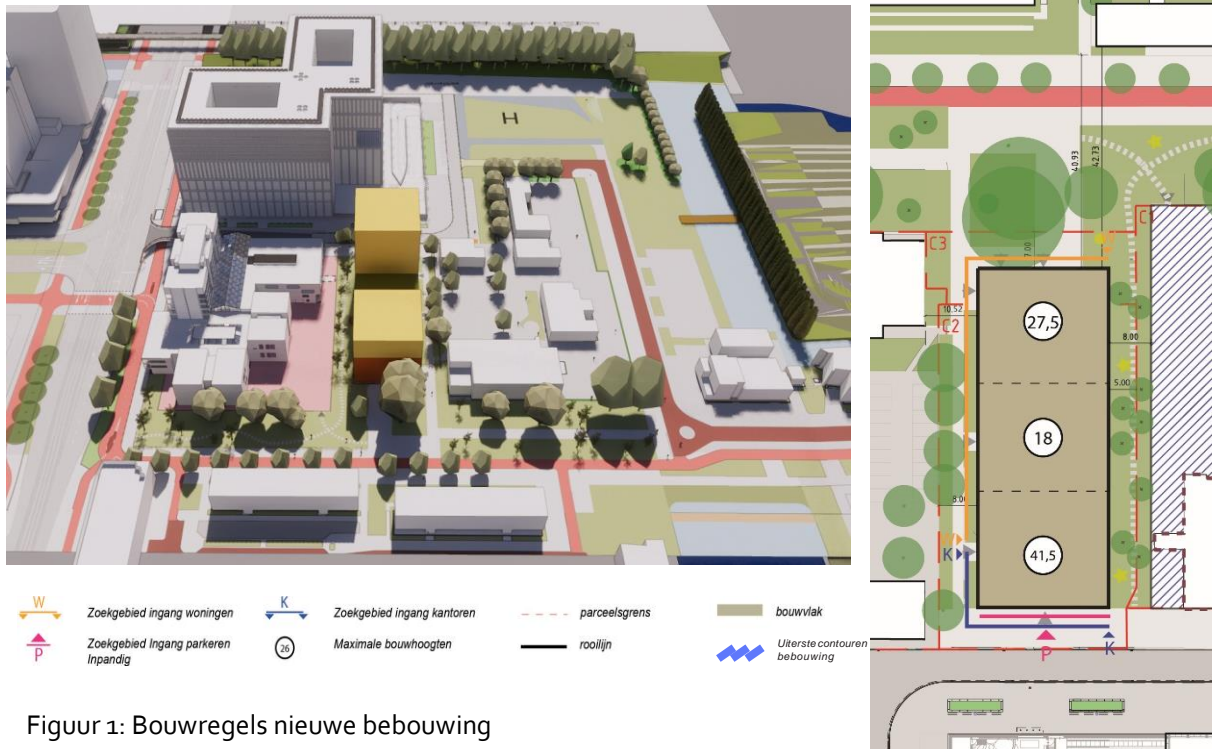
Afsluiting

Desgevraagd licht Coen de Rijk de volgende processtappen toe. De NvU wordt eerst beoordeeld door het college van burgemeester en wethouders, waarna het naar de gemeenteraad gaat voor definitieve vaststelling. In de tussentijd is er geen mogelijkheid voor inspraak. Bij de bestemmingsplanwijziging is er weer een formele inspraakmogelijkheid. Eind augustus wordt er naar verwachting meer informatie openbaar gemaakt over de culturele invulling van de (deels) monumentale rechtbank. De demontage van de tijdelijke rechtbank begint per 1 juli, met kleine demontagestappen van binnenuit. Het complete plan van aanpak voor de demontage, inclusief inrichting van het werkterrein, wordt op een later moment toegelicht door het projectteam die de demontage van de tijdelijke rechtbank voorbereidt en begeleidt.

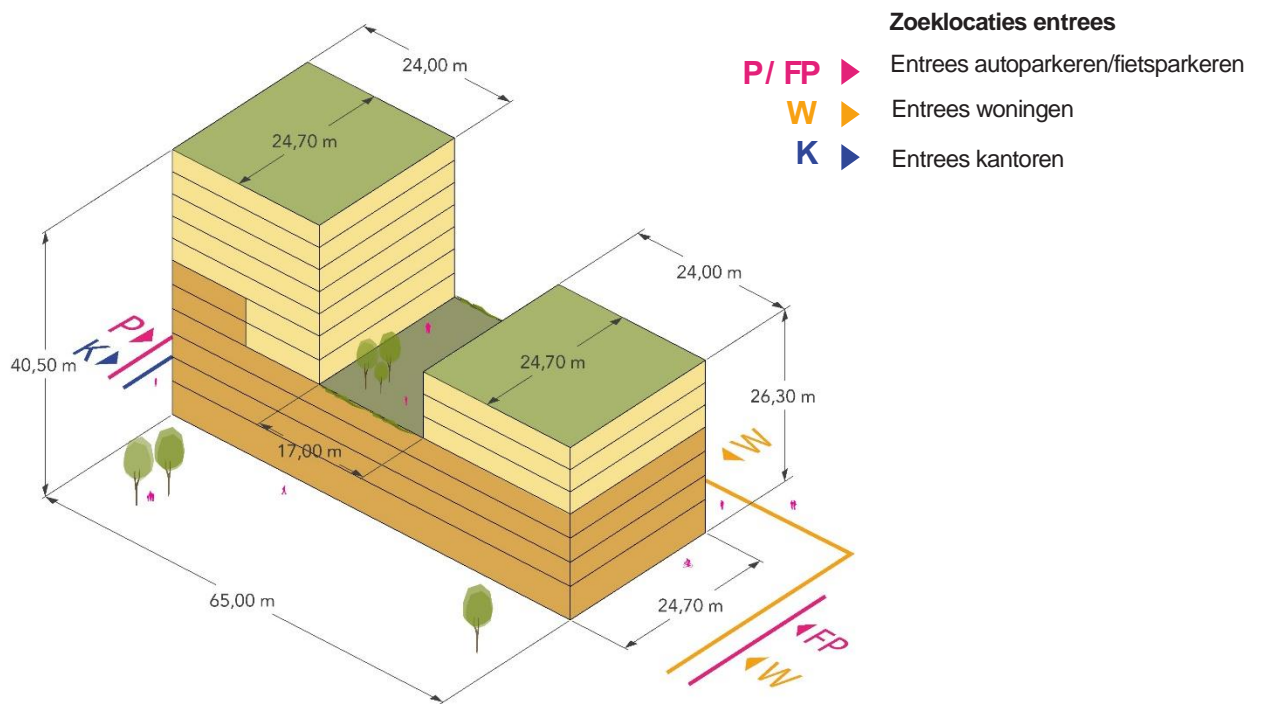
Hans van Zijst herhaalt dat een verslag van deze bijeenkomst wordt toegestuurd naar alle deelnemers en samen met een kort artikel op de website van de Zuidas wordt gepubliceerd. Voor overige vragen kunnen omwonenden en belanghebbenden contact opnemen met het Amsterdam Zuidas Informatiecentrum, via contact@zuidas.nl of 0800-5065, met de vermelding dat de vraag over Parnas gaat of dat deze bestemd is voor Coen de Rijk en/of Ingrid Juffermans.

Hans van Zijst bedankt alle deelnemers voor hun aandacht en sluit de bijeenkomst af.

Bijlagen



Figuur 1: Bouwregels nieuwe bebouwing



Figuur 2: Proefverkaveling programma nieuwe bebouwing