

Notulen – Bijeenkomst WTC uitbreiding

Aan Deelnemers informatiebijeenkomst WTC uitbreiding
Van Stephanie Lubbers, stephanie.lubbers@amsterdam.nl
Pagina 1 van 18
Vergaderdatum 19 april 2021
Locatie Online via Teams

Opening

Kati Dijk opent de digitale informatiebijeenkomst over de uitbreiding van het WTC en heet iedereen welkom. Zij legt het programma en spelregels van deze avond uit. Ze staat stil bij het feit dat deze bijeenkomst wordt opgenomen voor verslaglegging en vraagt of hier bezwaren tegen zijn. De opname zal niet verspreid worden. Wel zullen dit verslag en de presentatie worden gedeeld met de aanwezigen en tevens op de website van Zuidas als naslagwerk op deze digitale bijeenkomst in te zien zijn.

Introductie

Fianne van der Veeken stelt zichzelf voor als projectmanager voor Zuidas in het deelgebied Strawinsky. Dit deelgebied is omringd door de Parnassusweg, Beethovenstraat, Prinses Irenestraat en de snelweg A10. Nadat zij zichzelf heeft voorgesteld neemt zij de aanwezigen mee in de totstandkoming van dit project.

Geschiedenis vooraf (2019 – 2020)

In 2019 heeft de initiatiefnemer en tevens eigenaar van de WTC, genaamd CBRE, de gemeente Amsterdam benaderd met de wens om het WTC uit te breiden aan de zuidzijde. Deze uitbreiding past niet in het uitvoeringsbesluit Strawinsky en ook niet in het huidige bestemmingsplan. De uitbreiding sluit direct aan op het grensgebied van het project Zuidasdok. De directie Zuidas heeft toentertijd besloten dat 2019 niet een geschikt moment is om de haalbaarheid en wenselijkheid van deze mogelijke uitbreiding op te starten vanwege de relatie met de plannen van Zuidasdok. De mogelijke uitbreiding bevindt zich namelijk in het geheel binnen de huidige erfpachtgrenzen van het WTC maar kan alleen gebouwd worden door tijdelijk gebruik te maken van bouwterrein binnen de grenzen van Zuidasdok. De planning van Zuidasdok bood hier op dat moment geen ruimte voor. Er is wel opdracht gegeven voor een volumestudie, waarbij verschillende varianten zijn onderzocht. Hierbij is zoveel mogelijk rekening gehouden met de belangen en zorgen die bekend zijn vanuit de omgeving, die onder andere betrekking hebben op bezonning en zicht. Deze volumestudie is in het voorjaar van 2020 afgerond.

Doordat in het voorjaar van 2020 is besloten om de samenwerking tussen Zuidasdok en de bouwcombinatie ZuidPlus op te zeggen, loopt de bouw van de tunnel van het project Zuidasdok vertraging op. In juni 2020 heeft de directie Zuidas daarom geconcludeerd dat de mogelijke uitbreiding van het WTC in relatie tot de planning van de bouw van de noordelijke tunnel nu wellicht wel mogelijk is en daarom is er opdracht gegeven om de haalbaarheid en wenselijkheid te gaan onderzoeken. Het eerste deel van die studie is afgelopen december afgerond. Hierbij is onderzocht of er voorafgaand aan de bouw van de noordelijke tunnel voldoende tijd is voor de bouw van de mogelijke uitbreiding van het WTC. Het resultaat van die studie is dat er voldoende ruimte in de planning van Zuidasdok aanwezig is om de bouw van de

torens te voltooien. Begin van 2021 is daarom gestart met het volgende deel van de haalbaarheidsstudie, namelijk met het opstellen van een bouwvelop, afsprakenbrief en bestemmingsplan. Het streven is om deze producten in het najaar van 2021 gereed te hebben. De opmerkingen die de bewoners meegeven aan het projectteam worden daar waar mogelijk meegenomen in de planvorming en worden meegeven richting het college en raad op moment dat besluitvorming moet plaats vinden.

Plannen uitbreiding WTC

Jean-Pierre Spierts is werkzaam bij CBRE Global Investors. CBRE is eigenaar van het WTC Amsterdam. Hij vertelt hoe het kantoorgebruik in de loop van de tijd is veranderd sinds de oprichting van het WTC Amsterdam in 1985. Gezien wordt dat kantoorgebruik zich steeds meer gaat richten op creatieve processen en dat de menselijke interactie op kantoor toeneemt. De balans tussen werk en privé vervaagt en dit ziet men ook terug in de doelgroep en gebruikers van het WTC Amsterdam de ouderwetse 'hakken en pakken' verdwijnen geleidelijk, voor hen in de plaats komt een steeds gevarieerde groep. Als voorbeeld noemt Jean Pierre: gameontwikkelaars, een Braziliaanse ambassade, een Indisch softwarebedrijf, en een Nederlandse vloerbedekker. Allemaal zijn zij in het WTC te vinden.

Vertrouwen

Jean Pierre spreekt ondanks de coronacrisis het vertrouwen uit in het concept van het WTC gelegen in het hart van de Zuidas. Ondanks dat de verwachting is dat men meer thuis zal gaan werken dan dat men voor de pandemie deed, is de afgelopen periode duidelijk geworden hoe belangrijk het kantoorleven is voor de efficiëntie van werk. Het werken op locatie onderhoudt een goede onderlinge relatie met collega's. De signalen die de markt afgeeft ondersteunen deze opvatting.

De scope van het project is weergegeven op pagina 10 van de presentatie. Er worden goede afspraken gemaakt met het project Zuidasdok. Het initiatief zorgt voor een betere aansluiting en verbinding met de stad. Tezamen met het opnemen van diverse (maatschappelijke) voorzieningen, vormt dit project een meerwaarde voor de stad. Er worden geen additionele parkeerplekken gerealiseerd, wel wordt het aantal fietsparkeerplekken verhoogd. Ook wil het project streven naar het hoogst haalbare duurzaamheidsniveau voor het gebouw.

Architect

Ron Bakker is de architect voor de uitbreiding van het WTC. Hij is al lang betrokken als architect van het WTC en ook bij verschillende andere projecten in de Zuidas, zoals het ontwerp van The Edge. Hij vertelt dat het straatbeeld drukker en levendiger is geworden. Met enthousiasme gaat hij met hetzelfde soort karakter, open en geïntegreerd, ook de binnen- en buitenzijde van het gebouw ontwerpen. Werkomgevingen worden opener, flexibeler waarbij er meer ruimte voor waardering en empathie wordt gecreëerd. Hierdoor zal het nieuwe ontwerp levendigheid uitstralen zowel van binnen als van buiten.

Voor de realisatie van de nieuwe uitbreiding zullen de twee bestaande torens A en C worden gesloopt. Daarvoor zullen er drie nieuwe torens, slanke gebouwdelen met lucht en zon ertussen, worden teruggebouwd. Het nieuwe deel van het WTC zal langs het Mathijs Vermeulenpad aan de zuidkant van het bestaande complex worden gebouwd, dit is aan de kant van de snelweg. Het nieuwe deel is opgebouwd uit een stevige plint van twee lagen, een onderbouw van vijf bouwlagen met daarboven drie torens. De plint wordt geprogrammeerd met voorzieningen, maatschappelijk programma en expeditie. Tevens wordt het complex voorzien van een extra hoofdingang naar de centrale binnenruimte.

Zodra de tunnel van Zuidasdok gereed is, zal het Mathijs Vermeulenpad worden ingericht met voldoende ruimte voor voetgangers en zal het karakter van het Zuidplein ook op het Mathijs Vermeulenpad te voelen zijn.

Betekenis voor Zuidas en de stad, door Jaap Brouwer, stedenbouwkundige van de gemeente Amsterdam.

De ruimtelijke druk op de stad Amsterdam is enorm. Er moet voor bewoners en bezoekers voldoende ruimte zijn om te wonen, werken en recreëren. In de (concept) Omgevingsvisie 2050 maakt de stad keuzes hoe zij de ruimtelijke ontwikkelingen van de stad voor de komende periode voor zich ziet. De stad zet in op meerdere stadscentra rondom de grote intercitystations, zogenaamde stationskwartieren. Zuidas is daar een van. Er wordt ingezet op verdichting van het bestaande gebied door het toevoegen van kantoorlocaties en grootstedelijke voorzieningen rondom het station.

Als onderdeel van de plannen voor Zuidasdok zal het station Amsterdam Zuid compleet worden vernieuwd en uitgebreid. De A10 wordt ondertunneld. Een nieuwe passage (Brittenpassage) zal worden toegevoegd. Er zijn verdergaande plannen om de sporen verder uit te breiden met een 5^e en 6^e spoor, inclusief ruimte voor de internationale (hogesnelheids)verbindingen. Aan de noordzijde zijn er plannen om voor een hoger gelegen Dokdakpark, parallel aan de sporen.

Bij elkaar ligt er een aantal wezenlijke ambities voor dit stationskwartier:

1. Het ontwikkelen van een hoogwaardig OV-knooppunt, dat past bij de internationale allure van de Zuidas.
2. Het zorgen voor goede verbindingen met de rest van de stad; een goede bereikbaarheid voor alle modaliteiten met prioriteit voor voetgangers, fietsers en de OV -reizigers.
3. Het verder verdichten en verlevendigen van het gebied rondom het station met aantrekkelijke gebouwen.
4. Het geven van een kwaliteitsimpuls aan de openbare ruimte. Het maken van markante plekken en het vergroenen van de openbare ruimte.

De uitbreiding van het WTC draagt bij aan al deze ambities. De ligging van het WTC, op het kruispunt van de Zuidas, de snelweg A10, Station Zuid en de Minerva-as, helpt mee aan de verdichting en versterking van het kerngebied en de ambitie van de stad om te verdichten nabij Intercitystations. In de plannen van Zuidasdok ontstaat door de ondertunneling van de A10 en het realiseren van een nieuw station een totaal andere dynamiek in het gebied. In de planvorming voor het WTC wordt hier dan ook op ingespeeld. De plint van de toekomstige uitbreiding zal verschillende openbaar toegankelijke functies en een prominente entree aan het Mathijs Vermeulenpad krijgen. Deze functies en entree zorgen ervoor dat er nieuwe looproutes ontstaan en de levendigheid en het karakter van het Mathijs Vermeulenpad veranderd van aanloopstraat naar een dynamische buitenruimte welke eenzelfde gevoel zal geven als het karakter van het Zuidplein.

Betekenis voor de buurt en bewoners

Het uitvoeringsbesluit Strawinsky uit 2017 is het integraal stedenbouwkundig kader voor het gebied. Hierin staan de ambities van de stad voor dit gebied waarbij ook rekening is gehouden met de belangen uit de buurt die zijn opgehaald in diverse informatiebijeenkomsten en gesprekken.

De voornaamste belangen van de buurt:

- Het moet een prettige woonbuurt blijven
- Er moet weinig sluisverkeer in de wijk zijn
- Er moet voldoende parkeergelegenheid op straat blijven
- Het huidige groen behouden blijft en het liefst uitbreiden
- Er moet voldoende zon en zicht toetreden tot de buurt

Diverse onderdelen van het Uitvoeringsbesluit zijn of worden uitgevoerd, zoals het Atrium, Tower 10 en Amaliaplein met ondergrondse fietsenstalling. Langs de Irenestraat zullen het Strawinskyhuis en de AICS-kavel getransformeerd worden. Beide ontwikkelingen hebben ervoor gekozen om het bestaande gebouw te hergebruiken. Ze blijven daarmee onder de toegestane, getrapte oplopende, bouwhoogte. In het uitvoeringsbesluit is de mogelijke uitbreiding van het WTC nog niet meegenomen. Deze was toen nog niet bekend. In de verkenningsfase is samen met architect gezocht naar een inpassing, die enerzijds tegemoet komt aan de wensen de eigenaar van het pand om te uitbreiden, maar tegelijkertijd past in het gedachtegoed van het Uitvoeringsbesluit. In plaats van een groot aaneengesloten volume, is gestudeerd op een reeks een drietal torens met doorzichten. Deze torens voegen zich in de bebouwingsritmiek van hogere torenvolumes langs de A10. De torens zijn zo gepositioneerd dat ze passen bij de rest van het complex, maar ook dat ze zorgen voor 'licht en zicht' in noord-zuidrichting.

Bouwhoogte

Voor de bebouwingshoogte zijn twee bebouwingslijnen van belang. De eerste heeft te maken met Schiphol. Het luchtvaartindingsbesluit (LIB) en stelt een maximale bouwhoogte van 80 meter in verband met de radar. Dit is een algemene bouwhoogte en hiervan kan worden afgeweken mits daarvan toestemming wordt verkregen. Op de Zuidas zijn meerdere gebouwen die hoger zijn of worden dan de gestelde 80 meter. De andere bebouwingslijn is de schuine maximale bouwhoogtelijn uit het Uitvoeringsbesluit (pagina 49 van de presentatie). Die is ingegeven vanuit het zicht vanuit en de bezonning in de Prinses Irenestraat. Boven deze schuine lijn zal niet worden gebouwd. De ruimte onder de schuine lijn is benut om te variëren in bouwhoogte met de torens om een aantrekkelijk stedenbouwkundig en architectonisch beeld te krijgen.

Bezonning

Om de invloed van de torens op de bezonning in de achterliggende inzichtelijk te maken wordt een reeks van bezonningstudies getoond. De bezonningstudies tonen telkens het verschil in bezonning tussen de bestaande situatie (lichtgrijs) en het effect van de torens (rood). De reeksen zijn gemaakt op de data van 21 september en 19 februari. De tijdstippen zijn telkens bovenin zichtbaar. Het gemiddeld daadwerkelijke zonuren is in september vier uur per dag en in februari is dat drie uur per dag.

De toetsing vanuit de stad wordt op basis de reeksen van 21 september gedaan. Dat betekent dat als de ontwikkelaar de omgevingsvergunning gaat aanvragen, de omgevingsdienst op de reeksen van de maatgevende datum 21 september zal beoordelen. Door het respecteren van de schuine bebouwingslijn, is zichtbaar in de reeksen van 21 september, dat de schaduw niet op de woonbebouwing van de Irenebuurt valt.

Op het verzoek van de Vereniging Irenebuurt Amsterdam zijn de resultaten van de bezonningstudie op 19 februari ook opgetekend. 19 februari is het maatgevende moment volgens TNO. Uit de reeks is te zien

dat de schaduw voor een beperkt deel de eerstelijns bebouwing langs de Irenestraat bereikt. De mate van schaduw valt binnen de TNO-norm.

Zichtbaarheid

Op een aantal plekken in de omgeving zijn er impressiebeelden gemaakt om te laten zien hoe het zicht vanuit die locaties in de huidige situatie is en zal worden in de toekomst.

De locaties met de zichtlijnen zijn:

- Postcode Lotterij
- Op het kruispunt van het Amaliaplein en de Minerva-as; het initiatief is het meest zichtbaar vanaf deze locatie.
- Kruising Bosmanstraat en Irenestraat bij de AICS kavel
- Vanaf het Amstelkanaal gezien over de Minervalaan
- Prinses Margrietstraat
- Beethovenstraat
- Mahlerplein

Op de impressiebeelden is te zien dat de torens soms prominent in beeld zijn (zoals op het Amaliaplein) terwijl in andere delen van de woonbuurt de torens minder goed zichtbaar zijn (zoals op de kruising Bosmanstraat/Irenestraat).

Vervolg

Tot in het najaar 2021 zal er gewerkt worden aan de bouwenvelop, afsprakenbrief en herziening van het bestemmingsplan. In de bouwenvelop worden de stedenbouwkundige uitgangspunten vastgelegd, zoals bouwhoogte, maatschappelijk programma, kabels en leidingen, duurzaamheidsambities, auto- en fietsparkeren. De opmerkingen die vanuit de buurt worden meegegeven, neemt Zuidas voor zover mogelijk mee in de bouwenvelop en zullen worden meegegeven richting het college en gemeenteraad bij besluitvorming over het initiatief. Deze bouwenvelop zal vervolgens dienen als onderlegger bij de herziening van het bestemmingsplan en als bijlage van de afsprakenbrief.

De afronding van de afsprakenbrief en bouwenvelop zal in september/oktober 2021 plaatsvinden en wordt dan voorgelegd aan de directie Zuidas. Het besluit zal worden genomen door de directie Zuidas. De herziening van het bestemmingsplan zal rond dezelfde tijd ter inzage worden gelegd en wordt door het college B&W vrijgegeven voor ter inzagelegging. Parallel hieraan zal de raadscommissie ook over het bestemmingsplan worden geïnformeerd, slechts informatief. De besluitvorming van het bestemmingsplan vindt plaats door de gemeenteraad, wat in het voorjaar van 2022 zal plaatsvinden. De periode voorafgaand, de periode van ter inzage leggen van het bestemmingsplan is het moment dat bezwaar kan worden ingediend op deze plannen. Alle bezwaren die worden ingediend, zullen een plek krijgen in de nota van beantwoording bij de herziening van het bestemmingsplan. En mogelijk kan dit leiden tot aanpassing van het bestemmingsplan. Zodra het bestemmingsplan is vastgesteld door de gemeenteraad, kan de ontwikkelaar de omgevingsvergunning aanvragen bij de omgevingsdienst. Wanneer er een positieve besluitvorming heeft plaatsgevonden zowel door de gemeente als door de eigenaar, kan er worden gestart met de bouwwerkzaamheden in de eerste helft van 2023. Het resultaat zal dan eind 2026 gereed zijn.

Vragen en reacties

De deelnemers mochten de vragen via de chat stellen met aansluitend een plenair deel waar ook vragen zijn gesteld.

1. Bereikbaarheid van de uitnodiging voor deze onlinebijeenkomst.
Domingo Regalado van Os vertelt dat er een bewonersbrief is verstuurd naar 3000 adressen in een bepaald verspreidingsgebied. Dit gebied betreft zowel de noord- als zuidzone van de Zuidas.
2. Waarom is/blijft Strawinsky alleen kantoorgebied? Is het gemengde doel met ook bewoning losgelaten?
Jaap Brouwer vertelt dat in het uitvoeringsbesluit de keuze is gemaakt om de gebouwen direct grenzend aan de A10 alleen kantoren en voorzieningen van te maken. Het ligt niet voor de hand dat dit een woongebied wordt, door de nabijheid van de sporen.
Afhankelijk was het de bedoeling om in het gebied tussen de Strawinskylaan en de Irenestraat wel een mix van woon- en werkgebied te maken. Alleen de gemeente heeft daar te maken met bestaande eigenaren. De gemeente is afhankelijk van de keuze die de eigenaren hebben gemaakt. De gemeente heeft het in het uitvoeringsbesluit wel mogelijk gemaakt, maar kon er niet op sturen. En de eigenaren hebben daar andere keuzes gemaakt.
3. Is er een samenhang tussen de WTC plannen en het Zuidasdok?
Jaap vertelt dat er verschillende samenhangen zijn op verschillende onderwerpen. In fasering, bouwlogistiek en op ruimtelijke kwaliteit. In de eerste instantie van de haalbaarheidsstudie is gekeken of de bouw überhaupt mogelijk is in relatie tot de planning van de bouw van de noordelijke tunnel van Zuidasdok. De conclusie daarvan is dat dat vooralsnog lijkt te passen in de tijd. Vervolgens is stedenbouwkundig en architectonisch gestudeerd hoe de plannen van WTC en Zuidasdok zo goed mogelijk op elkaar aansluiten.
4. In het verleden zijn er veel beloftes gedaan en deze veranderen steeds. De wisseling van medewerkers blijft groot waardoor de in het verleden gedane beloftes niet bekend zijn bij hen. Waarom komen nu alle veranderingen terwijl er oude plannen uit 2017 zijn?
Fianne van der Veeke vertelt dat als basis voor het gebied Strawinsky altijd wordt terugverwezen naar het Uitvoeringsbesluit Strawinsky, want hierin staan de door de gemeenteraad vastgestelde ambities voor dit stuk van de stad. We hebben echter te maken met een stad die continue in ontwikkeling is, waardoor niet alles op voorhand is te voorzien. De nu voorliggende ontwikkeling was toen der tijd niet voorzien en daarmee niet meegenomen in het Uitvoeringsbesluit. Wel kijken we met de in het verleden geformuleerde uitgangspunten, zoals in het uitvoeringsbesluit opgenomen, naar deze nieuwe plannen en proberen wij deze zoveel als mogelijk een plek te geven.
5. Is een lange gevel aan het Mathijs Vermeulenpad wel mooi? Kan het niet wat gevarieerder?
Ron Bakker vertelt dat het architectonisch ontwerp van de gevel nog niet uitgekristalliseerd is. Vanavond is het stedenbouwkundig volume gepresenteerd. De komende tijd zal er worden gestart met het architectonisch ontwerp. Het idee is dat er aan de kant van Mathijs Vermeulenpad een plint komt van twee verdiepingen hoog. Het laden en lossen zal worden ook in deze plint worden opgelost. Verder komen er in de plint, maatschappelijk programma, winkels

en horeca. Hetgeen wat er nu gepresenteerd is, gaat over de massastudie van het gebouw en de details zullen nog verder ontwerpen moeten worden.

6. Is dit plan nog afhankelijk van de komst van meer treinverkeer?
Jaap - Nee, de plannen zijn niet afhankelijk van elkaar. De positie van het station gaat veranderen. Het wordt misschien wel het belangrijkste station van Amsterdam. Daarmee wordt het gebied rondom het station verdicht. De plannen van het WTC en het station kunnen elkaar versterken, door ontmoeten en voorzieningen faciliteren, maar zijn zeker niet afhankelijk van elkaar.
7. Er zijn geen extra parkeerplaatsen voorzien. Hoe wordt de extra parkeerdruk opgevangen en overlast voor de Irenebuurt voorkomen, zowel in de bouw als de periode erna?
Jean Pierre vertelt dat er per saldo sprake zal zijn van een toename tussen de 45.000 en 55.000 vierkante meter kantoorvloeroppervlak . Het klopt dat er 1200 parkeerplekken zijn en ook zullen blijven. Er zullen geen nieuwe parkeerplekken worden toegevoegd. Het inbreidingsbeleid van de gemeente geldt, dat wil zeggen dat er pas extra parkeerplekken mogen worden toegevoegd als er boven een bepaalde norm uitgekomen wordt. Bij de WTC uitbreiding ligt dit lager dan die norm. Door een toename te creëren in het aantal fietsparkeerplekken denkt het WTC de parkeerdruk op te kunnen lossen binnen de bestaande parkeerdruk voor de autoparkeerplekken.
8. Als er tussen de 45.000 en 55.000 m² kantoorruimte bijkomt, wat is het volume van de hoeveelheid mensen die er elke dag naartoe komen en ook weer vertrekken?
Jean Pierre vertelt dat dit moeilijk te voorspellen is want dit verschilt per type huurder en de bezettingsgraad. Om een bandbreedte mee te geven is de bezettingsgraad gemiddeld in een kantoorruimte 1 persoon per 8 m², en in het WTC is dit nu 1 persoon per 15-25 m².
9. Wat wordt er gedaan om de bouwoverlast voor de bewoners te beperken? Qua geluid? Het boren van de nieuwbouw aan de Beethovenstraat is verschrikkelijk. Het tast enorm het woongenot aan en leven in een permanente bouwput doet hier ook afbreuk aan.
Jean Pierre antwoordt: om de bouwoverlast te beperken zal het WTC op een andere manier gebouwd worden dan het gebouw aan de kant van de Beethovenstraat. De nieuwbouw aan de Beethovenstraat heeft gewerkt met delen van de huidige bebouwing. Deze renovatie ging gepaard met veel boor- en hakwerk. Voor de nu voorliggende mogelijke uitbreiding van het WTC zullen eerst de twee oude torens gesloopt worden en vervolgens vanaf de grond opnieuw gestart wordt met nieuwbouw. Dit verschil in bouwmethode brengt minder geluidsoverlast met zich mee. Tevens werken de andere huidige gebouwen van het WTC als geluidsbuffer omdat de nieuwbouw van het WTC zich aan de zuidkant bevindt. En natuurlijk zal het bouwgeluid moeten voldoen aan de huidige normen van geluidshinder.
10. Kunnen de financiële documenten worden gedeeld?
Fianne van der Veeken geeft aan dat het delen van de financiën niet mogelijk is omdat deze documenten vertrouwelijk zijn. Dat de nieuwe ontwikkeling van het WTC een bepaalde opbrengst met zich meebrengt, is een feit.
11. Vraag over de norm van de zonstudie. Waarom is februari niet de maatstaf? Want de schaduwwerking in februari treft de buurt enorm.

Jaap vertelt dat de omgevingsdienst en de gemeente Amsterdam de bezonningsstudie toetsen vanuit de norm op 21 september.

12. Op wat voor soort grond staat het WTC en welke invloeden kan de gemeente hebben op dit project?

Fianne van der Veeke antwoordt dat de grond is uitgegeven in erfpacht. Het huidige erfpachtrecht dient te worden aangepast en uitgebreid maar de grens van het perceel blijft gelijk. Op deze manier kan de gemeente privaatrechtelijke afspraken maken met de eigenaar van het WTC.

13. Bevat de plint ook horeca en in welke categorieën?

Jean Pierre Spierts vertelt dat er horeca is de plint zal komen. Welke type horeca is nog niet bekend. Het zal gaan om dag- en/of avondhoreca, geen nachthoreca.

14. Hoeveel zal er gesloopt en geheid worden? Het heien bij Crossover* is oorverdovend.

Jean Pierre Spierts antwoordt dat heien al een tijd niet meer is toegestaan in dit gedeelte van de Zuidas. Dus voor het WTC zal dit niet van toepassing zijn. *Bij Crossover (Kop Zuidas wordt het geluid veroorzaakt door het trillen van damwanden).

15. Als er horeca in de plint komt inclusief terrassen, blijft er genoeg ruimte over voor de voetgangers?

Jean Piere Spierts antwoordt dat zodra Zuidasdok klaar is bij het Mathijs Vermeulenpad de afstand tussen de plint en het pad rond de 20 meter zal zijn. Dus er wordt rekening gehouden met voldoende ruimte voor voetgangers.

16. Heeft de stad niet meer aan woonruimte dan kantoor?

Jaap vertelt dat er in het uitvoeringsbesluit de keuze is gemaakt tussen woon- en kantoorruimte in verschillende delen van de stad. Deze locatie is aangemerkt als een geschikte plaats voor kantoorruimte.

17. Is er al onderzoek gedaan naar de effecten van de wind?

Jaap vertelt dat bij het opstellen van de bouwvelop er ook eisen worden meegegeven over het windklimaat. De eigenaar moet hiervoor een windonderzoek aanleveren. Dit is in dit stadium van het project nog niet gedaan, maar zal in de toekomst een eis zijn.

18. Kan er op zoek worden gegaan naar een gulden middenweg betreft de volumestudie? Kan er 1/3 van het gepresenteerde volume af, zodat het ook acceptabel blijft voor de buurt? Er heerst het gevoel dat de Zuidas en ontwikkelaars over de buurt heenlopen en de belangen van de buurt uit het oog verloren zijn. De februari schaduwwerking is enorm voor de buurt, de RAI is haar omgeving ontgroeid met haar feesten en evenementen, er zit een limiet aan de groei.

Fianne van der Veeke vertelt dat ze de belangen en zorgen van de buurt begrijpt. Bij een ontwikkeling als deze spelen echter meerdere belangen. De stad heeft meerdere ambities waarvan verdichten er een is. De Zuidas is zich ervan bewust dat deze ambitie impact heeft op de omgeving. Daarom worden de afwegingen extra zorgvuldig en open gemaakt. Met verwijzing

naar de toelichting die Jaap Brouwer eerder op de avond heeft gegeven, is Zuidas een van de locaties in de stad waar gekozen is voor verdere verdichting, Jean Pierre Spierts geeft aan dat het als eigenaar en ontwikkelaar niet mogelijk is om bijvoorbeeld 1/3 van de huidige volumestudie af te halen. Dan is er niet meer sprake van een financieel haalbaar plan.

Sluiting

Vragen en/of opmerkingen worden graag ontvangen via het informatiecentrum Zuidas per mail (contact@zuidas.nl) of telefonisch (0800-5065). Kati Dijk bedankt de aanwezigen en sluit deze bijeenkomst.

Reacties in de chat van MS Teams op informatieavond uitbreidingsplannen WTC

Vragen zijn meteen beantwoord tijdens de bijeenkomst

Waarom is/blijft Strawinsky alleen kantoor gebied? Is het gemeente doel ook met bewoning losgelaten?

Waarom NU alweer een verandering terwijl het oude plan uit 2017 is.

Is er een samenhang tussen de wtc plannen en het zuidasdok?

Sinds 1985 horen wij al beloftes, U gaat straks weer verder. De beloftes worden weer gebroken. De nieuwe mensen weten van niets. WIE ZORGT ER VOOR DE BEWONERS? U lijkt allemaal het erg met elkaar eens te zijn...

Is lange gevelwand van Vermeulenpad wel mooi? Lijkt me erg saai en dominant. Niet leuk voor voetgangers. Kan het wat gevarieerder qua gevel?

Waarom niet een compensatie? Een hal van de RAI weg.

Ik hoor niet, wat er gedaan wordt om de overlast voor de bewoners te beperken. Ik heb nu al sinds 2019 enorme geluidsoverlast van de verbouwing van het gebouw aan de Beethovenstraat. Ik kijk er niet naar uit nog tot 2026 in de overlast te zitten

Is dit plan nog afhankelijk van de komst van meer internationaal treinverkeer naar station Zuid?

Wie controleert de Zuidas? U doet maar wat U leuk vindt.

Er zijn geen extra parkeerplaatsen voorzien. Hoe wordt de extra parkeerdruk opgevangen en overlast voor de Irenebuurt voorkomen?

Waarom gaat WTC niet bij Schiphol Rijk bouwen. Dit is te groot.

Dit gaat TEGEN de 2017 plannen in.

Neemt U de bevolking wel serieus?

Omvat de plinten ook horeca? Zo ja, in welke categorieën?

Wat is het verschil in m2 volume tussen de bestaande torens en de nieuwe torens?

Is voorzien dat de huidige A en C-torens worden gesloopt?

Kunt U de inkomsten modellen die U maakte delen (Aan het begin liet U opties zien) en dan met name de economische aspecten. De verhuurbare vierkante meters lijken erg toe te nemen. Wat voor extra inkomsten brengen deze plannen op voor CBRE en de Zuidas?

Wat is de Norm voor de zon studies in de rest van Amsterdam en het huidige (2017) plan. Waarom is Februari niet de maatstaf? De schaduwwerking bij deze volumes treft de buurt erg.

Vertrouwelijk. Bij al deze opties, lijkt die volume MAX. Veel meerwaarde voor CBRE, ten koste van de buurt. De stad wint, de buurt niet. Waarom niet bestaande volumes handhaven en beter daarvan gebruik maken. Lijkt veel evenwichtiger/eerlijker.

Kunt U per OPTIE vertellen wat de verhuurbare vierkante meters zijn, de volumes., en de zonwerking (laat die inkomsten dan maar weg).

De vraag is bezonningsstudie PER OPTIE. U lijkt alleen voor deze MAX-optie te kiezen. De vraag is een betere trade-off tussen de opties te tonen. U vraagt ERG VEEL met een zeer beperkt en eenzijdig pakket. Gauw wat opties tonen en dan meteen door naar deze MAX-optie.

Ik ga de meeting verlaten. Veel dank voor de duidelijke presentaties en adequate beantwoording van de vragen.

Reacties per e-mail op informatieavond uitbreidingsplannen WTC

Reactie 1:

Met verbazing heb ik kennisgenomen van de uitnodiging een beetje digitaal te mogen mee tafelen over wensen van CBRE/WTC tot nog meer uitbreiding, nu aan de zuidzijde. Het complex zou dateren uit de jaren'80 van de vorige eeuw. Dat lijkt op geschiedvervalsing. Voor de kennisopbouw van XXX ga ik hier wat uitvoeriger op in. Tot goed begrip van de weerstand binnen de buurt.

Geboren in de eerste helft van de vorige eeuw werkt mijn geheugen nog prima. Het WTC-complex, zie bijlage, zag er in die eeuw heel anders uit. Zoals het er nu bijstaat dateert het complex uit begin van deze eeuw. Eind jaren negentig zijn mevrouw XXX en ik als bestuursleden van de buurtvereniging op uitnodiging van de voorzitter van stadsdeel Zuid mee geweest naar Londen met een hele delegatie van architecten, ontwikkelaar, eigenaar en gemeente om de nieuwbouwplannen te vernemen en diverse stationsomgevingen te bekijken.

Wij hebben terug in Amsterdam lang en participierend om de tafel gezeten. Diverse malen zijn wij daarna bij de neus genomen door de kongsi Gemeente/WTC.

De E-toren werd nooit in het overleg dat over renovatie ging ingebracht en kwam er ineens. Bijlage 2. De problemen daarbij werden ontkend. De H-toren werd toegevoegd tijdens het proces. Bij Raad van State in beroep o.a. omdat het totale volume het in het Streekplan toegestane aantal vierkante meters overschreed. Werd ontkend. Een enkel jaar later werd het erfpachtcontract met WTC herzien "omdat er meer vierkante meters waren gebouwd". Allerlei bezwaren die weggewimpeld waren bleken bij de vaststelling van het bestemmingsplan Zuidplein toch aanwezig. Zie column, bijlage 3. Alleen omdat de jurist van de gemeente mij gelijk gaf zijn er al deze jaren geen auto's dwars over het Zuidplein gereden. In het nieuwe stations-ontwerp komt daar een brede zebra, want de auto's moeten erlangs. Nu ook over een "plein" op het Mathijs Vermeulenpad. Voor een fietsdoorgang door het station zou geen ruimte zijn, voor een fietsenstalling ineens wel. Nu begrijp ik waarom, die ruimte op het Mathijs Vermeulenpad is nodig voor het WTC.

De filosofie van het WTC? Wie gelooft daar nog in? CBRE/ WTC gingen in beroep tegen het Tracébesluit Zuidasdok. Allerlei: te dicht op de belendingen, polderconstructie parkeerkelder liep gevaar, de Eemzandlaag zou openbarsten, het loading dock moet permanent toegankelijk blijven enzovoorts. Zie Verweerschrift overheid voor een samenvatting.

En nu zelf lekker bouwen daar?

Het bestemmingsplan Strawinsky Zuid, noch het bestemmingsplan Zuidasdok voorzien in deze mogelijkheid. De bestemming ten zuiden is, zie Artikel 13 van de regels, in de eerste plaats Waterstaat-Waterkering. Daar mag in het belang van de Prinses Irenebuurt niet aan getornd worden. In het ontwerp voor Zuidasdok van Zuidplus was over de gehele lengte van het dok een drainage transportriool voorzien. De nieuwe aannemer dient dit ook op te nemen in het ontwerp. Die ruimte moet er dan wel zijn.

Het is in mijn ogen dus een beetje bedrieglijk om de buurt te laten meepraten over een groene prettige openbare verblijfsruimte terwijl de grootste opgaven onder de grond liggen.

Om deze inhoudelijke redenen, maar ook omdat mijn computer en mijn gehoor niet geschikt zijn voor Teams- overleg meld ik mij niet aan voor de bijeenkomst van 19 april.
Wel hoop ik dat er een behoorlijk vervolg komt met een presentatie op websites en schriftelijke stukken waarop gereageerd kan worden.

Met vriendelijke groet.

Bijlage 1:

WTC 1999



Bijlage 2:

Vereniging Beethovenstraat/Parnassusweg

Henriëtte Bosmansstraat 53 1077 XG Amsterdam

Aan Burgemeester en Wethouders van Amsterdam
Postbus 202
1000 AE Amsterdam

Amsterdam, 21 januari 2000

Betreft: Bezwaarschrift

Geacht College,

Hierbij dienen wij een bezwaarschrift in tegen de verleende bouwvergunning voor de zgn. E-toren bij het WTC-gebouw, aanvraag K1/0003 SWD 1999.

Ons bezwaarschrift hangt samen met ons (reeds door u ontvangen) bezwaarschrift tegen de eveneens op grond van artikel 19 WRO verleende bouwvergunning voor de reconstructie van het WTC en onze bedenkingen tegen de herziening van het bestemmingsplan voor het totale complex, thans nog in behandeling bij de provincie. Wij ontkomen er derhalve niet aan in herhaling te treden.

1. Onzorgvuldigheid

Zoals naar voren gebracht blijven wij het onzorgvuldig vinden dat over deze E-toren geen overleg in het reguliere overleg met belanghebbenden heeft plaatsgevonden. Wat is het nut van dergelijk overleg als in de inspraak andere stukken worden gepresenteerd en dit nog zelfs zonder dit expliciet te maken. In dit geval tillen wij daar zwaar aan omdat juist het volume van de nieuwbouw, 40.000 m², als **uitgangspunt** voor het overleg werd gehanteerd. Met het plaatsen van m²'s in deze E-toren vinden wij dat de argumentatie voor de noodzaak van de andere toren, vooralsnog de toren zonder naam, van 104 meter hoog is vervallen.

Ook is de wethouder ongeloofwaardig geworden met zijn economische onderbouwing die steeds gestoeld was op het belang van aantrekken van nieuwe werkgelegenheid voor jonge (dure) ondernemingen in de WTC-formule. Uit de stukken blijkt dat het hier om verhuizing van een kantoor uit de binnenstad gaat.

2. Gegoochel met getallen

Wij bestrijden dat wat er gebouwd gaat worden duidelijk uit de tekeningen is op te maken. Ook weet men het kennelijk zelf nog niet zo goed, want de presentatie van getallen deugt niet. Het advies van de stedelijke hoorcommissie stelt dat in het bestemmingsplan Zuidplein gesproken wordt over 98.000 m² + 2500 m² publieksvoorzieningen; hier is sprake van een dubbeltelling, die 2500 zitten ook al in de 7000 die in de 23.000, die in de 75.000 +23.000= 98.000 zitten. De aanvragen voor de onderhavige twee bouwvergunningen gaan over 12.5000 + 28.600 m²'s, samen 41.000. Het toe te voegen volume volgens het bestemmingsplan is 23.000.

Het verschil, 18.100 m², is volgens het advies van 9 november 1999 van de dienst Ruimtelijke Ordening bij de bedenkingen tegen het bestemmingsplan bestemd voor 'wijzigingen en een beperkte vergroting van de bestaande kelder'. Het is maar wat je beperkt noemt.

In de definities van het bestemmingsplan wordt niet aangegeven wat kantoorvloer is en wat voorzieningen. Deze onderscheidingen zijn wel cruciaal voor de beoordeling of hetgeen er gebouwd gaat worden nog past binnen het streekplan, c.q. voldoet aan de bestemmingen van het bestemmingsplan.

Evenzeer is van belang hoe het nu met de benutting van de kelderruimtes zit, de handhaving van het ooit toegestane aantal parkeerplaatsen is anders een farce.

3. Inrichting Matthijs Vermeulenpad.

Wij zijn niet overtuigd van de noodzaak van een 'loading dock' aan de zuidzijde, waarvoor het fietspad moet veranderen en er een verkeerskruising met het noord-zuid-fietspad bijkomt. Wij zullen de voorstellen voor de herinrichting van het maaiveld ter plaatse opnieuw toetsen op de verkeersveiligheid voor voetgangers en fietsers, waarbij wij niet op voorhand ons bezwaar intrekken.

Hoogachtend

Bijlage 3:

Mathijs Vermeulen in de Bananenrepubliek

Aan de burgemeester der burgers van Amsterdam en zijn wethouder ruimtelijke wanorde en bedrog.

Is dit een bezwaarschrift, een klacht of een column? Ik weet het niet, u zoekt het maar uit. Ik voel me belazerd. Dit is niet interessant. Dit gaat over details. Over een beetje inspraak voor een veilig fietspad. Hoe zelfs zoiets een drama wordt.

Wij schrijven 5 jaar geleden. Plannen voor het WTC. Dure architecten, dure ontwerpen. "Het WTC wil ondergronds de expeditie oplossen en zo een goede connectie maken tussen het oude en het nieuwe WTC." Er komen geen parkeerplaatsen bij. Laden en lossen aan de achterkant. Voor beide gebouwen. Geeft geen problemen. Het fietspad komt terug. De doorsteek Beethovenstraat gaat weer dicht. E-toren heeft geen toegang voor auto's nodig. E-toren staat niet te dicht op de stoep. Auto's voor crèche rijden op eigen terrein. De hoek om. Het stoplicht is tijdelijk. Voor het bouwverkeer. De kiss and ride komt waar hij ooit was. Met de stationsbevoorrading. Nee, dat kan. Er is zelfs ruimte voor een tram. Of een busstation.

Op tekening bestemming ruimtes aangegeven. Mogelijkheid toelichting te vragen. Bedenkingen ongegrond.

Inrichtingsplan zal worden besproken met reclamanten. Bedenkingen ongegrond.

Woensdag jongstleden. Vijf jaar later. Vergadering. Vijf ambtenaren. Drie reclamanten. De oversteek wordt permanent. Het stoplicht blijft. Komt op de stoep. De weg wordt gesloten voor fietsers. De E-toren krijgt een parking. Dexia wil dat. De kisses gelden niet voor vrachtauto's. Die moeten rechtdoor. Zeventien meter broodjes. Dwars over het Zuidplein. Du Pain wil dat.

Projectleidster: dat was voor mijn tijd. Ontwerper: ik was er nog niet. Beheerder openbare ruimte: dat moet de politie doen. Technica: dat moet nader uitgewerkt. Jurist: ja, dat is in strijd met het bestemmingsplan.

Thuis. Stadsblad. Vergunningen voor parkeren al gepubliceerd. Bij Dexia voor en achter. En 28 nieuwe parkeerplaatsen. Op de onbestemde ruimte. Onder de lege dealingroom.

Alle ongegrond verklaarde problemen doen zich voor. De auto krijgt voorrang. Oplossingen moet de gemeente maar mee komen. Slecht ontwerp.

De politie moet handhaven. Die heeft niets beters te doen.

Architecten tellen hun geld. De belastingbetaler betaalt.

Doel!

9 februari 2003

Reactie 2:

Allen

XXX dank voor je perfecte historische geheugen!

Ik heb bij de beoogde uitbreiding van het WTC wel wat vragen.

Allereerst enige verbazing over de uitbreiding, en dat terwijl allerwege agv. Corona minder mensen naar kantoor komen resp. in de toekomst naar kantoor willen gaan.

Wat betekent die WTC-uitbreiding zo pal op de beoogd noordelijke tunnel van Zuidasdok –betekent het dat alleen aan de zuidzijde een tunnel komt en de noordzijde zo blijft als nu? Is er sprake van een scopewijziging waarover wij nog niet zijn geïnformeerd?

Want nog meer bebouwing langs het Vermeulenpad maakt de ondertunneling aan de noordzijde alleen maar moeilijker. Die is sowieso al moeilijker door de niet te temmen behoefte van de gemeente om in het groen te bouwen pal op het tracé Zuidasdok –zie de beoogde bouw van 2 flatgebouwen in het Beatrixpark ten oosten van het St Nicolaascollege/AkzoNobel.

Ik vond de Valley vanuit dat oogpunt al een vermetele zaak, zo pal boven de beoogde tunnelmondingen ... om maar te zwijgen van AFC waarvan nu alle sportvelden pal langs de A10 liggen –arme F'jes die niet mogen roken maar wel sporten in vervuilde lucht.

Maar als de noordelijke tunnel er niet komt, mag je dan pal naast de noordelijke rijstroken van de A10 nieuwe woningen bouwen gezien de luchtvervuiling aldaar ...?

In de raadsie RO zijn vertrouwelijke (niet voor burgers toegankelijke) gesprekken/presentaties geweest over Zuidasdok, wsch. mede ivm de prijsstijging van bijna 1 miljard euro na het afscheid van ZuidPlus, en de mogelijke bijdrage van de gemeente daarin boven de afgesproken cap.

Zomaar wat gedachten ... graag de reactie van de omgevingsmanagers resp. directie Zuidasdok!

Groeten

Reactie 3:

Geachte

Dank voor de uitnodiging van 1 april voor de teamsmeeting van 19 april.
Ik zal daaraan niet deelnemen. Ik heb geen goede ervaringen met tafelgesprekken.

Ik onderschrijf de bezwaren van XXX, deelnemer aan de projectgroep Water van onze buurt. Ik neem aan dat haar bezwaren in het verslag vermeld zullen worden.

Ik hoop dat niet alleen een plattegrond van het geplande gebied getoond zal worden, maar ook van het vigerende bestemmingsplan. Bij de presentatie van 16 februari over de Irenestraat ontbrak deze ook al, wat het voor de deelnemers onmogelijk maakte bijvoorbeeld de groene zones te beoordelen. XXX heeft ons lang geleden een presentatie gegeven over het dokdakpark naar aanleiding van de herplantplicht van de 4000 bomen en de opdracht van het ministerie om binnen anderhalf jaar met een voorstel te komen. VIA zou graag op de hoogte gesteld worden van een eventuele verandering van deze plannen.

Voorts hoop ik dat het verzoek van XXX om een bezonningsstudie naar TNO-norm gehonoreerd wordt. De invloed van uitbreidingen in de hoogte in Zuidas op het leefklimaat van de omgeving en het behalen van duurzame energie-doelen m.b.v. zonnepanelen is zonder een dergelijke studie niet te beoordelen.

Dank voor de moeite