Nr. 1

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Onderwerp: Re: Vb Prinses Irene
Datum: woensdag 27 november 2019 8:16:47

Ha 10.2.e
Ik ben al een paar dagen ziek thuis en kom aan werken helemaal niet toe, ook vandaag niet. Ben bang dat iets aan leveren voor directie deze week niet lukt. Sorry daarvoor. Later meer.

Ik heb over 10.2.e niets meer gehoord, heb 10.2.e geïnformeerd over jouw contact met 10.2.e en dat ik hem ook nog heb gebeld en voice mail ingesproken. Met sandra afgesproken het even te laten rusten.

Met vriendelijke groet,
10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr

Verstuurd vanaf mijn iPad

Op 26 nov. 2019 om 16:21 heeft 10.2.e > het volgende geschreven:

> Ha 10.2.e
>
> Ik heb mijn tijd nu even anders besteed omdat ik je nog niet heb gesproken.
> Morgen ben ik in de ochtend bereikbaar. Ik zou dan ook aan een stuk voor directie kunnen werken. In de middag niet.
>
> 10.2.e belde mij ook, maar ik heb hem niet gespreken
>
> 10.2.e
> Jurist
>
> Gemeente Amsterdam
>
> T 10.2.e
> M 10.2.e
> 10.2.e
>
> Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g; onevenredige bevoordeling of benadeling

Van: 10.2.e
Aan: Thesing, Sandra
Cc: 10.2.e
Onderwerp: RE: PI 59-61 Amsterdam
Datum: woensdag 11 december 2019 16:42:15

Fijn dat er duidelijkheid is. En dat er een nieuwe partij is.
Mijn plan was komende dinsdag aan het DO een (richtinggevend) besluit voor te leggen over wel/niet opstarten van VB. Echter met jouw afwezigheid deze week, is dat moeilijk in gezamenlijkheid voor te bereiden. Wellicht, nu we weten wie het is (en als we over contactgegevens beschikken), is het goed eerst te peilen met welke intenties ze het kopen en dat meenemen in afweging VB. Hoe zie jij dat?

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Van: Thesing, Sandra
Verzonden: woensdag 11 december 2019 11:34
Aan: 10.2.e; Traa, David van; Jongen, Pieter Jan
Onderwerp: Fwd: PI 59-61 Amsterdam

Zie onderstaand. GenS weer aan tafel dus.

Verstuurd vanaf mijn iPhone

Begin doorgestuurd bericht:

> **Van:** 10.2.e
> **Datum:** 11 december 2019 om 09:35:20 CET
> **Aan:** "Thesing, Sandra" <S.Thesing@amsterdam.nl>
> **Kopie:** 10.2.e
> **Onderwerp: PI 59-61 Amsterdam**
>
> Beste Sandra,
>
> Zoals je ongetwijfeld hebt vernomen hebben wij gezamenlijk met Highbrook onderzocht om het pand aan PI 59-61 te verkopen. 10.2.g . Wij hebben in oktober met Nuveem een grote asset manager uit de US een LOI getekend en zullen vandaag of morgen met hen de SPA tekenen waardoor de verkoop

aan hen definitief wordt. De levering zal in het eerste kwartaal van 2020 plaats vinden. Nuveem zal waarschijnlijk G&S inschakelen om hen te begeleiden in de herontwikkeling van het pand.

Hopende je voldoende te hebben ingelicht

Met vriendelijke groet,

10.2.e

Breevast BV
Antonio Vivaldistraat 60
1083 HP Amsterdam
The Netherlands

M. + 10.2.e
E. 10.2.e

DISCLAIMER
This e-mail message is intended exclusively for the addressee(s). If the e-mail was to you by mistake, would you please contact us immediately bij e-mail

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e
Onderwerp: memo DO over VB
Datum: donderdag 12 december 2019 8:45:47

Ha 10.2.e
Je hebt mijn mail aan Sandra over besluit DO over VB gisteren misschien al gelezen. Ik heb geen reactie van haar gehad. Ik heb besloten dat ik zonder medeweten en instemming van Sandra (ook nav de email van gisteren) de stukken niet aanlever. Bovendien gezien het nieuws van gisteren dat het verkocht is, lijkt het mij verstandig eerst eens te peilen met welke intenties deze partij het gekocht heeft. Ik heb met 10.2.e afgesproken dat ik het onderwerp wel op de agenda laat staan, zodat er wel ruimte is om iets te bespreken. Maar ik ga er dus vooralsnog vanuit dat we in ieder geval niet voor 12 uur iets aan leveren. Laten we er nog even contact over hebben.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Nr. 4

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: [redacted]
Aan: [redacted]
Onderwerp: FW: Agenda DO 17-12
Datum: vrijdag 13 december 2019 9:11:45
Bijlagen: Agenda_Zuidas_Directieoverleg_17_december_2019.pdf

Met vriendelijke groet,

[redacted]
Projectmanager
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T [redacted]
[redacted]
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Van: [redacted]
Verzonden: donderdag 12 december 2019 15:11
Aan: [redacted]
Onderwerp: Agenda DO 17-12

Hoi collega's,

Hierbij de agenda van het DO zodat je kunt zien hoe laat je verwacht wordt.

Hartelijke groet,

[redacted]
Medewerker Staf
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T [redacted]
[redacted]

Strawinskylaan 59, 1077 XW Amsterdam
zuidas.nl

Werkdagen: ma, di, wo, do.

Zuidas, bouwt aan de toekomst

Nr. 4.1

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Agenda Zuidas Directieoverleg

Datum 17-12-2019
Tijd 9:00 - 11:50
Locatie Zuidas, B toren, zaal Igor
Voorzitter Traa, David van
Omschrijving

1	9:00	Buiten reikwijdte verzoek
2	10:00	
3	10:10	
4	10:20	
5	10:35	
6	10:55	
7	11:05	
8	11:15	Voorbereidingsbesluit AICS kavel Irenestraat [redacted]
9	11:25	Buiten reikwijdte verzoek
10	11:35	
11	11:45	

Nr. 4.2

Gebruikte weigeringsgronden: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Agenda Zuidas Directieoverleg

Datum	17-12-2019
Tijd	9:00 – 11:30
Locatie	Zuidas, B toren, zaal Igor
Voorzitter	Traa, David van
Omschrijving	

1 9:00	Buiten reikwijdte verzoek
2 10:00	
3 10:10	
4 10:20	
5 10:35	
6 10:45	
7 10:55	
8 11:05	
9 11:15	
10 11:25	

Nr. 5.

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e
Onderwerp: RE: Directie memo AICS kavel
Datum: donderdag 19 maart 2020 9:51:34
Bijlagen: 20200324 Oplegnotitie directieoverleg intenties nieuwe eigenaar AICS 10.2.e.doc

---

Hi 10.2.e,

Hierbij ook mijn opmerkingen toegevoegd.

Ik zie in het stuk duidelijk terug komen dat er ingezet wordt op de Irenestraat. Hoe kijken wij naar programmering op de hoek Strawinskylaan Parnassusweg? Is dit nog goed om te benoemen aangezien wij wellicht niet enkel een levendige plint aan de noordzijde willen?

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 19 maart 2020 9:40
Aan: 10.2.e >; 10.2.e
10.2.e ; 10.2.e < 10.2.e >; 10.2.e
< 10.2.e >
Onderwerp: RE: Directie memo AICS kavel

Hoi 10.2.e,

Prima stuk, ik ben het met de inhoud eens
in de bijlage tref je mijn opmerkingen aan, dit zijn enkel tekstuele correcties/aanvullingen.

Wel heb ik 2 aandachtspunten die je eventueel kan toevoegen (is geen noodzaak)

- Ter kennisname dat met de overdracht de huidige afsprakenbrief met Breevast vervalt
- Wij adviseren dat meer kantoorprogramma toegestaan/wenselijk is op dit plot; moeten we nu al een indicatie aangeven welke omvang? Conform volume uitvoeringsbesluit of anders?

Ik ga 10.2.e zo bellen over deze memo

Gr
10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 19 maart 2020 07:38
Aan: 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e; 10.2.e
Onderwerp: RE: Directie memo AICS kavel

Allen,

Bijgevoegd mijn aanpassingen/ aanvullingen op het stuk. Verder eens met de inhoud.
Het is van belang om te benadrukken dat we met het toevoegen van volume (in combinatie van groen !) met name willen toe staan om relatie tussen het gebouw en de omliggende openbare ruimte goed te krijgen. Niet alleen visueel om ook juist ook functioneel, om meer levendigheid in de straat te krijgen. Dat hangt natuurlijk sterk af welke huurders ze op het oog hebben en of die ook een publieksfuncties hebben. Anders valt te denken aan eigenstandige functies op cruciale plekken (NW hoek of ZO hoek van de kavel).

Groet
10.2.e

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 18 maart 2020 23:12
Aan: 10.2.e 10.2.e , 10.2.e 10.2.e
Onderwerp: Directie memo AICS kavel

Ha dag allen,

Hierbij de memo voor het directieoverleg. Fijn als jullie morgenochtend kunnen reageren. Eigenlijk moet ik rond lunchtijd al aanleveren bij 10.2.e maar als het in ieder geval maar voor 16 uur is. 10.2.e ik bel jou morgenochtend zo wie zo even, want ik heb jou deze week nog helemaal niet gesproken en ik ben benieuwd hoe het met je is. 10.2.e ben jij in de gelegenheid 10.2.e hier morgenochtend even over te bellen? Ter check of zij daar in deze fase iets van moet vinden?

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g; onevenredige bevoordeling of benadeling.
Artikel 11: persoonlijke beleidsopvattingen voor intern beraad

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e | 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: FW: memo voor het DO - AICS kavel
Datum: donderdag 19 maart 2020 15:07:37
Bijlagen: 20200324 Oplegnotitie directieoverleg intenties nieuwe eigenaar AICS.DOC

Ha allevier,

Dank jullie voor jullie input. Ik heb jullie opmerkingen verwerkt. De memo is nog wat veranderd als gevolg van een opmerking van Sandra. 10.2.g | 11 Ik heb de memo inmiddels aangeleverd. Dus bijgevoegd ter info.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Van: 10.2.e
Verzonden: donderdag 19 maart 2020 15:05
Aan: 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: memo voor het DO - AICS kavel

Ha 10.2.e

Hierbij de memo voor het DO met betrekking tot het AICS kavel.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Directie Zuidas Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO Nr. 6.1

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c; bedrijfs- en fabricagegegevens;
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g; onevenredige bevoordeling of benadeling

Datum DO: 24 maart 2020

Agenderend DO-lid: Sandra Thesing

Onderwerp

Intenties nieuwe eigenaar AICS kavel

Gevraagde beslissing

- kennisnemen van het feit dat Breevast het erfpachtrecht van de Prinses Irenestraat 59/61 (AICS kavel) aan Nuveem heeft overgedragen en dat G&S als ontwikkelaar is ingeschakeld..
- Kennis te nemen van de ambitie uit het Uitvoeringsbesluit Strawinsky voor dit kavel, namelijk sloop/nieuwbouw tot gemengd woon/werkgebouw.
- kennis te nemen van het feit dat het de intentie van Nuveem is om het bestaande kantoorgebouw te behouden en te vernieuwen ten behoeve van kantoorgebruik.
- Kennis te nemen van het feit dat op 31 maart een gesprek gepland staat tussen Zuidas en G&S om over de intenties van Nuveem te spreken.
- in te stemmen met het voorstel om mee te gaan in de intentie om het kantoorgebruik voort te zetten en te focussen op die aspecten die resulteren in een sterke, positieve relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling..

Korte toelichting / samenvatting

Op 18 februari heeft Breevast het erfpachtrecht van de Prinses Irenestraat 59/61 (AICS kavel) overgedragen aan een Amerikaanse belegger, Nuveem. Nuveem heeft G&S als ontwikkelaar ingeschakeld. Op 31 maart staat een gesprek gepland tussen Zuidas (Sandra Thesing, [redacted 10.2.e]) en G&S ([redacted 10.2.e] en [redacted 10.2.e]). Tijdens dit gesprek zal Zuidas nader geïnformeerd worden over de plannen van G&S met betrekking tot de kavel.

Een eerste telefoongesprek heeft ons reeds informatie gegeven over de intenties van de eigenaar met de betrekking tot de herontwikkeling op dit kavel. Met dit memo wordt de directie daarover geïnformeerd en om een reactie gevraagd. Deze reactie zal worden meegenomen in het gesprek met G&S op 31 maart.

Ambities Uitvoeringsbesluit Strawinsky

Het huidige pand heeft een totaal programma van 14.190 m2 bvo. Op dit moment is in het pand een (internationale) school gevestigd. Het huurcontract loopt tot de zomer 2022. Het grootste deel van het kavel is in erfpacht uitgegeven. Een klein deel (onbebouwd, een deel van het huidige schoolplein aan de oostzijde) wordt door de gemeente verhuurd aan de erfpachter. Het bestemmingsplan staat ‘Kantoren’ toe.

In het Uitvoeringsbesluit Strawinsky (vastgesteld door de gemeenteraad januari 2017) wordt voor de Prinses Irenestraat ingezet op vergroening en transformatie naar een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. Woningbouw aan de Prinses

Irenestraat moet zorgen voor verlevendiging van de straat. De Irenestraat in haar huidige staat is een monofunctionele straat, kleinschalige kantoor gebouwen aan de zuidzijde, een kerk, hotel en schuttingen en garage deuren aan de noordzijde. De toevoeging van wonen zorgt voor meer levendigheid, ook buiten kantooruren, en een betere verbinding en overgang tussen de Prinses Irenebuurt en Zuidas. Tevens is er ingezet op vergroening van de hele noordzijde van Strawinsky door de herinrichting van de Prinses Irenestraat met een water vertragende groenstrook en de reeks van grotere en kleinere groene ruimten tussen de kavels.

Het Uitvoeringbesluit staat voor dit kavel een maximaal programma van 23.000 m2 bvo toe waarvan minimaal 11.500 m2 bvo wonen (streven), 11.000 m2 bvo kantoor en 500 m2 bvo voorzieningen.

Intenties
Het is de intentie van G&S om het bestaande pand te behouden en te vernieuwen ten behoeve van kantoorgebruik. Ze blijven binnen de bestaande contouren van het pand en breiden in meters niet uit. Dit scenario is vergelijkbaar met dat wat Flow/Egeria doet bij het Strawinskyhuis. Voor dit kavel hebben heeft Flow/Egeria inmiddels besloten om conform verleende omgevingsvergunning het huidige pand te vernieuwen middels een nieuwe gevel en vervolgens weer als kantoor te verhuren.

Volgens G&S hebben er zich reeds 2 potentiele huurders aangediend die serieus geïnteresseerd zijn om het vernieuwde pand te huren en die op relatief korte termijn een besluit moeten nemen over hun huidige huurcontract. Beide zijn (volgens G&S) voor Zuidas interessante huurders.

Alternatief
Aangezien Amsterdam geen grond uit heeft te geven voor deze ontwikkeling is haar mogelijkheid om te sturen beperkt. Er zijn twee mogelijkheden om te sturen:

- Om het bestaande pand te kunnen vernieuwen zal een omgevingsvergunning verleend moeten worden. Zolang de ontwikkeling past binnen de huidige contouren van het pand past deze ook binnen het bestemmingsplan. De vergunning kan dan slechts worden geweigerd op architectonische gronden. Dit biedt geen mogelijkheid om op programmatische aspecten te sturen.
- In het meeste extreme geval laat Zuidas de gemeenteraad een voorbereidingsbesluit nemen. Met een voorbereidingsbesluit verklaart de gemeenteraad dat zij een bestemmingsplan aan het voorbereiden is en wordt zo voorkomen dat de kavel minder geschikt wordt gemaakt voor de toekomstige beoogde bestemmingen. Deze toekomstige bestemmingen hoeven nog niet uitgekristalliseerd te zijn. Met een voorbereidingsbesluit kunnen allerlei ontwikkelingen tegen worden gehouden, zoals verbouwingen en het wijzigen van gebruik (zoals bijvoorbeeld in deze het wijzigen van het gebruik van een gebouw als school naar kantoor). Wordt tijdens de werking van een voorbereidingsbesluit een vergunningaanvraag ingediend waar het voorbereidingsbesluit betrekking op heeft, dan wordt deze aangehouden. Dit betekent wel dat een voorbereidingsbesluit moet worden opgevolgd door een bestemmingsplan of een omgevingsplan. Dat bestemmingsplan moeten binnen een jaar ter inzage worden gelegd. Gebeurt dit niet, dan moeten ingediende vergunningaanvragen alsnog worden verleend.
  Het nemen van een voorbereidingsbesluit komt de relatie met de nieuwe eigenaar niet ten goede. Zolang het sloop/nieuwbouwscenario dusdanig ongunstig en daarmee onrealistisch is, zet een voorbereidingsbesluit de ontwikkeling slechts op slot in plaats van dat het iets beters tot stand brengt.

Advies
Het is helder dat de ambities van Amsterdam voor deze kavel, zoals begin 2017 door gemeenteraad vastgesteld, anders zijn dan wat nu voorligt. De vraag die nu voorligt, is wat wij als Zuidas vinden van de ontwikkelingsrichting zoals nu gesuggereerd. In hoeverre is Zuidas bereid hierin mee te gaan.

De marktomstandigheden zijn sinds het opstellen van het Uitvoeringsbesluit veranderd. We hebben andere ontwikkelingen in Prinses Irenestraat zien ontstaan, dan waar we op hadden ingezet. Het pand van de Goede Doelen Loterij is tot een (prachtig) kantoorgebouw herontwikkeld en ook de eigenaren van het Strawinskyhuis kiezen voor vernieuwing en behoud van het bestaande kantoorgebruik. Het realisme met betrekking tot het realiseren van een woonprogramma in de Prinses Irenestraat lijkt zeer beperkt. We zien dat het kantoorprogramma financieel een stuk aantrekkelijker is dan woonprogramma waardoor de waarde van het huidige en relatief kleine kantoorvolume de waarde van een groter woonvolume bij sloop/nieuwbouw naar alle waarschijnlijkheid zelfs overstijgt. Procesmatig leidt een nieuwbouwplan met wonen tot veel meer risico's zowel publiek- als privaatrechtelijk. Een kantoorrenovatie is aanzienlijk minder complex.

We willen de transformatie tot gemengde woonstraat als stad graag maar als de markt dat anders ziet, dan krijgen we het niet voor elkaar, beide partijen hebben elkaar hierin nodig. Dit dwingt ons anders naar deze strook te kijken en de focus te verleggen naar die aspecten uit het Uitvoeringsbesluit die wel degelijk nog steeds haalbaar zijn en de toegevoegde waarde van de ontwikkeling voor de stad zullen bepalen. Hierbij valt te denken aan:

- een kwalitatief hoogwaardige architectuur
- een bijzonder sterke relatie tussen gebouw en openbare ruimte, zowel in architectuur (zoals open en ruime plinten en gelijke aansluithoogtes maaiveld op plint) als in functie (een goede publieke plint voorziening, horeca en/of maatschappelijk).
- Een substantiële vergroening van de kavel door de aanleg van groen met name aan de oostzijde van de kavel.
- Een bijzondere duurzame uitstraling van het pand en goede fietsparkeervoorzieningen.

Advies aan het directieoverleg Zuidas is om mee te gaan in het voorstel het bestaande pand te vernieuwen ten behoeve van kantoorgebruik en te sturen op die aspecten uit het Uitvoeringsbesluit die zorgen voor een sterke, positieve relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling. Waarbij vanuit Zuidas bereidheid getoond kan worden om een beperkte uitbreiding van het programma te willen onderzoeken, indien dit nodig is om relatie tussen het gebouw en de omliggende openbare ruimte te versterken. Niet alleen visueel maar om juist functioneel meer levendigheid in de straat te krijgen. Dat hangt natuurlijk sterk af van welke huurders ze op het oog hebben en of die ook een publieksfuncties hebben. Anders valt te denken aan eigenstandige functies op cruciale plekken (noordwest hoek aan de Parnassusweg of Zuidoost hoek).

G&S heeft reeds aangegeven het huidige huurcontract met de school te respecteren. Het lijkt ons goed hier aan toe te voegen dat mocht de nieuwbouw van de school vertragen, G&S het contract daarop verlengd.

Financieel
In de grondexploitatie is rekening gehouden met een beperkte programma toename van 6.000 m2 bvo [redacted]

10.1.c | 10.2.g

De afspraken uit de afsprakenbrief met Breevast met betrekking tot de Prinses Irenestraat zijn met deze overdracht komen te vervallen. Dit zal schriftelijk richting Breevast worden gecommuniceerd.

Vervolg

Doel van deze bespreking is een eerste reactie peilen om mee te kunnen nemen in het gesprek op 31 maart. Tijdens dit gesprek zullen we meer horen over en zien van de concrete plannen. Een formeel standpunt ten aanzien van die plannen zullen we later in moeten nemen. Hiervoor komt dit onderwerp op een later moment terug in het directieoverleg.

Stukken

Meegezonden stukken: nvt

Verdere procedurestappen met data

Omgevingsmanagement / relevante thema- en/of programmamanagers / planologen/ communicatie / publiciteit

Wijze van voorbereiding

Afstemming

- Afgestemd met 10.2.e

Productinformatie

Proceskosten
Grondexploitatie
Risico
Kwaliteit

Beslissing

N.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e.

Nr. 7

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
Cc: 10.2.e
Onderwerp: RE: memo voor staf zuidas over ontwikkelingen strawinskyhuis en AICS kavel
Datum: vrijdag 24 april 2020 18:47:06
Bijlagen: 20200420 Brief G&S - intenties AICS kavel.pdf
20200428 Oplegnotitie directieoverleg - memo staf zuidas ontwikkelingen ....doc
20200423 Staf Zuidas - ontwikkelingen Prinses Irenestraat.docx

---

Dag allen,

Bijgevoegd de memo zoals aangeleverd. Ik laat jullie weten wat in het DO en de staf besloten wordt.

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 22 april 2020 08:15
Aan: 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e ; 10.2.e
CC: 10.2.e
Onderwerp: memo voor staf zuidas over ontwikkelingen strawinskyhuis en AICS kavel

Goedemorgen allemaal,

Bijgevoegd een memo voor de staf zuidas (format passen we nog aan, zit nu in die van een weekendmap) van 4 mei over de ontwikkelingen op de AICS kavel en het Strawinskyhuis. Dit op verzoek van onze directie. Ik lever deze morgen aan voor het directieoverleg. Mochten jullie nog opmerkingen hebben dan ontvang ik die graag vandaag nog...

Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

G&S Vastgoed

Serving the City

Gemeente Amsterdam Zuidas
T.a.v. Mevrouw S. Thesing en [redacted]
World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
Strawinskylaan 59
1077 XW AMSTERDAM

Bezoekadres
Kantoorgebouw SOM1
Gustav Mahlerlaan 34
1082 MC Amsterdam
Postadres
Postbus 75030
1070 AA Amsterdam

+31 20 673 3779
info@gensvastgoed.nl
www.gensvastgoed.nl

Betreft	**Kenmerk**	**Datum**
Toelichting project Prinses Irenestraat 59	P-397/JBW/cen/BRI20-24054	20 april 2020

Geachte mevrouw Thesing, mevrouw [redacted],

Bedankt voor het prettige gesprek dat wij vorige week 31 maart jl. met u hadden. Ondanks de bijzondere omstandigheden vinden deze belangrijke ontmoetingen - weliswaar digitaal - toch plaats.

Wij vatten hieronder kort samen wat wij bespraken en in de bijlage vindt u een moodboard om aan te geven naar welke kwaliteit wij streven in de renovatie van Prinses Irenestraat 59.

Wij gaven aan te werken aan de planvorming voor een gevelrenovatie van het gebouw. Hiermee blijft de vorm en structuur goeddeels gelijk, maar zorgen wij voor een spectaculaire 'make-over' van wat voorbijgangers, huurders en buurtbewoners zien. Hiermee geven wij invulling aan een van de voorkeurscenario's dat de gemeente definieert in het Uitvoeringsbesluit Strawinsky van 30 maart 2017, waarin u op pagina 17 aangeeft: 'Een vergelijkbare lijn van behoud van casco's en herontwikkeling (incl. nieuwbouw), heeft ook de voorkeur voor het Strawinskyhuis en de AICS-locatie.' Dit uitgangspunt zal ook zo landen in het (nog vast te stellen) bestemmingsplan, zo volgt uit het Uitvoeringsbesluit op pagina 7.

U vroeg ons om toe te lichten waarom wij kiezen voor een gevelrenovatie. Uiteraard is deze keuze een zorgvuldige afweging van meerdere factoren, waarin niet één reden de doorslag geeft. Wij kunnen wel aangeven dat wij graag gebruik maken van het bestaande casco, omdat dit veel kansen biedt en uit oogpunt van duurzaamheid een positieve impact heeft. Daarnaast weten wij uit ervaring dat intensiveren met gemengd programma op binnenstedelijke locaties stuit op sterk verhoogde risico's, toegenomen weerstand vanuit omgeving en een aanzienlijk langere doorlooptijd van het project. Het aanpassen van bestemmingsplan is een mogelijke, onnodige vertraging in het proces.

G&S Vastgoed

Daarnaast zijn er uiteraard financieel-economische overwegingen, zoals de lagere efficiëntie van woongebouwen, het BTW-nadeel, een langere bouwtijd en hogere kosten doordat het casco niet wordt hergebruikt en er ondergronds gewerkt moet worden. Nieuwbouw vraagt om aanzienlijke verzwaring van de eisen en hogere uitvoeringskosten, wat de haalbaarheid onder druk zet. Gereguleerde huurproducten voor woningen zijn met de huidige markt qua grondwaarde economisch niet haalbaar. Hierdoor moet doorgaans het programma aanzienlijk uitgebreid moeten worden om een sloop-nieuwbouw scenario te rechtvaardigen. Dit is nog zonder dat een eventuele aanpassing van de erfpachtovereenkomst wordt meegewogen. We vinden een te forse intensivering geen gewenst scenario. Tussen de Zuidas-torens en de Prinses Irene woonbuurt past een geleidelijke stedenbouwkundige overgang beter.

U gaf aan graag een productieve dialoog tussen uw stedenbouwkundige en ons projectteam te laten ontstaan, om ideeën over levendigheid aan de Parnassusweg uit te wisselen en wanneer toepasselijk te integreren in het project. Hiervoor staan wij natuurlijk open. In dat kader onderschrijven wij nadrukkelijk uw wens weg te blijven van juridische procedures (over en weer) om tot het gewenste eindresultaat te komen.

Wij hopen op een inspirerende en vruchtbare samenwerking, en hopen u zo snel mogelijk in goede gezondheid te kunnen ontmoeten.

Met vriendelijke groet,
G & S Vastgoed B.V.





Directie Zuidas Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO

Nr. 7.2

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Datum DO: 28 april 2020

Agenderend DO-lid: Sandra Thesing

Onderwerp

Memo staf Zuidas – ontwikkelingen op AICS kavel en Strawinskyhuis, Prinses Irenestraat, Zuidas.

Gevraagde beslissing

- In te stemmen met bijgevoegde memo over de ontwikkelingen op de AICS kavel en het Strawinskyhuis voor de staf Zuidas van 4 mei 2020.
- In te stemmen met dat in dat memo de staf Zuidas om akkoord wordt gevraagd en niet slechts ter informatie wordt voorgelegd om geen voorbereidingsbesluit op te starten om de voorgenomen intenties van G&S met betrekking tot het AICS kavel tegen te houden

Korte toelichting / samenvatting

Op 24 maart heeft de directie Zuidas, in voorbereiding op het gesprek met G&S vastgoed, kennis genomen van de intenties van de nieuwe eigenaar voor het AICS kavel. Tijdens het directieoverleg is gevraagd om de wethouder tijdens de staf Zuidas te informeren over de intenties voor het AICS kavel en ook de ontwikkelingen bij het Strawinskyhuis. Ten behoeve daarvan is bijgevoegde concept memo voor de staf Zuidas van 4 mei 2020 voorbereid. Ter informatie is bijgevoegd de brief van G&S vastgoed d.d. 20 april 2020 waarin zij hun intenties en overwegingen daartoe hebben toegelicht.

In dat memo wordt staf Zuidas om akkoord gevraagd om geen voorbereidingsbesluit op te starten om de voorgenomen intenties van G&S met betrekking tot het AICS tegen te houden. In hoeverre het het mandaat van directeur Zuidas dan wel van wethouder en eventueel zelfs college is om hierover de besluiten betreft een grijs gebied. Zo staat in het ‘Bevoegdhedenbesluit ambtelijke organisatie Amsterdam’ dat ‘*De planvorming voor de ruimtelijke ontwikkelingen binnen grootstedelijk plangebied Zuidas*.’ onder het mandaat van directeur Zuidas valt. Zo zou je bovenstaand besluit kunnen lezen. Daar staat tegenover dat deze kavels onderdeel zijn van het gebied waar het Uitvoeringsbesluit Strawinsky op ziet en waar de gemeenteraad begin 2017 over heeft besloten. De wijze waarop uitvoering wordt gegeven aan dit soort kaders gaan over het algemeen via wethouder en/of college. Het is met die reden dat wordt voorgesteld de wethouder te vragen hiermee in te stemmen.

Stukken

Meegezonden stukken

- Concept memo voor staf Zuidas d.d. 4 mei 2020 - de ontwikkelingen op het AICS kavel en bij het Strawinskyhuis, Prinses Irenestraat, Zuidas
- Brief G&S vastgoed met intenties voor AICS kavel d.d. 20 april 2020

Verdere procedurestappen met data

Omgevingsmanagement / relevante thema- en/of programmamanagers / planologen/ communicatie / publiciteit

Wijze van voorbereiding

Afstemming

- Afgestemd met [redacted], [redacted] en [redacted].

Productinformatie

Proceskosten
Grondexploitatie
Risico
Kwaliteit

Beslissing

N.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

[redacted], [redacted], [redacted], [redacted], [redacted].

Nr. 7.3

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, eerste lid, aanhef en onder c; bedrijfs- en fabricagegegevens;
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder g; onevenredige bevoordeling of benadeling

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de vergadering van staf Zuidas 4 mei 2020

Portefeuille

Zuidas en Marineterrein

Agendapunt

<*automatisch*>

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Kennis te nemen van de ontwikkelingen op het AICS kavel en bij het Strawinskyhuis, Prinses Irenestraat, Zuidas

Gevraagde beslispunten

1. Kennis te nemen van de voorgenomen vernieuwing van het kantoorgebouw Strawinskyhuis, gelegen aan het Prinses Amaliaplein en Prinses Irenestraat waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend.

2. Kennis te nemen van de intenties van de nieuwe eigenaar van de Prinses Irenestraat 59/61, het AICS pand om het pand te vernieuwen en kantoorgebruik te behouden.

3. Kennis te nemen dat met beide vernieuwingen geen invulling wordt gegeven aan de ambities van het Uitvoeringsbesluit Strawinsky voor de Prinses Irenestraat namelijk transformatie tot een gebied met wonen, werken en voorzieningen.

4. In te stemmen met het achterwege laten van het opstarten van een voorbereidingsbesluit om bovenstaande beoogde ontwikkeling op het AICS kavel tegen te houden maar dat wordt ingezet op die aspecten die resulteren in een sterke, positieve relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.

Onderbouwing beslispunten

Inleiding
In het Uitvoeringsbesluit Strawinsky (vastgesteld door de gemeenteraad januari 2017), het gebied op de Zuidas tussen de Beethovenstraat, Parnassusweg, A10 en Prinses Irenestraat, wordt voor de Prinses Irenestraat ingezet op vergroening en transformatie naar een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen.
Woningbouw aan de Prinses Irenestraat moet zorgen voor verlevendiging van de straat. De Prinses Irenestraat in haar huidige staat is een monofunctionele straat met kleinschalige kantoor gebouwen aan de zuidzijde. De noordzijde wordt gekenmerkt door een kerk, hotel en schuttingen en garage deuren. Er zijn geen publieke functies die buiten kantoortijden leven brengen op straat.
De toevoeging van wonen zorgt voor meer levendigheid, ook buiten kantooruren, en een diffuse overgang tussen de Prinses Irenebuurt en Zuidas. Ook wordt er ingezet op vergroening van de hele noordzijde van Strawinsky door de herinrichting van de Prinses Irenestraat met een water vertragende groenstrook en de reeks van grotere en kleinere groene ruimten tussen de kavels.

Ad 1 Strawinskyhuis

Buiten reikwijdte verzoek

Nummer VN

Directie

Gemeente Amsterdam

Buiten reikwijdte verzoek

Ad 2 AICS Kavel
Op het kavel van de Prinses Irenestraat 59/61 is nu de Amsterdam International Community School gevestigd. De voorbereidingen voor een nieuw schoolgebouw elders in Amsterdam (AJ Ernststraat) zijn in volle gang. Naar verwachting kan de school in de van zomer 2022 verhuizen en komt het pand aan de Prinses Irenestraat vrij en ter beschikking voor herontwikkeling. Breevast was tot begin 2020 eigenaar en met hen had Zuidas een afsprakenbrief waarin uitgangspunten waren vastgelegd ten aanzien van de transformatie tot een woon-werkgebouw. Echter op 18 februari jl. heeft Breevast het erfpachtrecht van de Prinses Irenestraat 59/61 overgedragen aan Nuveem. Nuveem is een Amerikaanse belegger en heeft ontwikkelaar G&S ingeschakeld. De oude afsprakenbrief is hiermee komen te vervallen.

Het is niet de intentie van G&S om conform het Uitvoeringsbesluit te transformeren tot woon-werkgebouw maar om het bestaande pand te behouden en te vernieuwen ten behoeve van kantoorgebruik (de huidige bestemming in het bestemmingsplan). Ze geven aan binnen de bestaande contouren van het pand te willen blijven en in meters niet uit te breiden. Dit scenario is vergelijkbaar met dat wat Flow/Egeria doet bij het Strawinskyhuis. Voor deze ontwikkeling is nog geen aanvraag omgevingsvergunning ingediend.

Ad 3 Geen woonprogramma langs Prinses Irenestraat en afweging van eigenaren daarin
Met de beschreven plannen van vernieuwing van bestaand vastgoed en kantoorgebruik wordt geen invulling gegeven aan de ambities uit het uitvoeringsbesluit Strawinsky om te transformeren naar een gemengd gebied met wonen, werken en voorzieningen. Voor het Strawinskyhuis was een totaal programma voorzien in het uitvoeringsbesluit van maximaal 12.000 m2 bvo waarvan circa 8.000 m2 bvo wonen. Voor de AICS kavel was een totaal programma voorzien van 23.000 m2 bvo waarvan circa 11.500 m2 bvo wonen. Die woonmeters worden niet gerealiseerd. Dit zal gecorrigeerd worden in de woningbouwproductie cijfers waarover periodiek wordt gerapporteerd (Stand van Zaken woningbouwplan).

Zowel de eigenaar van het Strawinskyhuis als het AICS kavel onderschrijven die ambities uit het Uitvoeringsbesluit en benadrukken begrip te hebben voor de wensen van Amsterdam om woningen en meer levendigheid toe te voegen. Echter de marktomstandigheden zijn sinds het opstellen van het Uitvoeringsbesluit veranderd. Het realisme met betrekking tot het realiseren van een woonprogramma in de Prinses Irenestraat is beperkt gebleken.

De afweging die beide partijen hierin maakten, is er een van meerdere factoren geweest (zie ook de brief van G&S hierover in de bijlage):

- Financieel-economische overwegingen, zoals de lagere efficiëntie van woongebouwen, het BTW-nadeel, een langere bouwtijd en hogere kosten doordat het casco niet wordt hergebruikt en er ondergronds gewerkt moet worden. Nieuwbouw vraagt om aanzienlijke verzwaring van de eisen en hogere uitvoeringskosten, wat de haalbaarheid onder druk zet. Gereguleerde huurproducten voor woningen zijn met de huidige markt qua grondwaarde economisch niet haalbaar. Hierdoor moet doorgaans het programma aanzienlijk uitgebreid moeten worden om een sloop-nieuwbouw scenario te rechtvaardigen. Dit is nog zonder dat een eventuele aanpassing van de erfpachtovereenkomst wordt meegewogen. Partijen vinden een te forse intensivering geen gewenst scenario. Bovendien is de waarde van m2 kantoorruimte de afgelopen periode zo sterk gestegen, en de marktvraag door huurders is zo groot, dat de waarde van het kleinere kantoorvolume de waarde van het grotere woonvolume ruim overstijgt.
- Bestaande casco's bieden veel kansen tot vernieuwing en dat heeft vanuit het oogpunt van duurzaamheid een positieve impact.
- Het intensiveren met gemengd programma op binnenstedelijke locaties stuit op sterk verhoogde risico's; toegenomen weerstand vanuit omgeving en een aanzienlijk langere doorlooptijd van het project.
- Het aanpassen van bestemmingsplan is een mogelijke, onnodige vertraging in het proces.

Ad 4 Geen voorbereidingsbesluit AICS kavel maar inzet op die aspecten

De omgevingsvergunning voor de vernieuwing van het Strawinskyhuis is reeds verleend omdat deze in het geheel binnen het huidige bestemmingsplan past. Voor het AICS kavel is dit traject nog niet gestart. De vraag is of en zo ja hoe Amsterdam de plannen van de nieuwe eigenaar om "slechts" te vernieuwen wil tegenhouden. Doordat het kavel in particulier eigendom is en de gemeente geen grondpositie heeft, is sturen op de gebiedsontwikkeling complex en zijn de mogelijkheden beperkt. Om het bestaande pand te kunnen vernieuwen is een omgevingsvergunning noodzakelijk. Zolang de ontwikkeling past binnen de huidige contouren van het pand past deze ook binnen het bestemmingsplan. De vergunning kan dan slechts worden geweigerd op architectonische gronden. Dit biedt geen mogelijkheid om op programmatische aspecten te sturen. Een extreme maatregel is het nemen van een voorbereidingsbesluit. Met een voorbereidingsbesluit besluit de gemeenteraad dat zij een bestemmingsplan aan het voorbereiden is en kunnen allerlei ontwikkelingen tegen worden gehouden, zoals verbouwingen en het wijzigen van gebruik (zoals bijvoorbeeld in deze het wijzigen van het gebruik van een gebouw als school naar kantoor). Het nemen van een voorbereidingsbesluit schaadt de relatie met de eigenaar ernstig. Zolang het sloop/nieuwbouwscenario dusdanig ongunstig en daarmee onrealistisch is, zet een voorbereidingsbesluit de ontwikkeling slechts op slot in plaats van dat het iets beters tot stand brengt.

Amsterdam wil de transformatie tot gemengde woonstraat als stad graag maar als de markt dat anders ziet, dan komt het niet van de grond,. Beide partijen hebben elkaar hierin nodig. Dit heeft geleid tot het aanpassen van de blik op deze strook. Het voorziene woonkarakter en sfeer van de Prinses Irenestraat verandert. Het bestaande kantoorprogramma in de straat blijft behouden. Ingezet door de Goede Doelen Loterij die haar pand aan de Prinses Irenestraat tot een (prachtig) kantoorgebouw heeft herontwikkeld. Een flinke kwaliteitsimpuls is echter nog steeds voorzien. Reeds ingezet

Gemeente Amsterdam

met de vernieuwing van het oostelijke deel van de Prinses Irenestraat en de nieuwe inrichting van het Prinses Amaliaplein. Het voorstel van Zuidas is om in te zetten op die aspecten die resulteren in een sterke en positieve relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte en die voorzien in een kwalitatief hoogwaardige uitstraling en zo de toegevoegde waarde van de ontwikkelingen voor de stad zullen bepalen. Dit betreft:

- een kwalitatief hoogwaardige architectuur.
- een bijzonder sterke relatie tussen gebouw en openbare ruimte, zowel in architectuur (zoals open en ruime plinten en gelijke aansluithoogtes maaiveld op plint) als in functie (een goede publieke plint voorziening, horeca en/of maatschappelijk).
- Een substantiële hoogwaardige vergroening van de kavels en de openbare ruimte.
- Een bijzondere duurzame uitstraling van het pand.

Voor het Strawinskyhuis heeft bovenstaande bijvoorbeeld geleid tot een aanpassing van de architectuur, inzet op het toevoegen van een daghorecafunctie in de plint aan het Prinses Amaliaplein waarmee het plein nog meer tot leven komt en een bijzondere vergroening van het parkeerdek langs de Prinses Irenestraat. Voor het AICS kavel kunnen vergelijkbare gesprekken worden opgestart.

Financieel

10.1.c | 10.2.g

Volgende processtappen

nvt

Advies, afstemming en participatie

-

Documenten

- Brief G&S vastgoed met intenties voor AICS kavel d.d. 20 april 2020

Registratienr.	**Naam**
<*automatisch*>	<Vrije tekst>

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Zuidas, 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e

Beslissing

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Agenda Directieoverleg Zuidas

Datum	28-04-2020
Tijd	10:00 - 12:00
Locatie	Telefonisch, 10.2.e belt in via Facetime
Voorzitter	Traa, David van
Omschrijving	

1	10:00	Buiten reikwijdte verzoek
2	10:10	
3	10:15	
4	10:20	
5	10:35	Ontwikkelingen op AICS kavel en Strawinskyhuis, Prinses Irenestraat, Zuidas. 10.2.e
6	10:50	Buiten reikwijdte verzoek
7	11:00	
8	11:10	
9	11:20	
10	11:30	
11	11:40	

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Gemeente Amsterdam

Notulen

Aan	Leden en agendaleden directieoverleg Zuidas
Van	10.2.e
Vergaderdatum	28 april 2020
Locatie	Zuidas WTC B4, Igor
Aanwezig	I.v.m. het coronavirus belt alleen de directie in: David van Traa (directeur Zuidas/vz), Pieter-Jan Jongen (adjunct directeur programma's en staf), 10.2.e (secr), Sandra Thesing (adjunct directeur gebiedsontwikkeling)
Afwezig	10.2.e manager programma's), 10.2.e planeconomie).
Agendaleden	10.2.e (communicatie/woordvoering), 10.2.e (manager uitvoering), 10.2.e (strategisch omgevingsmanagement).

1

Buiten reikwijdte verzoek

2

3

4

Buiten reikwijdte verzoek

5 **Ontwikkelingen op AICS kavel en Strawinskyhuis, Prinses Irenestraat, Zuidas.**
Iav: 10.2.e
Bijlagen: 5a – c

Gevraagd besluit en uitslag:

1. In te stemmen met bijgevoegde memo over de ontwikkelingen op de AICS kavel en het Strawinskyhuis voor de staf Zuidas van 4 mei 2020.	Ingestemd zie afspraak
2. In te stemmen met dat in dat memo de staf Zuidas om akkoord wordt gevraagd en niet slechts ter informatie wordt voorgelegd om geen voorbereidingsbesluit op te starten om de voorgenomen intenties van G&S met betrekking tot het AICS kavel tegen te houden.	Ingestemd

Afspraken/acties:

AFSPRAAK	De WH wordt in de staf integraal geïnformeerd over de ontwikkelingen in dit gebied (AICS kavel en Strawinskyhuis/moties). Daarna twee sporen: enerzijds afdoen moties volgens regulier proces en daarnaast door met proces AICS kavel. Dit op deze manier nog opnemen in stafstukken. Hoeft niet opnieuw naar DO, Sandra gemachtigd voor akkoord staf stukken.

Highlights bespreking:

- Het opstarten van het voorbereidingsbesluit is volgens het bevoegdhedenbesluit de bevoegdheid van Zuidas/David. In deze situatie, waarin we afwijken van het uitvoeringsbesluit, echter wel van belang om de WH hierin goed mee te nemen, daarom ook agenderen voor staf ZA.
- Buiten reikwijdte verzoek
- Tijdens eerdere bespreking in DO is afgesproken met G&S nogmaals te spreken over de mogelijkheid tot het realiseren van vrije sector woningen. Dit is inderdaad besproken en dit geniet niet de voorkeur van G&S.
- M.b.t. eventuele effecten van het coronavirus op verdere realisatie; deze zijn gering, er is investeringsbereidheid. De volgende stap is het concretiseren van het plan.
- De buurt is door de eigenaar van het Strawinskyhuis al geïnformeerd over de aangepaste omgevingsvergunning voor aanvraag horeca. Wanneer duidelijk is hoe de plint er definitief uit komt te zien, wordt de buurt ook door ZA geïnformeerd. Voor het AICS kavel zal een vergelijkbaar traject doorlopen worden.

6 Buiten reikwijdte verzoek

Nr. 10

Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Van: 10.2.e
Aan: 10.2.e ; Thesing, Sandra; Jongen, Pieter Jan; Traa, David van; 10.2.e ; 10.2.e
Onderwerp: RE: Conceptverslag Staf Zuidas 4 mei 2020 - graag check
Datum: maandag 18 mei 2020 17:02:32
Bijlagen: Conceptverslag Staf Zuidas 4 mei 2020 10.2.e .docx

Hoi 10.2.e,
Hierbij mijn aanvullingen.
Met vriendelijke groet,

10.2.e
Zuidas

Gemeente Amsterdam

T 10.2.e
10.2.e
twitter.com/zuidasamsterdam

World Trade Center - Toren B - 4e verdieping
zuidas.nl
Werkdagen ma, di, do en vr ochtend

Van: 10.2.e
Verzonden: woensdag 13 mei 2020 12:52
Aan: Thesing, Sandra; Jongen, Pieter Jan; Traa, David van; 10.2.e
10.2.e
Onderwerp: Conceptverslag Staf Zuidas 4 mei 2020 - graag check

Dag allen,
Hierbij het concept verslag van de staf Zuidas op 4 mei. Graag jullie check en waar gewenst wijzigingen. 10.2.e , jullie waren hier weliswaar niet bij aanwezig, maar kennen de inhoud natuurlijk het beste, daarom ook graag jullie blik hierop. 10.2.e ik stuur jou separaat de kabinet bijlage met dezelfde vraag.
Zouden jullie mij uiterlijk maandag kunnen berichten? Dank!
Groet 10.2.e

Gemeente Amsterdam

Notulen

Aan	Staf Zuidas
Van	10.2.e
Vergaderdatum	04-05-2020
Locatie	MS Teams (ivm maatregelen Corona virus)
Aanwezig	Wethouder Everhardt (vz.), 10.2.e (bestuursvoorlichting), 10.2.e (DMC), Pieter-Jan Jongen (adjunct directeur Zuidas), Pieter Klomp (adjunct directeur R&D), 10.2.e (bestuursvoorlichting), 10.2.e (bestuursadviseur), 10.2.e (secretaris), 10.2.e (politiek assistent), Sandra Thesing (adjunct directeur gebiedsontwikkeling Zuidas), David van Traa (directeur Zuidas).
Afwezig	Carolien Schippers (directeur G&O)

1 Buiten reikwijdte verzoek

2 **Conceptverslagen staf Zuidas 23 maart 2020**
Vastgesteld

3 **Ontwikkelingen op het AICS kavel en bij het Strawinskyhuis, Prinses Irenestraat, Zuidas**
I.a.v.: n.v.t Sandra Thesing geeft toelichting
Bijlagen: 3 a – b

Gevraagde beslispunten en uitslag:

1. Kennis te nemen van de voorgenomen vernieuwing van het kantoorgebouw Strawinskyhuis, gelegen aan het Prinses Amaliaplein en Prinses Irenestraat waarvoor reeds een omgevingsvergunning is verleend.	Kennisgenomen
2. Kennis te nemen van de intenties van de nieuwe eigenaar van de Prinses Irenestraat 59/61, het AICS pand om het pand te vernieuwen en kantoorgebruik te behouden.	Kennisgenomen
3. Kennis te nemen dat met beide vernieuwingen geen invulling wordt gegeven aan de ambities van het Uitvoeringsbesluit Strawinsky voor de Prinses Irenestraat namelijk transformatie tot een	Kennisgenomen

gebied met wonen, werken en voorzieningen.	
4. In te stemmen met het achterwege laten van het opstarten van een voorbereidingsbesluit om bovenstaande beoogde ontwikkeling op het AICS kavel tegen te houden maar dat wordt ingezet op die aspecten die resulteren in een sterke, positieve relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte en een kwalitatief hoogwaardige uitstraling.	Ingestemd
5. Kennis te nemen van dat nu de plannen voor het Strawinskyhuis en de AICS kavel bekend zijn, de motie die bij het Uitvoeringsbesluit Strawinsky en bestemmingsplan Strawinsky zuidzijde zijn aangenomen over de bouwhoogte, afgehandeld kunnen worden.	Kennisgenomen

Highlights bespreking:

- In het geval van zowel het AICS kavel als het Strawinskyhuis gaat het om kantoorontwikkeling i.c.m. voorzieningen. Dit betekent een andere visie op de strook waarin de panden gelegen zijn. Eerder is namelijk de wens om hier ook woningbouw te realiseren geuit door Gemeente/Zuidas en vastgelegd in het Uitvoeringsbesluit Strawinsky, vastgesteld door de gemeenteraad begin 2017.
- Voor AICS zijn G&S als ontwikkelaar en een belegger aangesloten. Ontwikkeling houdt een renovatie van het pand in (nieuwe gevel, met kantoorprogramma en mogelijkvoorzieningen in de plint), binnen de contouren van het bestaande pand..
- Met ontwikkelaars van beide panden is gesproken over een gemengde bestemming (wonen – kantoren – voorzieningen), maar beiden hebben te kennen gegeven de businesscase in dat geval niet rond te krijgen. Oorzaak ligt o.a. in toepassing van de 40-40-20 norm. In de gesprekken met G&S en eigenaar Strawnskyhuis is ook gesproken over de mogelijkheid hiervan af te wijken, maar ook dan is het geen aantrekkelijk business case, met name vanwege de huidige kosten voor sloop-nieuwbouw en afkoop van bestaande rechten en de complexiteit en juridisch planologische risico's.
- Doorgang van de ontwikkeling is desondanks van waarde voor de kwaliteit van dit deelgebied, want beide partijen kiezen voor een zeer hoogwaardig kwaliteitsniveau en het alternatief zou leegstand kunnen zijn. Daarbij wordt er geen bezwaar vanuit de buurt verwacht, omdat in het scenario van sloop/nieuwbouw meer volume en daarmee bouwhoogte en programma zou worden toegevoegd. De panden blijven in het huidige scenario dus lager zijn dan eerder gedacht
- In deelgebied Strawinksy wordt met bovenstaande keuzes geen woningbouw gerealiseerd. In aangrenzende deelgebieden Beethoven en Parnas is wel woningbouw gepland. Dit compenseert het aantal woningen dat langs de Prinses Irenestraat komt te vervallen. Daar is geen sprake van herontwikkeling en worden te zijner tijd tenders uitgezet in de markt.
- Na akkoord van de wethouder is de volgende stap het uitwerken van het plan i.s.m. gemeente/ZA. De wethouder wordt tijdens dit proces opnieuw geïnformeerd. Tijdens de uitwerking wordt ingezet op die aspecten die de relatie tussen gebouw en openbare ruimte versterken.

Buiten reikwijdte verzoek

Gemeente Amsterdam

Nr. 11
Gebruikte weigeringsgronden:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e, van de Wet openbaarheid van bestuur; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer

Notulen

Aan	Staf Zuidas
Van	10.2.e
Vergaderdatum	04-05-2020
Locatie	MS Teams (ivm maatregelen Corona virus)
Aanwezig	Wethouder Everhardt (vz.), 10.2.e (DMC), Pieter-Jan Jongen (adjunct directeur Zuidas), Pieter Klomp (adjunct directeur R&D), 10.2.e (bestuursvoorlichting), 10.2.e (bestuursadviseur), 10.2.e (secretaris), 10.2.e (politiek assistent), Sandra Thesing (adjunct directeur gebiedsontwikkeling Zuidas), David van Traa (directeur Zuidas).
Afwezig	10.2.e (bestuursvoorlichting), Carolien Schippers (directeur G&O)

1 Buiten reikwijdte verzoek

2 **Conceptverslagen staf Zuidas 4 mei 2020**
Vastgesteld

3 Buiten reikwijdte verzoek