



Voordracht voor de raadsvergadering van

12 maart 2014

Jaar 2014
Afdeling 1
Nummer 0
Publicatiedatum <vrije tekst griffie>
Agendapunt <vrije tekst griffie>
Datum besluit B&W <vrije tekst>

Onderwerp

Herontwikkelen Rechtbank Amsterdam

Met deze voordracht stellen wij u voor het volgende besluit te nemen:

Tekst van openbare besluiten
wordt gepubliceerd

De gemeenteraad van Amsterdam

Gezien de voordracht van burgemeester en wethouders,

besluit

1. Kennis te nemen van de stand van zaken van project Rechtbank Parnas.
2. Akkoord te gaan met de Anterieure Samenwerkingsovereenkomst tussen Rijk en Gemeente inzake de herhuisvesting van de rechtbank Amsterdam.
3. De Grondexploitatie Parnas vast te stellen.
4. De geheimhouding die is opgelegd door het College van de Anterieure Samenwerkingsovereenkomst, financiële paragraaf en de Grondexploitatie Parnas, alsmede de samenvatting van de belangrijkste punten van deze documenten te bekrachtigen.

Wettelijke grondslag

Artikel 169, lid 1 Gemeentewet.

Bestuurlijke achtergrond

De Rijksgebouwendienst (RGD) is voornemens om (deels) ter plekke van het huidige Gerechtsgebouw een nieuw gebouw voor de Rechtbank te realiseren. In juni 2010 heeft het Rijk hiertoe besloten. Na dit besluit hebben Rijk en Gemeente gezamenlijk gewerkt aan de kaders voor de ruimtelijke inpassing van een nieuw gerechtsgebouw in haar (directe) omgeving.

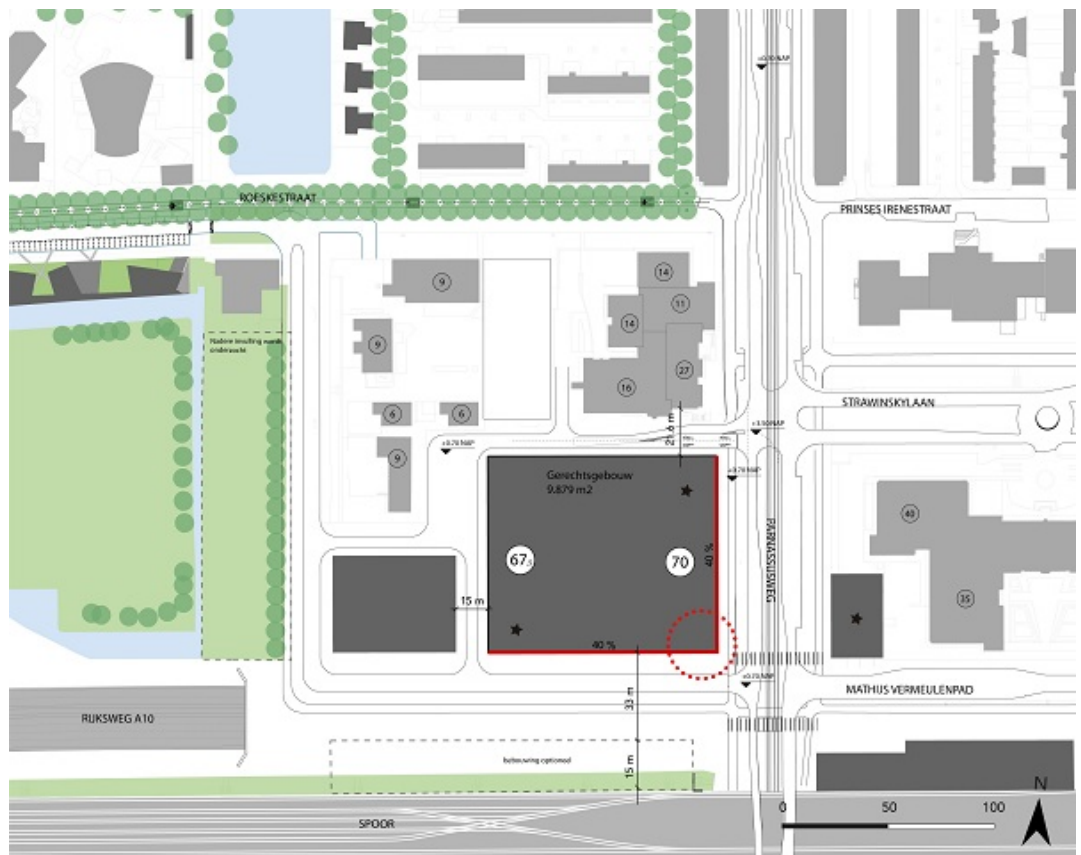
Om de voorziene ontwikkeling mogelijk te maken moet het Rijk grond van de Gemeente Amsterdam verwerven. In ruil daarvoor krijgt de Gemeente grond onder delen van de bestaande Rechtbank in bloot eigendom terug. In de zomer van 2013 hebben Rijk en Gemeente akkoord bereikt over de grondtransactie die benodigd is voor de beoogde ontwikkeling. Deze afspraken zijn vastgelegd in een Anterieure Samenwerkingsovereenkomst (SOK).

De ontwikkeling van de Rechtbank en (op termijn) het omliggende gebied kent voor de Gemeente een positief saldo van ten minste € 15 miljoen. Conform de Bestuursovereenkomst van juli 2012 worden deze middelen aangewend voor de realisatie van het ZuidasDok.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Stand van zaken Rechtbank Parnas

De (her)ontwikkeling van het Gerechtsgebouw zal door de RGD middels een DBFMO contract (afkorting van Design, Build, Finance, Maintain en Operate) aanbesteed worden. Het nieuwe gebouw zal ter plekke van het rechter donkergrijze vlak in onderstaande afbeelding worden gebouwd, en krijgt een totale oppervlakte van 51.000 m2 bvo.

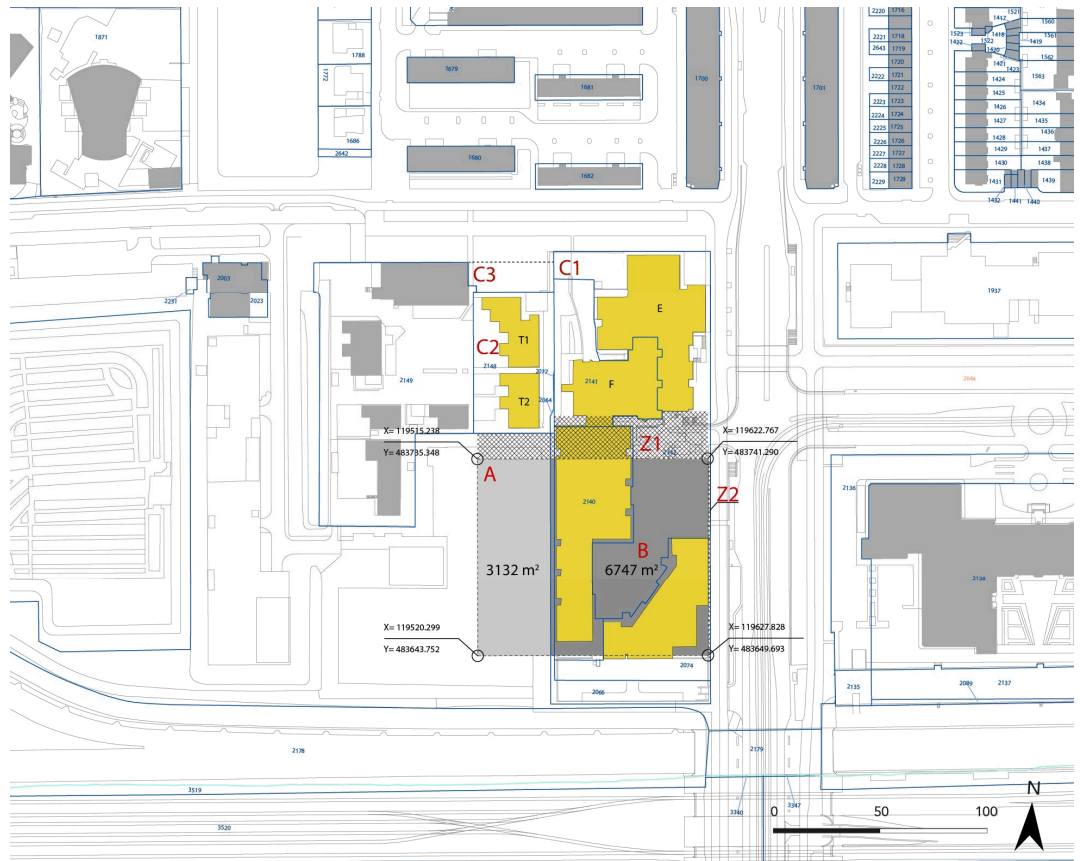


Tijdens de bouw van het nieuwe gerechtsgebouw blijft de Rechtbank functioneren vanuit een deel van de bestaande gebouwdelen (het Kantongerecht, thans Gemeentelijk monument en de niet monumentale aanbouw daarvan). Om extra ruimte te creëren tijdens de bouw wordt dit aangevuld met tijdelijke gebouwen van in totaal 5.500 m2 bvo en de daarbij behorende tijdelijke parkeervoorziening. Deze wordt door de Rijksgebouwendienst gerealiseerd op het bouwterrein.

De voorbereidingen voor het juridisch planologisch mogelijk maken van de (her)ontwikkeling van het gerechtsgebouw zijn reeds gestart. De basis hiervoor is het stedenbouwkundig kader dat is opgesteld (zie bijlage). Voor het gebied wordt geen startbesluit en of uitvoeringsbesluit genomen. Het gaat om het bestemmen van één ontwikkeling, de nieuwbouw van de Rechtbank op deels de huidige locatie. Hiervoor wordt een bestemmingsplan opgesteld. Het bestemmingsvlak voor de nieuwe Rechtbank krijgt een dubbele bestemming: 'Rechtbank en kantoor'. Voor de tijdelijke Rechtbank wordt op basis van de nieuwe BOR als onderdeel van de crisis- en herstelwet (CHW) een omgevingsvergunning aangevraagd. De CHW biedt de mogelijkheid om tijdelijk te bestemmen voor 10 jaar.

Het project omvat grofweg de volgende stappen, die in de juridisch planologische procedures een rol spelen (zie voor een toelichting de afbeelding hieronder):

1. sloop huidige bebouwing C2 (2015);
2. realisatie tijdelijke Rechtbank (2016):
 - a. zittingzalen op C2, C3;
 - b. parkeerplaatsen;
3. sloop parkeerdek Rechtbank ten behoeve van ZuidasDok ontwikkeling (medio 2016);
4. sloop Rechtbankgebouw op kavel B (2017) – gebouwen op C1 blijft staan
5. nieuwbouw op A+B (2017-2021);
6. sloop tijdelijke voorzieningen (2021).



De bouwlogistiek van de verschillende bouwopgaves is complex. Daarnaast worden de twee projecten, Rechtbank en ZuidasDok, tegelijkertijd gerealiseerd. Er is naar verwachting grote samenloop tussen beide projecten. De ZuidasDok-organisatie, de RGD en de Gemeente Amsterdam hebben afspraken gemaakt over het aanleggen van een bouwweg. Hiervoor is 5,5 meter beschikbaar. Een deel binnen de structuurvisielijn en een deel door het terugleggen van de rooilijn met drie meter. Hierdoor hoeft het bouwverkeer alleen in uitzonderlijke situaties door de Fred Roeskestraat. Het gebruik van de Fred Roeskestraat is onwenselijk door de aanwezigheid van diverse (basis)scholen. Tevens zijn procesafspraken gemaakt tussen ZuidasDok en RGD inzake samenloop van de projecten. De RGD en de Gemeente hebben een gezamenlijk BLVC plan opgesteld om de herontwikkeling in te kaderen.

Doordat de Rechtbank tijdelijk zal doorfunctioneren aan de noordkant van het plangebied dienen daar de nodige aanpassingen te worden gemaakt, onder andere voor de ontsluiting van het gebouw. Het gaat om: gedetineerden aan- en afvoer, personeel & bezoekers en expeditie. Dit zal wijzigingen meebrengen in het oostelijk deel van de Roeskestraat. Dit is nu alleen voor fietsers en voetgangers toegankelijk en is onderdeel van het 'hoofdnet fiets'. Voorgenomen ingrepen dienen zorgvuldig te

worden uitgevoerd met aandacht voor de omgeving. Ten westen van kavel A ligt een sportterrein dat de Gemeente zal verhuren aan de Rechtbank ten behoeve van werkterrein. Op deze locatie zal de RGD tevens een tijdelijk parkeergebouw realiseren.

Ad 2. Anterieure SOK

In de zomer van 2013 zijn Rijk en Gemeente tot overeenstemming gekomen over de grondtransactie die benodigd is voor de beoogde ontwikkeling. Deze overeenkomst is gevat in de vorm van een Anterieure SOK, die na vaststelling van de GREX door uw raad namens Gemeente en Rijk wordt ondertekend (in bijlage).

Met de transacties zoals omschreven in de SOK (zowel de herontwikkeling van de Rechtbank Amsterdam als op termijn kavels C1, C2 en C3) kan gezamenlijk met een redelijke mate van zekerheid een saldo worden gerealiseerd van € 15 miljoen ten behoeve van de realisatie van het Dok conform de Bestuursovereenkomst van juli 2012.

De grond onder kavel A wordt in volle eigendom verkocht aan het Rijk. In ruil hiervoor krijgt de Gemeente het blote eigendom van de grond (recht op erfpachtuitgifte) onder kavels C1 en C2. Per saldo komt er meer grond naar de Gemeente.

Ad 3. Vaststellen Grondexploitatie Parnas

De Grondexploitatie (GREX) Parnas (bijlage) betreft de hierboven beschreven grondtransactie voor zover het binnen een periode van 10 jaar plaatsvindt. Het gaat hierbij met name om de verkoop van kavel A. De opbrengsten zijn voor dalingen afgegrensd mocht de RGD minder volume ontwikkelen op de kavels A en B.

De herontwikkeling van de kavels C1, C2 en C3 valt buiten de scope gezien de latere datum van herontwikkeling. De afspraken die in de SOK zijn vastgelegd tussen Gemeente en Rijk over de toedeling van de opbrengsten van deze kavels maken dan ook geen onderdeel uit van de GREX, aangezien de ontwikkeling en de bijbehorende opbrengsten te ver in de toekomst liggen. Daarnaast beschikt de Gemeente over grond ten westen van de nieuwe Rechtbank waar in de toekomst ontwikkeling mogelijk is. De potentiële opbrengst van deze kavel maakt ook geen onderdeel uit van deze GREX.

Ad 4. Geheimhouding

Er wordt gevraagd om geheimhouding van de Anterieure SOK, de financiële paragraaf en de Grondexploitatie Parnas, alsmede de samenvatting van de belangrijkste punten van deze documenten, aangezien deze gevoelige informatie omtrent de financiële positie van de Gemeente bevatten.

Financiële paragraaf		
----------------------	--	--

Voor de herontwikkeling van de Rechtbank Amsterdam is een grondexploitatie opgesteld, die zich beperkt tot de herontwikkeling van de Rechtbank (kavels A en B). De opbrengsten voor de uitgifte van de overige kavels in het Parnas maken geen onderdeel uit van de GREX. Het voorziene resultaat van de ontwikkeling is € 8,6 miljoen positief (netto contante waarde). De cash flow is ook positief, aangezien de inkomsten voor de kosten uitlopen. Het positieve resultaat wordt, conform de Bestuursovereenkomst van juli 2012, aangewend voor de realisatie van het ZuidasDok.

Geheimhouding

Jaar 2014
Afdeling 1
Nummer 0
Datum <vrije tekst griffie>

Gemeente Amsterdam
Gemeenteraad

R

Voordracht voor de raadsvergadering van 12 maart 2014

De Anterieure Samenwerkingsbijeenkomst, de financiële paragraaf en Grondexploitatie Parnas, alsmede de samenvatting van de belangrijkste punten van deze documenten, in de bijlage zijn kabinet. De bijlagen bevatten gevoelige financiële informatie die bij openbaar making de onderhandelingspositie van de Gemeente schaden (art. 10, tweede lid onder b Wob).

Stukken

Meegestuurd

De volgende stukken zijn meegestuurd ten behoeve van besluitvorming:

- Stedenbouwkundig kader Parnas;
- Anterieure Samenwerkingsovereenkomst tussen Rijk en Gemeente inzake de herhuisvesting van de rechtbank Amsterdam (kabinet);
- Financiële paragraaf Parnas (kabinet) en Grondexploitatie Parnas (kabinet);
- Samenvatting belangrijkste punten SOK en GREX (kabinet).

Ter inzage gelegd

n.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Harry Wien, 06 222 18 670, hwn@zuidas.nl.

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester
