Adviesaanvraag B&W aan stadsdeelbestuur

Over gevraagde adviezen: conform art. 12 van de verordening op het lokaal bestuur vraagt B&W advies aan een DB over besluiten die (lid 1) betrekking hebben op de taken en bevoegdheden van het DB of (lid 2) op de belangen van het stadsdeel . Het DB legt deze adviezen voor aan de stadsdeelcommissie (art. 19). Het DB neemt het advies van de stadsdeelcommissie over indien het is vastgesteld met een meerderheid van stemmen en binnen de budgettaire kader past (art. 19 lid 5). Afwijkingen van het advies motiveert het DB.

Adviesvraag B&W

Formuleer hier de vraag aan het stadsdeel

Het college vraagt het DB advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat 55 partiele herziening.

Wijzigingen ten opzichte van het huidige bestemmingsplan:
Voorliggend bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas Fred Roeskestraat partiële herziening' (hierna: het bestemmingsplan) vervangt het bestemmingsplan Zuidas-Parnas uit 2015, uitsluitend voor wat betreft de gronden zoals aangegeven op de verbeelding, het gaat daarbij alleen om het plangebied van de kavels C2/C3 aan de Fred Roeskestraat 55.
Voor de gronden van het plangebied geldt het bestemmingsplan 'Zuidas-Parnas'.
Binnen het bestemmingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemmingen 'Maatschappelijk - 1' en 'Groen'. De voor 'Maatschappelijk - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor een rechtbank, met inbegrip van zittingzalen, kantoorruimte, hechtenis, foyer e.d.. Maximum bvo voor de functie rechtbank is 15.000 m2 en maximum aantal parkeerplaatsen is 92. De maximum bouwhoogte varieert van 14 tot 27 meter.
De voor 'Groen' aangewezen gronden staat het gebruik voor groenvoorzieningen en water toe. Bebouwing is slechts in zeer beperkte mate toegestaan.

In juni 2021 is in samenspraak met initiatiefnemer, het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), een Nota van Uitgangspunten vastgesteld door de raad. Het RVB is voornemens om het eeuwigdurend erfpachtrecht van de kavels te verkopen zodat hier het Parnascomplex, zijnde een hybride gebouw met verschillende functionaliteiten (wonen en kantoren) die samen een eenheid vormen, kan worden gerealiseerd.

Het maximale programma voor het Parnascomplex bedraagt 11.025 m² BVO bovengronds. Het programma is als volgt verdeeld:

- 6.475 m² BVO kantoren, uitsluitend in de eerste tot en met de zesde bouwlaag;
- Wonen:
  - Maximum aantal woningen: 75;
  - Maximum bruto vloeroppervlak: 4.550 m²;
  - Maximum woningen vrije sector: 12%;
  - Minimum woningen middeldure huur met een minimum gebruiksoppervlakte (GBO) van 40 m² per woning: 88%;
  - Situering: uitsluitend vanaf de vijfde bouwlaag.
  - Voor de middeldure huurwoningen gelden de voorwaarden uit het Actieplan Meer Middeldure Huur van de gemeente Amsterdam.

Ondergrondse parkeergarage met 46 parkeerplekken.

Bestuurlijke context
In september 2021 is in samenspraak met initiatiefnemer, het Rijksvastgoedbedrijf (RVB), een Nota van Uitgangspunten vastgesteld door de raad. Het RVB is voornemens om het eeuwigdurend erfpachtrecht van de kavels te verkopen zodat hier het Parnascomplex, zijnde een hybride gebouw met verschillende functionaliteiten (wonen en kantoren) die samen een eenheid vormen, kan worden gerealiseerd. Afspraak tussen gemeente en het RVB is dat het RVB de verkoopprocedure doet. Kavel C2 betreft Rijksgrond en C3 betreft openbare (gemeente)grond. De Nota van Uitgangspunten vormt de basis voor het bestemmingsplan.
De kavels zijn onderdeel van de Anterieure Samenwerkingsovereenkomst (SOK) uit 2014 tussen de gemeente en het RVB die basis vormen voor de ontwikkeling van de nieuwe rechtbank en het afstoten door het RVB van het voormalige

rechtbankgebouw. Om deze reden was in de raadsvergadering van september 2021 de vaststelling van de Nota van Uitgangspunten onderdeel van een breder besluit, waarbij de raad ook om instemming werd gevraagd op de verwerving van het voormalige rechtbankgebouw ten behoeve van de vestiging van het museuminitiatief van de Hartwig Art Foundation in het voormalige rechtbankgebouw. De instemming van de gemeenteraad met de Nota van Uitgangspunten was een voorwaarde van het Rijksvastgoedbedrijf, waarna tot levering van het voormalige rechtbankgebouw over kon worden gegaan. Zowel de Nota van Uitgangspunten als deze voorwaardelijke koppeling zijn afspraken die met het RVB zijn gemaakt in het kader van een mediation-procedure tussen RVB en de gemeente.

Eind 2021 heeft het RVB een verkoopprocedure gestart voor deze ontwikkeling op basis van de Nota van Uitgangspunten. In het voorjaar 2022 heeft het RVB besloten niet tot gunning over te gaan, waarna is besloten eerst de wijziging van het bestemmingsplan te bewerkstellingen op basis van de huidige Nota van Uitgangspunten. Hierna zal het RVB een nieuwe verkoopprocedure opstarten.

Concept advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Het DB van Zuid adviseert positief over het voorgelegde plan en de voorgestelde publieksfuncties in de plinten. We begrijpen dat de toegestane functies en de woning categorieën al in de nota van uitgangspunten door de gemeenteraad zijn bepaald en adviseren hier verder niet over.
Het stadsdeel vraagt in de verdere uitwerking als verantwoordelijke voor het toekomstige beheer aandacht voor het ontwerp voor de openbare ruimte. Dit specifiek voor de bereikbaarheid van het kavel dat aan de noordzijde aan de op dit deel auto vrije Fred Roeskestraat grenst. De bereikbaarheid van de woningen en kantoren voor bewoners, gebruikers maar ook voor bezoekers en voor het laden en lossen (bijvoorbeeld bezorgdiensten) en het fietsparkeren moet op een logische en duidelijke manier geregeld worden.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De stadsdeelcommissie adviseert positief op de aanvraag en het conceptadvies van het dagelijks bestuur.

Algemeen advies, unaniem aangenomen
De stadsdeelcommissie Zuid adviseert positief over het voorontwerpbestemmingsplan voor de Fred. Roeskestraat 55. Het bestemmingsplan is een juiste omzetting van de Nota van Uitgangspunten die op 15 september 2021 door de Raad is vastgesteld.
De stadsdeelcommissie vindt het belangrijk dat Amsterdam een inclusieve stad is waar mensen uit iedere inkomensgroep kunnen wonen. De stadsdeelcommissie is daarom ook positief over het beleid dat voor de het Zuidasgebied sinds 2017 geldt. Voor nieuwbouw is de programmering 40-40-20 van toepassing, conform het beleid van het college en de vastgestelde stedelijke kaders.

De stadsdeelcommissie spreekt de hoop uit dat met het vaststellen van dit bestemmingsplan snelheid kan worden gemaakt met de bouw van het Parnascomplex. Amsterdam kampt met een woningtekort. Huurwoningen in het middensegment dragen bij aan een betere doorstroming uit sociale huurwoningen, zodat die woningen beschikbaar zijn voor lage inkomens. De geplande middeldure woningen in het Parnascomplex draagt voor een deel bij aan het oplossen van die problematiek.
Aangenomen door: VVD, D66, GroenLinks, PvdA, CDA, 50Plus en Bij1

Aanvullend meerderheidsadvies
Een meerderheid van de stadsdeelcommissie bestaande uit: PvdA, GroenLinks, 50Plus en Bij1, adviseert daarnaast ook om uit te zoeken of de vrijesectorwoningen niet aangepast kunnen worden naar sociale huurwoningen. Indien dit niet mogelijk is bij dit project verzoeken wij hier bij toekomstige projecten wel te kijken naar mogelijkheden.
Hoewel er in de toekomst sociale huurwoningen bijkomen door de verdeling 40-40-20. Zal de ZuidAs een wijk

worden met voornamelijk vrijesectorwoningen omdat het huidige aanbod bijna alleen woningen voor de vrije sector zijn.
Als we van de ZuidAs echt een wijk willen maken voor alle Amsterdammers denken wij dat we daarom op ZuidAs meer sociale huur moeten bouwen, meer dan de geplande 40% in ruil voor minder vrije sector, onder de 20%.
Dit ook omdat veel van de toekomstige sociale huur al bestemd is voor specifieke groepen waardoor er veel mensen ook geen aanspraak kunnen maken.
Bovenstaande alinea wordt niet gesteund door VVD, D66 en CDA.

Definitief advies DB:
Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Het Dagelijks Bestuur van Zuid (DB) heeft kennis genomen van het advies van stadsdeelcommissie Zuid en adviseert positief over het voorgelegde plan en de voorgestelde publieksfuncties in de plinten.

Het DB merkt ten aanzien van het Aanvullend meerderheidsadvies van de SDC op dat tijdens de vergadering van de SDC door de portefeuillehouder reeds is toegelicht dat de woningcategorieën al in de nota van uitgangspunten door de gemeenteraad zijn bepaald en dat het advies dan ook niet op dat onderdeel kan slaan. Daarnaast merkt het DB op dat het onderdeel van het Aanvullend meerderheidsadvies van de SDC dat betrekking heeft op meer sociale huur bouwen op de Zuidas (meer dan de geplande 40% in ruil voor minder vrije sector onder de 20%) in strijd is met stedelijke kaders (Woonagenda 2025) en om die reden al niet mogelijk is.

Het DB vraagt in de verdere uitwerking als verantwoordelijke voor het toekomstige beheer aandacht voor het ontwerp voor de openbare ruimte. Dit specifiek voor de bereikbaarheid van het kavel dat aan de noordzijde aan de op dit deel auto vrije Fred Roeskestraat grenst. De bereikbaarheid van de woningen en kantoren voor bewoners, gebruikers maar ook voor bezoekers en voor het laden en lossen (bijvoorbeeld bezorgdiensten) en het fietsparkeren moet op een logische en duidelijke manier geregeld worden