



Voordracht voor de raadsvergadering van

woensdag 25 en donderdag 26 januari 2017

Jaar	2017
Afdeling	1
Nummer	29
Publicatiedatum	18 januari 2017
Agendapunt	35
Datum besluit B&W	13 december 2016

Onderwerp

Vaststellen van het Uitvoeringsbesluit Strawinsky

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. in te stemmen met het Uitvoeringsbesluit Strawinsky (bijlage 1), als uitwerking van het op 24 mei 2016 door het college voor inspraak vrijgegeven concept Uitvoeringsbesluit:

1.1) Het plangebied Strawinsky wordt begrensd door de Parnassusweg, Beethovenstraat, Prinses Irenestraat en de grens van het Tracébesluit Zuidasdok

1.2) Uitgangspunten voor het Uitvoeringbesluit Strawinsky:

- Vasthouden aan de bouwhoogtelijn conform het in 2009 vastgestelde Startbesluit Strawinsky.
- Gemengd programma aan de noordzijde en het uitbreiden van het werk- en voorzieningenprogramma aan de zuidzijde.
- Geen verlaging van de Strawinskylaan. Hierdoor is de Prinses Irenegracht (in oorspronkelijke maatvoering) niet mogelijk.

1.3) Ontwikkelconcept:

- In Strawinsky vindt de overgang plaats tussen het internationale topmilieu aan Zuidas en de rustige woonomgeving in de Prinses Irenebuurt. Er is sprake van (her) ontwikkeling en verdichting van bestaand vastgoed.
- De Strawinskylaan accommodeert gedurende realisatie Zuidasdok het merendeel van alle stedelijke openbaar vervoermodaliteiten. Na afronding Zuidasdok wordt de laan definitief ingericht.
- De Prinses Irenestraat krijgt in plaats van een gracht een groen profiel. Onder de groene zoom wordt een drainerende of daarmee vergelijkbare voorziening aangebracht.
- Op de Vijfhoek wordt het maaiveld boven de fietsparkeergarage groen ingericht met veel bomen, een vijfhoekig grasveld voor sport en spel en drie forse plantvakken aan de west-, noord- en oostzijde van de Vijfhoek. Een noord-zuid fietspad is gesitueerd aan de westzijde van de Vijfhoek; ten westen van de entree tot de fietsparkeergarage.

e. Aan de noordzijde van het plangebied is sprake van het herontwikkelen en transformeren van de vier (deels verouderde) bestaande kantoor kavels, met de ambitie gericht op meer gemengd programma (meer woningbouw) met hoogwaardige kwaliteit.

f. Aan de zuidzijde van het plangebied vindt versterking plaats van de kracht van het centrumgebied Zuidas door uitbreiding en herontwikkeling van bestaand kantoorvolume.

1.4) Bereikbaarheid, parkeren en ontsluiting:

a. Voor herontwikkeling van bestaand vastgoed geldt voor parkeren het zogenaamde 'inbreibeid', conform door de Gemeenteraad vastgestelde Parkeernota 2001.

b. De ruimte voor groen en verblijfsruimte wordt vergroot. Het aantal parkeerplaatsen in de Prinses Irenestraat wordt hiervoor teruggebracht van 118 betaalde parkeerplekken op maaiveld naar 70 parkeerplekken.

c. Ontsluiting van gebouwen aan de zuidzijde van het plangebied via de Strawinskylaan, en aan de noordzijde van het plangebied zoveel als mogelijk via de Prinses Irenestraat.

d. Ontsluiting van de noordzijde zoveel als mogelijk via de Prinses Irenestraat is onder voorbehoud van resultaten van het nog op te stellen verkeersonderzoek Zuidas (gereed begin 2017) en de micro verkeersstudie Noordzone die in het kader van het bestemmingsplan Strawinsky Noord zullen worden uitgevoerd.

1.5) Programma:

a. Het totaal beoogde eindprogramma voor Strawinsky bedraagt circa 342.000 m2 bvo. Dit betekent een uitbreiding van het bestaande programma met circa 90.000 m2 bvo. Ten opzichte van het Startbesluit uit 2009 is er sprake van een afname van het beoogd eindprogramma met circa 9.000 m2 bvo.

b. Gezien de complexe transformatieopgave van verouderde kantoorgebouwen, is geen expliciete woningdifferentiatie opgenomen, maar de ambitie uitgesproken dat bij transformatie ook kleinere marktwoningen, bereikbaar voor de gewenste doelgroep worden gerealiseerd.

c. De ontwikkeling past binnen de in 2011 vastgestelde Kantorenstrategie.

d. Het hotelplan in 2Amsterdam is reeds opgenomen in de hotelmonitor en is positief getoetst aan de regionale hotelstrategie.

1.6) Op het gebied van duurzaamheid wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd binnen Zuidas. De belangrijkste uitgangspunten uit het Uitvoeringsbesluit zijn:

a. Gebouwen zijn energieneutraal en hebben een BREEAM score van tenminste Excellent of een daaraan gelijkwaardig duurzaamheidsniveau. Voor woningen wordt de eis gesteld van een score 8 op GPR-gebouwniveau.

b. Gebouwen zijn flexibel en toekomstvast. Er worden daarom eisen gesteld aan de minimale bruto verdiepingshoogte (3,3 meter) zodat uitwisselbaarheid van de functies wonen en niet-wonen in de toekomst mogelijk blijft.

c. Gebouwen worden met een vegetatiedak uitgevoerd, tenzij dit onmogelijk is vanwege andere duurzaamheidsdoelstellingen (zonnecellen of anderszins).

d. Bij nieuwbouw en transformatie van vastgoed moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen in de vroege ontwerpfase.

e. Afvalinzameling vindt voor kantoren en voorzieningen voor zover mogelijk in pandig plaats. Ten aanzien van de woningbouw geldt dat restafval in pandig wordt opgelost en dat de andere afvalsoorten worden voorzien in ondergrondse afvalcontainers.

2. In te stemmen met de bijbehorende Financiële paragraaf Uitvoeringsbesluit Strawinsky (KABINET) waarin de kosten en opbrengsten voor de ontwikkeling van het plangebied Strawinsky zijn opgenomen en waarvan het saldo een positief resultaat laat zien van € 51.553.000 op netto contante waarde 1 januari 2016 (zie bijlage 2).
3. In te stemmen met de Nota van Beantwoording Uitvoeringsbesluit Strawinsky d.d. 24 november 2016 (bijlage 3) waarin de 18 ingekomen inspraakreacties zijn verwerkt.
4. a) Kennis te nemen van het advies van het Dagelijks Bestuur van de Bestuurscommissie Zuid (bijlage 4). Het advies wordt overgenomen.
b) Kennis te nemen van de bestuurlijke beantwoording (bijlage 5) waarmee het College van B&W op 24 mei 2016 heeft ingestemd.
5. Op grond van artikel 25, eerste lid van de Gemeentewet in te stemmen met het opleggen van geheimhouding op bijlage 2 “financiële paragraaf Uitvoeringsbesluit Strawinsky” bijlage 2 “financiële paragraaf Uitvoeringsbesluit Strawinsky”. Dit omdat het belang van openbaarmaking niet opweegt tegen de economische en financiële belangen van de gemeente bij geheimhouding daarvan (artikel 10, tweede lid onder c van de Wet openbaarheid van bestuur).
6. Kennis te nemen van het juridisch-planologische vervolgproces. Het vastgestelde Uitvoeringsbesluit zal worden verankerd in een bestemmingsplan voor de zuidzijde en een bestemmingsplan voor de noordzijde van het gebied. Het bestemmingsplan voor de zuidzijde wordt als eerste, naar verwachting in 2017, aangeboden aan de Gemeenteraad.

Wettelijke grondslag

Artikel 108 jo artikel 147 tweede lid van de Gemeentewet.

Toelichting

De raad bepaalt de kaders en stelt deze vast. Het college voert binnen deze kaders uit en is bevoegd hiertoe beleid vast te stellen.

Bestuurlijke achtergrond

In 2009 is het Startbesluit Strawinsky vastgesteld door de Stadsdeelraad Zuid. Na deze vaststelling is de planvorming stil komen te liggen. Reden hiervoor was enerzijds het beperkt aantal marktinitiatieven, anderzijds het ontbreken van de noodzaak om op dat moment beslissingen te nemen ten aanzien van het al dan niet verlagen van de Strawinskylaan. Momenteel zijn er diverse marktinitiatieven voor herontwikkeling en/ of uitbreiding van bestaand vastgoed, waaronder het Atrium, het gebouw van de Nationale Postcode Loterij, WTC, 2Amsterdam (voorheen Twin Towers), herontwikkeling van het Strawinskyhuis (door Flow) en de kavel van Breevast (waar momenteel de Amsterdam International School is gevestigd). Een en ander ook mede als gevolg van onderhandelingen over de aankoop van parkeergarages die moeten worden verwijderd ten behoeve van de realisatie van Zuidasdok. Parallel aan de uitwerking van deze plannen is een integraal kader voor het deelgebied Strawinsky opgesteld; het Uitvoeringsbesluit. Het concept

Uitvoeringsbesluit is op 24 mei 2016 door het college van B&W vrijgegeven voor inspraak en advies. De inspraakperiode liep van 2 juni tot en met 13 juli, waarbinnen belanghebbenden een inspraakreactie in konden dienen.

In het Uitvoeringsbesluit zijn de volgende besluiten verwerkt:

- Op 26 november 2014 is het Investeringsbesluit Atrium vastgesteld door de Gemeenteraad.
- Op 1 juli 2015 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Atrium vastgesteld. Dit bestemmingsplan maakt een kantoorontwikkeling en parkeergarage mogelijk.
- Op 20 januari 2016 is het Investeringsbesluit fietsparkeergarage Vijfhoek inclusief maaiveldinrichting door de Gemeenteraad vastgesteld.
- Op 30 maart 2016 heeft de gemeenteraad het bestemmingsplan Zuid Ver- en nieuwbouw Prinses Irenestraat 31-33 vastgesteld, waarmee de herontwikkeling van dit gebouw voor de Nationale Postcode Loterij juridisch-planologisch mogelijk wordt gemaakt.
- Op 5 juli 2016 heeft het college van B&W ingestemd met de afsprakenbrief tussen de Nationale Postcode Loterij en Zuidas Amsterdam betreffende de herontwikkeling van het voormalige Winterthurgebouw. Gemaakte afspraken in de afsprakenbrief zijn onder voorbehoud van vaststelling van het Uitvoeringsbesluit.
- Op 5 juli 2016 heeft het college van B&W ingestemd met de afsprakenbrief tussen CRI en Zuidas Amsterdam betreft de herontwikkeling van de 2Amsterdam. Gemaakte afspraken in de afsprakenbrief zijn onder voorbehoud van vaststelling van het Uitvoeringsbesluit.
- Op 5 juli 2016 heeft het college van B&W ingestemd met de afsprakenbrief tussen CBRE en Zuidas Amsterdam betreft de uitbreiding van het WTC. Gemaakte afspraken in de afsprakenbrief zijn onder voorbehoud van vaststelling van het Uitvoeringsbesluit.

Onderbouwing besluit

Ad 1.1) Plangebied

Deelgebied Strawinsky ligt in de noordzone van Zuidas. Het plangebied ligt aan de oost- en westzijde tussen de verhoogde Parnassusweg en de Beethovenstraat. Aan de zuidzijde ligt het gebied tegen het talud van de Rijksweg A10 aan dat met het project Zuidasdok ondergronds wordt gebracht. De zuidelijke plangrens ligt op circa 3 meter uit het meest zuidelijk gelegen gebouw.

Ad 1.2) Uitgangspunten voor het Uitvoeringsbesluit

De belangrijkste uitgangspunten uit het Startbesluit die in het Uitvoeringsbesluit zijn overgenomen zijn:

- a. Een goede stedenbouwkundige overgang tussen Zuidas en Prinses Irenebuurt d.m.v. het hanteren van een bouwhoogtelijn; een denkbeeldige lijn tussen de bestaande hoogste punten aan de zuidzijde van het gebied en de tuinen in de Prinses Irenestraat.
- b. Gemengd programma aan de noordzijde en het uitbreiden van het werk- en voorzieningenprogramma aan de zuidzijde.
- c. Een Strawinskylaan in hoge ligging (in ieder geval tot aan oplevering Zuidasdok: komende 10-15 jaar). De Irenegracht in haar oorspronkelijke maat kan hierdoor niet gerealiseerd worden. De aanname in 2009 dat samen met

het verlagen van de Strawinskylaan alle bestaande gebouwen in deze strook gesloopt en naar het zuiden verplaatst zouden worden is niet meer opportuun. Hierdoor zijn ook stedelijke plinten met voorzieningen langs de Strawinskylaan op dit moment niet realistisch. Het Strawinskygebied betreft bestaand stedelijk gebied met kavels die reeds in erfpacht zijn uitgegeven. De gemeente verwerft geen vastgoed en grond (met uitzondering van bloot eigendom van de grond Atrium). In het gebied is sprake van herontwikkeling van bestaand vastgoed. De vastgoedeigenaren zijn hier aan zet. De gemeente verstrekt kaders en randvoorwaarden in het voorliggend Uitvoeringsbesluit. Voor het overige werkt zij samen met partijen en is zij faciliterend.

Ad 1.3) Ontwikkel concept

a. Strawinsky maakt onderdeel uit van het dynamische centrumgebied van Zuidas. Gekenmerkt als een deel van Amsterdam met internationale allure, hoge kwaliteit arbeidspotentieel, hoogwaardige voorzieningen en inrichting en beheer van het openbaar gebied. De bereikbaarheid met het openbaar vervoer is hier uniek. Het gebied grenst aan station Zuid. De Strawinskylaan accommodeert bus, tram en taxi. En de belangrijke hoofdnetfietsroutes verbinden het gebied met de stad. Strawinsky vormt in noord/zuid- richting de overgang tussen de dynamiek van Zuidas en een hoogwaardig en rustig woonmilieu in de Prinses Irenebuurt. In oost/west-richting wordt er via Strawinsky de overgang gemaakt tussen de groene routes tussen RAI, Beatrixpark en de Fred Roeskestraat/ Amstelveenseweg. Door (ver)nieuwing en herontwikkeling van bestaand vastgoed, het creëren van een natuurlijke overgang naar het bestaand woonmilieu en een landschappelijke inrichting van de openbare ruimte, kan de kracht van het gebied verder worden versterkt. Bij de uitbreiding van bestaand vastgoed wordt rekening gehouden met bezonning en zichtlijnen vanaf de Irenebuurt, door middel van het hanteren van de in het Startbesluit vastgestelde bouwhoogtelijn.

b. Strawinskylaan

De hoge Strawinskylaan wordt in 2016 tijdelijk heringericht als openbaar vervoerknooppunt voor bus, tram, kiss & ride en taxi's. Deze werkzaamheden worden uitgevoerd in opdracht van de projectorganisatie Zuidasdok (onderdeel van de scope van Zuidasdok). De toegangen van en naar de Strawinskylaan worden hierbij ook aangepakt. In het Uitvoeringsbesluit is daarnaast ook een wensbeeld opgenomen voor het toekomstig profiel van de Strawinskylaan na oplevering Zuidasdok. Hiervoor is echter eerst een definitieve beslissing over de hoogteligging nodig.

c. Openbare ruimte

Groen is de belangrijke drager van de openbare ruimte in Strawinsky. De ambitie is gericht op het versterken van de landschappelijke kwaliteiten van het gebied en het maken van meer en betere groene verbindingen langs en tussen de gebouwen. De Prinses Irenestraat krijgt in plaats van een gracht een lange brede groene zoom (in aansluiting op Beatrixpark en de groene lanen in de Fred Roeskestraat). Onder deze groene zoom wordt een drainerende voorziening aangelegd, die een vergelijkbaar effect heeft op de grondwaterstand als een gracht.

d. Vijfhoek

In het hart van dit gebied bevindt zich de groene Vijfhoek. Hier wordt een ondergrondse fietsparkeergarage met een capaciteit van 3.500 fietsparkeerplaatsen

gerealiseerd. Daarnaast wordt de openbare ruimte op de Vijfhoek heringericht.

Kenmerken van deze nieuwe maaiveldinrichting zijn:

- Een vijfhoekig grasveld geschikt voor sport en spel
- Veel bomen waardoor het vijfhoekige grasveld wordt ervaren als een open plek in het nieuwe 'bos'
- Brede plantvakken aan de west-, noord- en oostzijde van de Vijfhoek
- Eén oost-west fietspad gelegen aan de zuidzijde van de Vijfhoek
- Eén noord-zuid fietspad gelegen aan de westzijde van de Vijfhoek (ten westen van de ingang van de fietsparkeergarage)
- Het maaiveldparkeren op de Prinses Irenestraat komt ter hoogte van de Vijfhoek te vervallen zodat hier ruimte ontstaat voor bovengenoemde groene zoom.

e. Noordzijde

De ambitie voor de noordzijde van het plangebied is gericht op het herontwikkelen en transformeren van de vier (deels verouderde) bestaande kantoor kavels in een meer gemengd programma met hoogwaardige kwaliteit. Toevoeging van wonen, voorzieningen en groen zorgt voor meer allure, levendigheid en betere verbindingen met de omgeving.

f. Zuidzijde

Door vernieuwing en uitbreiding van de bestaande kantoor gebouwen aan de zuidzijde van het gebied (WTC, Atrium en 2Amsterdam) wordt de kracht van het centrum gebied van Zuidas verder versterkt. Door op essentiële locaties nieuwbouw toe te voegen wordt de begrenzing van en de relatie met de omliggende openbare ruimte beter begeleid. In de nieuwe plinten zullen publieksvoorzieningen worden gerealiseerd die meer karakter geven aan het gebied.

Ad 1.4) Bereikbaarheid, parkeren en ontsluiting

a. Parkeren

Het parkeren voor werknemers, bewoners en bezoekers wordt in pandig/ondergronds op eigen kavel opgelost. Dit geldt voor zowel gemotoriseerd verkeer als voor fietsen. Het aantal parkeerplaatsen wordt bepaald op basis van het geldende parkeer beleid: 1,25 per woning, 1 per 250 m² bvo kantoren en 1 per 100 m² bvo voorzieningen (nadere uitwerking op basis van de specifieke voorziening). In geval sprake is van een herontwikkeling van bestaand vastgoed met een overmaat aan parkeerplaatsen geldt het inbreibeleid. Dit betekent dat geen extra parkeerplaatsen mogen worden toegevoegd bij uitbreiding van het programma. Dit geldt voor het Atrium, de 2Amsterdam en het WTC. De normen voor het fietsparkeren zijn conform de nieuwe visie Zuidas. Het in pandige fietsparkeren moet gebruiksvriendelijk worden opgelost (goed toegankelijk voor ook bezoekers en ruimte voor bijzondere modellen).

b. In de huidige Prinses Irenestraat zijn circa 118 betaalde parkeerplekken op maaiveld. In het nieuwe profiel voor deze straat is het aantal parkeerplekken teruggebracht naar circa 70 parkeerplekken. Dit is het gevolg van de herprofilering van de straat. Het kunnen toevoegen van de 520 meter lange en minimaal 7 meter brede groene zoom, die het nieuwe groene karakter van de straat zal bepalen, vereist enerzijds het aanpassen van het huidige schuinparkeren in langsparkeren. Anderzijds komt ter hoogte van de Vijfhoek het maaiveldparkeren in zijn geheel te vervallen. Er ontstaat hierdoor meer ruimte voor de nieuwe Vijfhoek. Dit vergroot de ruimte voor groen en verblijfsruimte, maar ook de overzichtelijkheid voor fietsers, voetgangers en

auto's en daarmee de veiligheid voor het overstekende langzaamverkeer. De gemiddelde parkeerdruk in de Prinses Irenestraat ligt (gemeten voor de maand januari) op circa 35 gebruikte parkeerplaatsen. Er is dus voldoende ruimte voor een dubbel zo hoge piekbelasting. Van uitstralingseffecten naar de ten noorden gelegen Prinses Irenebuurt is geen sprake, aangezien hier sprake is van belanghebbendenparkeren.

c. en d. Bereikbaarheid en ontsluiting

De noordzijde wordt in zijn geheel (met uitzondering van het Freshfieldsgebouw) ontsloten via de Prinses Irenestraat. Dit geldt zowel voor het autoverkeer als het expeditieverkeer. Ten opzichte van de huidige situatie betekent dit dat de ontsluiting van het Strawinskyhuis wordt omgeklapt. De AICS-kavel en het voormalige Winterthurgebouw worden al via de Prinses Irenestraat ontsloten. Een quick scan toont aan dat dit het aantal verkeersbewegingen in de Prinses Irenestraat doet toenemen van circa 850 tot 2.100 per etmaal. Maar aangezien het gebouw van de Nationale Postcode Loterij in verband met de vernieuwbouw op dit moment leeg staat is de feitelijke situatie nu buiten op straat lager dan wat bij gebruik van het gebouw mogelijk is. Indien rekening wordt gehouden met het reeds vergunde programma voor het gebouw van de Nationale Postcode Loterij, betreft het huidige aantal motorvoertuigen 1.350. De Prinses Irenestraat met haar nieuwe profiel kan de extra verkeersbewegingen goed aan, ook in combinatie met het grote aantal fietsen in de straat. De quick scan toont daarnaast aan dat ook de aansluitingen op de Beethovenstraat en op de Parnassusweg de extra verkeersbewegingen op kunnen vangen. Het verkeersonderzoek Zuidas en daaropvolgende microstudie noordzone zal dit moeten bevestigen. Het besluit over het verplaatsen van de inrit van het Strawinskyhuis naar de Prinses Irenestraat in het kader van het uitvoeringsbesluit is dan ook onder voorbehoud van de uitkomsten van beide bovengenoemde onderzoeken. Dit onderzoek zal gereed moeten zijn alvorens het op te stellen bestemmingsplan voor de noordzijde kan worden vastgesteld.

Ad 1.5) Programma

Hoofdstuk 4 van het Uitvoeringsbesluit Strawinsky toont het programma. Het nieuwe programma weerspiegelt enerzijds de wens van de gemeente en anderzijds de ambitie van bestaande erfpachters. De uiteindelijke uitkomst is afhankelijk van het onderhandelingsproces tussen erfpachters en gemeente.

a. Algemeen

Als gevolg van het (voorlopig) niet verlagen van de Strawinskylaan en het behoud van het Freshfieldsgebouw en het voormalige Winterthurgebouw schuiven de kavels in tegenstelling tot het Startbesluit niet op in zuidelijke richting. De toegestane bouwhoogte is daardoor lager. Hierdoor is het programma in de noordzijde 40% lager dan in het Startbesluit opgenomen, 57.810 m2 bvo ten opzichte van 96.500 m2 bvo. Voor de zuidzijde wordt ingezet op verdichting. Daarom ligt het programma hier ruim 10% hoger dan in het Startbesluit: 284.500 m2 bvo ten opzichte van 255.000 m2 bvo. Het beoogd eindprogramma voor geheel Strawinsky ligt circa 9.000 m2 bvo lager dan in het Startbesluit, 342.310 m2 bvo ten opzichte van 351.500 m2 bvo.

b. Woningbouw

Ambitie bij herontwikkeling van de gebouwen aan de noordzijde van het deelgebied Strawinsky is om zo veel mogelijk in te zetten op woningbouw. Dit is een lastige

opgave, daar het transformatie betreft van verouderde kantoorgebouwen (met bestemming kantoor) met bestaande eigenaren in plaats van reguliere nieuwbouwwoningen op bouwrijpe kavels die veelal getenderd kunnen worden. De kavel van het Strawinskyhuis en de AICS kavel zijn de komende tien jaar de kavels waar woningbouw mogelijk is. Voor de AICS kavel is in 2006 door het College van B&W een afsprakenbrief geaccordeerd met een commercieel woon- en kantoorprogramma. Onderhandelingen over transformatie van het Strawinskyhuis naar woningbouw vinden nu plaats. De eigenaar lijkt bereid tot herontwikkeling van kantoor tot woningbouw maar geeft daarbij expliciet aan dat dit alleen financieel mogelijk is met een commercieel woonprogramma. Het is zo goed als zeker dat anders niet wordt overgegaan tot het transformeren tot woningen en het kavel gerenoveerd wordt tot een hoogwaardig kantoorcomplex passend binnen de high end kantorenlocatie Zuidas. Daarom wordt voorgesteld om in dit Uitvoeringsbesluit voor het Strawinskyhuis geen expliciete woningdifferentiatie op te nemen in de vorm van 40% koopwoningen en 60% huurwoningen waarvan de helft uit sociale huurwoningen bestaat en de andere helft uit vrije sector huurwoningen (conform de Visie Zuidas). In de onderhandelingen voor het Strawinskyhuis zal de ambitie worden uitgesproken dat bij transformatie indien mogelijk ook kleinere markt- en huurwoningen, bereikbaar voor de gewenste doelgroepen, worden gerealiseerd. Zuidas neemt deze inspanningsverplichting op zich.

c. Kantorenstrategie

De kantoorontwikkelingen zoals beschreven in het Uitvoeringsbesluit Strawinsky sluiten aan bij de kantorenstrategie die in 2011 is vastgesteld. De kantorenstrategie geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenvorraad vorm te geven. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar ook en vooral op de bestaande voorraad. In de kantorenstrategie is een aantal groeigebieden aangegeven, waarvan Zuidas er één is. Deze groeigebieden worden gezien als een aantrekkelijke vestigingslocatie voor (toekomstige) kantoorgebruikers.

d. Hotelplan

Het hotelplan in 2Amsterdam is reeds opgenomen in de hotelmonitor. Het college heeft in de herziening van het Amsterdamse deel van de regionale hotelstrategie aangegeven dat lopende projecten worden getoetst aan het oude hotelbeleid. De herbestemming van 15.500 m² kantoor naar hotel is daarom getoetst aan de regionale hotelstrategie 2016-2022 zoals door de gemeenteraad vastgesteld op 27 november 2013. Daarbij dient de initiatiefnemer aan te tonen dat het hotel een bijzondere bijdrage levert aan de hotelmarkt en de omgeving. Zaken als duurzaamheid (in bouw, exploitatie en eigenaarschap), functies voor de buurt (bij voorkeur ook a-typische hotelfuncties), mixed use, nieuwe spelers, nieuwe merken, nieuwe doelgroepen, een bijdrage aan de city marketing en draagvlak in de buurt zijn dan belangrijk. De toetsingsinstrumenten zijn de hotelladder, de kansenkaart en het advies van het adviesteam hotelontwikkeling. De conclusie van de toetsing is dat het hotelplan past binnen de regionale hotelstrategie.

Ad 1.6) Duurzaamheid, fasering en overig

Duurzaamheid:

Op het gebied van het milieu wordt een hoog ambitieniveau nagestreefd binnen de Zuidas. De belangrijkste uitgangspunten uit het uitvoeringsbesluit zijn:

- Gebouwen zijn energieneutraal en hebben een BREEAM score van tenminste Excellent of een daaraan gelijkwaardig duurzaamheidsniveau. Voor woningen wordt de eis gesteld van een score 8 op GPR-gebouwniveau.
- Gebouwen zijn flexibel en toekomstvast. Er worden daarom eisen gesteld aan de minimale bruto verdiepingshoogte (3,3 meter) zodat uitwisselbaarheid van de functies wonen en niet-wonen in de toekomst mogelijk blijft.
- Zoveel mogelijk gebouwen worden met een vegetatiedak uitgevoerd, tenzij dit vanwege andere duurzaamheidsdoelstellingen niet mogelijk is.
- Bij nieuwbouw en transformatie van vastgoed moet het vasthouden en vertragen van hemelwater worden meegenomen in de vroege ontwerpfase.
- Afvalinzameling vindt voor kantoren en voorzieningen voor zover mogelijk inpandig plaats. Ten aanzien van de woningbouw geldt dat restafval inpandig wordt opgelost en dat de andere afvalsoorten worden voorzien in ondergrondse afvalcontainers.

Fasering:

De (her)ontwikkeling van bestaand vastgoed, realisatie van de fietsparkeergarage onder de Vijfhoek en de inrichting van de openbare ruimte vindt gefaseerd plaats. De uitvoering van het Atrium is reeds in volle gang. In oktober 2016 is de herontwikkeling van het Winterthurgebouw door de Nationale Postcode Loterij van start gegaan. Eveneens is de tijdelijke herinrichting van de Strawinskylaan gestart. Beoogde start van de fietsparkeergarage is 1e helft van 2017. Voorlopige planning voor de start van de herontwikkeling WTC en 2Amsterdam is 2017. De ontwikkeling van de kavel van de International School door Breevast kan plaatsvinden na vertrek van de AICS op zijn vroegst 2018. De inrichting van de openbare ruimte volgt de vastgoedontwikkelingen en vindt gefaseerd plaats. Ook de aanleg van de drainerende voorzieningen volgen het ritme van de vastgoedontwikkelingen. Waarbij de start van de eerste fase van de herinrichting van de Prinses Irenestraat (oostzijde) gepland staat op eind 2017.

Overige:

- In verband met de complexiteit van het ondergrondse gebied Strawinsky is een kabel- en leidingen masterplan voor Strawinsky opgesteld. In het Uitvoeringsbesluit is een samenvatting van dit plan opgenomen.
- Landelijk bestaat er geen wettelijk vastgelegde norm ten aanzien van bezonning. Wel bestaat er een TNO-norm welke als richtlijn kan worden gehanteerd. Deze TNO-normen zijn niet realistisch voor een hoogstedelijk gebied als Amsterdam en in dit geval Strawinsky. De gemeente Amsterdam hanteert daarom haar eigen normen, passend bij een hoogstedelijk gebied. Voor de meeste woningen geldt eveneens dat voldaan wordt aan de lichte TNO norm.
- Er is nog geen windhinderonderzoek gedaan. Dit zal op kavelniveau bij gebouwen boven de 30 meter worden uitgevoerd.
- Zuidas ligt in het beperkingengebied van het Luchthavenindulingsbesluit (LIB) Schiphol. De bouwhoogtes zoals opgenomen voor 2Amsterdam en het WTC passen niet binnen het overeengekomen Zuidas hoogbouwkader. Er wordt hiervoor in overleg met de betreffende eigenaren door Zuidas bij de Inspectie

Leefomgeving en Transport een Verklaring van geen bezwaar aangevraagd.
Er is reeds een positief advies uitgebracht door de Inspectie Leefomgeving en Transport op de pretoets.

Ad 2) Financiële paragraaf

Voor de toelichting wordt verwezen naar de financiële paragraaf (hieronder en in bijlage 2 bij deze voordracht).

Ad 3) Nota van Beantwoording

Het concept-Uitvoeringsbesluit Strawinsky heeft ter visie gelegen van 2 juni tot en met 13 juli 2016. Er zijn 18 inspraakreacties ingediend. De meeste reacties komen van bewoners van de Irenebuurt. Ook de buurtvereniging (VBP) heeft een uitgebreide reactie ingestuurd. Daarnaast heeft een aantal vastgoedeigenaren, in overleg met Zuidas, gereageerd: CBRE, FLOW (eigenaar Strawinskyhuis) en Breevast. Verder hebben Freshfields en de Fietsersbond hun opmerkingen gegeven over de Vijfhoek. Op hoofdlijnen is de strekking van de inspraakreacties het volgende: de vastgoedeigenaren willen flexibiliteit en ruimte voor de ontwikkeling van hun kavels, terwijl de buurtbewoners (de effecten van) deze ontwikkelingen juist zoveel mogelijk willen beperken.

De belangrijkste onderwerpen uit de inspraakreacties betreffen:

A. Ontsluiting kavels noordzijde Strawinskylaan

Buurtbewoners geven aan dat de toename van programma leidt tot meer verkeersbewegingen. Het in het Uitvoeringsbesluit opgenomen voorstel om alle kavels aan de noordzijde te ontsluiten via de Prinses Irenestraat en specifiek het omklappen van de ontsluiting van het Strawinskyhuis naar de Prinses Irenestraat leidt volgens omwonenden tot verkeersonveilige situaties, opstoppingen op de kruispunten, niet meer veilig kunnen spelen voor kinderen, waardedaling woningen, slechtere luchtkwaliteit, slechtere bereikbaarheid voor hulpdiensten en meer zwartparkeerders.

Nota van Beantwoording:

De consequenties van het verleggen van de ontsluiting van het Strawinskyhuis naar de Prinses Irenestraat en het uitbreiden van het bestaande programma in de Prinses Irenestraat is dat het aantal verkeersbewegingen in de Prinses Irenestraat toe neemt. Een quick scan toont aan het aantal verkeersbewegingen in de Prinses Irenestraat toe neemt van circa 850 tot 2.100 per etmaal. Maar aangezien het gebouw van de Nationale Postcode Loterij in verband met de vernieuwbouw op dit moment leeg staat is de feitelijke situatie nu buiten op straat lager dan wat bij gebruik van het gebouw mogelijk is. Indien rekening wordt gehouden met het reeds vergunde programma voor het gebouw van de Nationale Postcode Loterij, betreft het huidige aantal motorvoertuigen 1.350. De berekende verkeersintensiteit op de Prinses Irenestraat valt ruim onder de capaciteit van de straat en zal dan ook goed kunnen voldoen in combinatie met het grote aantal fietsers en past nog steeds goed in het straatbeeld van een rustige woonstraat. Bovendien met het verleggen van die ontsluiting kan meer stedenbouwkundige kwaliteit behaald worden: het concept van het Uitvoeringsbesluit is 'gebouwen in het groen'. Dit kan alleen als de ontsluiting

vanaf de Strawinskylaan komt te vervallen en plaats maakt voor een groene zone tussen het Strawinskyhuis en het gebouw van de Nationale Postcode Loterij. Met het vervallen vervalt ook de huidige sociaal onveilige situatie op het fietspad langs de Strawinskylaan onder het lage toegangsviaduct. Daarnaast heeft het de voorkeur van de gemeente om het toekomstige woonprogramma in het Strawinskyhuis te ontsluiten via een woonstraat in plaats van de Strawinskylaan.

B. Knip in de Prinses Irenestraat.

In het concept Uitvoeringsbesluit was opgenomen een knip voor gemotoriseerd verkeer in de Prinses Irenestraat te realiseren als proef om daarmee de verkeerskundige effecten in beeld te brengen. De inspraakreacties op dit onderwerp zijn niet eenduidig en veelal negatief.

Nota van beantwoording:

Vanwege de gemengde inspraakreacties heeft Zuidas de mogelijkheden en effecten van een knip in de Irenestraat nader onderzocht. De belangrijkste conclusies van dit onderzoek zijn dat er geen concrete aanleiding is de huidige verkeerscirculatie te wijzigen omdat deze goed functioneert; een knip tot meer verkeersbewegingen in de omliggende straten zou leiden, wat ongewenst is; de bereikbaarheid door nood- en hulpdiensten afneemt; en de mogelijkheden voor extra kwalitatief groen ter plaatse van de Vijfhoek beperkt zijn vanwege kabels en leidingen in de ondergrond, waardoor geen bomen kunnen worden geplant. Op basis van de negatieve inspraakreacties op dit onderwerp en de kritische uitkomsten van het onderzoek is in het Uitvoeringsbesluit opgenomen om geen knip te realiseren en ook geen proef uit te voeren met een tijdelijke knip.

C. Programma Strawinskyhuis

Flow, eigenaar van het Strawinskyhuis, verzoekt om meer ruimte en flexibiliteit om haar kavel te ontwikkelen. Dit vertaalt zich met name in de mogelijkheid om meer programma, namelijk 15.000 m² bvo, te mogen ontwikkelen in plaats van het opgenomen maximum van 12.000 m² bvo. De buurt is juist tegen verdichting van de noordzijde en vindt het opgenomen programma te veel.

Nota van Beantwoording:

In het Uitvoeringsbesluit wordt vastgehouden aan het maximum van 12.000 m² bvo gezien de weerstand vanuit de buurtbewoners tegen nog meer programma toevoeging.

D. Bouwhoogte/bezonnning

Volgens de buurtbewoners wordt er een te hoge bouwhoogte toegestaan met als gevolg dat het aantal zonuren in de buurt afneemt. De TNO-norm voor bezonnning zou gehanteerd moeten worden in plaats van de Amsterdamse werkwijze.

Nota van Beantwoording:

De bouwhoogte in het Uitvoeringsbesluit is conform de bouwhoogtelijn uit het reeds vastgestelde Startbesluit. De genoemde TNO-normen zijn niet realistisch voor een hoogstedelijk gebied als Amsterdam en in dit geval Strawinsky. De gemeente Amsterdam hanteert daarom haar eigen normen, passend bij een hoogstedelijk gebied. Echter vanwege het grote aantal inspraakreacties op dit onderwerp heeft Zuidas voor de volledigheid de effecten van de opgenomen ontwikkelingen in het Uitvoeringsbesluit ook getoetst aan de door indieners genoemde lichte TNO norm. De conclusie

hiervan is dat met uitzondering van enkele woningen ook op basis van deze normen wordt voldaan aan de bezonningseisen conform deze TNO norm.

E. Locatie fietspad Vijfhoek

De Fietzersbond, buurtvereniging VBP en Freshfields pleiten ervoor het fietspad langs de oostzijde van de entree van de fietsparkeergarage Vijfhoek te leggen omwille van de veiligheid voor fietsers.

Nota van Beantwoording:

Er is uitgebreid overleg geweest met de genoemde partijen. Er zijn drie onafhankelijke partijen geweest die een uitspraak hebben gedaan over deze kwestie, waarvan de laatste partij (en persoon) is voorgedragen door de Fietzersbond. Conclusie van al dit onderzoek was dat een fietspad aan oost- of westzijde gelijkwaardig is. Er wordt daarom vastgehouden aan het fietspad aan de westzijde omdat er dan meer ruimte is voor en kwaliteit gegeven kan worden aan de maaiveldinrichting van de Vijfhoek.

F. Groen

Buurtbewoners vinden dat er een kaalslag plaatsvindt in het gebied (en de omliggende gebieden).

Nota van Beantwoording:

Groen staat centraal in het Uitvoeringsbesluit: het concept is 'gebouwen in het groen'. Dit wordt ingevuld met groene ruimtes tussen de kavels te creëren, een groenere inrichting van de Prinses Irenestraat middels de groene zoom en opwaardering van het groen in het talud van de Strawinskylaan. Bovendien blijkt uit een telling van het huidige en toekomstige groen dat het aantal m² groen in de eindsituatie in het gebied Strawinsky gelijk blijft (en zelfs licht toeneemt).

G. Water

Buurtbewoners hebben veel wantrouwen en zorgen over de grondwaterstand. De huidige (grond)watersituatie wordt als onvoldoende ervaren. De effecten van de ontwikkelingen die het Uitvoeringsbesluit mogelijk maakt moeten gecompenseerd worden, maar dat niet alleen, ook de huidige situatie moet verbeterd worden.

Nota van Beantwoording:

Uitgangspunt in het Uitvoeringsbesluit is dat de effecten van de opgenomen ontwikkelingen gecompenseerd moeten worden. Hierbij is het uitgangspunt, zoals dat ook in de rest van de stad geldt, dat het opvangen van de effecten van de zogenaamde klimaattoeslag de eigen verantwoordelijkheid is van huidige bewoners. Dit kan bijvoorbeeld door het ophogen van tuinen. De effecten van de in het Uitvoeringsbesluit opgenomen ontwikkelingen worden gecompenseerd door middel van een drainerende voorziening en een hemelwaterriool in de Prinses Irenestraat. Conform de huidige planning wordt het eerste deel hiervan (Vijfhoek en oostzijde Prinses Irenestraat) eind 2017 en begin 2018 aangelegd. De concrete uitwerking van deze maatregelen wordt in het maaiveldontwerp meegenomen. De waterbeheerder (Waternet) is verantwoordelijk voor het eventueel verbeteren van de huidige situatie.

Waternet is nauw betrokken bij de ontwikkelingen in de Zuidas en ook een gesprekspartner in de gesprekken met de buurt over het onderwerp water. De huidige waterproblematiek is voor zowel Waternet als Zuidas een zeer belangrijk aandachts- en zorgpunt.

H. Bouwhinder

Buurtbewoners vinden dat gezien de grote hoeveelheid van werkzaamheden,

er een integrale analyse gedaan moet worden naar de cumulatie van effecten op de leefbaarheid. Er moet inspraak zijn op BLVC-plannen. De geluidsmonitoring, zoals die recent bij het Atrium wordt uitgevoerd, moet bij alle projecten in het gebied plaatsvinden.

Nota van Beantwoording:

Zuidas werkt aan een integrale analyse naar cumulatie van hinder. Dit vormt geen onderdeel van het Uitvoeringsbesluit. Inspraak op BLVC-plannen is niet aan de orde. De wet- en regelgeving, het gebruikelijke Amsterdamse beleid en daarbovenop het generiek Zuidas BLVC-kader bieden voldoende houvast voor het maken van afspraken in een BLVC-plan, en het meenemen hierin van belangen van stakeholders in het gebied. Het generiek Zuidas BLVC kader zal als bijlage bij het Uitvoeringsbesluit worden gevoegd. In het generiek Zuidas BLVC-kader is opgenomen dat gebruik dient te worden gemaakt van de best beschikbare stille bouwmethoden voor het aanbrengen van funderingspalen en damwanden, waardoor geluidsoverlast wordt beperkt. Daarnaast stelt het kader diverse eisen ten aanzien van bereikbaarheid, omleidingen, omvang bouwterreinen, uitstraling van bouwhekken, werktijden, afstemming met stakeholders, te doorlopen procedurestappen et cetera.

Ad 4) Advies Bestuurscommissie Zuid

Het advies van het Dagelijks Bestuur van de Bestuurscommissie Zuid betreft bijlage 4. Het advies wordt grotendeels overgenomen. Het voorstel tot inpandig laden en lossen wordt als ambitie opgenomen. Het is bij herontwikkeling van bestaande bouw namelijk niet mogelijk om dit altijd inpandig te laten plaatsvinden. De bestuurlijke reactie van het college op het advies waarmee door het college op 24 mei 2016 is ingestemd, is ter kennisname bijgevoegd (bijlage 5).

Ad 5) Geheimhouding

De financiële paragraaf die als bijlage 2 is opgenomen bevat de toelichting op de grondexploitatie. Deze toelichting geeft inzicht in het programma en de verwachte opbrengsten, de investeringsbehoefte, de fasering, de resultaatsverwachting en de mogelijke risico's van de planontwikkeling. Indien de informatie uit de bijlage openbaar wordt, schaadt dit namelijk de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur). Gevraagd wordt op grond van artikel 25 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen.

Ad 6) Juridisch vervolproces

Het geldend juridisch-planologisch kader is grotendeels verouderd. Het vastgestelde Uitvoeringsbesluit wordt daarom uitgewerkt in een bestemmingsplan voor Strawinsky Noord en een bestemmingsplan voor Strawinsky Zuid. Voor de kavels waarop een ontwikkeling is voorzien, geldt dat het plangebied in het kader van de Crisis- en herstelwet is aangewezen als ontwikkelingsgebied. Bij het opnemen van ontwikkelmogelijkheden ten behoeve van woningbouw wordt in de bestemmingsplannen, waar mogelijk, gebruik gemaakt van deze aanwijzing. Omdat de plannen voor de ontwikkelingen in de zuidzijde het meest concreet zijn, zal worden gestart met het bestemmingsplan Strawinsky Zuid. Dit bestemmingsplan wordt ter visie

gelegd na bestuurlijke vaststelling van het Uitvoeringsbesluit en naar verwachting in 2017 aangeboden aan de Gemeenteraad ter vaststelling.

Maatschappelijk overleg en communicatie

Er is een drietal participatiebijeenkomsten over het Uitvoeringsbesluit georganiseerd voordat dit uitgewerkt is tot een concept dat in de inspraak is gebracht. Tijdens deze bijeenkomsten zijn verschillende belangen vanuit de omgeving in beeld gebracht en gewogen. Er is gesproken en gediscussieerd over de uitgangspunten van het Uitvoeringsbesluit. De belangrijkste belangen die tijdens deze bijeenkomsten zijn mee gegeven vanuit de omgeving zijn:

- Een bereikbare buurt met voldoende parkeergelegenheid en geen sluijverkeer
- Behoud van en meer groen in de buurt en in de omgeving
- Zon in de buurt, ook in december en zichtlijnen vanuit de buurt.
- Een rustige en leefbare buurt, ook tijdens de bouw

Al deze punten zijn betrokken bij het opstellen van het concept-Uitvoeringsbesluit. Op onderdelen heeft dit geleid tot aanpassing van de oorspronkelijke uitgangspunten of deze juist bevestigd. Zo wordt het fietspad langs de Strawinskylaan niet versmald, is voor groen gekozen in plaats van water als uitgangspunt in de Prinses Irenestraat, en is afgezien van een hoogteaccent boven de hoogtelijn op de AICS-kavel. Op enkele onderdelen, met als belangrijkste de totale programmatoevoeging aan de noordzijde en de ontsluiting van de AICS kavel en het Strawinskyhuis op de Prinses Irenestraat, verschillen de belangen van buurtbewoners en gemeente.

Naast de drie bijeenkomsten specifiek over het Uitvoeringsbesluit, vindt ook op andere onderwerpen uitgebreid overleg plaats met de omgeving. Zo is er een regulier 'noordzone' overleg, een maandelijks overleg met het bestuur van de Vereniging Beethovenstraat Parnassusweg waarin alle ontwikkelingen binnen Zuidas die de Vereniging raken aan bod komen. Daarnaast zijn over een aantal specifieke onderwerpen waar de omgeving zich bijzonder zorgen over maakt aparte sessies georganiseerd. Tijdens deze sessies is uitgebreid gesproken over de verschillende onderwerpen, zorgen zijn geïnventariseerd, vragen zijn beantwoord en acties zijn uitgezet. Het betreft:

- Diverse bijeenkomsten over beheersing grondwater, waarvan de slotbijeenkomst plaatsvond op 7 december 2015. Omdat zorgen bij bewoners blijven bestaan is een gezamenlijk wateroverleg opgezet over de wateraspecten in de buurt. Dit overleg heeft inmiddels een aantal keer plaatsgevonden.
- Drie bijeenkomsten over voorkomen van hinder tijdens de bouw en een over het opstellen van een generiek Zuidas BLVC kader.
- Diverse klankbordgesprekken over de fietsparkeeroplossing op de Vijfhoek in 2016. Deze hebben geresulteerd in een definitieve ondergrondse fietsparkeergarage in plaats van tijdelijke fietsparkeerplaatsen op maaiveld voor een periode van 10 jaar. Tevens is vervolgens gesproken over de herinrichting van het maaiveld Vijfhoek. De bewonersvereniging Beethovenstraat Parnassusweg heeft beroep gemaakt tegen de omgevingsvergunning Vijfhoek. Dit beroep is door de Rechtbank (d.d. 22 november 2016) ongegrond verklaard.
- Zuidas Bouwt bijeenkomsten. Tijdens deze bijeenkomsten lichten zowel aannemers als Zuidasmedewerkers aan de omgeving de diverse

bouwprojecten (kavels) en projecten in de openbare ruimte in de Noordzone toe. Het gaat om de gebieden Fred. Roeskestraat, Parnas, Strawinsky en het Beatrixpark. Deze bijeenkomsten worden niet alleen gebruikt om te informeren maar ook om gezamenlijk te spreken over hoe beter gewerkt kan worden tijdens de bouw in Zuidas om overlast te beperken. De eerste bijeenkomst heeft voor de zomer plaats gevonden.

Waar van toepassing en mogelijk zijn de uitkomsten uit deze bijeenkomsten meegenomen in het Uitvoeringsbesluit. Een memo met een uitgebreide toelichting op het participatie- en communicatietraject betreffende ontwikkelingen in Strawinsky is als bijlage 6 opgenomen. Onderdeel hiervan zijn ook de verslagen van de drie participatiebijeenkomsten.

		Financiële paragraaf				
Grondexploitatie: Ja/Nee	Ja	Totale omvang krediet:		nvt		
		Financiële dekking:		Grondexploitatie Strawinsky		
Investering: Ja/Nee	Nee	Totale omvang krediet:		€		
		Afschrijvingstermijn:				
		Gebruikt rentepercentage:		%		
		Looptijd krediet:				
Is de regeling kredieten van toepassing: Ja/Nee	Nee	Omvang aangevraagd krediet (excl BTW)		€		
Regeling Risicovolle Projecten van toepassing: Ja/Nee	Nee					
Zijn er risico's en zo ja, hoe worden deze beheerst?	Als belangrijkste risico's zijn thans geïdentificeerd: <ul style="list-style-type: none"> - niet doorgaan van de uitbreiding van het WTC. Beheersmaatregel: goede onderbouwing bestemmingsplan - het verleggen van kabels en leidingen. Beheersmaatregel opstellen masterplan K&L - de uitvoeringsrisico's parkeergarages aan de Strawinskylaan. Beheersmaatregel: contractuele borging bij de opdrachtgevers 					
		Financiële gevolgen				
	Jaar T	T+1	T+2	T+3	T+4	Volgnummer
Kapitaallasten						
Overige exploitatielasten						
Baten						
Saldo ten laste van de algemene middelen						
Waarvan nog niet gedekt						

Toelichting

Ten behoeve van dit Uitvoeringsbesluit is de grondexploitatie Strawinsky opgesteld. Deze grondexploitatie vormt het financieel kader van voorliggend uitvoeringsbesluit en wordt onderdeel van het Financieel Perspectief Zuidas. De grondexploitatie geeft een integraal beeld van alle kosten en opbrengsten in het plangebied, inclusief Atrium, waarvoor reeds op 26 november 2014 een grondexploitatiebesluit is genomen en de fietsparkeergarage Vijfhoek, waarvoor op 20 januari 2016 een investeringsbesluit is genomen. De bestaande grondexploitatie voor Atrium (580.39) is uitgebouwd voor het gehele plangebied en daarom aangevuld met nieuwe begrotingsregels. De uitgebreide grondexploitatie heeft een einddatum van 31 december 2026 en dus een looptijd van 11 jaar. Volgens het nieuwe BBV (Besluit

begroting en verantwoording) kan een grondexploitatie alleen na bestuurlijke instemming langer duren dan 10 jaar. Door de landelijke commissie BBV is een aantal beheersmaatregelen genoemd die gericht zijn op het mitigeren van de risico's van grondexploitaties met een langere looptijd. De grondexploitatie Strawinsky voldoet aan deze beheersmaatregelen. De belangrijkste maatregel is dat er geen opbrengsten na 10 jaar zijn gefaseerd. Daarnaast worden de harde opbrengsten eerder verwacht dan de geraamde kosten in 2026, zodat deze kosten vanuit de grondexploitatie gedekt kunnen worden. De kabinet bijgevoegde financiële paragraaf is de toelichting op de grondexploitatie en geeft inzicht in het programma en de verwachte opbrengsten, de investeringsbehoefte, de fasering, de resultaatsverwachting en de mogelijke risico's van de planontwikkeling.

Het nominale saldo van de grondexploitatie bedraagt circa €57,2 miljoen positief. De voorcalculatorische index op de kosten en opbrengsten is 2% en het rentepercentage is vastgesteld op 1%. De disconteringsvoet bedraagt 2%. De grondexploitatie heeft een positieve Netto Contante Waarde van circa €51,6 miljoen per 1 januari 2016. Het saldo grondexploitatie is opgenomen in de financiële paragraaf (kabinet). De grondopbrengsten bestaan uit grondwaardevermeerdering voortkomend uit de herontwikkeling van de kavels (sloop/nieuwbouw, uitbreiding, vernieuwbouw en transformatie). Met de bestaande erfpachters worden afspraken gemaakt over de ruimtelijke, programmatische en financiële voorwaarden. Het grootste deel van de grondopbrengsten is het gevolg van de uitbreiding van het Atrium en WTC. De grootste kostenposten zijn de verwerving van het bloot eigendom van het Atrium, de realisatie van de fietsenstalling Vijfhoek en de herinrichting van de openbare ruimte. Geconcludeerd kan worden dat het Uitvoeringsbesluit financieel haalbaar is. Als belangrijkste risico's zijn thans geïdentificeerd het onverhoopt niet doorgaan van de uitbreiding van het WTC, het verleggen van kabels en leidingen en uitvoeringsrisico's parkeergarages aan de Strawinskylaan. Om de risico's te managen zijn de volgende beheersmaatregelen genomen: een gedegen onderbouwing van het bestemmingsplan, opstellen masterplan K&L, contractuele borging van uitvoeringsrisico's bij de opdrachtgevers en aandacht voor monitoring van de effecten op de omgeving tijdens de uitvoering. Mocht WTC niet doorgaan dan is er nog steeds sprake van een positief saldo van circa €20 miljoen.

Geheimhouding

De financiële paragraaf die als bijlage 2 is opgenomen bevat de toelichting op de grondexploitatie. Deze toelichting geeft inzicht in het programma en de verwachte opbrengsten, de investeringsbehoefte, de fasering, de resultaatsverwachting en de mogelijke risico's van de planontwikkeling. Indien de informatie uit de bijlage openbaar wordt, schaadt dit namelijk de economische en financiële belangen van de gemeente (artikel 10, tweede lid, onder b van de Wet openbaarheid van bestuur). Gevraagd wordt op grond van artikel 25 van de Gemeentewet geheimhouding op te leggen.

Stukken

Meegestuurd

Bijlage 1 Uitvoeringsbesluit Strawinsky d.d. 21 november 2016
Bijlage 2 Financiële Paragraaf d.d. 17 november 2016 (KABINET)
Bijlage 3 Nota van Beantwoording d.d. 24 november 2016
Bijlage 4 Advies bestuurscommissie Zuid
Bijlage 5 Bestuurlijke reactie op advies bestuurscommissie Zuid
Bijlage 6 Memo maatschappelijk overleg Strawinsky

Ter inzage gelegd

Bijlagen bij het Uitvoeringsbesluit:

- Geluidsonderzoek UB Strawinsky d.d. 11 augustus 2016
- Watertoets UB Strawinsky d.d. 19 oktober 2016
- Quick Scan verkeer UB Strawinsky d.d. 15 november 2016
- Memoverkeersveiligheid ontwerpvarianten Vijfhoek d.d. 19 juli 2016
- BLVC-kader Zuidas d.d. 25 februari 2016

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Sandra Thesing, 06 22 21 60 55 en s.thesing@amsterdam.nl
Fianne van der Veeken, 06 46 64 69 75, f.van.der.veeken@amsterdam.nl

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam

A.H.P. van Gils, secretaris

E.E. van der Laan, burgemeester
