Nr: 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	09-10-2018
Tijd	9:00 – 10:35
Locatie	Zuidas WTC B4, Igor
Voorzitter	Sandra Thesing
Omschrijving	David is afwezig

1	9:00	buiten reikwijdte verzoek
2	9:00	
3	9:15	
4	9:25	10.2.e , 10.2.e en 10.2.e .
5	9:45	buiten reikwijdte verzoek
6	10:00	
7	10:15	
8	10:30	
9		

Gemeente Amsterdam

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

Notulen

Aan	Leden directieoverleg Zuidas
Van	10.2.e , Zuidas
E-mail	10.2.e
Pagina	1 van4
Vergaderdatum	9 oktober 2018
Aanwezig	Sandra Thesing (vz), David van Traa (punt 4), Vera Luijendijk, , 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e (secr)
Afwezig	-
Extra	10.2.e , 10.2.e , 10.2.e (punt 4), 10.2.e (punt 5), 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e (punt 5 en 6), 10.2.e , 10.2.e (punt 7)

1 buiten reikwijdte verzoek

2

3

David komt binnen.

4 **Ontwikkelingsstrategie kavel K en L Kop Zuidas** – toelichting door 10.2.e , 10.2.e en 10.2.e

Op 19 september heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan voor Kop Zuidas vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een actueel en integraal nieuw planologisch kader om de ontwikkeling van de zuidpunt (kavels J, K en L) van het gebied mogelijk te maken. Kavel J wordt ontwikkeld door AM op basis van de tender die zij vorig jaar gewonnen heeft. Voor de kavels K en L staan we aan het begin van het ontwikkelingsproces. In de bijgevoegde notitie hebben we ambities geformuleerd als uitgangspunten voor de ontwikkeling van dezer kavels. Deze komen voort uit een set kaders en uitgangspunten en een schets van het karakter van Kop Zuidas.

4.a. Kavel K

De directie heeft kennisgenomen van de ontwikkelstrategie voor Kavel K. Wethouder Zuidas heeft eerder expliciet uitgesproken voorkeur te hebben voor kantoren op deze locatie. Gezien de bestuurlijke ambities wordt er afgesproken om het programma opnieuw te bezien en verder te onderzoeken of het noodzakelijk is om de functie wonen in te brengen. Het eventueel toevoegen van woningbouw ten gunste van de kwaliteit van het gebied, dient overtuigend onderbouwd te worden. Verder wordt afgesproken dat er meer stedenbouwkundige onderbouwing nodig is voor de genoemde maximale hoogte van 60 meter. Tot slot is besloten om te onderzoeken in hoeverre versnelling van de huidige planning mogelijk is, waarbij eventuele consequenties voor andere projecten inzichtelijk gemaakt wordt. De financiële consequenties voor het toevoegen van woningbouw en het versnellen van de planning worden uitgewerkt. De resultaten komen terug in een directieoverleg.

4.b. Kavel L

buiten reikwijdte verzoek

Gevraagde en genomen beslissingen

a. De directie houdt de instemming met de ontwikkelingsstrategie voor kavel K in Kop Zuidas aan tot de bij 4.a Kavel K vermelde zaken zijn onderzocht en de resultaten zijn voorgelegd aan de directie.

buiten reikwijdte verzoek

David vertrekt.

buiten reikwijdte verzoek

5

6

buiten reikwijdte verzoek

7

8

rve Zuidas amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO

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 b; de economische of financiële belangen van de gemeente

Datum DO 09-10-2018

Onderwerp

Ontwikkelingsstrategie Zuidpunt Kop Zuidas

Gevraagde beslissing

1. Instemmen met de bijgevoegde ontwikkelingsstrategie voor kavel K en L in Kop Zuidas, waarvan de belangrijkste onderdelen zijn:
   a. de uitgangspunten voor de bouwenvelop van kavel K
   b. de marktbenadering voor kavel K
2. buiten reikwijdte verzoek

Korte toelichting / samenvatting

Op 19 september jl. heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan voor Kop Zuidas vastgesteld. Dit bestemmingsplan is een actueel en integraal nieuw planologisch kader om de ontwikkeling van de zuidpunt (kavels J, K en L) van het gebied mogelijk te maken. Kavel J wordt ontwikkeld door AM op basis van de tender die zij vorig jaar gewonnen heeft. Voor de kavels K en L staan we aan het begin van het ontwikkelingsproces. In de bijgevoegde notitie hebben we ambities geformuleerd als uitgangspunten voor de ontwikkeling van dezer kavels. Deze komen voort uit een set kaders en uitgangspunten en een schets van het karakter van Kop Zuidas.

Voor kavel K vormen deze de basis voor de bouwenvelop. Voor kavel L geldt dat COD recht heeft op een deel van de ontwikkeling van de kavel. De afsprakenbrief die we met hen overeengekomen zijn is daarin leidend. Om de ontwikkeling van COD goed in te passen op de kavel, hebben we de ambities voor kavel L als geheel geformuleerd. Deze ambities vormen het uitgangspunt voor de gehele kavel en zijn inzet van onze gesprekken met COD om tot een bouwenvelop te komen.

In de bijgevoegde notitie gaan we ook in op de ontwikkelstrategie voor beide kavels om de ambities te verwezenlijken, evenals op de aspecten geld, tijd en risico's. Hieronder volgt een puntsgewijze opsomming van de belangrijkste elementen uit de ontwikkelingsstrategie.

<u>Ad 1a: uitgangspunten bouwenvelop kavel K</u>

- Type gebouw: een gemengd gebouw waarbinnen ingezet wordt op kantoor. Het is de opgave een uitvraag aan de markt te doen waarin bestuurlijke ambities herkenbaar terug komen en die resulteert in een gebouw dat goed aansluit op zijn omgeving. Dat vraagt in het bijzonder aandacht voor de plint en hierin ook andere functies te vestigen dan kantoor (voorzieningen en eventueel woningen).

- Gezien de locatie liggen voorzieningen zoals consumentverzorgende (huisarts ed.) of maatschappelijke voorzieningen (mogelijk 24-uurs opvang) voor de hand. Mogelijk ook horeca op de kop van het gebouw aan het park, behorend bij kantoor en liefst openbaar gericht aan de parkzijde. Kans is een verbinding met de begraafplaats. Dit alles nader te onderzoeken en te specificeren in de bouwenvelop.
- Programma: een bandbreedte tussen 21.000-26.000m^2 bvo, waarvan 1.000-5.000m2 functies anders dan kantoor. De samenstelling hiervan is vrij in te vullen door marktpartijen. Realisatie van woningbouw vraagt wel om een zekere omvang en (maatschappelijke) voorzieningen die we specifiek terug willen zien moeten we expliciet maken. Wonen is lastig op deze locatie vanwege hoge geluidbelasting en oriëntatie van de geluidluwe gevel op het noordoosten, maar niet onmogelijk.
- Bouwhoogte: conform bestemmingsplan een maximale bouwhoogte van 60 meter, met daarbij een setback die een voortzetting vormt van de lijn die is ingezet bij kavel J. Het afwijken van het bestemmingsplan (verhogen van de bouwhoogte) is om stedenbouwkundige redenen niet wenselijk. Daarnaast is het bestemmingsplan tot stand gekomen in een uitgebreid participatieproces waarbij belangen van de buurt serieus meegewogen zijn.
- NB: Er wordt onderzoek gedaan naar de positionering van een schakelstation van Liander. Een van de locaties die wordt onderzocht is kavel K. Een mogelijke realisatie van zo'n voorziening heeft invloed op het programma en vormgeving van het gebouw alsook op ondergrondse infrastructuur in het gebied. 10.2.e bereid besluitvorming hierover voor.

Ad 1b: marktbenadering kavel K

buiten reikwijdte verzoek

Ad 1c: ambities kavel L

buiten reikwijdte verzoek

Ad 1d: strategie kavel L



Ad 1e:

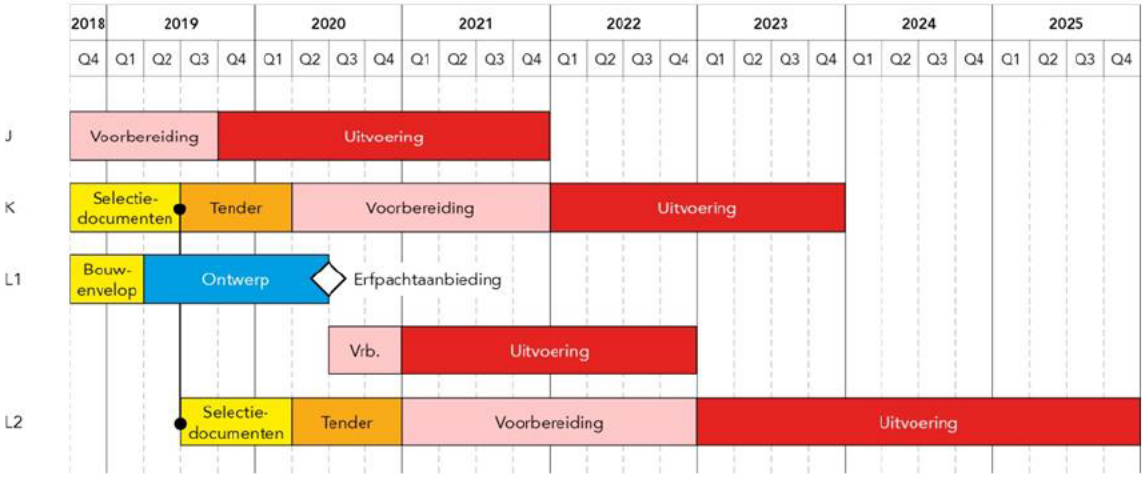


buiten reikwijdte verzoek

Planning en fasering

Op basis van een analyse van verschillende factoren (omgevingsgeluid, bouwlogistiek, ontwikkelrecht COD) en realistische doorlooptijden stellen we de volgende planning en fasering voor:

Planning op hoofdlijnen ontwikkeling Kop Zuidas



Het versnellen van kavel K is ook onderzocht. Onze conclusie is dat dit niet wenselijk is vanwege bouwlogistiek (complexere bouw en daarmee langere bouwtijd) en dat het waarschijnlijk ook niet realistisch is.

In de Voorjaarsrapportage is in de planning uitgegaan van J in 2019, K in 2020 (voor ruim € 10.2.b 10.2.b) en L in 2021 en 2022. Bovenstaande planning betekent doorschuif van gronduitgiftes en daarmee ook van winstnemingen.

Risico's

- De gewenste samenhang op kavel L wordt niet gerealiseerd vanwege splitsing van de kavel in twee delen. Beheersing door bij COD te sturen op het grotere geheel en in de tender op aansluiting op COD.
- Het tweede deel van kavel L blijkt niet als geheel afzetbaar, vanwege afgekoelde markt of te veel stapeling van ambities. Beheersing: opknippen van de kavel (met een sterkere regierol Zuidas) en/of prioritering ambities.

- Als het schakelstation op kavel K een plek moet krijgen, beperkt dit de programmatische mogelijkheden, kwaliteit van de plint, opbrengend vermogen van de kavel en heeft een flink ruimtebeslag op de ondergrondse infrastructuur (een mogelijk maaiveldinrichting). Verschillende locaties worden onderzocht door 10.2.e .
- Corporatie: risico op moeizaam proces tot specificeren ambities kavel L. Beheersing: zelf in the lead blijven bij formuleren uitvraag. Indien nodig opschalen naar Federatie. Ander risico (bij opnemen van corporatie in tender) is na gunning conflict tussen corporatie en ontwikkelaar (vertraging, verzoek financiële bijdrage gemeente).
- Capaciteit: bovenstaande planning vraagt met name veel capaciteit van R&D, maar ook van andere disciplines. Hier zal in het werkplan voldoende ruimte voor moeten zijn.

Stukken

Meegezonden stukken: Ontwikkelstrategie kavel K en L

Verdere procedurestappen met data

Bouwenveloppen t.z.t. ter kennisname naar wethouder.

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

Afstemming heeft plaatsgevonden met thema- en programmamanagers en planologen. Communicatie nu niet aan de orde.

Wijze van voorbereiding

Afstemming:

- Advies businesscontroller 10.2.e financiële paragraaf besproken met 10.2.e
- Ontwerpatelier: Zowel de uitgangspunten voor Kavel L als Kavel K zijn meerdere malen besproken met het Ontwerpteam. De huidige strategie is in lijn met de uitkomsten van deze gesprekken.
- Overig: Afstemming met Adviesteam selectie Marktpartijen. Dwarskijksessie met Zuidas-collega's

Productinformatie

Proceskosten: Benodigde capaciteit moet opgenomen worden in werkplan 2019.

Grondexploitatie: Toegelicht bij beslispunten

Risico: Toegelicht bij beslispunten

Kwaliteit: Het voorgestelde besluit is in lijn met de visie Zuidas

Beslissing

N.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

10.2.e

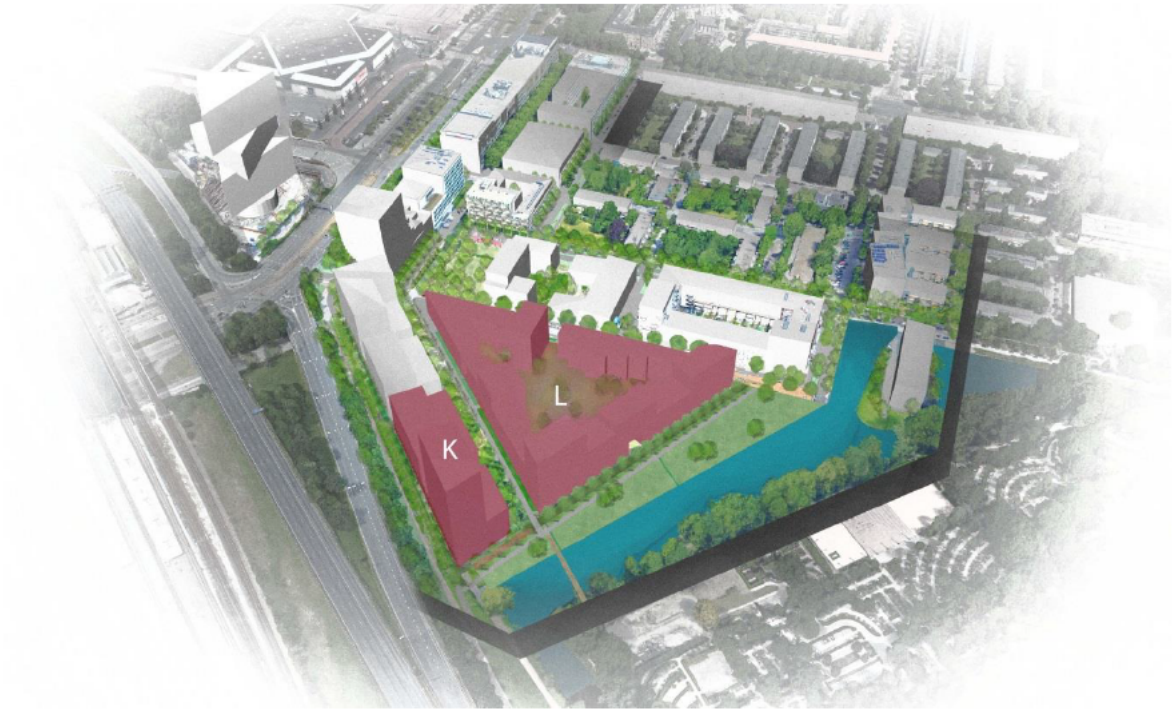
10.2.e

10.2.e

10.2.e

Zuidpunt Kop Zuidas

Ambities en Strategie kavel K en L



4 oktober 2018

Inhoud

0 Samenvatting 4

1 Inleiding 5

buiten reikwijdte verzoek

3 Karakter Kop Zuidas 8

3.1 Stedenbouwkundige opzet 8
3.2 Programma 9
3.3 Groen, water, openbare ruimte 10
3.4 Mobiliteit 10
3.5 Duurzaamheid 11

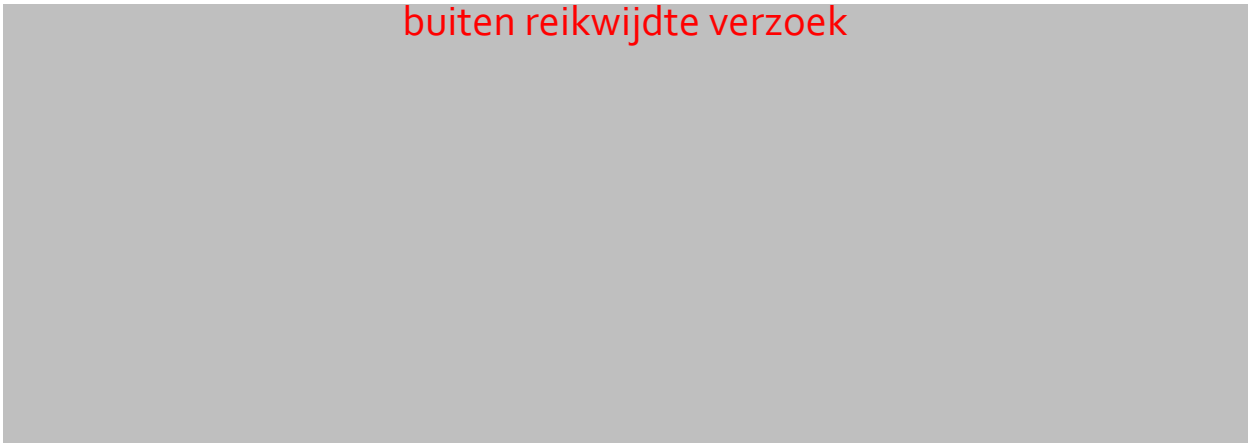
buiten reikwijdte verzoek

5 Kavel K 17

5.1 Ambities 17

5.1.1 Programma 17
5.1.2 Voorzieningen 18
5.1.3 Volume en programma 18
5.1.4 Bouwhoogte 20

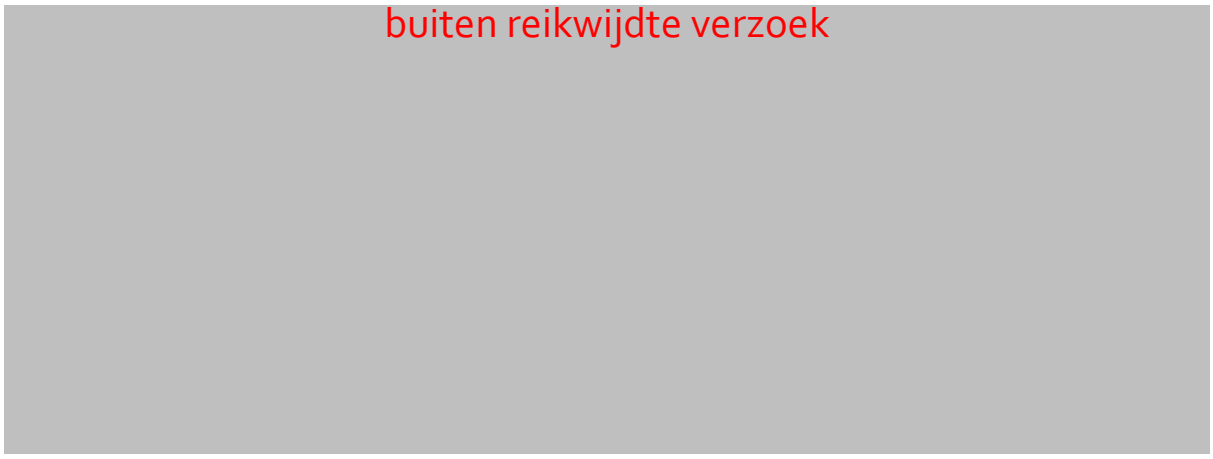
5.2 Strategie kavel K 22



0 Samenvatting

Voorliggend document heeft als doel om de uitgangspunten voor de bouwenveloppen van kavel K en het door middel van een bestaand ontwikkelrecht te creëren deel van COD op kavel L in Kop Zuidas te bepalen. De strategie en ambities voor beiden kavels worden afgeleid uit het karakter van Kop Zuidas en de geldende beleidskaders. De Visie Zuidas is hierbij richtinggevend. De voor Zuidas relevante ambities van het college-akkoord zijn, zoals afgesproken in de staf Zuidas, verkend.

Kop Zuidas is een programmatisch gemengd gebied. Er vinden zich veel verschillende functies voor verschillende doelgroepen. De nabijheid van groen en water is een belangrijk en terugkerend element. We willen de voorliggende opgave zoveel mogelijk laten aansluiten op deze karakteristieken. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is Kop Zuidas een gebied waarin twee werelden samenkomen. Het gebied is aan de zuid- en westzijde gelegen aan de grootstedelijke stadscorridor van A10 en de Europaboulevard. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de kleinschalige Veluwebuurt, die wordt gedomineerd door laagbouw en groen. De overgang tussen deze twee werelden bepaalt in sterke mate het karakter van Kop Zuidas. Kavel K vormt het sluitstuk van de stadscorridor, terwijl kavel L een belangrijke schakel is in het overgangsgebied richting de noordelijk gelegen woonbuurt.



Kavel K kent een eigen opgave. Kenmerkend voor deze positie is dat het hoogteaccent op de kop van het gebouw een prominente zichtlocatie is vanaf de A10, gelegen is aan een park en aan een woonbuurt. Dit illustreert de complexe opgave om het karakter van het gebouw als geheel in vorm en functie aan te laten sluiten bij zijn omgeving. In de Staf Zuidas is de wens uitgesproken voor dit gebouw in te zetten op kantoor. Tegelijkertijd proberen we, in lijn met de Visie Zuidas, een levendig, gemengd stukje stad te realiseren waarbij gebouwen niet op zichzelf staan maar een (in vorm en/of functie) relatie aangaan met elkaar en de openbare ruimte. Vanuit deze beide invalshoeken (gebouw en gebied) stellen we hier een gemengd gebouw voor waarbinnen ingezet wordt op kantoor. Voor het niet-kantoordeel (voorzieningen en eventueel woningen) stellen we voor een bandbreedte te hanteren voor het te realiseren programma. In de financiële paragraaf is een verkenning gedaan naar de financiële risico's hiervan. Voor de ontwikkeling van kavel K vormt het vastgestelde selectiebeleid van de gemeente het uitgangspunt. Er is op voorhand geen reden om gebruik te maken van de hardheidsclausule.

1 Inleiding

In Kop Zuidas is de afgelopen jaren een flink aantal gebouwen gerealiseerd. Drie andere kavels zijn in aanbouw en een vierde is in voorbereiding. Daarmee resteren in Kop Zuidas nog twee bouwvelden: de A10-strook 2de fase (kavel K) en de woningdriehoek (kavel L).

Het doel van dit document is om de uitgangspunten voor de bouwenveloppen te bepalen voor kavel K en het ontwikkelrecht van COD op kavel L. Daarbij wordt de ontwikkeling van COD geplaatst in de context van ambities voor kavel L als geheel. In het verlengde van de inhoudelijke ambities wordt ook een voorstel gedaan voor de ontwikkelwijze voor beide kavels als basis voor het vervolgproces.

Hoofdstuk 2 schetst de kaders en uitgangspunten voor beide kavels, gevolgd door een karakterschets van Kop Zuidas in Hoofdstuk 3. Deze twee hoofdstukken vormen samen de basis voor de uitwerking van kavel L in hoofdstuk 4 en kavel K in hoofdstuk 5. Aansluitend wordt ingegaan op financiën, planning/fasering en het vervolgproces.

2 Kaders en Uitgangspunten

Bij het bepalen van de te volgen strategie en ambities hebben we te maken met verschillende uitgangspunten en (beleids)kaders. De belangrijkste daarvan worden hieronder kort opgesomd en de relevantie ervan wordt toegelicht om de verdere ontwikkeling van Kop Zuidas te schetsen.

2.1 Visie Zuidas

In 2016 is de Visie Zuidas vastgesteld door de gemeenteraad. In deze visie wordt de verdere ontwikkeling van Zuidas geschetst aan de hand van vijf thema's: (a) Zuidas in Uitvoering, (b) Internationaal en Ambitieus, (c) Levendige woonwijk, (d) Verbonden door Groen en Water, (e) Kiezen voor Fiets en OV. Deze thema's zijn richtinggevend voor het formuleren van ambities voor Kop Zuidas en de wijze waarop deze gerealiseerd kunnen worden.

2.2 Bestemmingsplan Kop Zuidas

Een nieuw bestemmingsplan voor Kop Zuidas is op 19 september 2018 door de gemeenteraad vastgesteld. Dit bestemmingsplan bestaat uit een actueel en integraal nieuw planologisch kader om de ontwikkeling van de zuidpunt (kavels J,K,L) van het gebied mogelijk te maken. In 2017 meerdere participatiebijeenkomsten georganiseerd om de belangen te inventariseren en belanghebbenden te betrekken bij de totstandkoming van het bestemmingsplan. Kavel L heeft een woonbestemming, met ruimte voor kleinschalige voorzieningen. Kavel K is gemengde bestemming met kantoor, wonen en op beperkte schaal voorzieningen.

Qua bouwhoogte hebben we gezocht naar een optimum tussen het creëren van ontwikkelruimte enerzijds en het waarborgen van een prettig woon en leefklimaat anderzijds. Zo hebben de kavels J en K langs de A10 een maximale bouwhoogte (tot 60 meter), zonder onaanvaardbare nadelige gevolgen te hebben voor bijvoorbeeld de bezonning van de woningen op kavel L. Kavel L heeft op zijn beurt een basishoogte van 19 meter waarboven zes hoogteaccenten (variërend van 24 tot 40 meter) toegestaan zijn die aansluiten bij de bestaande hoogteaccenten (28 meter). Op deze wijze kan er in relatief hoge dichtheid gebouwd worden, met behoud van een prettig woon- en leefklimaat.



Figuur 1 Overzicht Kop Zuidas

2.3 Gemeentelijk beleid

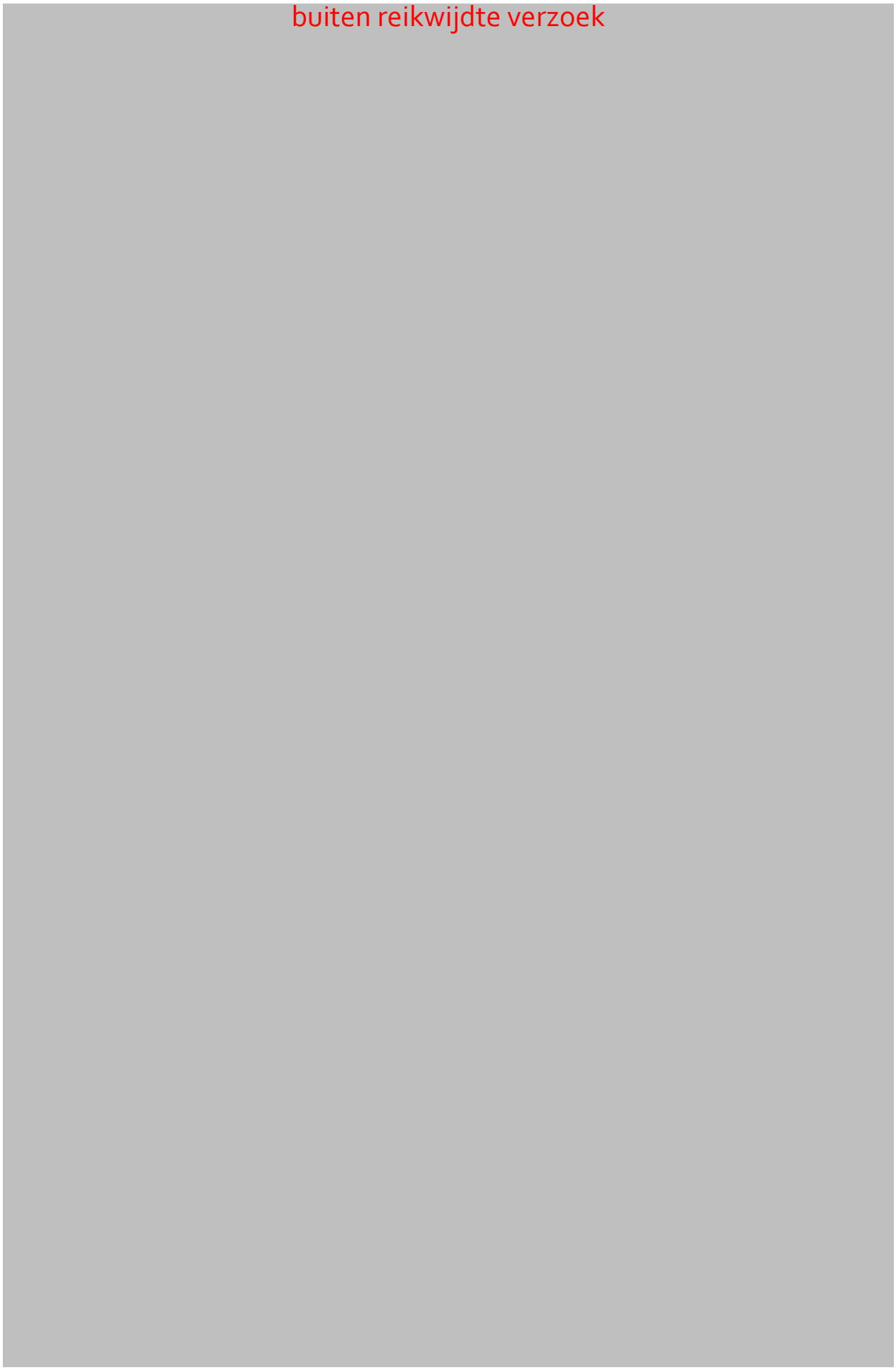
Het bestemmingsplan is in overeenstemming met het gemeentelijk beleid, onder meer op het gebied van mobiliteit, woningbouw, kantoren en duurzaamheid.

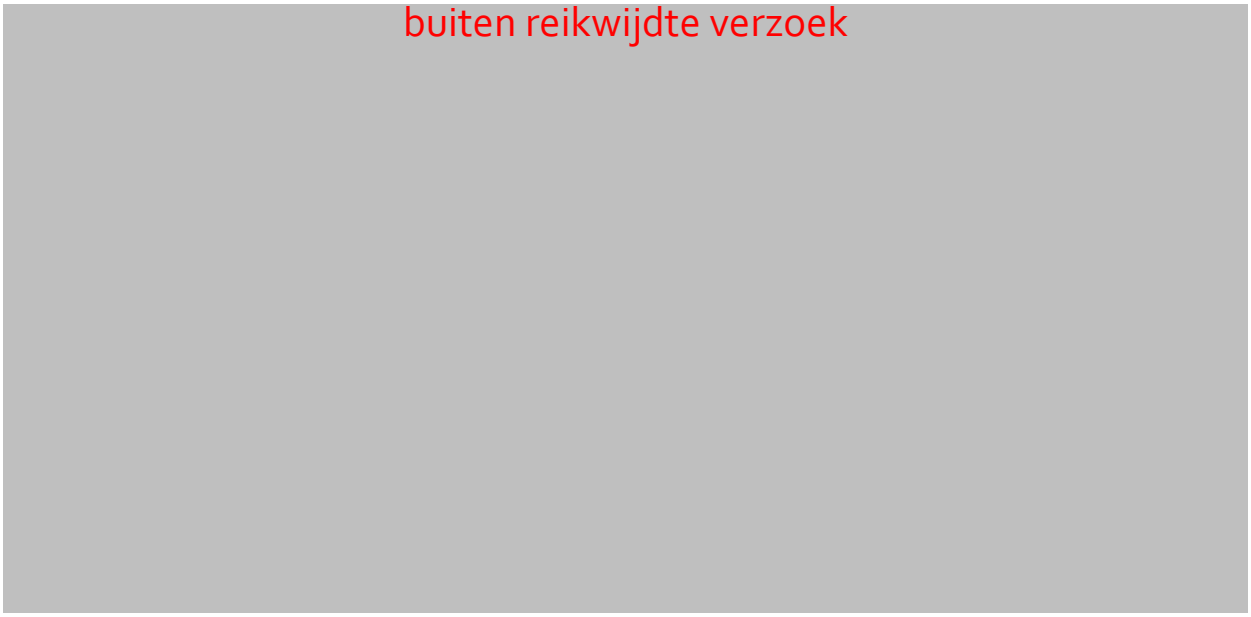
In het coalitie-akkoord heeft het college haar ambities geformuleerd, waarvan een aantal direct raken aan de ontwikkeling van kavel L en K. In ieder geval relevante onderwerpen zijn hierbij

a. Betaalbaar wonen voor lage en middeninkomens
b. Bouwen en transformatie met aandacht voor alle groepen
c. Openbare ruimte en groen
d. Klimaat, energietransitie en Amsterdam aardgasvrij
e. Bedrijvigheid en vestigingsklimaat
f. Amsterdam autoluw

In de staf Zuidas van 18 juni j.l. heeft Zuidas aangegeven op welke wijze Zuidas kan bijdragen aan onderwerpen/ambities uit coalitieakkoord. De inzet van Zuidas bestaat zowel uit het uitvoeren van onderzoeken/verkenningen en het doen van voorstellen om de ambities uit het Coalitieakkoord mee te kunnen nemen in de verdere planvorming en uitvoering van de ontwikkeling van het Zuidasgebied. Maar het kan ook gaan om voortzetting van realisatie van reeds vastgestelde plannen/beleid.

Vastgestelde beleidskaders zijn uitgangspunt voor de ontwikkeling van kavel L en K. Voor een verkenning van het woningbouwprogramma is daarom bijvoorbeeld uitgegaan van een 40-40-20 verdeling. Daar waar mogelijk is in dit document geanticipeerd op de genoemde inzet van Zuidas m.b.t. het coalitieakkoord.


buiten reikwijdte verzoek



3 Karakter Kop Zuidas

Kop Zuidas is een stedelijk gemengd gebied waarin twee werelden samenkomen. Het gebied is aan de zuid- en westzijde gelegen aan de grootstedelijke stadscorridor van A10 en de Europaboulevard. Aan de noordzijde grenst het gebied aan de kleinschalige en rustige Veluwebuurt, die wordt gedomineerd door laagbouw en groen. De overgang tussen deze twee werelden bepaalt in sterke mate het karakter van Kop Zuidas en is daarmee richtinggevend voor de stedenbouwkundige opzet van het gebied.

3.1 Stedenbouwkundige opzet

Langs de A10 en Europaboulevard begeleidt een stedelijke wand van grote gebouwen de entree van de stad. Het zijn voornamelijk gemengde gebouwen met een hoogstedelijk karakter, passend bij de schaal van de aanliggende grote verkeersaders. Het ROC, Motel One en het in aanbouw zijnde kantoor van SuitSupply zijn kenmerkende voorbeelden in deze reeks gebouwen. De kavels J (gegund aan AM) en K vormen het sluitstuk van deze zone.

De gebouwen langs deze stadscorridor creëren een relatief geluidsluwe omgeving erachter, waar het woonmilieu van de Veluwebuurt in hogere dichtheid kan worden voortgezet. De afgelopen jaren is deze ontwikkeling in gang gezet met de realisatie van enkele woningbouwprojecten. Deze nieuwbouw kenmerkt zich door haar stedelijke woonmilieu, nabij voorzieningen, groen en uitstekende bereikbaarheid met auto, fiets en OV. De woongebouwen zijn voornamelijk opgetrokken uit gebakken materiaal en sluiten daarmee aan op architectuur in stadsdeel Zuid. Kavel L is het slotstuk in de ontwikkeling van Kop Zuidas waar dit diverse woonmilieu vorm kan krijgen.

Bij de verdere ontwikkeling van Kop Zuidas is het een belangrijke opgave de overgang tussen deze beide werelden zorgvuldig vorm te geven. Het karakter van kavel K zal (in vorm en/of functie) goed moeten aansluiten bij het stedelijk resideren op kavel L.



Figuur 2 Identiteiten

3.2 Programma

In het gebied zijn al veel verschillende functies aanwezig. Langs de rand van het gebied bevinden zich grootschalige functies zoals het stadsdeelkantoor, synagoge, een ROC, een hotel en een sportschool. Bovendien bevinden zich hier veel uiteenlopende commerciële functies voor de omliggende buurten. Uitgangspunt, in lijn met Visie Zuidas, is het realiseren van een compleet en gemengd stukje stad, waar naast kantoor en woningen ook plek is voor de bijbehorende (maatschappelijke) voorzieningen.

Zoals hierboven geschetst wordt deze stedelijke wand verder voortgezet met het kantoor van Suitsupply en aansluitend de ontwikkeling van de kavels J en K. Deze kavels hebben een gemengde bestemming van kantoor, wonen en voorzieningen. AM werkt voor kavel J een plan uit waarin een mix van deze functies een plek krijgt.

De afgelopen jaren is achter deze stedelijke wand een mix van verschillende woningtypologieën gerealiseerd. Zo zijn er, naast een beperkt aantal sociale huurwoningen, markthuur (waaronder betaalbaar middensegment) en koopwoningen gerealiseerd. In aanvulling op dit programma is nu een flink aantal sociale woningen voor studenten en starters in ontwikkeling. Daarnaast worden er op dit moment circa 45 vrije sector koopwoningen gerealiseerd en bouwt Cordaan ruim 50 zorgwoningen. Dit illustreert dat Kop Zuidas een woonlocatie is die aantrekkelijk is voor verschillende doelgroepen.

buiten reikwijdte verzoek

3.3 Groen, water, openbare ruimte

De nabijheid van groen en water is een belangrijk element van de identiteit van Kop Zuidas. Aan de oostzijde grenst het gebied direct aan het groen van Zorgvlied en iets verderop de Amstel. Kop Zuidas vormt daarmee de overgang van de groene Amstelscheg naar het stedelijk gebied. Integratie van groen in de uitwerking van Kop Zuidas, in de openbare ruimte en op de kavels, is daarom een logische keuze. Daarnaast is het de ambitie om het gebied verder waterneutraal te ontwikkelen. Dit geldt zowel bij de realisatie van vastgoed (waterberging op daken) als de inrichting van de openbare ruimte met watervertragende groenstroken. Dit thema geeft een extra dimensie aan het karakter van Kop Zuidas.

Passend bij het diverse karakter van de gebouwde omgeving faciliteert de openbare ruimte de verschillende wensen van de gebruikers van het gebied. Het nog te ontwikkelen Hogelandplein zal het middelpunt vormen van de buurt. Het stedelijke plein moet een plek worden waar alle doelgroepen van het gebied gebruik van kunnen maken, zoals kantoorgebruikers, scholieren, bewoners, kinderen, etc.. Iets verderop biedt het groene park langs de Kleine Wetering een rustiger karakter, aansluitend op begraafplaats Zorgvlied.



Figuur 4 Verschillende type groene en openbare ruimte

3.4 Mobiliteit

Kop Zuidas is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer. Station Rai en de Noord-Zuidlijn zijn op een steenworp afstand gelegen. Daarnaast is ook de fietsinfrastructuur uitstekend, aangezien er diverse doorgaande fietsroutes door en langs het gebied liggen. Ook voor autogebruikers is het gebied aantrekkelijk gezien de nabijheid van de A10. Kop Zuidas is in het parkeerbeleid als A-locatie opgenomen, met bijbehorende parkeernormen.

Belangrijk aandachtspunt is het voorkomen dat een deel van de parkeervraag in de naastgelegen Veluwebuurt komt te liggen. In het participatieproces rond het nieuwe bestemmingsplan is hier meermaals aandacht voor gevraagd.

Parkeren op straat is niet toegestaan, uitgezonderd parkeren voor specifieke doelgroepen (invaliden) en enkele *kiss-and-ride* plekken. Er worden geen parkeervergunningen verstrekt.

Bezoekersparkeren wordt ook inpandig gefaciliteerd. Parkeren voor bezoekers is nu al mogelijk in de FLOW-garage (170pp). Op kavel J is een tweede (deels) openbare garage in ontwikkeling van 50 parkeerplaatsen. Het bestemmingsplan staat maximaal 300 openbare parkeerplaatsen toe. Bij het opstellen van de bouwenveloppen (en nadere specificering van het programma) zal het aantal en locatie van te realiseren bezoekersparkeerplaatsen uitgewerkt worden. Inzet is om dit voornamelijk in kavel K te realiseren, eventueel in combinatie met dubbelgebruik. Daarbij biedt de ontwikkeling van zowel kavel K als L kans voor het uitvragen van duurzame mobiliteitsconcepten.

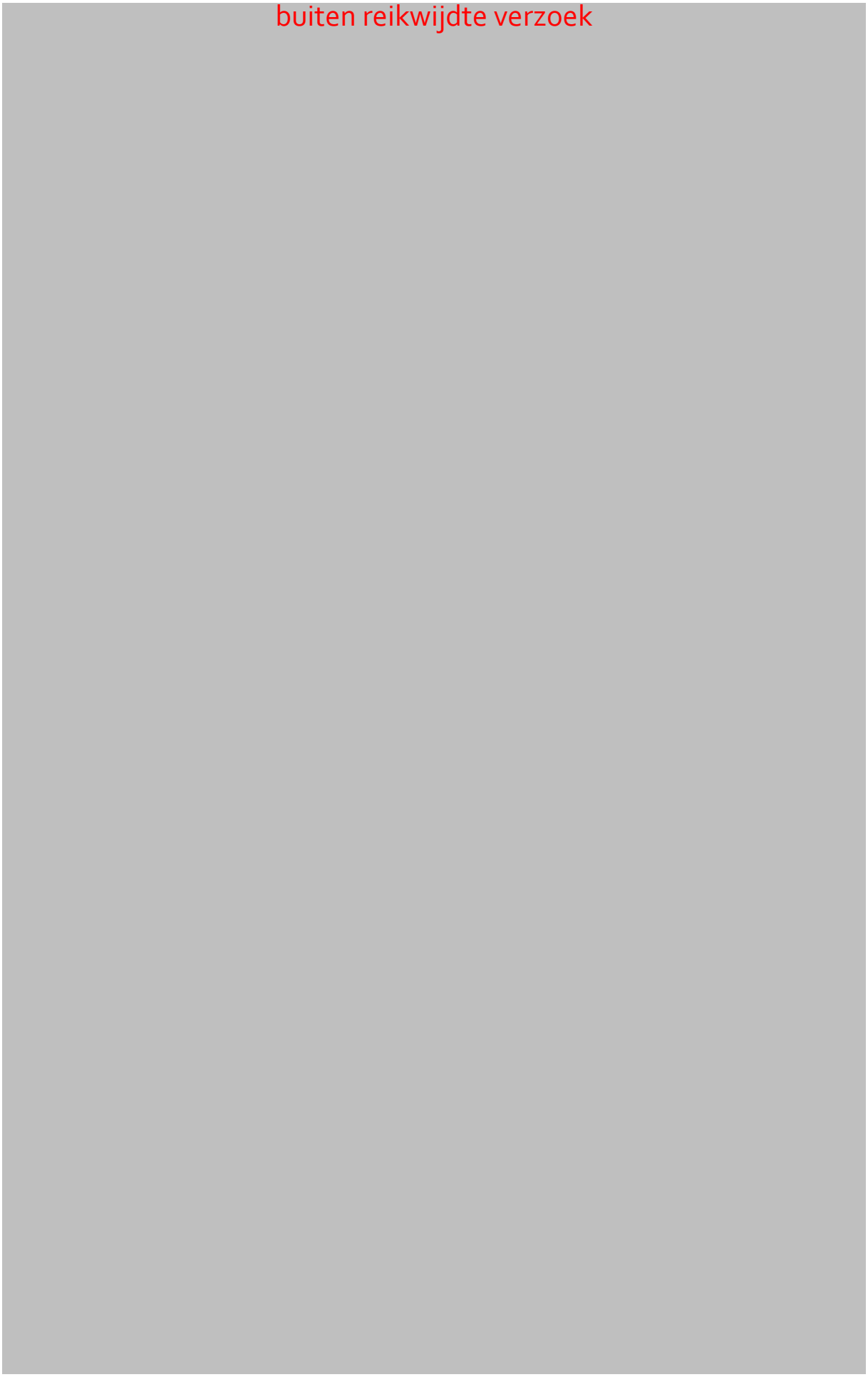
3.5 Duurzaamheid

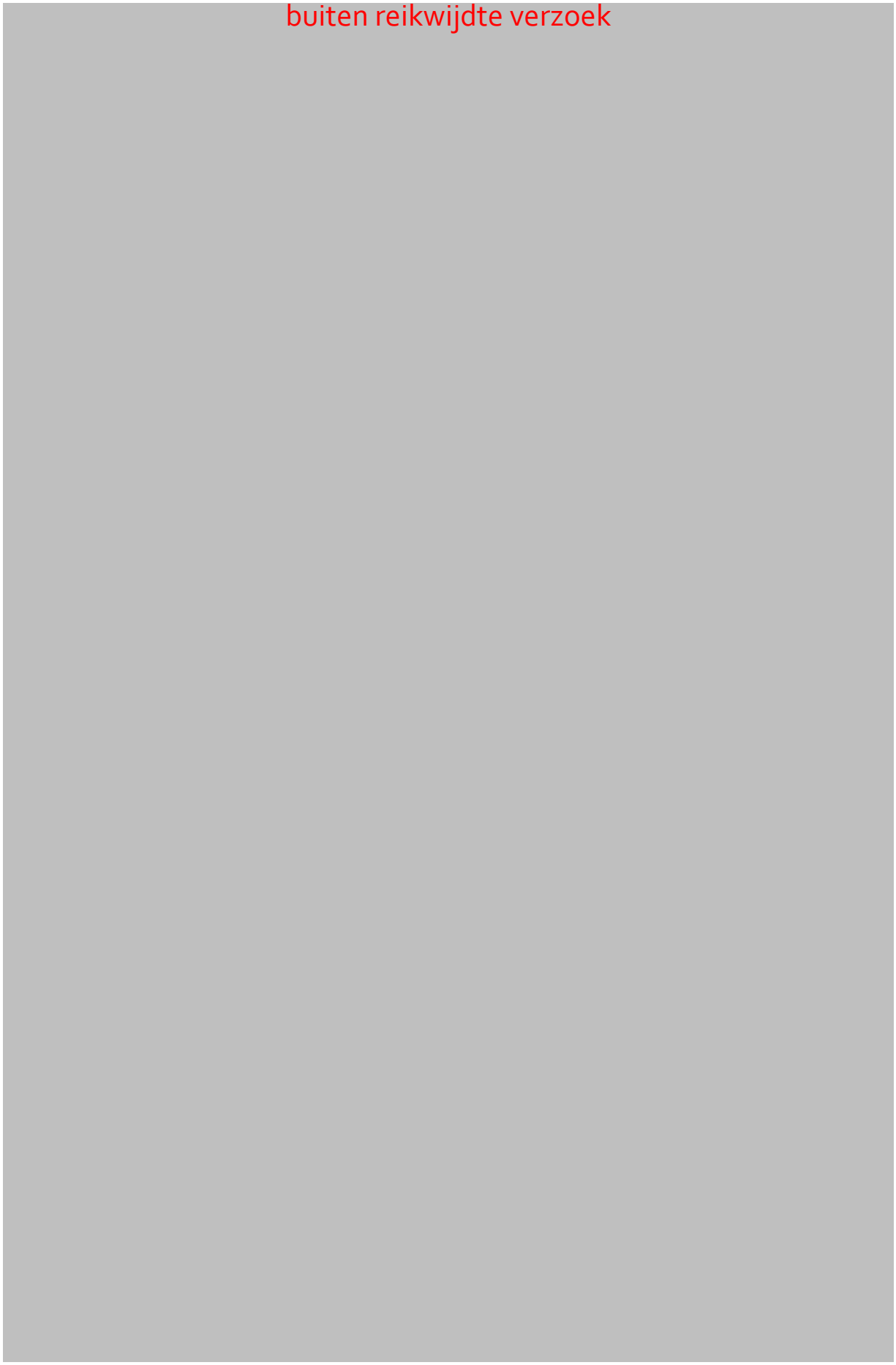
Zuidas heeft vooruitstrevende ambities op het gebied van duurzaamheid. Bij de ontwikkelingen in Kop Zuidas zullen deze het uitgangspunt zijn. De verscheidenheid binnen Zuidas vraagt echter ook om maatwerk per deelgebied. Kop Zuidas is het enige gebied dat niet is aangesloten op één van de twee stadswarmtenetten in Zuidas. Met dat het achterhoofd sturen we voor de ontwikkelingen van nieuwe gebouwen op WKO-systemen. In het gebied zijn meerdere open monobronnen aanwezig. Het Masterplan Warmte Koude Opslag Kop Zuidas biedt de mogelijkheid om deze ontwikkelingen te sturen en efficiënt in te passen.

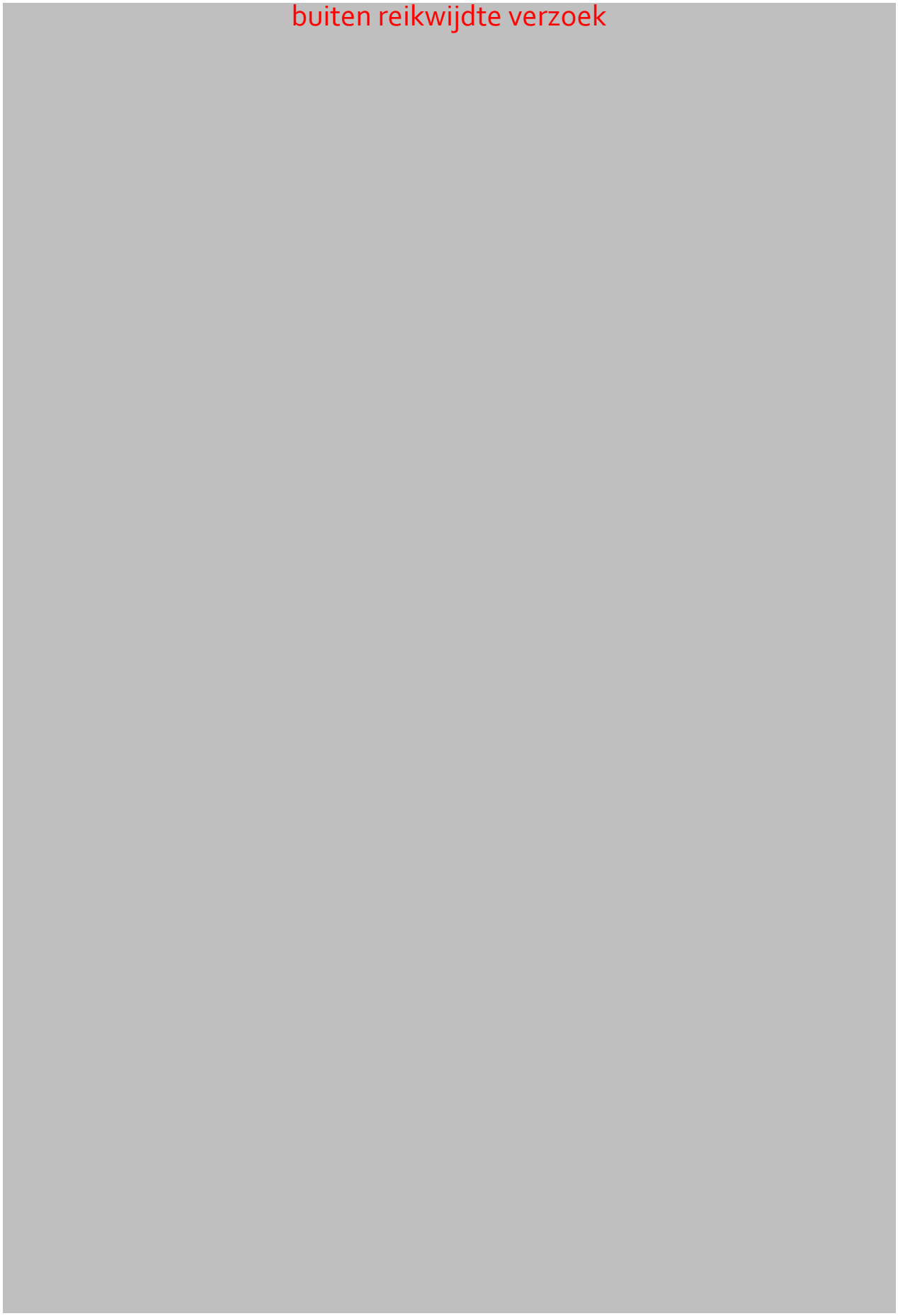
Daarnaast is waterneutraliteit een specifieke ambitie voor Kop Zuidas. Dit is het uitgangspunt de ontwikkeling van vastgoed (bufferen op de kavel) en de openbare ruimte waar we inzetten op watervertragende groenstroken.

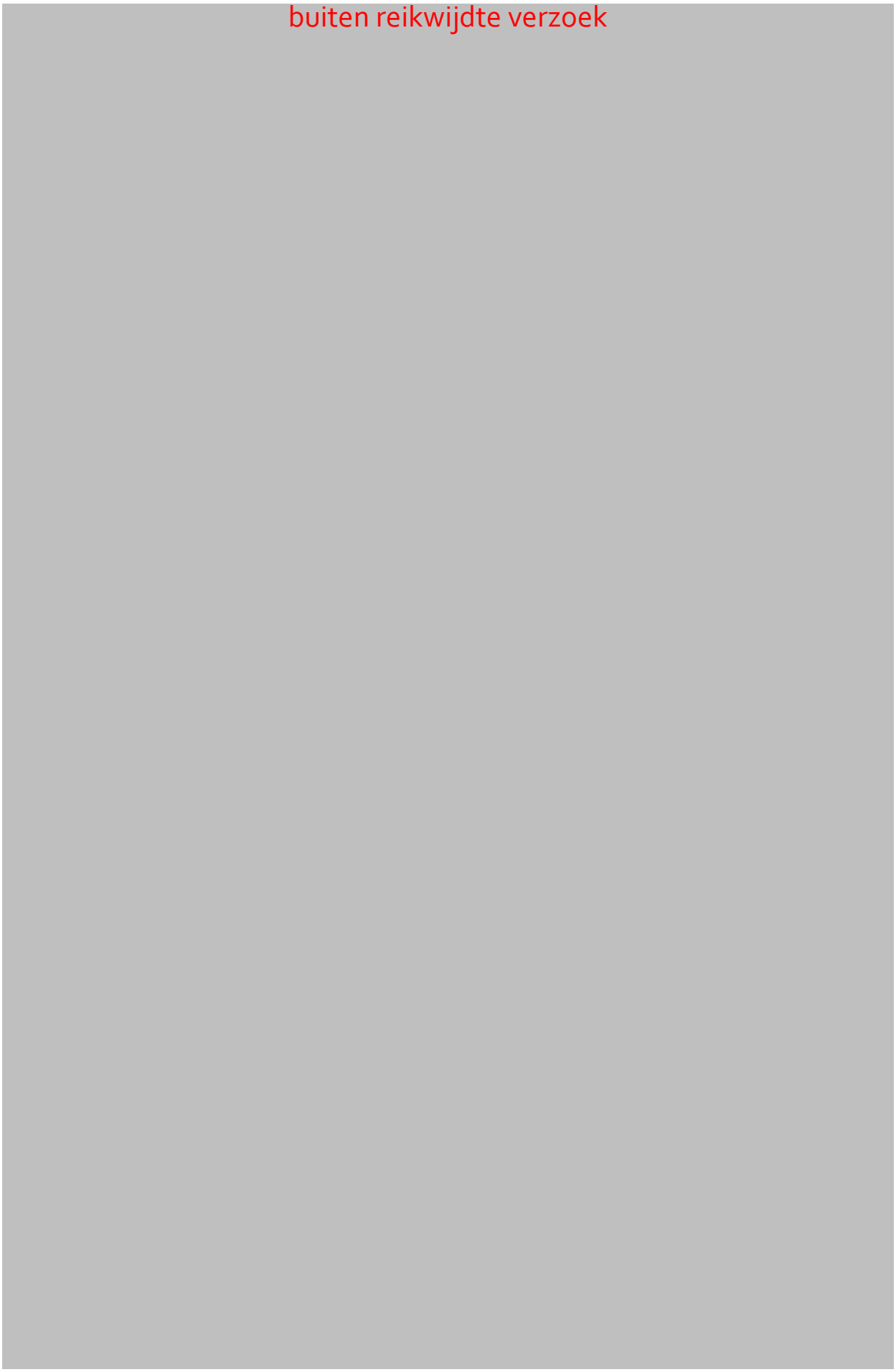
4 Kavel L

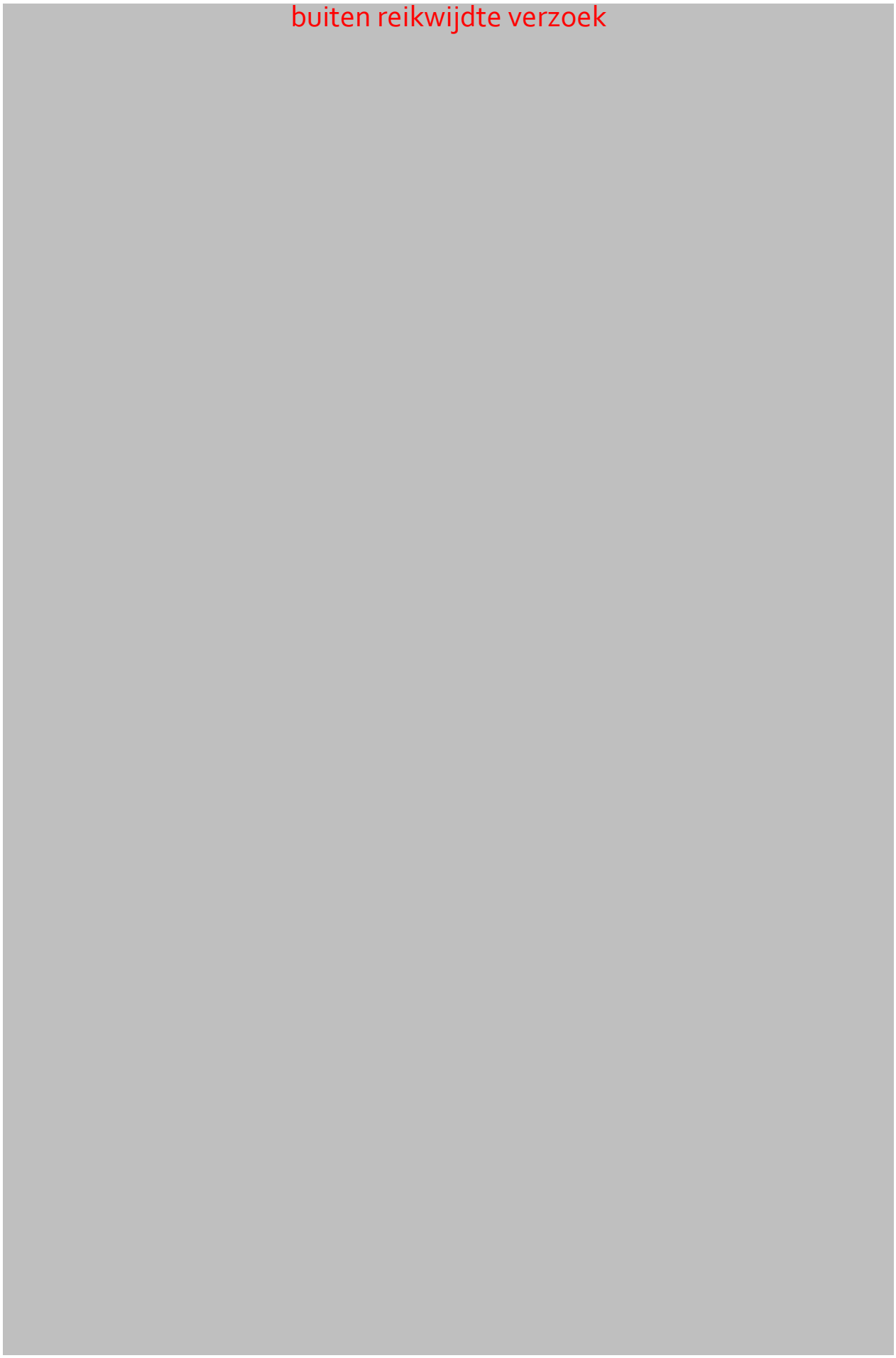
buiten reikwijdte verzoek


buiten reikwijdte verzoek


buiten reikwijdte verzoek


buiten reikwijdte verzoek


buiten reikwijdte verzoek


buiten reikwijdte verzoek



5 Kavel K

Kavel K markeert het begin/einde van de stedelijke wand van grote gebouwen die de entree van de stad langs A10 en Europaboulevard begeleidt. Zoals eerder geschetst vormt deze zone van gebouwen de overgang van de grootschalige wereld van Zuidas naar het kleinschaliger woonmilieu erachter.

5.1 Ambities

Kenmerkend voor deze hybride positie is dat het hoogteaccent op de kop van het gebouw een prominente zichtlocatie is vanaf de A10, gelegen is aan een park (en aansluitend begraafplaats) én aan een woonbuurt. Dit illustreert de complexe opgave om het karakter van het gebouw als geheel in vorm en functie aan te laten sluiten bij zijn omgeving. Bestuurlijk (staf Zuidas juli 2018) is de wens uitgesproken in te zetten op kantoor voor kavel K en is bekrachtigd dat bij de ontwikkeling van Zuidas de uitgangspunten van de Visie Zuidas leidend blijven.

Tegen deze achtergrond is het de opgave een uitvraag aan de markt te doen waarin bestuurlijke ambities herkenbaar terug komen en die resulteert in een gebouw dat passend is in zijn omgeving. Het recent vastgestelde bestemmingsplan biedt de ruimte hier invulling aan te geven: kavel K heeft een gemengde bestemming waarbinnen kantoor, wonen en (beperkt) voorzieningen toegestaan zijn.

Om richting te geven aan het opstellen van een bouwenvelop voor kavel K worden hieronder uitgangspunten geschetst die hiervoor de basis kunnen vormen.

5.1.1 Programma

Vanuit de gelaagde doelstelling zoals geschetst in de inleiding hierboven, kan de programmatische ambitie voor deze kavel worden samengevat als een gemengd gebouw waarbinnen ingezet wordt op kantoor. Goede aansluiting op straatniveau is essentieel voor inpassing van het gebouw in zijn omgeving.

Het toevoegen van andere functies dan kantoor op deze locatie is met name in de plint van het gebouw gewenst. Woningen en voorzieningen geven een vriendelijker karakter aan het gebouw, waarmee het beter aansluit bij de woningen aan de overzijde van de straat. Voordeuren aan de straat generen bovendien veel meer levendigheid en ogen op de straat dan op de bovenste verdiepingen. Woningen op hoger gelegen verdiepingen aan de noordzijde van het gebouw kunnen deze kwaliteit verder versterken. Aan de zijde van de A10, en aan de fietsroute richting Amstel, kunnen dergelijke functies, zoals ook bij kavel J (Crossover) wordt toegepast, op straatniveau bijdragen aan het gevoel van sociale veiligheid.

Tegenover de wenselijkheid van het toevoegen van functies aan de hoofdfunctie kantoor staat een aantal beperkende omgevingsfactoren voor de realisatie van dergelijke functies. Zo ondervindt de locatie een hoge geluidbelasting, waardoor woningbouw aan de gunstige (zuid)zijde van de A10 lastig te realiseren is. Op de begane grond is de geluidbelasting het laagst en daarmee het minst beperkend. De oriëntatie op het noordoosten van eventuele woningen aan de zijde van woonkavel L maakt dat deze relatief weinig zon krijgen. Goede woningbouw is dus niet eenvoudig te realiseren, maar ook niet onmogelijk. Hierbij kan geleerd worden van de ervaringen op naastgelegen kavel J, waar tijdens de tenderfase slimme woningtypologieën werden ingezet. Doormiddel van bijvoorbeeld tweezijdig georiënteerde woningen werd daar aangetoond dat wonen hier goed kan worden ingepast. Verder is vanuit het perspectief van een belegger een horizontale mix van woningen niet ideaal.

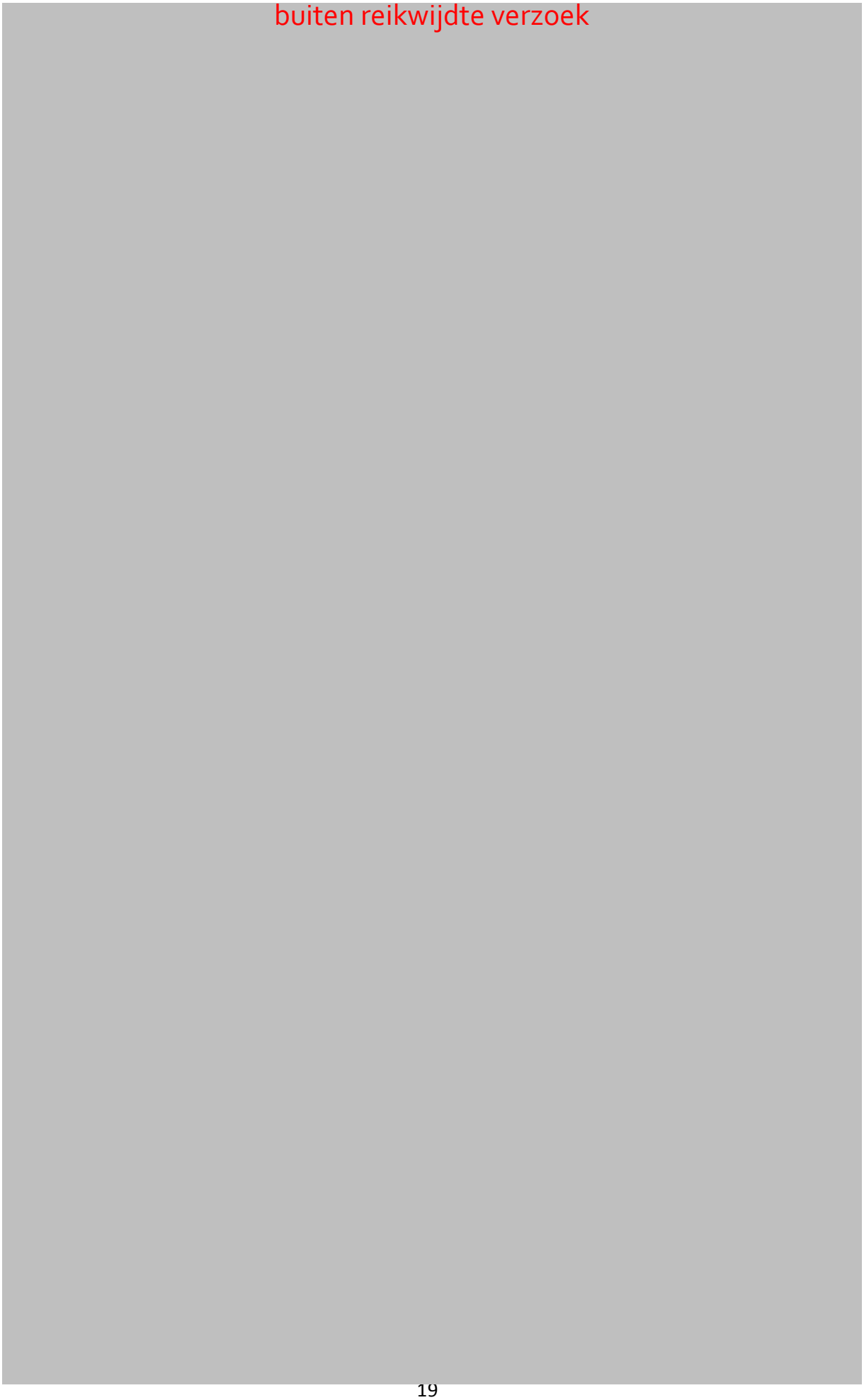
5.1.2 Voorzieningen

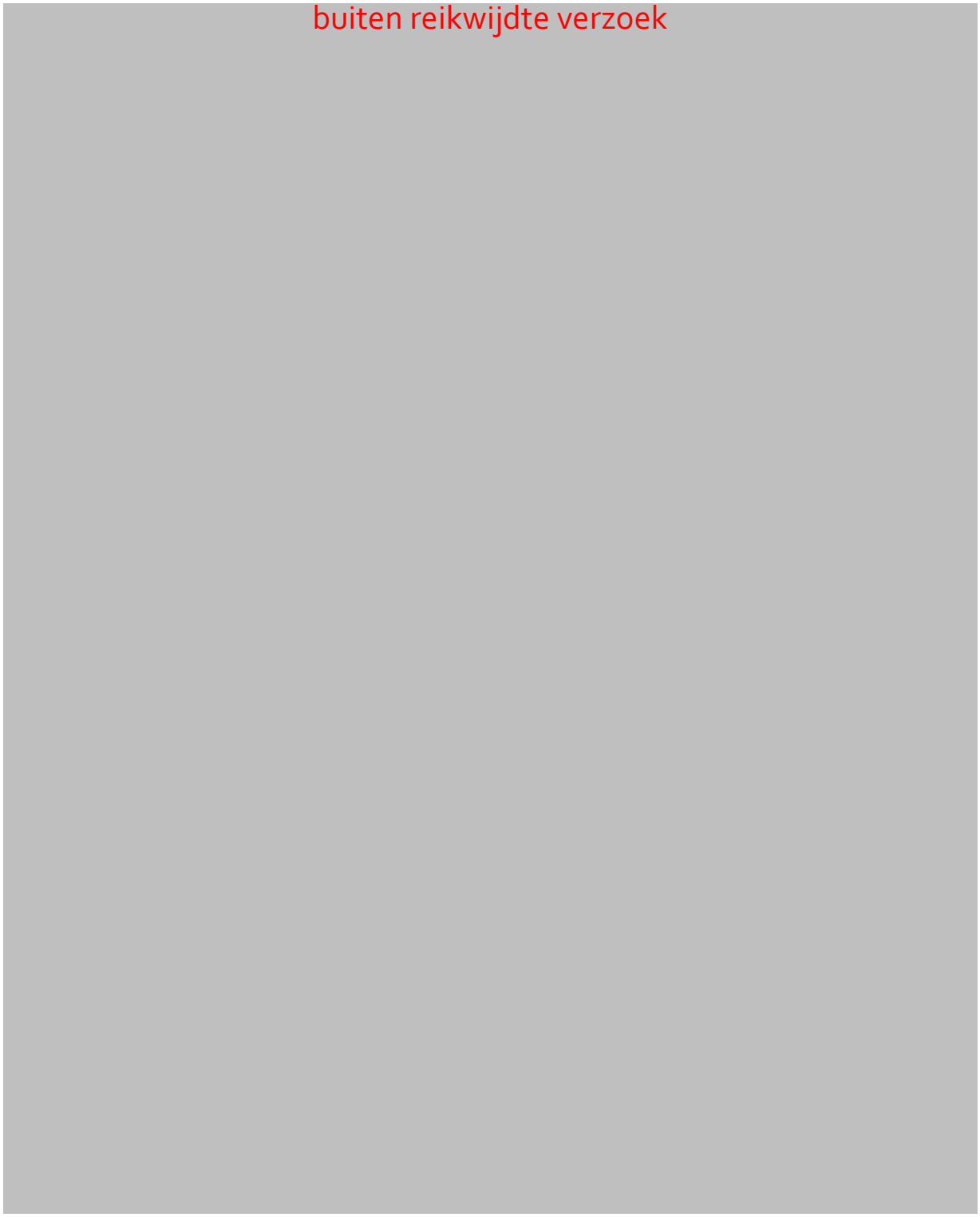
Het bestemmingsplan Kop Zuidas biedt de mogelijkheid tot een breed scala aan voorzieningen op Kavel K. Voorzieningen zijn toegestaan op de eerst en tweede bouwlaag. Aangezien de kavel niet aan een drukke doorgaande route is gelegen, zijn (consumentverzorgende) voorzieningen die bedienen op afspraak het meest kansrijk. Daarnaast zou er ook een maatschappelijke functie opgenomen kunnen worden. Een verkenning op basis van het voorzieningenmodel laat zien dat er behoefte is aan eerstelijns zorg (huisarts, tandarts), 24-uurs opvang en dagbesteding, tezamen circa 1.200 m2 bvo. Dit moet nog nader onderbouwd worden, onder meer door ook te onderzoeken in welke behoefte al wordt voorzien in de directe omgeving van Kop Zuidas.

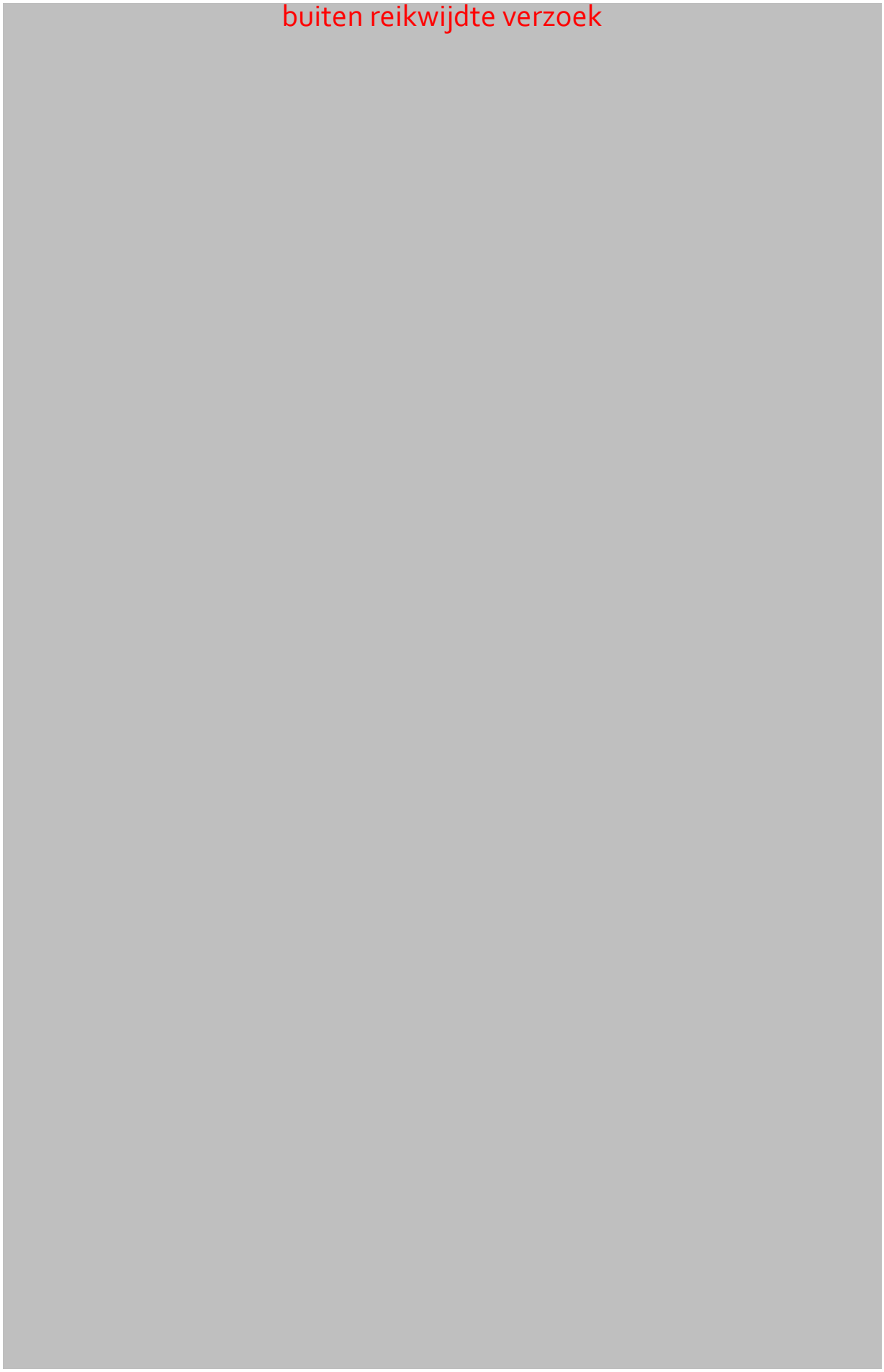
Wanneer een brug naar de begraafplaats (opgenomen in het bestemmingsplan) tot realisatie komt, is een horecavoorziening in de plint van de toren een interessante optie die ook gebruikt kan worden bij diensten van Zorgvlied. De wenselijkheid en haalbaarheid van voorzieningen zal nader onderzocht moeten worden voordat deze in een bouwenvelop opgenomen wordt.

5.1.3 Volume en programma




buiten reikwijdte verzoek

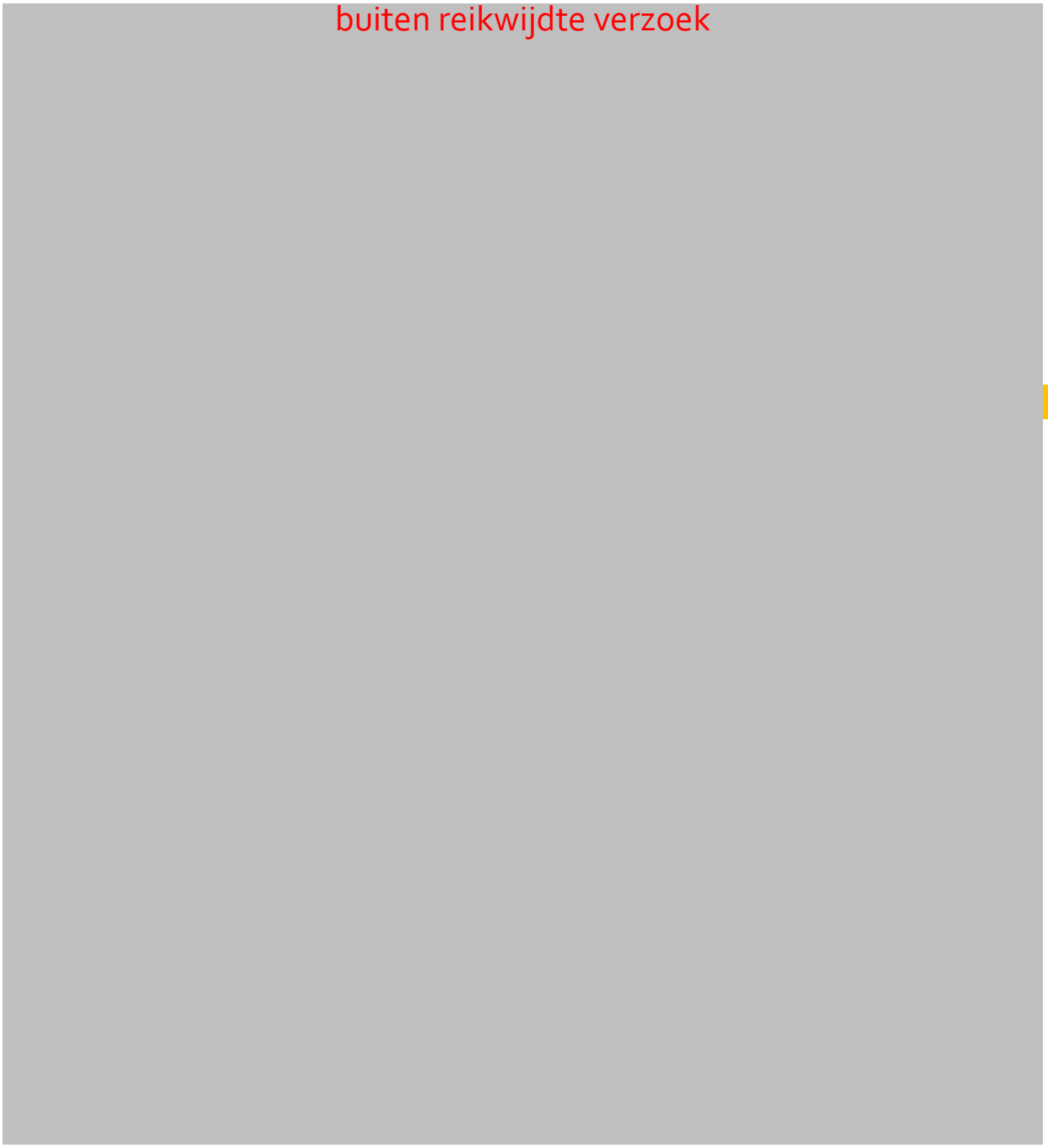

buiten reikwijdte verzoek

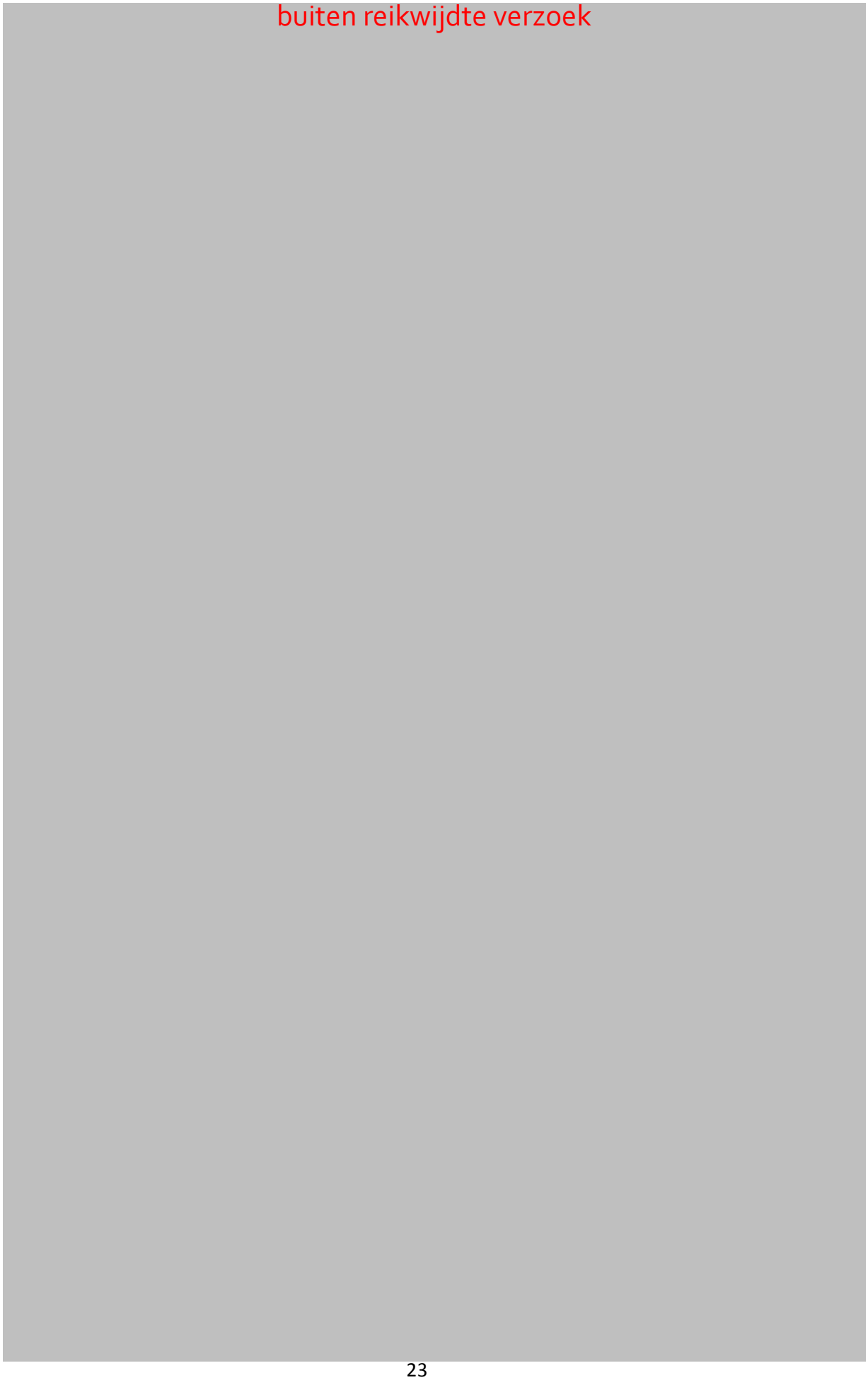

buiten reikwijdte verzoek

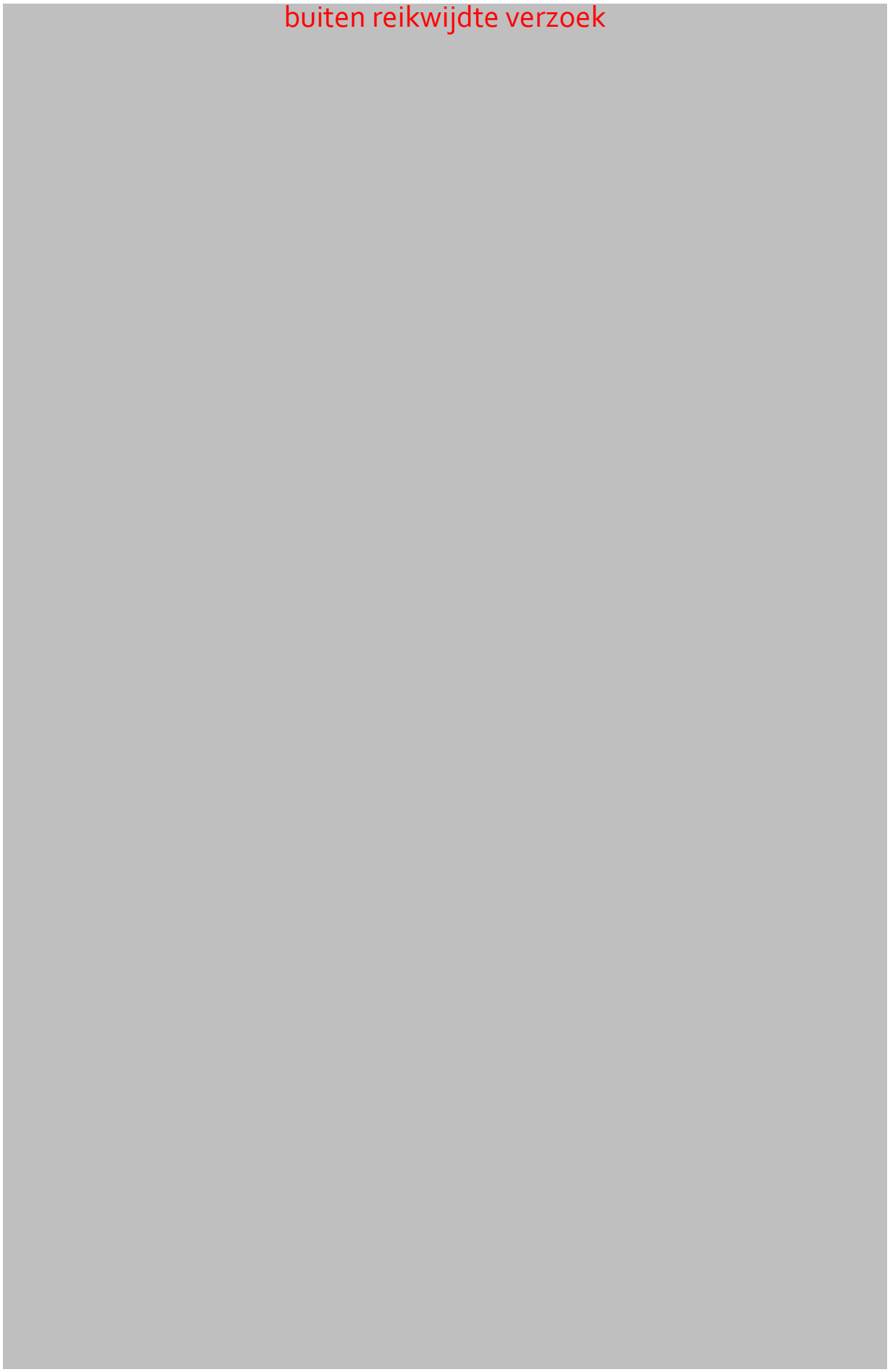
5.2 Strategie kavel K

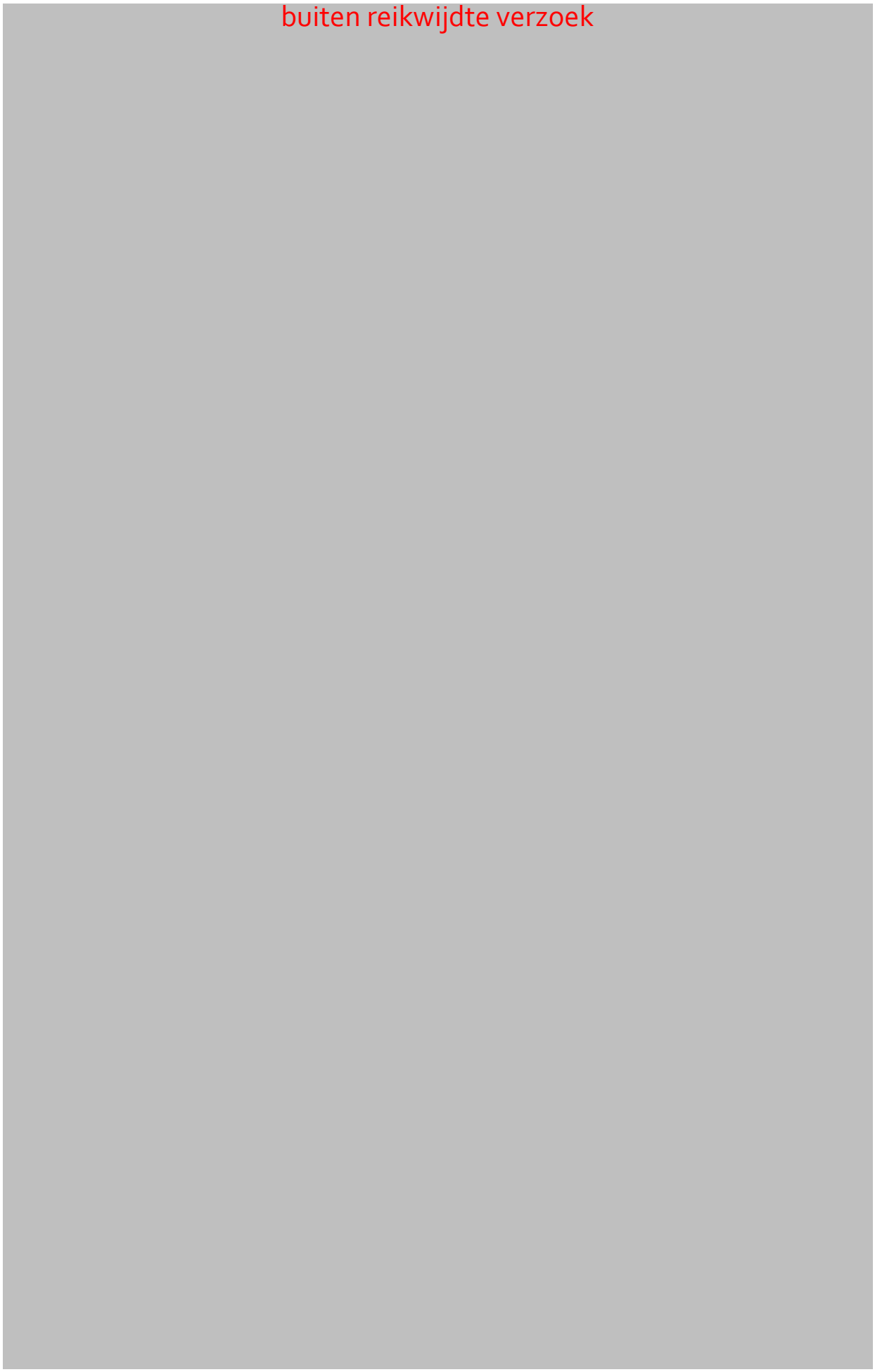
Voor de ontwikkeling van kavel K vormt het vastgestelde selectiebeleid van de gemeente het uitgangspunt. Er is op voorhand geen reden om gebruik te maken van de hardheidsclausule.

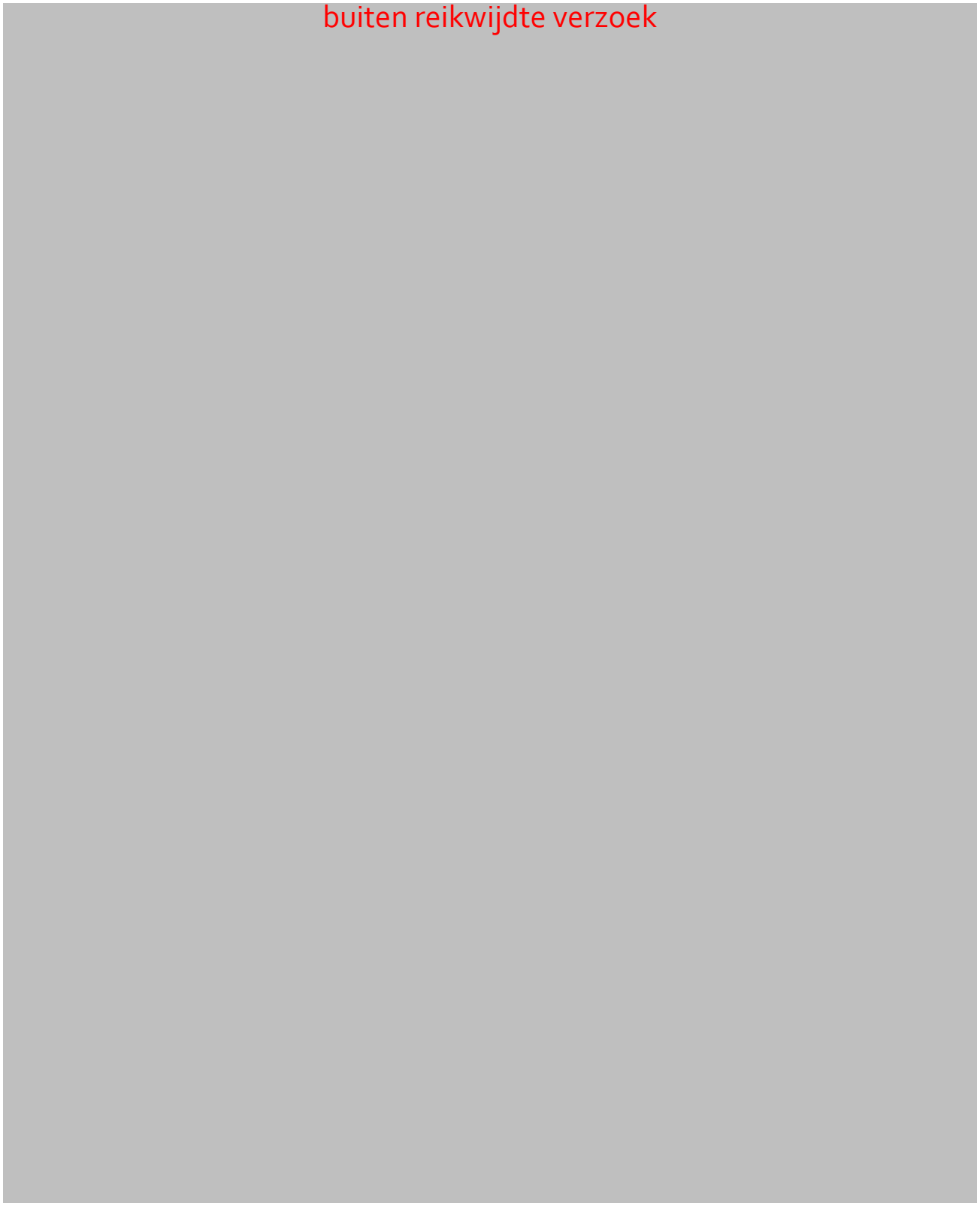
De ambitie om een gemengd gebouw te realiseren waarbinnen ingezet wordt op kantoor kan goed vertaald worden naar selectiedocumenten. Voor het inzetten op kantoor kan een minimum percentage of metrage kantoorprogramma opgenomen worden. De gewenste (programmatische) aansluiting op de omgeving kan kwantitatief uitgevraagd worden binnen een bandbreedte en kwalitatief in selectiecriteria over vorm en functie. Om woningbouw te realiseren is een minimale omvang benodigd om het goed in het gebouw te kunnen inpassen en het afzetbaar programma is. Dit is de reden voor de keuze om een bandbreedte voor het niet kantoorprogramma te hanteren. Deze marktbenadering kan verder vormgegeven worden op basis van de vastgestelde ambities op hoofdlijnen en in samenwerking met het Adviesteam Selectie Marktpartijen.




buiten reikwijdte verzoek


buiten reikwijdte verzoek


buiten reikwijdte verzoek


buiten reikwijdte verzoek

Nr. 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	26-02-2019
Tijd	9:00 – 11:25
Locatie	Zuidas WTC B4, Igor
Voorzitter	David van Traa
Omschrijving	

1	9:00	buiten reikwijdte verzoek
2	9:30	
3	9:45	
4	9:55	
5	10:05	**Uitgangspunten kavel K in Kop Zuidas** 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e
6	10:20	buiten reikwijdte verzoek
7	10:30	
8	10:50	
9	10:55	

Gemeente Amsterdam

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

Notulen

Aan	Leden Directieoverleg Zuidas
Van	10.2.e , Zuidas
Email	10.2.e @amsterdam.nl
Pagina	1 van 4
Vergaderdatum	26 februari 2019
Aanwezig	David van Traa (vz.), Sandra Thesing, 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e (vanaf punt 2), 10.2.e (secr.)
afwezig	Met bericht: Vera Luijendijk, Fanneke Faasen
extra	10.2.e (punt 1), 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e (punt 4 en 5), 10.2.e (punt 4 t/m 6), 10.2.e (punt 6), 10.2.e (punt 6 en7), 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e (punt 7), 10.2.e (punt 9)

buiten reikwijdte verzoek

1

2

3

4 buiten reikwijdte verzoek

5 **Uitgangspunten kavel K in Kop Zuidas** – toelichting 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e

In het Directieoverleg van 9 oktober 2018 is de ontwikkelingsstrategie voor de kavels K en L in Kop Zuidas besproken. Naar aanleiding hiervan zijn de uitgangspunten voor de ontwikkeling van kavel K verder uitgewerkt. Deze punten zijn opgenomen in de geagendeerde notitie. Aanvullend hierop wordt een aantal aandachtspunten toegelicht, zoals het schakelstation en de bouwweg Zuidasdok.

Verder worden de geplande maatschappelijke voorzieningen besproken. Uit het voorzieningen-model blijkt dat er binnen Zuidas twee vestigingen voor 24-uurs opvang gerealiseerd zouden moeten worden. Kop Zuidas is de beoogde locatie voor een dergelijke vestiging. In de notitie wordt aangegeven dat inpassing van zo'n voorziening op kavel K om verschillende redenen niet wenselijk is en dat daarom inpassing op kavel L zal moeten worden onderzocht. De vraag is nu of dit ingepast moet worden op kavel K of kavel L. De directie verzoekt om deze afweging opnieuw te analyseren in overleg met directie OJZ, aangezien ook de impact op kavel L waarschijnlijk aanzienlijk zal zijn. Goede inpassing op kavel K zal hoogstwaarschijnlijk consequenties hebben voor het te realiseren programma daar.

Voor het overige zijn er geen opmerkingen op het document en wordt het team gecomplimenteerd. Gezien hetgeen besproken is wordt het gevraagde besluit echter aangehouden. Het zal opnieuw geagendeerd worden voor het Directieoverleg, wanneer de analyse over de beoogde locatie van de 24-uurs opvang gereed is. Dit heeft geen gevolgen voor de planning.

<u>Gevraagde en genomen besluiten</u>

1. De directie stemt in met de voorgestelde uitgangspunten voor ontwikkeling va kavel K zoals verwoord in de notitie 'Uitgangspunten kavel K Kop Zuidas' d.d. 29 januari 2019, *met*

uitzondering van het punt ten aanzien van de voorzieningen.

6 buiten reikwijdte verzoek

7

buiten reikwijdte verzoek

8

9

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

Nr. 2.2

rve Zuidas amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

DO

Datum DO 26-02-2012

Onderwerp

Uitgangspunten kavel K Kop Zuidas

Gevraagde beslissing

In te stemmen met de voorgestelde uitgangspunten voor ontwikkeling van kavel K zoals verwoord in bijgevoegde notitie, waarvan de hoofpunten zijn:

- Type ontwikkeling: gemengd, met focus op kantoor
- Programma: 21.000-25.000 m2 bvo, waarvan 1.000-2.000 m2 bvo plintprogramma met meerwaarde voor de omgeving; de rest kantoor
- Maximale bouwhoogte: conform bestemmingsplan
- Planning: start tender in najaar 2019; start bouw in 2022

Korte toelichting / samenvatting

In het directieoverleg Zuidas van 9 oktober j.l. bespraken we de ontwikkelingsstrategie voor de kavels K en L in Kop Zuidas. Naar aanleiding hiervan hebben we de uitgangspunten voor de ontwikkeling van kavel K verder uitgewerkt. Deze zijn opgenomen in de bijgevoegde memo. In aanvulling daarop lichten we hieronder een aantal procesmatige aspecten toe.

Schakelstation

buiten reikwijdte verzoek

Zuidasdok

buiten reikwijdte verzoek

Broedplaats
In de memo met uitgangspunten stellen we voor in de uitvraag in te zetten op een plintprogramma dat meerwaarde heeft voor de omgeving, en doen daarbij de suggestie dat een broedplaats hiervoor een goede invulling zou kunnen zijn. Tegen de achtergrond van de aanvraag tot aanwijzen van gemeentelijk monument van Old School is het goed om op te merken dat als de winnaar van de tender van kavel K een broedplaats aanbiedt én Old School onverhoopt zou blijven staan, Old School een andere invulling zal (moeten) krijgen, al dan niet als onderdeel van de ontwikkeling van kavel L2.

Doorkoppeling parkeergarage
In de tender van kavel J is opgenomen dat de parkeergarage voorbereid moet worden om doorgekoppeld te kunnen worden naar de parkeergarage van kavel K. In het ontwerp van Crossover wordt hiermee rekening gehouden. Doorkoppeling is om stedenbouwkundige redenen wenselijk. De doorkoppeling zal echter nog wel planologisch mogelijk gemaakt moeten worden. Ook vraagt de haalbaarheid van exploitatie van een gecombineerde garage nadere studie. (kavel J: 50 openbare plekken, 10 deelauto's, 32 voor kantoor; kavel K: voornamelijk kantoor + eventueel dubbelgebruik). Afhankelijk hiervan nemen we de doorkoppeling op en zullen deze planologisch mogelijk moeten maken. Dit laatste zal bij voorkeur voorafgaand aan de start van de tender gereed moeten zijn, maar staat onder tijdsdruk.

Uitgangspunten selectiedocumenten
buiten reikwijdte verzoek

Stukken

Meegezonden stukken

Bijlage 1: memo uitgangspunten kavel K Kop Zuidas
Bijlage 2: onderzoek bouwhoogte kavel K

Verdere procedurestappen met data

Publicatie tender: najaar 2019

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

Afgestemd met planologie, woningbouw.

Wijze van voorbereiding

Afstemming

Productinformatie

Proceskosten	Gedekt in werkplan
Grondexploitatie	Zie memo
Risico	
Kwaliteit	-

Beslissing

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

10.2.e , 10.2 e

Gemeente Amsterdam

Gebruikte weigeringsgrond uit Wet openbaarheid van bestuur:

Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer;
&
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b; de economische of financiële belangen van de gemeente

Memo

Aan Directie Zuidas
Van 10.2.e , 10.2.e

Datum 29 januari 2019

Onderwerp Uitgangspunten kavel K Kop Zuidas

In het directieoverleg Zuidas van 9 oktober j.l. bespraken we de ontwikkelingsstrategie voor de kavels K en L in Kop Zuidas. Voor wat betreft kavel K spraken we af dat we de maximale bouwhoogte nader onderbouwen en onderzoeken of de planning van de uitgifte versneld kan worden. Ook is nadere specificatie van het programma gewenst. In deze notitie gaan we in op deze onderwerpen.

De keuzes die we hierin maken vormen samen met andere relevante aspecten de basis voor de bouwenvelop. We geven hierbij uiteraard ook inzicht in de financiële aspecten en doen een voorstel voor de tenderprocedure en selectiecriteria.

Type ontwikkeling
Kavel K markeert het begin/einde van de stedelijke wand van grote gebouwen die de entree van de stad langs A10 en Europaboulevard begeleidt. Deze zone van gebouwen vormt de overgang van de grootschalige wereld van Zuidas naar het kleinschaliger woonmilieu erachter. Vanuit deze positie is het de opgave een gemengd gebouw te realiseren dat primair ingevuld is met een kantoorfunctie en tegelijk in vorm en functie aansluit op de omgeving.

Programma
Bestuurlijk (staf Zuidas juli 2018) is de wens uitgesproken in te zetten op kantoor voor kavel K en is bekrachtigd dat bij de ontwikkeling van Zuidas de uitgangspunten van de Visie Zuidas leidend blijven. Tegen deze achtergrond is het de opgave een uitvraag aan de markt te doen waarin bestuurlijke ambities herkenbaar terug komen en die resulteert in een gebouw dat passend is in zijn omgeving. Goede aansluiting op straatniveau is voor dit laatste essentieel.

In de ontwikkelingsstrategie hebben we de opgave gedefinieerd als het realiseren van een gemengd gebouw tussen 21.000 m^2 en 25.000 m^2 bvo waarin ingezet wordt op kantoor. Daarbij hebben we twee uiterste modellen verkend, waarin naast kantoor ook de mogelijkheden voor woningbouw en voorzieningen beschouwd zijn. Naar aanleiding van de bespreking hiervan hebben we nader onderzocht welke programmatische invulling van de kavel wenselijk is om invulling te geven aan de opgave zoals hierboven benoemd.

a. Wonen

Op deze locatie bestaat een aantal beperkende omgevingsfactoren voor de realisatie van woningen, zoals we ook ondervinden op de naastgelegen kavel J. De geluidbelasting is hoog, waardoor woningbouw aan de gunstige (zuid)zijde van de A10 lastig te realiseren is. Woningen aan de geluidluwe zijde zijn georiënteerd op het noordoosten, waar deze relatief weinig zon krijgen. Om dit goed op te lossen zullen woningen tweezijdig georiënteerd moeten zijn en in het verlengde daarvan enige omvang moeten hebben. De consequentie (hiervan) is dat woningbouw het te ontwikkelen metrage aanzienlijk verkleint om lucht en licht te creëren.

Tegen deze achtergrond is een aantal opties voor het goed inpassen van een gunstig aantal woningen onderzocht. Onze conclusie is dat het inpassen van woningbouw niet de meest effectieve manier is om invulling te geven aan de gestelde opgave. Het is een complexe opgave woningen te realiseren, het gaat ten koste van een groot aantal kantoormeters en is niet voorwaardelijk voor het behalen van de doelstellingen voor deze ontwikkeling. Mogelijk zijn kleine aantallen (specifieke) woningen geluidsluw afgewend van de A10 op de 1ste en 2de bouwlaag hierop een uitzondering.

b. Voorzieningen

In de DO-flap van 9 oktober gaven we aan dat we de mogelijkheden voor consumentverzorgende (kapper ed.), maatschappelijke voorzieningen (mogelijk 24-uurs opvang) en horeca op de kop van het gebouw aan de parkzijde zouden onderzoeken. Naast deze categorieën hebben we voor de volledigheid ook commerciële voorzieningen beschouwd en ook de mogelijkheid voor het invoegen van een broedplaats meegenomen. We hebben daarbij kavel K en L in samenhang bekeken, uiteraard in de context van hun (bestaande) omgeving.

Commerciële voorzieningen

De logische plek voor commerciële voorzieningen in Kop Zuidas is aan de Europaboulevard en rondom het toekomstige Hogelandplein. Hier zijn deze functies levensvatbaar. In de stillere straatjes dieper het gebied in is te weinig loop. De westpunt van kavel L zou de enige resterende plek zijn waar commerciële voorzieningen zoals detailhandel voor de hand liggen. In het gebied en de directe omgeving ervan zijn al veel commerciële voorzieningen gevestigd. Voor kavel K is deze functie echter niet realistisch. Kleinschalige bedrijfsruimtes kunnen hierop een uitzondering zijn, al zijn ook deze idealiter geplaatst in een stadsstraat of op een zichtlocatie.

Een (niet al te grote) openbare horecavoorziening die ondersteunend is aan het kantoor, maar ook buiten kantoortijden geopend is voor publiek lijkt ons kansrijk aan de zijde van het park.

Maatschappelijke voorzieningen

Op basis van de 'Referentienorm Maatschappelijke voorzieningen' (vastgesteld door het College van B&W, januari 2018) en het beoogde woningbouwprogramma in Kop Zuidas is onderzocht hoeveel maatschappelijke voorzieningen in de toekomst nodig zou zijn. De onderstaande tabel laat het resultaat van deze rekenkundige exercitie zien.

Ruimte voor zorg: *1e-lijnszorg* *24-uursopvang*	 *Ca. 400* *Ca. 1.200*	 *m²* *m²*
Ruimte voor jeugd: *Behandel- / woonlocatie*	 *Ca. 170*	 *m²*
Kinderdagverblijf	Ca. 350	m²

1e-lijnszorg functies zijn functies als 1e-lijns zorg huisartsen, fysiopraktijken en tandartsen. Gezien het verwachte tekort aan betaalbare 1e-lijnszorgvoorzieningen in de stad, is het advies om hiervoor ruimte te reserveren uitkomst van de referentienorm voor eerstelijnszorg is een verwacht ruimtebeslag van totaal ca. 400 m² bvo. Ook voor 1ste-lijns zorg geldt dat deze bij voorkeur niet te veel weggestopt zitten in een gebied. Kavel L ligt daarom meer voor de hand dan kavel K, te meer deze functies vaak (deels) dichte gevels hebben omwille van de privacy en we juist de plint van kavel K aantrekkelijk willen maken. Op kavel L kan zo'n functie beter ingepast worden tussen het woningbouwprogramma.

Uit het voorzieningenmodel komt ook naar voren dat binnen Zuidas twee vestigingen voor 24-uurs opvang gerealiseerd zouden moeten worden. Eén aan de westzijde en één aan de oostzijde van Zuidas. Kop Zuidas is de beoogde locatie voor deze vestiging.

24-uurs opvang is een opvanglocatie voor diverse doelgroepen, zoals mensen met psychiatrische problematiek, verslaving, verstandelijke beperking of bijvoorbeeld autisme. Een locatie deels in de plint geniet te voorkeur, mede omdat voor deze doelgroepen een binding met de buurt van belang is. Een opvanglocatie bestaat uit studio's met daarnaast gemeenschappelijke ruimten en spreek- / werkruimten voor begeleiders. De gewenste omvang is circa 1200m2 bvo. Daarnaast is een buitenruimte noodzakelijk waar bewoners gebruik van kunnen maken. Met de voorziening in de plint zou deze buitenruimte zich ook op straatniveau moeten bevinden.

De aanzienlijke omvang van een 24-uurs voorziening (ongeveer de helft van de totale plint van K), gecombineerd met de specifieke eis van een gebouwgebonden buitenruimte maakt dat het geen functie is die goed inpasbaar is op kavel K. Het *de facto* vrij gesloten karakter ervan staat bovendien haaks op de gewenste openheid en verbondenheid met de directe omgeving. Ons advies is daarom om deze functie niet voor te schrijven in deze ontwikkeling en te onderzoeken of en hoe deze een goede plek kan krijgen op kavel L.

Een goede aansluiting van het gebouw op de buurt door middel van woningbouw of voorzieningen is al met al geen gemakkelijke opgave. Woningbouw is om verschillende redenen onwenselijk, evenals veel typen voorzieningen. In de verschillende gesprekken die we hebben gevoerd zijn we tot de conclusie gekomen dat een broedplaats wél kansrijk is om invulling te geven aan de opgave van een openbare en levendige plint.

Broedplaatsen zijn gebouwen met ateliers, expositie- en projectruimten, soms woonruimte (in kleine aantallen, vanaf A10 afgewend) of ongewone horeca. Er is sprake van een hoofdhuurder

(een broedplaatsbeheerder) die de ruimten in de broedplaats onderverhuurt aan kunstenaars, ambachtslieden, culturele en creatieve bedrijfjes. In broedplaatsen ontmoeten ideeën en mensen elkaar. Er vindt productie plaats van kunst, cultuur en wijkprogrammering. De broedplaatsen vormen gemeenschappen met meerwaarde en betekenis voor de betrokken creatieven zelf, de wijk en de creatieve stad Amsterdam. Er is veel vraag naar broedplaatsruimte en afnemend aanbod. Bovendien biedt het kansen voor aansluiting met het kantoor en samenwerking / integratie met een horecavestiging aan de parkzijde van het gebouw.

Een broedplaats zou, kortom, een goed middel zijn om het doel (goede aansluiting op de omgeving) te realiseren. Het voorschrijven heeft echter niet onze voorkeur. Het risico daarbij is dat we (onbedoeld) een invulling uitsluiten die wellicht een nog beter resultaat geeft. We stellen daarom voor om de invulling van de plint functioneel te omschrijven en hier in tender op te selecteren. Daarbij aan te geven dat een broedplaats een mogelijke invulling is en wat de voorwaarden daarbij zijn.

We gaan nu uit van een totaal metrage van minimaal 1.000 m2 BVO en maximaal 2.000 m2 BVO. In overleg met bureau broedplaatsen zullen we de specificaties verder uit moeten werken. Punt van aandacht daarbij is dat in het bestemmingsplan de vestigingsgrootte beperkt is tot 250 m2. De broedplaats zou dus uit meerdere 'vestigingen' moeten bestaan, zoals bijvoorbeeld een aantal atelierwoningen, een expositieruimte en een horecavestiging.

Resumerend: 21.000-25.000m2 bvo, waarvan 1.000-2.000m2 bvo plintprogramma dat meerwaarde heeft voor de omgeving. Voor de rest kantoor en een (kleine) horecavestiging.

c. Parkeren

Uitgangspunt voor de parkeeroplossingen is het stedelijk beleid. Bijzonderheden op deze locatie zijn er echter wel.

In de ontwikkeling van kavel J is een doorkoppeling van die garage opgenomen naar de garage van kavel K. De gebruikers van de garage van K maken bij koppeling van de garages gebruik van de entree op kavel J. In het ontwerp van kavel J wordt op deze doorkoppeling geanticipeerd. Het niet realiseren van een entree komt ten goede aan de plint en het gevelbeeld van kavel K, wat sterk bijdraagt aan de mogelijkheden om het gebouw goed aan te laten sluiten op zijn omgeving. Nadelen er ook: het realiseren van een doorkoppeling vormt een (beperkend) uitgangspunt voor de inrichting van de openbare ruimte tussen de beide kavels. Het exploitatiemodel van een gekoppelde garage is complexer en vraagt nader onderzoek. Een doorkoppeling van de garages past niet in het bestemmingsplan en zal bij voorkeur vooruitlopende op de start van de tender geregeld moeten worden.

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek

buiten reikwijdte verzoek in het kader van het bestemmingsplan onderzocht hoeveel parkeerplaatsen voor bezoekers nodig zijn, afgeleid van het te realiseren programma in Kop Zuidas. Hieruit blijkt dat er een aanvullende behoefte naar bezoekersplaatsen van enkele tientallen plekken ontstaat, bovenop de dan inmiddels gerealiseerde plekken.

Nadere uitwerking van deze onderdelen is noodzakelijk om tot een integrale uitvraag aan en aanbieding door de markt te kunnen formuleren.

Bouwhoogte
De maximale bouwhoogte voor de kavel is vastgelegd in het bestemmingsplan. Het bestemmingsplan is na een uitgebreid participatietraject tot stand gekomen en in september 2018 vastgesteld door de gemeenteraad. De maximale bouwhoogte was één van de onderwerpen die de nadrukkelijk naar voren is gebracht door belanghebbenden.

Mede op basis van het participatieproces hebben we gezocht naar een optimum tussen het creëren van ontwikkelruimte enerzijds en het waarborgen van een prettig woon en leefklimaat anderzijds. Zo heeft kavel K een maximale bouwhoogte tot 60 meter gekregen, zonder onaanvaardbare nadelige gevolgen te hebben voor de achterliggende buurt (zie bijlage). Zo is de invloed op de bezonning van de woningen op kavel L acceptabel. De bouwhoogte in het gebied loopt vervolgens af richting de Veluwbuurt. Op deze wijze kan er in relatief hoge dichtheid gebouwd worden, met behoud van een prettig woon- en leefklimaat.

Vanaf de A10 bezien wordt het gebouw het eerste zichtbare gebouw van Zuidas aan de oostzijde van het gebied. Het markeert als het ware een eerste aankondiging van Zuidas, die kort daarna opgevolgd wordt door de iconische landmark Nhow Hotel bij de RAI. Vanuit de schaal van de A10 is bij het opstellen van het bestemmingsplan vanuit stedenbouwkundig oogpunt geconstateerd dat het onwenselijk is dat kavel K op het gebied van bouwhoogte teveel de concurrentie aangaat met het Nhow Hotel. Een bouwhoogte van 60 meter is daarbij als maximaal vastgesteld in relatie tot de 90 meter van het Nhow Hotel.

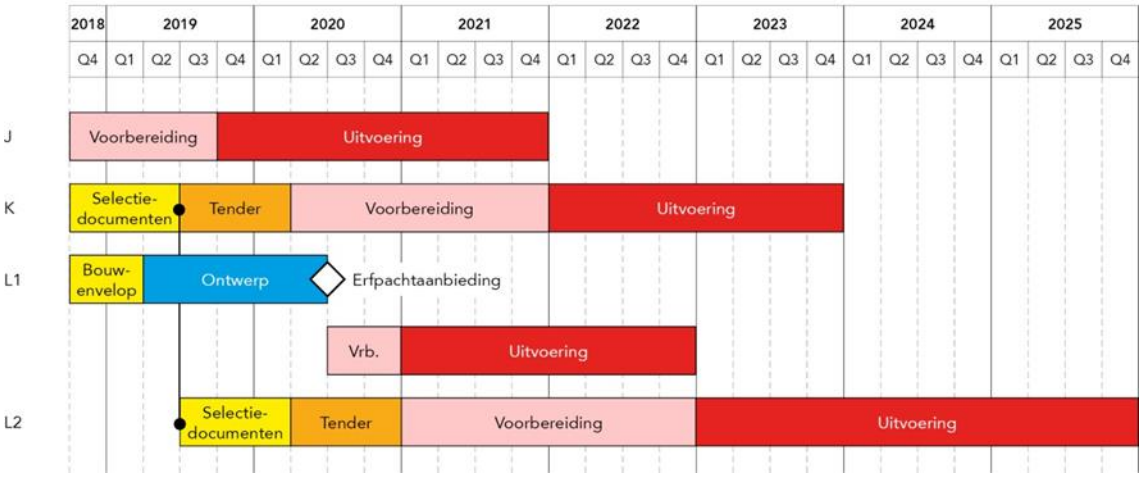
Deze stedenbouwkundige argumentatie die ten grondslag ligt aan het bestemmingsplan is nogmaals kritisch beschouwd. Wederom is verkend of een hogere bouwhoogte (van 90 meter) stedenbouwkundig gezien wenselijk zou kunnen zijn. Deze studie is besproken in het ontwerpatelier. Unaniem is daar de conclusie getrokken dat een hogere bouwhoogte onwenselijk is vanwege de aanzienlijk grotere schaduwwerking hiervan en de eerder genoemde positie van deze kavel in relatie tot het Nhow Hotel en de ontwikkeling van het kantoor van Suitsupply. In de bijlage is deze studie opgenomen.

Los van deze inhoudelijke argumenten staat het afwijken van het bestemmingsplan om een hogere bouwhoogte toe te staan op gespannen voet met de wens om de kavel snel te ontwikkelen gezien de hiervoor de benodigde doorlooptijd en de bijbehorende risico's op bezwaar en beroep.

Planning

Op basis van een analyse van verschillende factoren (omgevingsgeluid, bouwlogistiek, ontwikkelrecht COD) en doorlooptijden hebben we in de ontwikkelingsstrategie de volgende fasering en planning voorgesteld.

Planning op hoofdlijnen ontwikkeling Kop Zuidas



Hierin valt af te lezen dat voor de ontwikkeling van kavel K in totaal een voorbereidingstijd is opgenomen van 3 jaar. Een dergelijke periode lijkt op het eerste gezicht ruimte te bieden voor versnelling. Op verzoek hebben we onderzocht of deze ruimte er inderdaad is. We hebben de mogelijkheden onderzocht en sommen deze hieronder kort op.

a. Opstellen selectiedocumenten

De tijd om de selectiedocumenten op te stellen (een half jaar) is gebaseerd op het vaststellen van heldere uitgangspunten in deze notitie en de aanname dat vervolgens afstemming met de verschillende disciplines en de besluitvorming voorspoedig verloopt. Het beperken van de complexiteit van de uitvraag (zonder hierbij de opgave uit het oog te verliezen) is één van de voorwaarden voor het waar kunnen maken van deze planning. Een gestructureerde aanpak, koersvastheid en heldere (proces)afspraken met de verschillende disciplines/thema's is daarnaast cruciaal. We zien hierbij meer risico's op vertraging dan kansen om te versnellen.

b. Selectieprocedure

De termijn voor een tender in twee fasen is ongeveer 9 maanden, afhankelijk van omvang en complexiteit. Commitment van de winnende ontwikkelaar ontstaat direct na gunning bij het aangaan van de optieovereenkomst met –vergoeding. Het vervallen van het recht aan het einde van de optietermijn werkt daarin sturend op de planning.

Afhankelijk van de complexiteit van de uitvraag kan de tenderprocedure mogelijk in één fase uitgevoerd worden, waarmee de proceduretijd iets (hooguit 2 maanden) verkort kan worden. Overleg hierover met ASM is inmiddels gestart.

Afzien van een tender en in plaats daarvan 1-op-1 in zee te gaan met een ontwikkelaar en eindgebruiker is een mogelijkheid die het selectiebeleid onder voorwaarden biedt. De hamvraag is of dit versnellend werkt. Hierover valt vooraf geen eenduidig antwoord te geven.

Het huiswerk dat Zuidas zal moeten doen is *grosso modo* hetzelfde als bij een tender. Ook bij een 1-op-1 zal Zuidas voorwaarden moeten formuleren op basis waarvan een kavel 1-op-1 ontwikkelt kan worden. Tijdwinst in deze fase ligt dus niet voor de hand, te meer besluitvorming zal moeten plaatsvinden over deze uitzondering van het selectiebeleid.

In het geval ontwikkelaar en eindgebruiker instemmen met de voorwaarden (intentie-overeenkomst) is het evidente voordeel dat een ontwikkelaar daarna meteen aan de slag kan met het ontwerpproces. Commitment is er dan echter nog niet en ontstaat pas als ook de eindgebruiker hierover definitief besloten heeft. Risico hierbij is dat dit vertragend werkt of dat de eindgebruiker in een laat stadium afhaakt. Besluitvorming door deze partij vraagt namelijk een ver uitgewerkt plan (DO) met financiële voorwaarden. 1-op-1 kan dus sneller zijn dan een tender, maar dat valt op voorhand niet te zeggen en kan ook langer duren. Het is eerder een werkwijze waarmee het overleg met ontwikkelaars eerder gestart kan worden om een specifieke eindgebruiker te kunnen faciliteren dan een middel om te versnellen.

c. Voorbereiding door ontwikkelaar

In het proces na gunning is de ontwikkelaar aan zet om het ontwerp uit te werken en een bruikbare bouwvergunning te verkrijgen. Het is verleidelijk om de termijn (ruim 1,5 jaar) die we hiervoor opgenomen hebben in de planning te beperken om hiermee de kaveluitgifte te vervroegen. Ontwikkelaars zullen over het algemeen claimen dat deze korte voorbereidingstijd geen enkel probleem is. De praktijk is echter vaak weerbarstiger. Realistisch gezien valt er weinig versnelling te verwachten op dit punt. Dit laat onverlet dat we met de ontwikkelaar (in de tender) een ambitieuzer planning kunnen afspreken dan we hierboven aanhouden, om zodoende ruimte te houden voor het opvangen van tegenvallers.

d. Bouwrijp maken

Voor het bouwrijp maken van kavel K zal de bouwweg van Zuidasdok moeten worden verplaatst richting het oosten. Dit is de zone tussen kavel K en de Kleine Wetering, waar nu het Wilgenlaantje aantakt op de recreatieve route naar de Amstel. De ruimte is daar beperkt en er zullen bomen gekapt moeten worden om de bouwweg hier naar toe te verplaatsen. Het Wilgenlaantje is geliefd bij bewoners. Het kappen van bomen zal zeer waarschijnlijk tot weerstand leiden. Hieraan verbonden is het risico van bezwaar- en beroepsprocedures tegen de kapvergunning. Versnellen van de kavelontwikkeling kan hierdoor teniet gedaan worden.

e. Bouwlogistiek en omgevingshinder

De bouwruimte in Kop Zuidas neemt met het vorderen van de ontwikkeling steeds verder af. De complexiteit van de bouwlogistiek neem navenant toe. Het versnellen van de realisatie van kavel K zorgt voor een toenemende complexiteit van de bouwlogistiek. Met name de bouw van kavel J wordt ingewikkelder door het beperken van de direct naastgelegen bouwruimte. De snelheid

waarmee dit gebouw gerealiseerd kan worden neemt daarmee af. Het tegelijk uitvoeren van kavel J, K en COD is om die reden niet wenselijk.

Complicerende factor is de bouwweg die aan Zuidasdok ter beschikking moet worden gesteld. Het in stand houden van deze bouwweg in combinatie van een groter aantal tegelijk in uitvoering zijnde bouwprojecten legt een extra druk op het gebied. De intensiteit van de omgevingshinder zal daarmee ook heviger zijn. Onduidelijk is overigens vooralsnog hoe lang Zuidasdok de bouwweg nodig heeft en wat de intensiteit van het gebruik zal zijn. Afhankelijk daarvan heeft het impact op de bouwlogistiek in Kop Zuidas.

f. Conclusie

In de voorgestelde planning is uitgegaan van doorlooptijden die realistisch zijn bij de voorbereiding van een project als dit. Versnellen ten opzichte hiervan is in theorie realiseerbaar door termijnen in te korten en meer projecten parallel uit te voeren.

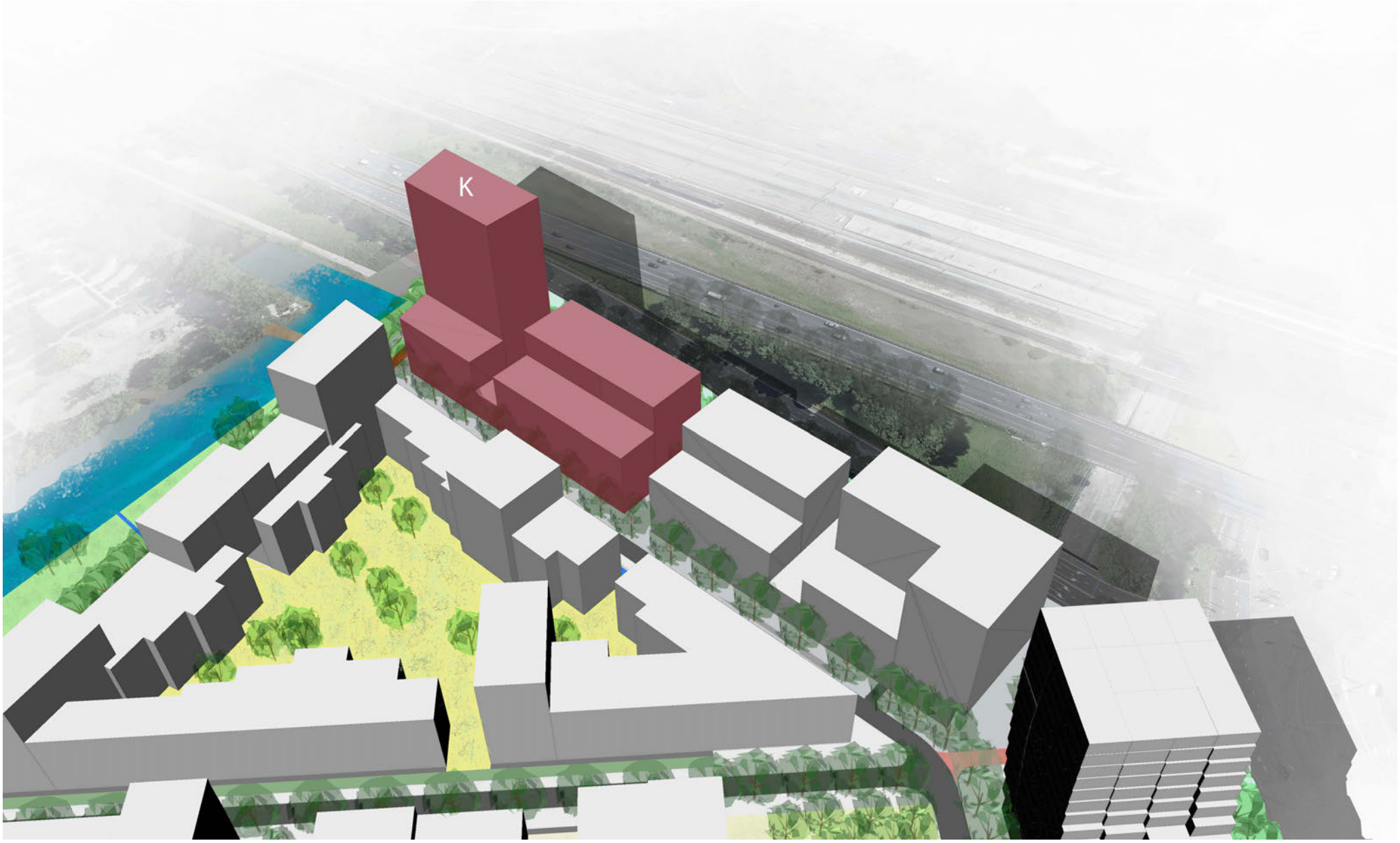
Realistisch is deze versnelling echter niet omdat elke ruimte voor tegenvallers (die zich in ieder project voordoen) dan ontbreekt. Bovendien worden risico's geïntroduceerd dan wel vergroot die de onzekerheid van de haalbaarheid vergroten. Hiermee neemt het risico op vertraging sterk toe. Wenselijk is versnellen vanuit de ontwikkelingsstrategie niet omdat het de ontwikkeling van kavel J compliceert en de relatie met de omgeving op scherp zet.

Financiële paragraaf

Het totaal opbrengend vermogen van kavel K bedraagt in de Eindejaarsactualisatie 2018 in totaal circa € 10.2.b . Programmatisch gezien is uitgegaan van 19.000 m2 bvo kantoren, 2.000 m2 bvo commerciële voorzieningen (in totaal 21.000 m2 bvo programma). De realisatie van een broedplaats zal het opbrengend vermogen drukken. De grondprijs voor deze voorziening is maatschappelijk en ligt lager dan de nu gerekende grondprijs voor commerciële voorzieningen. Bij een volledige mutatie van commerciële voorzieningen naar maatschappelijke voorzieningen bedraagt de reductie van het opbrengend vermogen circa € 10.2.b naar circa € 10.2.b .

Deze ondergrens wordt alleen bereikt in het geval het minimale kantoormetrage wordt gerealiseerd. De opgenomen bandbreedte in de bouwenvelop geeft ruimte voor aanzienlijk meer kantoormeters, waardoor in het scenario waarin 2000m2 bvo broedplaats en 23.000m2 bvo kantoor het opbrengend vermogen circa € 10.2.b zal zijn.

In overleg met de projectleiders van G&O is overigens geconstateerd dat een broedplaats geen waardedrukkend effect heeft op kantoormeters. Sterker nog, vanwege levendigheid kan het de locatie en dus ook de vestiging van een kantoor aantrekkelijker maken. Goed om op te merken is dat bij de af te geven grondprijzen voor kantoor wordt geen rekening gehouden met het financieel compenseren van de onrendabele top van de ontwikkeling van een broedplaats of vergelijkbare voorziening. In de tender is uitgangspunt dat de inschrijver dit onrendabele deel financiert uit het opbrengend vermogen van de andere functies (kantoor). Bij de tender worden de uitgangspunten behorende bij de functie broedplaats inzichtelijk gemaakt en verstrekt (huurprijs, periode en programma van eisen). Onze verwachting is dat de onrendabele top van de broedplaats te dekken is, maar het is een klein risico dat inschrijvers kan afschrikken.



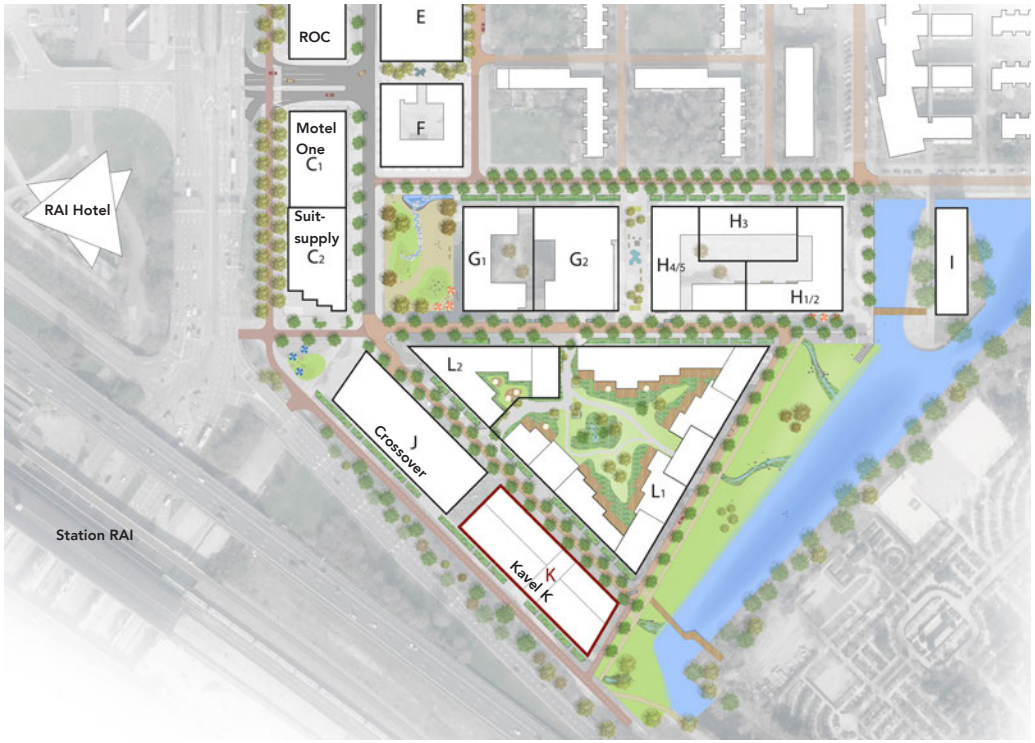
Januari 2018

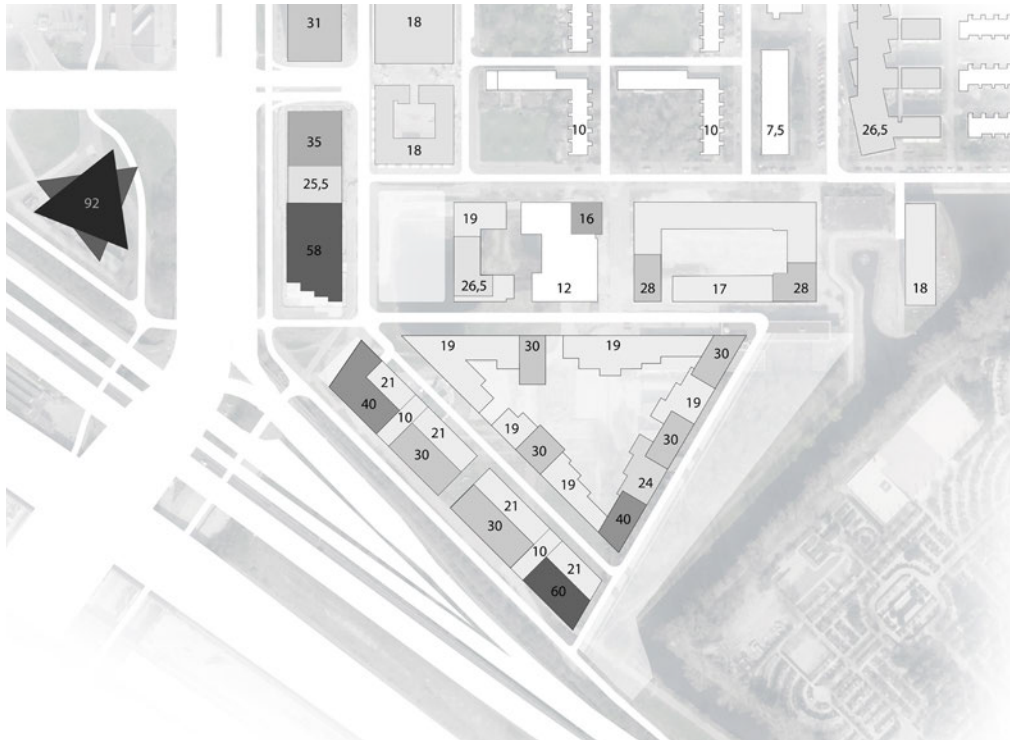
Kop Zuidas - Kavel K

Hoogte bepaling aan de hand van bezonning en stedenbouwkundige visie

Positie

Dit kavel is de tweede ontwikkeling van de A10 strook en daarmee het het laatste blok in de reeks van het ROC, Motel One, Suitsupply en de in ontwikkeling zijnde Crossover. Het zijn grote alzijdige gebouwen met een basishoogte van rond de 30 meter, met daarop hoogte accenten. De gebouwen langs de A10 hebben aan de noordkant van het gebouw een setback tot 21 meter. Het RAI hotel (92m) en het gebouw van Suitsupply (58m) vormen de markering van de toegang tot de stad en het station RAI. Komend met de trein, metro of auto vanaf de Amstel is Kavel K het eerste zichtbare gebouw, hierdoor is een hoogteaccent wenselijk. Vanuit de logica en leesbaarheid van de stad is het niet wenselijk om hier een hoogteaccent van meer dan 60 meter te realiseren. Het kavel ligt verder weg van de reuring van het station RAI, Europaboulevard en de RAI. Het is een plek in de luwte, aan het uiteinde van de Kop Zuidas. Het is de overgang naar het park en begraafplaats. Dit betekent niet dat dit een plek is waar niets gebeurd, maar ze is in hiërarchie ondergeschikt aan het RAI hotel en het Suitsupply gebouw. De nadruk moet naar deze gebouwen gaan, onder andere hierom is een accent van maximaal 60 meter mogelijk.



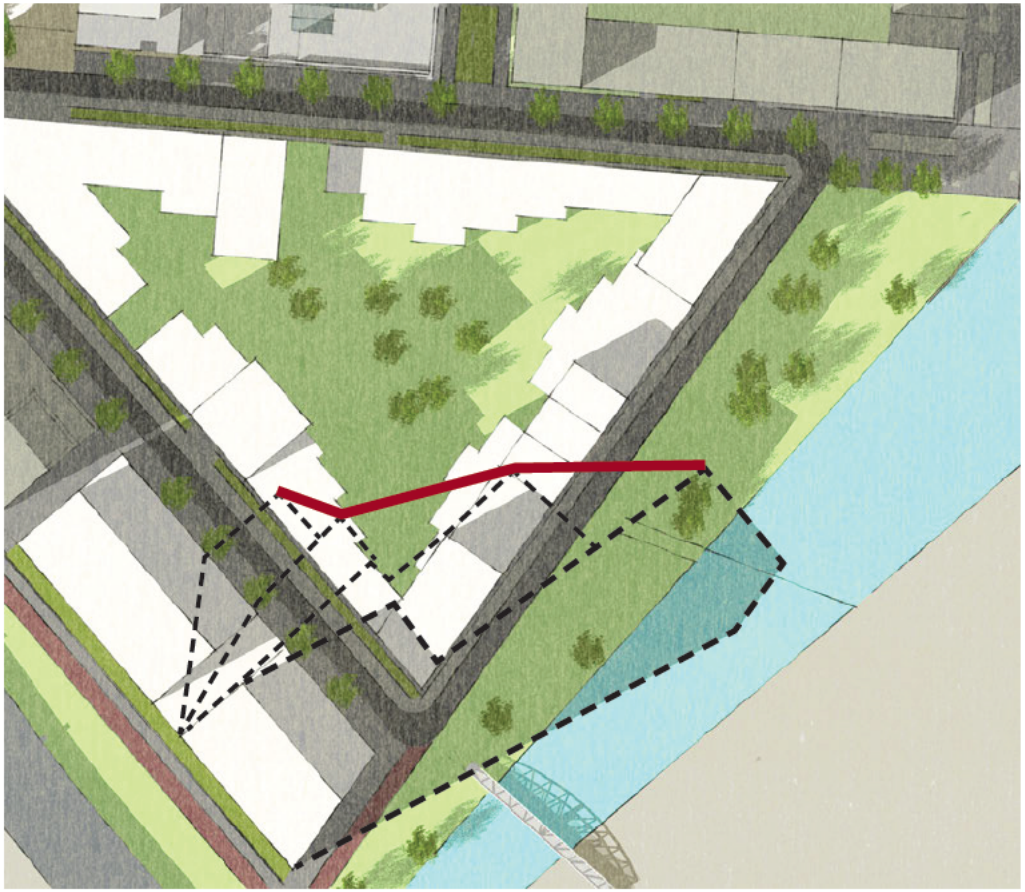


Bezonning

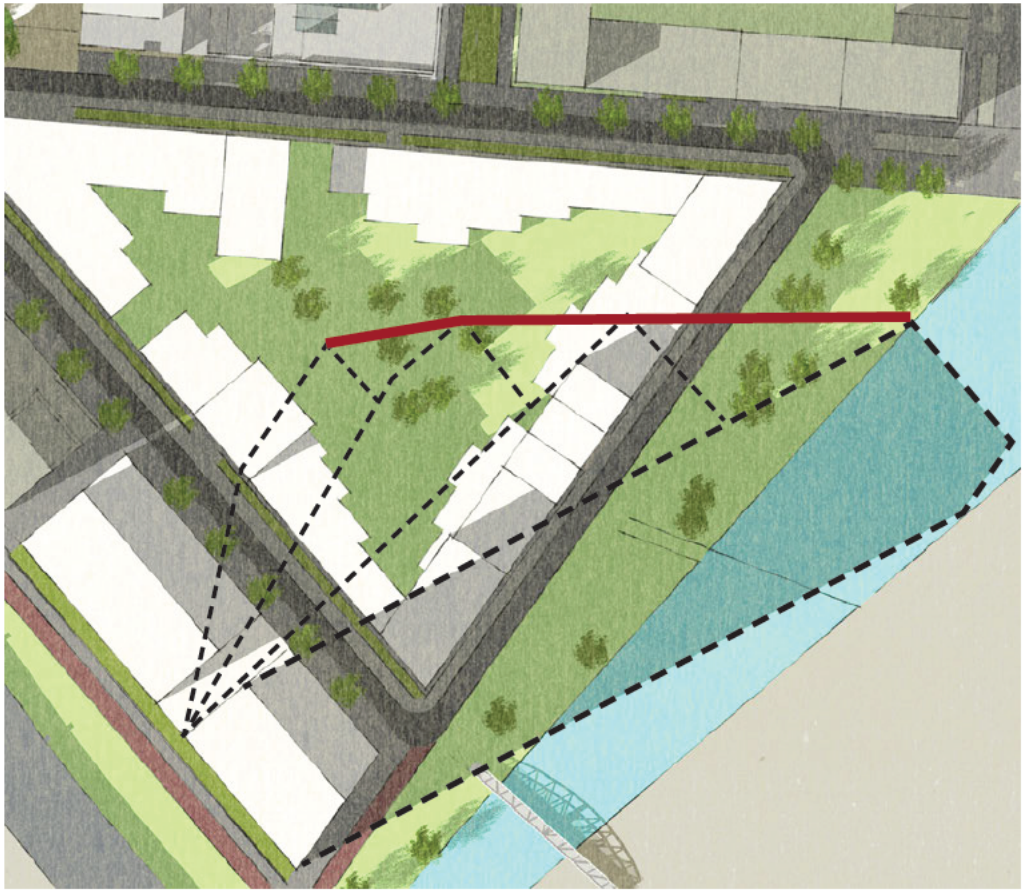
Doordat de gebouwen langs de A10 ten zuid-westen van de woningbouw kavels L liggen, is het van belang rekening te houden met slagschaduw. Door uit te gaan van hoogteaccenten op een basishoogte van 30 meter, aamgevuld met setbacks aan de noordoostkant tot van maximaal 21 meter. Door deze opbouw ontstaat er een goed lichtklimaat in de straat en op de gevels van kavel L.

In onderstaande beelden is het bereik van de slagschaduw van een toren van 60 en van 90 meter te zien. De toren van 90 meter legt een duidelijk grotere slagschaduw over de woningen van kavel L. Dit is niet wenselijk en leidt tot problematische bezonning van de woningen op de onderste verdiepingen in de straat tussen kavel K en L.
Samen met het beperken van het vloeroppervlak van de toren, maxiamaal 800 m2, kan er een acceptabele bezonning van de woonkavel L worden gegarandeerd.

60 meter hoogte



90 meter hoogte



21 maart 13:00u -16:00u

60 meter hoogte



90 meter hoogte



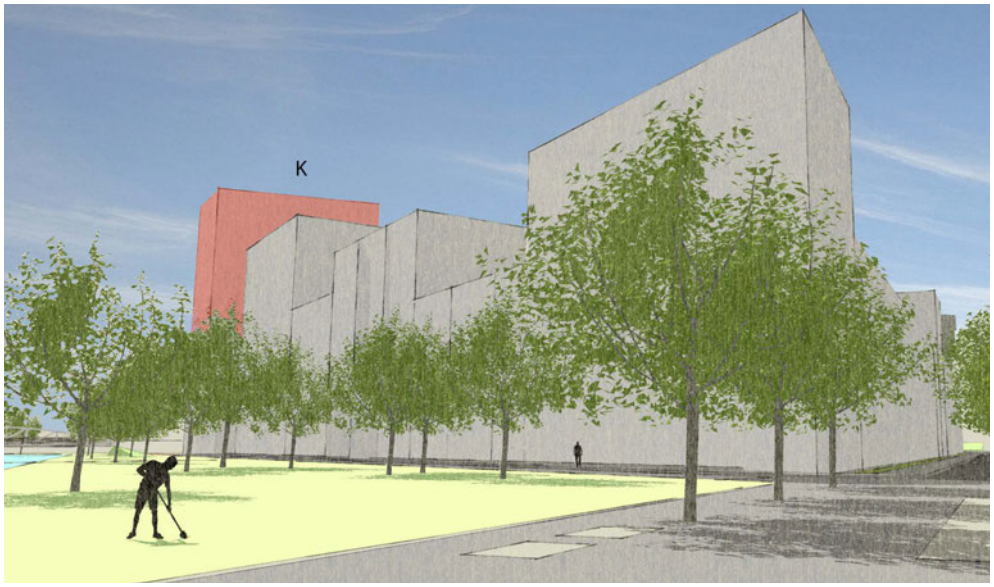
Zicht vanaf de A10





Vogelvlucht Kop Zuidas

60 meter hoogte

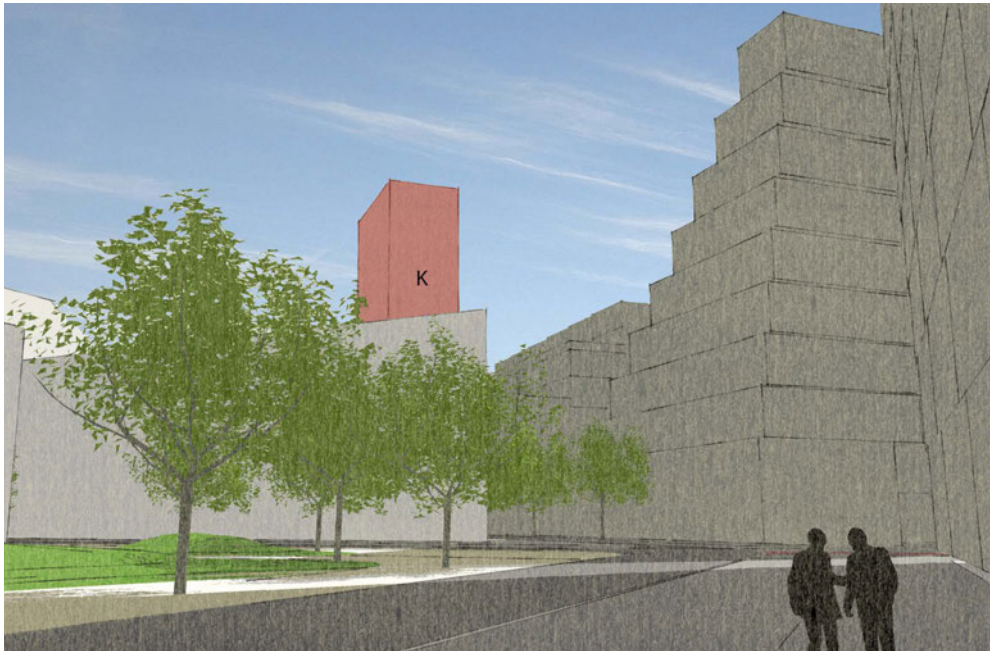


90 meter hoogte



Zicht vanaf het park





Zicht vanaf het Hogelandplein

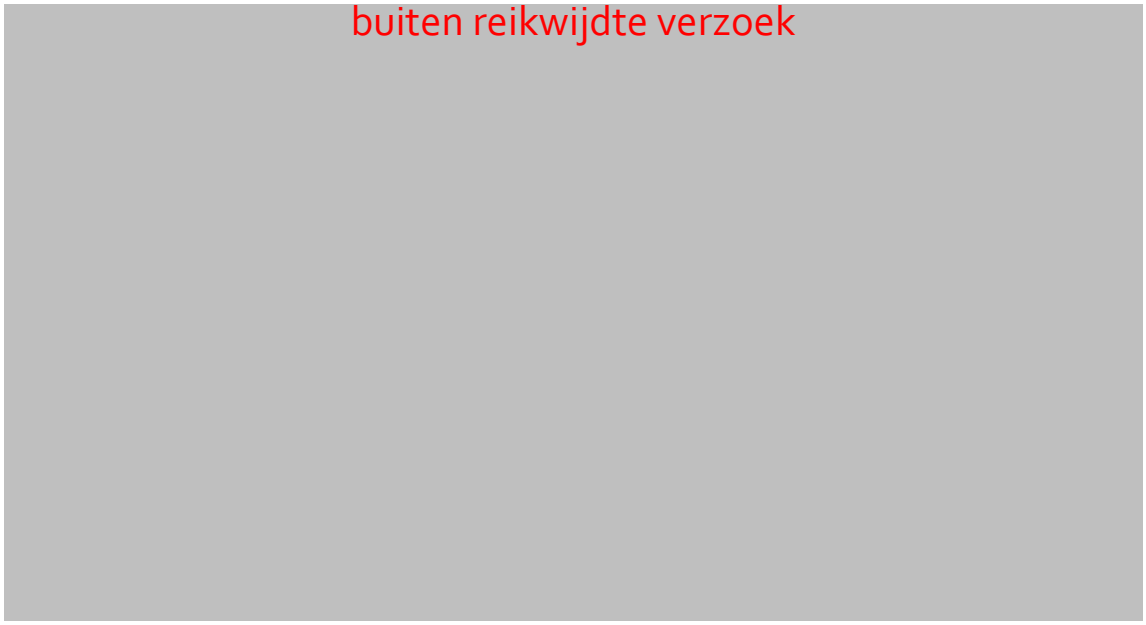
Nr. 3

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

Agenda Zuidas Directieoverleg

Datum	18-06-2019
Tijd	9:00 - 12:00
Locatie	Zuidas WTC B4, Igor
Voorzitter	David van Traa
Omschrijving	

1	9:00	buiten reikwijdte verzoek
2	10:00	
3	10:10	
4	10:20	
5	10:25	
6	10:45	
7	11:05	**24 uurs opvang Kop Zuidas** 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e
8		buiten reikwijdte verzoek



11:25

9

11:40

10

11:50

11

11:50

Gemeente Amsterdam

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

Notulen – Concept

Aan	Leden Directieoverleg Zuidas
Van	10.2.e, IB/Zuidas
email	10.2.e@amsterdam.nl
Pagina	1 van 3
Vergaderdat	18 juni 2019
um	
Aanwezig	David van Traa (vz.), Vera Luijendijk, Sandra Thesing, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e (vanaf punt 2), 10.2.e (punt 10), 10.2.e (secr. punt 1) 10.2.e (secr. vanaf punt 2)
Afwezig	–
extra	10.2.e, 10.2.e (punt 1), 10.2.e (punt 4), 10.2.e, 10.2.e (punt 5), 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e 10.2.e, 10.2.e (punt 6), 10.2.e, 10.2.e (punt 7), 10.2.e, 10.2.e (punt 8) 10.2.e (punt 5 en 7), 10.2.e (punt 6 en 8)

1

2

3

buiten reikwijdte verzoek

4 buiten reikwijdte verzoek

5

6

7 **24-uurs opvang Kop Zuidas** – 10.2.e , 10.2.e , 10.2.e

Er ligt een mooi, integraal advies met een voorkeur voor Kavel K. Het is bekend dat die keuze voor vertraging kan leiden door o.a. de benodigde wijziging van het bestemmingsplan. Ook is geconstateerd dat de planning van een tender naar verwachting uitloopt als gevolg van het investeringsbesluit.

Gevraagde beslissingen en genomen besluiten

- De directie heeft kennisgenomen van de memo 24-uurs opvang Kop Zuidas met de daarin genoemde hoofdpunten;
- De directie houdt de gevraagde instemming om de haalbaarheid van de inpassing van de 24-uurs voorziening op Kavel K verder te onderzoeken aan,

met als opmerkingen dat:
- er meer informatie over de planning nodig is
- de rol van het (wijzigen van) het bestemmingsplan is meegenomen
- de monumentaanvraag in een verder stadium is
- een terugvalscenario naar L2 wordt onderzocht, met het behoud van de opvanglocatie als achterliggende gedachte
- de wethouder op een bepaald moment erbij betrokken kan/moet worden

8 buiten reikwijdte verzoek

9

10

11

rve Zuidas amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

Gebruikte weigeringsgronden uit Wet openbaarheid van bestuur:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
&
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b; de economische of financiële belangen van de gemeente

DO

Datum DO 18-06-2019

Onderwerp

24-uurs voorziening Kop Zuidas

Gevraagde beslissing

1. Kennis nemen van de memo 24-uurs opvang Kop Zuidas, waarvan de hoofdpunten zijn:
    a. Ruimtelijk-programmatisch kan een 24-uurs opvang per saldo beter op kavel K dan op L2 ingepast worden.
    b. Het bestemmingsplan Kop Zuidas staat geen zorgfunctie toe van de gewenste omvang. In beginsel kan een 24-uurs opvang ook onder 'wonen' geschaard worden, enkel als de zorgcomponent ondergeschikt is. Dit is op voorhand niet te zeggen en bovendien zijn er in de stad op dit moment geen vestigingen die de bestemming wonen hebben. Het bestemmingsplan zal dus op dit onderdeel herzien moeten worden;
    c. Qua eigendom zijn meerdere opties denkbaar. Op L2 ligt het voor de hand de corporatie (Rochdale) te vragen dit in haar opgave op te nemen. Op kavel K lijkt het logisch het eigendom bij de gemeente (Vastgoed) te beleggen, waarvoor een investeringsbesluit van de gemeenteraad noodzakelijk is;
    d. Een 24-uursopvang is aanbestedingsplichtig. Het vraagt nader onderzoek wat dit betekent voor een selectieprocedure, maar het lijkt een tender niet in de weg te hoeven staan;
    e. De geselecteerde partij moet bij voorkeur voorafgaand aan het VO-traject zekerheid hebben over het definitieve programma;
    f. Zowel voor de selectieprocedure van K als L2 is het opnemen van een 24-uursopvang een risico voor de afzetbaarheid.
    g. Financieel is een 24-uursopvang opgenomen in de Voorjaarsactualisatie 2019 op kavel K. Realisatie op L2 heeft per saldo een positief financieel effect van ca. €10.2.b (€10.2.b meer kantoor op K, €10.2.b minder wonen op L2)
2. Instemmen om de haalbaarheid van de inpassing van de 24-uurs voorziening op Kavel K verder te onderzoeken

Korte toelichting / samenvatting

<u>Beslispunt 1: Kennis nemen van de memo 24-uurs opvang Kop Zuidas</u>
In het directieoverleg Zuidas van 26 februari bespraken we de uitgangspunten voor de ontwikkeling van kavel K in Kop Zuidas. De directie Zuidas heeft positief gereageerd op deze uitgangspunten. Afgesproken is dat het projectteam een nadere verkenning zal doen naar de mogelijke inpassing van een 24-uurs voorziening in het gebied. In de bijgevoegde memo is deze verkenning uitgebreid beschreven. Een samenvatting van de hoofdpunten:

In het Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen (SHP) is Kop Zuidas aangewezen als beoogde locatie voor de inpassing van een 24-uurs opvang.

Een 24-uurs opvang of maatschappelijke opvang/beschermd wonen (MOBW) is een opvanglocatie voor diverse doelgroepen, zoals mensen met psychiatrische problematiek, verslaving, verstandelijke beperking of bijvoorbeeld autisme. In deze fase is door OJZ niet aan te geven welke doelgroepen uiteindelijk op deze locatie terecht gaan komen.

a. Ruimtelijk-programmatisch

Op basis van de ruimtelijke en programmatische inpasbaarheid komt kavel K per saldo als beste naar voren. De gemeenschappelijke ruimtes, entree en zichtbare actieve functies op de begane grond kunnen een goede invulling zijn om het gebouw aan te laten sluiten op de omgeving. Dit kan een positief effect hebben op de uitstraling van het gebouw op ooghoogte. Een aspect dat we op deze kavel K belangrijk achten. Het programma is bovendien goed te combineren met de wens voor een broedplaats-achtige functie. Het biedt kansen om gezamenlijk activiteiten te ontplooien. Kantoor en 24-uurs opvang kunnen prima naast elkaar bestaan, al is het geen voor de hand liggende combinatie. De buitenruimte zou op het dak op de tweede verdieping een plek kunnen krijgen, waarbij eventuele overlast naar de omgeving beperkt is. Risico is de directe nabijheid van het fietspad en de sociale veiligheid ter plaatse.

Ook op kavel L2 kan een 24-uursvoorziening een plek krijgen. Positionering in een woonomgeving heeft de voorkeur van OJZ. Ruimtelijk kan een voorziening goed ingepast worden tussen de te realiseren woningen. Cruciale zorg is de positionering van de buitenruimte. Als deze in de gemeenschappelijke binnentuin wordt gerealiseerd is de kans groot dat dit tot overlast leidt en dat daardoor het gewenste concept (binnentuin als verbindend element) niet van de grond komt. Positionering van de binnentuin op het dak van het gebouw zal ook een negatieve uitstraling hebben op de directe woonomgeving. Een vergelijkbare oplossing op kavel K werkt daar waarschijnlijk beter vanwege de grotere afstand tot woningen.

b. Juridisch-planologisch

Vorig jaar heeft de gemeenteraad een nieuw bestemmingsplan vastgesteld voor Kop Zuidas. Hierin zijn geen grootschalige (maximaal 250m2) voorzieningen toegestaan. De vraag is of een 24-uurs opvang gezien moet worden als een woonfunctie of een zorgfunctie. Het antwoord op deze vraag is erg casuïstisch en hangt af van de feitelijke zorgverlening die plaatsvindt, passend bij de doelgroep. OJZ stelt dat het mogelijk is om een 24-uurs voorziening onder de functie wonen in te passen. Hier zijn in Amsterdam echter nog geen voorbeelden van.

Om het risico uit te sluiten dat met succes geprocedeerd wordt tegen de bouwvergunning op dit onderdeel is inpassing onder de functie maatschappelijke of gemengd noodzakelijk. Deze functie is niet opgenomen in het recent vastgestelde bestemmingsplan van Kop Zuidas voor de kavels K en L. Een wijziging van het bestemmingsplan is derhalve noodzakelijk. Daarbij geven zowel Vastgoed als OJZ aan dat inpassing onder de functie gemengd meer toekomstbestendigheid oplevert.

c. Eigendom

De zorgverleners nemen de huisvesting in beginsel niet in eigendom. Een verkenning heeft ons geleerd dat er kortweg twee opties zijn voor het eigendom van een 24-uursvoorziening. Ofwel een corporatie ontwikkelt de locatie en wordt eigenaar, ofwel de gemeente (Vastgoed wordt in dit geval eigenaar). Op kavel L2 kunnen we het gesprek aangaan met Rochdale om deze voorziening in hun opgave op te nemen, aanvullend op het sociale woningbouwprogramma dat we eerder gedefinieerd hebben. Op kavel K ligt dit minder voor de hand, aangezien we daar geen sociale woningbouw uitvragen in de tender. Op voorhand de meest kansrijke optie is dat de gemeente daar eigenaar wordt van de opvanglocatie en deze verhuurt aan de zorgverlener. In dit geval zal een investeringsbesluit door de gemeenteraad genomen moeten worden. Dit

besluit wordt bij voorkeur genomen voordat de tender start, om financiële zekerheid te creëren en daarbij ook politiek commitment als basis voor de tender en de bestemmingsplanherziening.

d. Aanbestedingsrecht

Het aanbestedingsrecht stelt regels aan wat de overheid mag uitvragen aan de markt. In het geval de gemeente specifiek een 24-uursopvang uitvraagt zijn aanbestedingsregels van toepassing. Aangezien de uitvraag van een dergelijke omvang waarschijnlijk onder het drempelbedrag van een Europese aanbesteding van 5,5 miljoen blijft, geldt het nationale aanbestedingsrecht. Deze wetgeving stelt dat het mogelijk is om een tender uit te schrijven, waarbinnen een onderdeel wordt aanbesteed.

Het dient gezegd te worden dat er stedelijk gezien enige onduidelijkheid bestaat over de manier waarop maatschappelijke voorzieningen plaats moeten krijgen in selectieprocedures van gebiedsontwikkelingsprojecten. Zowel Vastgoed, OJZ en onze eigen juristen geven aan dat er nog geen geijkt stappenplan bestaat.

e. Zekerheid bij start VO-traject

Aan de start van het VO-traject moet er voor de geselecteerde partij duidelijkheid zijn over het definitieve programma van kavel K. De onzekerheid aan de start van de selectieprocedure is een risico. De vraag is of er genoeg partijen zullen inschrijven als er onzekerheid bestaat over het definitieve programma. We kunnen dit risico ondervangen door een terugvaloptie op kantoor op te nemen in de selectiedocumenten. In dit geval wordt er gegund onder voorbehoud van het programma. Daarnaast is deze onzekerheid een risico voor de planning van de inschrijvers. Bij een beroepsprocedure tegen het bestemmingsplan, waarbij de proceduretijd oploopt tot anderhalf jaar, betekent dit namelijk een vertraging in het proces. Op basis van een globale planning betekent dit een ongeveer een half jaar vertraging.

f. Afzetbaarheid

Zowel voor K als L2 is het lastig een inschatting te maken van het effect van een 24-uurs opvang op het slagen van een tender. Evident is dat het een functie is die inschrijvers bij voorkeur niet in hun opgave zullen willen hebben. Of het een reden is om niet in te schrijven valt op voorhand moeilijk te zeggen en wordt ook beïnvloed door bredere marktomstandigheden, Hoe dan ook is het goed om te realiseren dat het een risico is dan de keuze voor het opnemen van een 24-uursopvang met deze wetenschap bewust te maken.

g. Financieel

In de voorjaarsactualisatie 2019 is een 24-uursopvang ingeboekt op kavel K. In het geval de opvang niet op K maar op L2 gerealiseerd wordt, geeft dit op K ruimte aan 1.200m2 bvo extra kantoor. Dit heeft een positief effect op de grondopbrengsten van ca. €10.2.b . Op L2 zou het in dit scenario ten kosten gaan van woningbouwprogramma. Uitgaande van een financieel worst-case scenario, waarin het vrije sector programma wordt verminderd, gaat dit ten koste van ca. €10.2.b grondopbrengsten. Per saldo zou het verschuiven van K naar L2 een positief financieel effect hebben op de grondopbrengsten van ca. €10.2.b .

<u>Beslispunt 2: Instemmen om de haalbaarheid van de inpassing in Kavel K verder te onderzoeken</u>

Uitgangspunt voor de keuze van de locatie van een 24-uurs opvang zou volgens de projectgroep primair de ruimtelijk-programmatische kwaliteit moeten zijn. Naar onze overtuiging is kavel K per saldo een betere plek dan kavel L2, ook al kleven er ook aan K nadelen. Ons voorstel is daarom om de haalbaarheid van de realisatie van een 24-

uursopvang op kavel K verder te onderzoeken.

Zoals hierboven geschetst is er nog een aantal vraagstukken dat aandacht verdient en van invloed kan zijn op het definitieve besluit over de opgave een 24-uurs opvang te realiseren.

Kavel K is aangemerkt als locatie waar snel kantoormeters kunnen worden gerealiseerd. De opgave om een 24-uursopvang te realiseren compliceert de uitvraag dermate dat de planning om de tender voor het eind van het jaar te publiceren serieus onder druk komt te staan en waarschijnlijk niet haalbaar is. Daarbij zijn we mede afhankelijk van OJZ en Vastgoed om de benodigde informatie en besluitvorming te organiseren.

Bij de verdere uitwerking van een 24-uursopvang op kavel K zullen we een voorstel doen voor een planning en daarbij ook ingaan op de wijze waarop de benodigde aanpassing van het bestemmingsplan zich verhoudt tot de start van de tender alsook een communicatiestrategie naar de omgeving.

Stukken

Meegezonden stukken

- Memo 24-uurs opvang Kop Zuidas

Verdere procedurestappen met data

September: uitwerking kavel K voorleggen aan DO

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

n.v.t.

Wijze van voorbereiding

Afstemming

- Advies businesscontroller (10.2.e n.v.t.
- Ontwerpatelier: Het ontwerpatelier is meegenomen
- Overig: Vastgoed, OJZ

Productinformatie

Proceskosten

Een eventuele bestemmingsplanwijziging in 2019 is niet opgenomen in het werkplan.

Grondexploitatie

n.v.t.

Risico

Risico op vertraging van de selectieprocedure van kavel K vanwege de toegenomen complexiteit van de opgave.

Kwaliteit

Een 24-uurs voorziening draagt bij aan de ambitie voor een complete stad.

Beslissing

N.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

10.2.e

10.2.e

10.2.e

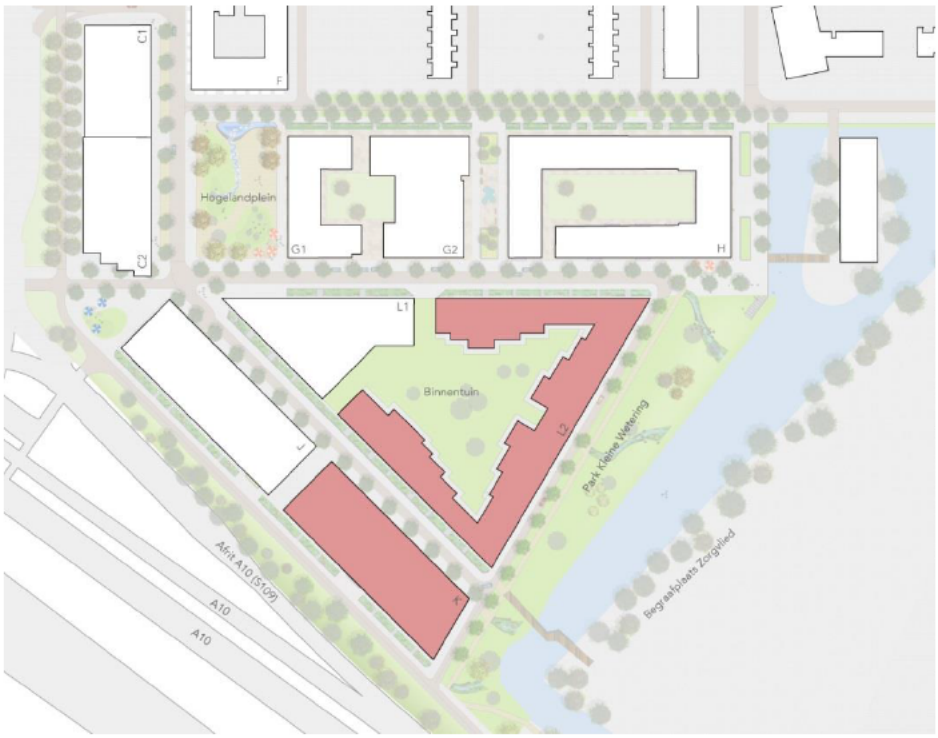
Gemeente Amsterdam

Gebruikte weigeringsgronden uit Wet openbaarheid van bestuur:
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e; de eerbiediging van de persoonlijke levenssfeer
&
Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder b; de economische of financiële belangen van de gemeente

Memo 24-uurs opvang Kop Zuidas

Aan	Directie Zuidas
Van	10.2.e , 10.2.e , 10.2.e
Datum	13-06-2019
Onderwerp	Nadere verkenning 24-uursopvang Kop Zuidas

In het directieoverleg Zuidas van 26 februari bespraken we de uitgangspunten voor de ontwikkeling van kavel K in Kop Zuidas. De directie Zuidas heeft positief gereageerd op deze uitgangspunten. Afgesproken is dat het projectteam een nadere verkenning zal doen naar de mogelijke inpassing van een 24-uurs voorziening in het gebied. Gezien de ontwikkelingen is enkel een inpassing op kavel K of L2 nog mogelijk. In deze notitie wordt deze verkenning toegelicht. We beginnen met het schetsen van de opgave en een aantal aspecten die zowel voor K en L2 relevant zijn (eigendom en exploitatie, bestemmingsplan, aanbestedingsrecht). Daarna gaan we in op de ruimtelijke, programmatische en financiële consequenties per kavel.



1.1 **24-uurs opvang/MOBW**

Maatschappelijke voorzieningen zijn een van de randvoorwaarden voor een compleet stuk stad. De gemeente dient hierop in te zetten, juist omdat verdringing in de stad en in Zuidas ervoor zorgt dat maatschappelijke voorzieningen steeds moeilijker huisvesting kunnen vinden in de stad. Bewoners hebben behoefte aan (maatschappelijke) voorzieningen voor hun ontwikkeling, gezondheid, ter ontspanning of als vangnet. Nabijheid van onder andere basis- en middelbare scholen, jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen zijn cruciaal voor de kwaliteit van leven en een samenhangende sociaal-ruimtelijke structuur.

Op basis van de 'Referentienorm Maatschappelijke voorzieningen' (vastgesteld door het college van B&W, januari 2018) en het beoogde woningbouwprogramma in Kop Zuidas is onderzocht hoeveel maatschappelijke voorzieningen in de toekomst nodig zou zijn. Uit het voorzieningenmodel komt naar voren dat binnen Zuidas twee vestigingen voor 24-uurs opvang gerealiseerd zouden moeten worden. Kop Zuidas is een van de beoogde locaties voor deze vestiging. Deze opgave is bevestigd in het Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen (SHP) welke is vastgesteld door de gemeenteraad op 3 april 2019.

Een 24-uurs opvang of maatschappelijke opvang/beschermd wonen (MOBW) is een opvanglocatie voor diverse doelgroepen, zoals mensen met psychiatrische problematiek, verslaving, verstandelijke beperking of bijvoorbeeld autisme. Een 24-uurs opvang biedt huisvesting waar meerdere cliënten in een gebouw wonen. De cliënt beschikt over een eigen studio.

Onder maatschappelijke ondersteuning in de zin van de Wet maatschappelijke ondersteuning (Wmo) wordt onder andere verstaan : het bieden van beschermd wonen en (24 uurs) opvang. Het bieden van deze ondersteuning is een gemeentelijke verantwoordelijkheid. Het verschil tussen maatschappelijke opvang en beschermd wonen is dat bij maatschappelijke opvang de doelgroep wordt begeleid om zelfstandig te gaan wonen (doorstroomgericht) waar dat bij beschermd wonen niet het geval is (niet-doorstroomgericht). Onder beschermd wordt bewoning verstaan waarbij bewoners zeer hulpbehoevend zijn en waarbij zorgverlening 24 uur per dag aanwezig is. De bewoners van een maatschappelijke opvang kunnen niet voortdurend een beroep doen op zorg , omdat 's nachts geen begeleiding aanwezig is. In het geval van beschermd wonen wordt voorzien in dagbesteding.

In het SHP wordt op voorhand geen onderscheid gemaakt tussen deze twee doelgroepen. In het aanwijzen van de verschillende locaties voor een nieuwe 24-uurs voorziening is hier ook geen onderscheid in gemaakt. Er wordt pas invulling aan de vorm gegeven op het moment dat de vraag actueel is.

In de notitie "Verbinding met de buurt" (OJZ, zie bijlage) wordt een nadere toelichting gegeven op 24-uurs opvang in relatie tot de omgeving. Bij het realiseren van een vestiging werken de zorgaanbieder, de afdeling zorg, het stadsdeel en de eigenaar van een gebouw nauw samen. De ambitie is een goede verbinding te leggen in de buurt zodat de opvang goed door de buurt wordt ontvangen en andersom. Ten behoeve van de opvang wordt een begeleidingscommissie ingesteld

op voordracht van de verantwoordelijk wethouder, waarbij het initiatief door de zorgaanbieder wordt genomen. Voor een 24 uurs opvang dienen huisregels te worden opgesteld en de eerder genoemde commissie stelt een beheerplan op.

Inpassing in de plint heeft de voorkeur, mede omdat voor deze doelgroepen een binding met de buurt van belang is. Een opvanglocatie heeft een gewenste omvang van minimaal 1.200m2 BVO. Dit is opgebouwd uit 30 zelfstandige woonstudio's (minimaal 18m2) met daarnaast gemeenschappelijke ruimten en spreek-/werkruimten voor begeleiders. De voorziening bestaat maximaal 3 bouwlagen tellen. Daarnaast is een exclusieve buitenruimte (circa 50 m2) noodzakelijk waar bewoners gebruik van kunnen maken. Deze ruimte is bedoeld om een frisse neus te halen, zonder dat de bewoners constant op straat staan, maar ook als mogelijkheid om stoom af te blazen.

1.2 **Exploitatie**

Er zijn drie mogelijkheden waarop een 24-uurs voorziening geëxploiteerd kan worden:

1. Via een corporatie

Een corporatie neemt de vestiging af en zoekt vervolgens een exploitant/beheerder voor deze instelling. Aangezien Rochdale de beoogde partij is voor de realisatie van de sociale huurwoningen op kavel L2 moet dit in afstemming met deze partij gebeuren. In kavel K is geen sociaal programma geraamd, waardoor deze optie op deze kavel niet voor de hand ligt.

2. Eigen vastgoed

In het SHP is de wens uitgesproken om als gemeente meer te investeren in zorgvastgoed. Een van de redenen om meer dan voorheen te investeren is omdat het zorgvastgoed vaak groot is/moet zijn. Het is minder courant, lastig in te passen en kent een hoog nimby-gehalte (beperkte sociale inpasbaarheid). Voor ontwikkelaars en aanbieders is het niet aantrekkelijk om te investeren in een dergelijk gebouw. Vastgoed geeft aan dat het voor hen juist wel aantrekkelijk is om op nieuwbouwlocaties een eigen positie te hebben. Zo kan het vastgoed in de toekomst gemakkelijk naar mogelijke andere mogelijke invullingen worden omgezet. De gemeente wordt in dit geval eigenaar van de opvanglocatie en verhuurt deze aan de zorgaanbieder. Vastgoed neemt de verantwoordelijkheid voor het gebouw op zich op moment dat de vraag en begrotingsruimte daarvoor in beeld zijn. De verantwoordelijkheid voor de inpassing en het proces ligt bij het projectteam.

3. Direct via eigenaar

In deze situatie wordt de grond ten behoeve van de ontwikkeling van het vastgoed aan een private partij in erfpachter uitgegeven. Er moet in samenspraak met OJZ een zorgaanbieder aangewezen worden voor deze locatie. Vanwege de gevoeligheid rondom deze functies is de nadrukkelijke wens van de gemeente om zelf aan het stuur te zitten. Deze optie is dan ook het minst gewenst.

1.3 **Bestemmingsplan**

Het recentelijk vastgestelde bestemmingsplan Kop Zuidas 2018 biedt geen ruimte voor een grote maatschappelijke bestemming. Dat betekent dat onder de regels van het huidige bestemmingsplan in Kop Zuidas enkel een 24-uurs opvang ingepast kan worden onder de functie wonen. OJZ stelt dat het mogelijk is om een 24-uurs voorziening onder de functie in te passen. In het JOZ van 11 april is de 24-uurs opvang als functie en de inpasbaarheid in het bestemmingsplan besproken. Daar werd geconcludeerd dat een 24-uurs opvang/ beschermd wonen eerder een maatschappelijke bestemming behelst en minder goed past binnen de woonbestemming. Het feitelijk gebruik en de mate van zorgverlening is namelijk zeer bepalend voor de functie. Uit onderzoek komt naar voren dat in Amsterdam nog geen voorbeelden zijn van een 24-uurs voorziening onder een woonbestemming.

Op basis van beschikbare informatie blijkt bovendien dat de inpassing van deze voorziening een grijs gebied betreft en erg casuïstisch is. Er is stadsbreed geen eenduidige lijn waarop 24-uurs voorzieningen worden ingepast. Er zijn (buiten de functie maatschappelijke zorg om) enkel voorbeelden waarbij deze voorziening is ingepast onder de functie (zorg)woningen & short-stay en onder de functie gemengd. Ook in de gevallen waarbij wonen de boventoon voert is zorg een onvermijdelijk onderdeel van het functioneren van de voorziening. Het is derhalve een groot risico om deze functie onder de bestemming wonen in te passen vanwege de te verwachten weerstand in de omgeving en mogelijke bezwaren tegen vergunningprocedures

Om de functie maatschappelijke zorg mogelijk te maken is een partiële herziening van het recent vastgestelde bestemmingsplan nodig. De proceduretijd voor een herziening betreft ongeveer 1 jaar inclusief participatie en zienswijzen. Vervolgens staat de herziening nog open voor beroep. Zuidas is aangewezen als ontwikkelgebied onder de Crisis- en herstelwet en een beroepsprocedure vindt daarom versneld plaats. De beroepsprocedure zal tot en met de uitspraak in principe zes maanden in beslag nemen. De totale proceduretijd is inclusief beroep dus minimaal 1,5 jaar.

Het aanvragen van een omgevingsvergunning waarbij van het bestemmingsplan wordt afgeweken is niet mogelijk omdat geen aanvraag kan worden ingediend zonder een concrete invulling van het plan.

1.4 **Tender**

Het idee is dat voor zowel kavel K als kavel L2 zal een tender zal worden uitgeschreven. Deze opgaven verschillen enorm van aard, maar de tenderprocedure als basis is wel vergelijkbaar. Er is stedelijk gezien nog geen ervaring met het inpassen van een 24-uurs opvang in een tender. In Overhoeks (stadsdeel Noord) wordt op dit moment ook gewerkt aan de inpassing van een 24-uurs opvang in een tender, maar ook in dit geval blijkt de materie behoorlijk casuïstisch te zijn. In het bestemmingsplan daar zijn de bestemmingen waarin maatschappelijk is opgenomen ruim en flexibel qua invulling.

Dienst Vastgoed de functie zorg aanbestedingsplichtig is. Deze functie faciliteren in bestaand vastgoed is niet aanbestedingsplichtig, maar zodra de gemeente stuurt op een plek in nieuw te ontwikkelen vastgoed is dat een aanbestedingsplichtige handeling. De vraag hierbij is of het gehele bouwwerk Europees moet worden aanbesteed. Het lijkt erop dat dit niet nodig is indien de bouwsom van de 24-uurs voorziening niet de Europese drempel (€5.5 miljoen) overschrijdt. Er blijft wel sprake van een nationale aanbestedingsplicht.Het nationale aanbestedingsrecht schrijft voor dat het mogelijk is om een tender uit te schrijven, met de aanbestedingsopgave van de 24-uurs voorziening daarin verwerkt.

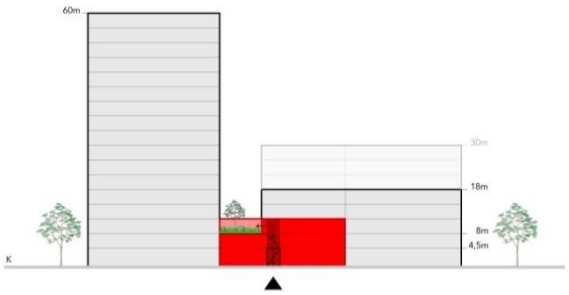
2. Consequenties

Los van de bovenstaande vraagstukken hebben we de ruimtelijke, programmatische en financiële consequenties voor zowel Kavel K als Kavel L2 inzichtelijk gemaakt

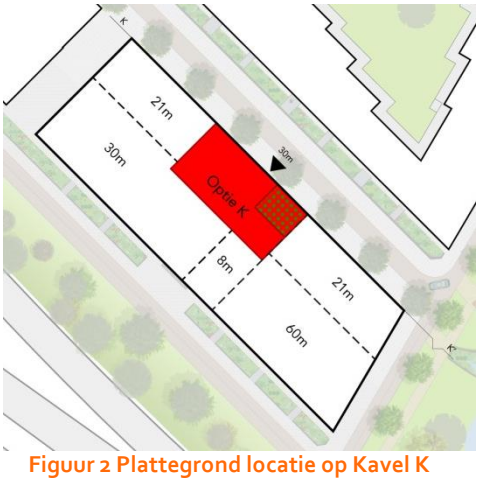
2.1 Programma Kavel K

In de ontwikkelingsstrategie van kavel K hebben we de opgave gedefinieerd als het realiseren van een gemengd gebouw van tussen de 21.000 m^2 en 25.000 m^2 BVO waarbij ingezet wordt op kantoor. Daarbij hebben we twee uiterste modellen verkend, waarin naast kantoor ook de mogelijkheden voor woningbouw en voorzieningen beschouwd zijn. Het programma voor (bijzondere vormen van) wonen en voorzieningen, tussen de 1.000-2.000 m2 BVO, bevindt zich in het model in onderste bouwlagen van het gebouw om een goede hechting met de buurt te kunnen maken.

Ruimtelijk



Figuur 1 Aanzicht locatie op Kavel K



Figuur 2 Plattegrond locatie op Kavel K

Kavel K ligt in de zuidoostelijke hoek van Kop Zuidas. Het is een luwe plek in de stad en daarmee qua locatie niet het meest ideaal voor een 24-uursopvang. Daarnaast is de fietsroute langs de A10 vanuit sociale veiligheid een kwetsbare schakel in het gebied. Wat de uitwerking van een 24-uursopvang in de nabijheid van deze route is, laat zich moeilijk voorspellen, maar het kan een risico voor de sociale veiligheid opleveren.

Gezien het volume en gemengde karakter van de kavel, is het programma goed in het gebouw in te passen. Gelet op een eventueel conflict met de fietsroute aan de zuidzijde is inpassing aan de noordzijde de beste locatie in het gebouw. De vereiste private buitenruimte is een punt van aandacht. In eerste instantie was het uitgangspunt dat de buitenruimte van deze voorziening zich op straatniveau moet bevinden. Uit gesprekken met OJZ is echter gebleken dat een buitenruimte op het dak ook mogelijk is. De buitenruimte zal gekoppeld aan de hoofdentree, bovenop de tweede bouwlaag, ter plaatse van de incisie tussen de twee hogere delen van het gebouw, gepositioneerd moeten worden. Hier kan een goede buitenruimte worden gecreëerd. In de huidige opzet van het gebouw is de incisie al aanwezig, dit ten behoeve van licht en lucht in de straat. Er gaat hierdoor geen programma verloren aan de privé-buitenruimte.

Programmatisch
In de verkenning naar kavel K is een goede aansluiting van het gebouw op de buurt door middel van woningbouw of voorzieningen is geen gemakkelijke opgave gebleken. Reguliere woningbouw is om verschillende redenen onwenselijk (geluid en positionering ten opzichte van de zon), evenals veel typen voorzieningen. In de verschillende gesprekken die we hebben gevoerd zijn we tot de conclusie gekomen dat een broedplaats kansen biedt om invulling te geven aan de opgave van een openbare en levendige plint.

De suggestie van het inpassen van een broedplaats is in het DO van 26 februari goed ontvangen. We hebben voorgesteld om voor de invulling van de plint ons doel functioneel te omschrijven en hier in een tender op te selecteren. We kunnen daarbij aangeven dat een broedplaats één van de mogelijke invullingen is of kan zijn. Een 24-uursopvang zou binnen het gemengde karakter van het programma van kavel K kunnen passen. Een 24-uursopvang zal echter niet voor de beoogde uitwisseling met de buurt zorgen. In het DO van 26 februari is uitgesproken dat de mogelijke inpassing van een 24-uurs opvang de komst van een broedplaats-achtige functie niet in weg moet staan. De vereiste 1.200 m2 BVO van de 24-uursopvang valt buiten de beoogde bandbreedte van 1.000-2.000 m2 BVO voor wonen en voorzieningen en zal derhalve ten koste gaan van het kantoorprogramma. Zowel de broedplaats-achtige functie als de 24-uurs voorziening kan in de selectieprocedure worden opgenomen.

Exploitatie
Voor Kavel K ligt het voor de hand de 24-uurs voorziening in gemeentelijk eigendom te hebben. Zoals gezegd is het voor ontwikkelaars en aanbieders niet aantrekkelijk om te investeren in een dergelijk gebouw met deze voorziening/opvang en voor gemeentelijk Vastgoed juist wel In samenspraak met vastgoed zal een investeringsbesluit moeten worden voorbereid, waar ook de kostprijdekkende huur vanuit OJZ wordt meegenomen. De proceduretijd voor een dergelijk besluit dat door de gemeenteraad moet worden genomen is ongeveer 6 maanden.

Financieel
In de Voorjaarsactualisatie 2019 gaan we uit van een opbrengend vermogen van € 10.2.b voor een kantoorprogramma van 19.000 m2 BVO en 3.200 m2 BVO overige functies, bestaande uit 2.000 m2 broedplaatsen en 1.200 m2 24-uursopvang. De grondprijzen zijn gebaseerd op het

Raamwerk Q1 2019. De stijging van het opbrengend vermogen ten opzichte van Eindejaarsactualisatie 2018 wordt met name veroorzaakt door de toename van de grondprijs bij kantoren. In het geval dat er geen 24-uursopvang gerealiseerd wordt en de 1.200 m2 BVO wordt ingezet als kantoor neemt het opbrengend vermogen met € 10.2.b toe tot € 10.2.b .

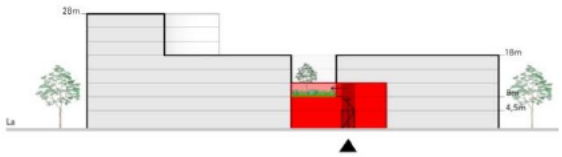
Bij de selectieprocedure worden de uitgangspunten behorende bij de functie broedplaats inzichtelijk gemaakt en verstrekt (huurprijs, periode en programma van eisen). Onze verwachting is dat de onrendabele top van de broedplaats te dekken is, maar het een klein risico is dat het inschrijvers kan afschrikken. Bij de bepaling van de definitieve grondprijs per functie zal rekening moeten worden gehouden met de onrendabele top behorende bij de realisatie van broedplaatsen Ook hierbij kan sprake zijn van een aanbestedingsplicht. De 24-uurs voorziening wordt gedekt middels een investeringsbesluit van de gemeenteraad.

Consequenties Kavel L2

Programma

De ontwikkeling van kavel L2 is een woningbouwontwikkeling met een bandbreedte tussen de 30.000 en 35.000 m2 BVO. In het bestemmingsplan is op kavel L maximaal 1.000 m2 BVO maatschappelijke dienstverlening, consumentverzorgende dienstverlening, zakelijke dienstverlening en horeca mogelijk gemaakt. Voor iedere functie geldt een maximaal oppervlak van 250 m2 per vestiging. Voorzieningen zijn op kavel L2 alleen in de eerste bouwlaag toegestaan. Ook voor kavel L2 geldt dat een aanpassing van het bestemmingsplan nodig is, mocht de 24-uurs voorziening niet onder de functie wonen passen.

Aangezien we waarde hechten aan de 1.000 m2 BVO andere voorzieningen zal de 24-uurs opvang ten koste gaan van het woningbouwprogramma. We zullen op een later moment moeten bepalen van welk segment dit ten koste gaat.



Figuur 3 Aanzicht locatie op Kavel L2 met dakterras



Figuur 4 Plattegrond mogelijke locaties op Kavel L2

Ruimtelijk
Het kavel vormt samen met kavel L1 (COD) een woonblok met een grote gemeenschappelijke binnentuin. Het woonblok ligt net zoals Kavel K in de zuidoostelijke hoek van Kop Zuidas. Het blok is ingeklemd tussen het nog te ontwikkelen park aan de Kleine Wetering, de woonblokken van G&H en de overwegend kantoorkavels J&K.

Het wonen rond een grote semi-openbare binnentuin heeft als doel om ruimte te bieden voor alle bewoners van het blok, ook bewoners met weinig of geen privé buitenruimte. De tuin krijgt meerdere functies; van moestuin, leesplek, ontmoettingsplek, speelplek, bbq-plek, tot natuurtuin. De precieze invulling zal worden bepaald door de ontwikkelaar van L2. Deze optelsom van functies zal van grote waarde zijn voor het woonblok. Bewoners van het blok moeten elkaar kunnen vertrouwen en samen zorg dragen voor de binnentuin. Een 24-uurs opvang in het blok kan een risico zijn voor dit concept. De zorg is dat deze ontwikkeling ertoe kan leiden dat de gemeenschappelijke binnentuin minder aantrekkelijk is om te gebruiken, vanwege de aanwezigheid van bewoners van de 24-uursopvang.

We vrezen dat een buitenruimte van de 24-uurs opvang afbreuk kan doen aan het openbare karakter van de binnentuin. De buitenruimte is daarmee een kwetsbaar element om in te passen. De privé-buitenruimte zou op twee manieren kunnen worden ingepast:

1. Een inpassing op het dak, waarbij er in de 2e of 3e bouwlaag ruimte wordt gemaakt voor een buitenruimte. Deze ruimte van ongeveer 50m2 kan gericht zijn op de straat of op de binnentuin. Deze niet bebouwde ruimte telt 3 bouwlagen (bouwlaag 3, 4 en 5) wat programmatisch gezien een verlies van circa 150m2 BVO oplevert. Er kan ook gedacht worden aan een totale opening van straat tot binnentuin. Dit geeft meer licht en lucht. Ruimtelijk is dit wenselijk, maar drukt anderzijds wel op het totaal te realiseren BVO doordat de 3^e,4^e en 5e bouwlaag niet volledig kan worden bebouwd, circa 450m2 verlies. De buitenruimte moet zodanig geplaatst worden dat deze geheel grenst aan de 24-uursopvang, de buitenruimte kan niet grenzen aan andere woningen in het blok. Dit is een beperking.

2. Een andere mogelijkheid is een afgeschermde privé-buitenruimte grenzend aan de semi-openbare binnentuin op maaiveld. Het gebouw kan bijvoorbeeld in een U-vorm worden opgezet, waarmee de privé-buitenruimte in de U ligt, afgescheiden door een haag met toegangshek naar de semi-openbare binnentuin. De buitenruimte moet zodanig geplaatst worden dat deze geheel grenst aan de 24-uursopvang, de buitenruimte kan niet grenzen aan andere woningen in het blok. Dit is een beperking.

Ongeacht de gekozen oplossing zullen de bewoners van de 24-uursopvang, tijdens de openstelling van de binnentuin, in de binnentuin kunnen komen. De 24-uursopvang is onderdeel van het bouwblok en men zal zich tot bewoner en daarmee mogelijk gebruiker van de binnentuin rekenen. Het is de vraag hoe dit in praktijk tot wasdom komt. Het levert mogelijk onwenselijke situaties op.

Er zijn meerdere locaties binnen het blok onderzocht, met ieder aanvullende voor- en nadelen.

- 1a - op de noordwesthoek;
  - De hoek is architectonisch een markante plek van het gebouw, dit kan op gespannen voet staan met de functie
  - Weinig contactruimte met de binnentuin, wat gunstig is vanwege mogelijke overlast
- 1b - aan de noordzijde van het blok;
  - Dit levert op de zuidzijde een blinde kant op naar de binnentuin, dit is onwenselijk vanuit de binnentuin.
  - Potentiële locatie voor goede woningen en buitenruimte op de zon.
- 1c - aan de zuidzijde van het blok;
  - Is het meest excentrisch gelegen ten opzichte van de woonbuurt
  - Buitenruimte op maaiveld zal weinig direct zonlicht ontvangen.
  - Qua afstand het verst gelegen tov van de huidige woonbuurt, minder kans op conflict

Van deze 3 opties, lijkt optie 1c de minste nadelen en meeste voordelen te hebben. Bij een mogelijke keuze voor een inpassing in L2 zal dit verder moeten worden onderzocht.

Tender
Ook Kavel L2 zal als tender op de markt worden gezet. Aangezien de 24-uurs voorziening als extra opgave voor Rochdale kan worden meegegeven zorgt dit voor een mogelijke verzwaring van de tenderprocedure. Hier zal goede afstemming tussen Zuidas en Rochdale en de ontwikkelaar over moeten plaatsvinden. In een latere fase zal moeten worden bepaald welk programma van 40-40-20 ten koste zal gaan van deze inpassing.

Financieel
De realisatie van de 24 uursopvang zal aanvullend zijn op het sociale woningprogramma. Hierover zijn gesprekken gestart met Rochdale als beoogd afnemer. Rochdale heeft bereidheid uitgesproken om te verkennen of zij ook eigenaar van de 24 uursopvang wil worden.

Het totaal opbrengend vermogen in de VJA2019 voor kavel L1 en L2 bedraagt € 10.2.b en is daarmee hoger dan de NJA2018. De grondprijzen zijn gebaseerd op het Raamwerk Q1 2019. Als de 1.200 m2 24 uuropvang ten koste gaat van vrije sector woningbouw (financieel worst case) dan wordt het opbrengend vermogen gedrukt met circa 10.2.b . Ook in dat geval ligt het opbrengend vermogen nog boven de verwachting van de NJA 2018.

Conclusie
We hebben op basis van verschillende factoren proberen aan te geven wat de kansen en risico's zijn voor de inpassing van een 24-uursvoorziening/MOBW in Kop Zuidas. Voor beide kavels geldt een aantal overeenkomstige factoren, maar er gelden per kavel ook unieke factoren. Een samenvatting:

- **Kavel K**

Op basis van ruimtelijke en programmatische eisen is Kavel K de meest interessante optie voor de inpassing van een 24-uurs voorziening. Het kan goed gecombineerd worden met de overige functies in het gebouw, is onderdeel van de buurt maar heeft relatief de minste impact op de directe omgeving vanwege de mogelijkheid de buitenruimte een goede plek te geven.

De inpassing van de voorziening onder de functie wonen is echter risicovol. Om de functie maatschappelijke zorg mogelijk te maken is een partiële herziening van het bestemmingsplan nodig. De proceduretijd voor een herziening van het bestemmingsplan is ongeveer 6 maanden. Inclusief beroepsprocedure kan deze proceduretijd oplopen tot ongeveer een 1,5 jaar. Deze herziening kan eventueel parallel aan de tender/aanbestedingsprocedure worden opgestart, waarbij het risico op het niet slagen hiervan goed moet worden afgedekt.

In het meest voor de hand liggende scenario zal Vastgoed de 24-uurs voorziening willen aankopen. Om dit mogelijk te maken is een investeringsbesluit van de gemeenteraad noodzakelijk. Dit proces duurt ongeveer 6 maanden. Dit besluit wordt bij voorkeur genomen voordat de tender start, om financiële zekerheid te creëren en daarbij ook politiek commitment als basis voor de tender en de bestemmingsplanherziening. Maar ook dit besluit kan parallel aan de selectieprocedure worden ingezet.

Zowel de partiële herziening van het bestemmingsplan als het investeringsbesluit brengen onzekerheden voor de aanbesteding/tender met zich mee. We kunnen ontwikkelaars meegeven dat wanneer een bestemmingsplanherziening onverhoopt niet lukt, ze kunnen terugvallen op een andere functie (zoals extra kantoormeters door middel van een extra terugvaloptie / voorwaarde die wordt meegenomen bij de tenderprocedure). Het beslissingsmoment hiervoor dient plaats te vinden voorafgaand aan de start van het Voorlopig Ontwerp.

- **Kavel L2**

De 24-uurs voorziening is ook op Kavel L2 in te passen. In het Ontwerpatelier zijn de verschillende opties zoals aangegeven op afbeelding 3 besproken. Hier kwam naar voren dat de optie 1c de voorkeur heeft. Er zijn bovendien ook verschillende mogelijkheden voor het inpassen van de buitenruimte besproken. Zoals gezegd kan een 24-uurs opvang in het blok een risico zijn voor dit concept. We willen niet dat het semi-openbare karakter van de binnentuin verloren gaat door de inpassing van een privé-buitenruimte en de aanwezigheid van een 24-uursopvang.

Het voordeel van deze locatie is het tijdspad. We hebben hier de mogelijkheid om het bestemmingsplan aan te passen voordat de opgave op de markt wordt gezet. Hiermee creëren we zekerheid. Punt van aandacht is dat hiervoor overeenstemming moet worden bereikt met Rochdale.

- **Geen 24-uurs voorziening**

Een mogelijke conclusie zou ook kunnen zijn om helemaal geen 24-uurs voorziening in het gebied te realiseren. Een wijziging van een recent vastgesteld bestemmingsplan om deze gevoelige functie mogelijk te maken leidt mogelijk tot veel weerstand. Voor de vraag of planschade kan voortvloeien uit bestemmingen met een in het algemeen als negatief voor een woningomgeving ervaren uitstraling, zoals opvang van verslaafden, asielzoekerscentra en seksinrichtingen, biedt de jurisprudentie weinig ruimte voor een bevestigende beantwoording. OJZ stelt dat wanneer er geen 24-uurs voorziening in Kop Zuidas wordt gerealiseerd, een alternatieve locatie in Zuidas moet worden gezocht.

Consequenties	**Kavel K**	**Kavel L1**
Ruimtelijk	Het programma is goed inpasbaar.	Het programma is goed inpasbaar, maar doet waarschijnlijk afbreuk aan de ambities voor de binnentuin
Programmatisch	Goed te combineren met broedplaats. De aansluiting op kantoorgedeelte is minder voor de hand liggend, maar functies kunnen naast elkaar bestaan	Mogelijk conflicterend met bewoners. Is elders in de stad over het algemeen ingepast in bestaande wijken (bij woningbouw)
Financieel	In de voorjaarsactualisatie is een 24-uursvoorziening ingeboekt.	Als het ten kosten gaat van vrije sector woningen: €10.2.b 10.2.b minder grondopbrengst
Exploitatie	Bij voorkeur neemt dienst Vastgoed verantwoordelijkheid op zich. Daar dient wel een investeringsbesluit voor worden aangevraagd	Inzet om het onderdeel te maken van opgave Rochdale, waarbij Rochdale is samenwerking met exploitant tot gebruikersovereenkomst komt
Selectieprocedure	Zorg en vastgoed is aanbestedingsplichtig, maar is in te passen in een tenderprocedure	Inzet om het onderdeel te maken van opgave Rochdale
Juridisch-planologisch	Hoge tijdsdruk voor herziening bestemmingsplan	Ruimte in tijd voor herziening bestemmingsplan
Planning	Leidt waarschijnlijk tot latere publicatie selectiedocumenten. Voorkeur van OJZ is snelle oplevering	Ruime tijd om goed alle procedures te doorlopen

10.2.b

Nr. 4

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

Agenda Zuidas Directieoverleg

Datum 02-07-2019
Tijd 9:30 - 12:30
Locatie Zuidas WTC B4, Igor
Voorzitter David van Traa
Omschrijving

buiten reikwijdte verzoek

1 9:30
2 10:20
3 10:25
4 10:35
5 10:50

6 11:00 **Voorbereiding overleg maatschappelijke voorzieningen Zuidas**

10.2.e , 10.2.e

buiten reikwijdte verzoek

7 11:10
8 11:20
9 11:30
10 11:55
11

12:00

buiten reikwijdte verzoek

Gemeente Amsterdam

Nr. 4.1

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

Notulen – Concept

Aan	Leden Directieoverleg Zuidas
Van	10.2.e, IB/Zuidas
email	10.2.e @amsterdam.nl
Pagina	1 van 5
Vergaderdatum	2 juli 2019
Aanwezig	David van Traa (vz.), Vera Luijendijk, Sandra Thesing, 10.2.e (punt 1), 10.2.e 10.2.e (punt 1), 10.2.e, 10.2.e (t/m punt 5), 10.2.e (vanaf punt 2), 10.2.e (punt 8), 10.2.e (secr. punt 1) 10.2.e (secr. vanaf punt 2), 10.2.e 10.2.e
Afwezig	10.2.e
extra	10.2.e (punt 4), 10.2.e (punt 4, 5), 10.2.e (punt 5), 10.2.e 10.2.e, 10.2.e (punt 6), 10.2.e, 10.2.e (punt 7), 10.2.e 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e (punt 8), 10.2.e, 10.2.e, 10.2.e 10.2.e, 10.2.e (punt 9)

1

buiten reikwijdte verzoek

2

3

buiten reikwijdte verzoek

4

5

6 **Voorbereiding overleg maatschappelijke voorzieningen Zuidas**

10.2.e , 10.2.e

Ter inleiding door projectleider
Het conceptplan is ietwat programmatisch van aard is gebleken, mag misschien iets meer visie in ('wie willen wij zijn?'). Nog niet de definitieve uitkomst naast GREX gelegd, moet wel nog gebeuren. OJZ moet ook input leveren.

DO
Allereerst veel complimenten voor een fenomenaal conceptplan.
Het zou fijn zijn als beleidsdirecties zich ook committeren, dat zij de urgentie voelen, uitspreken wat zij willen en ook budget realiseren. Eventueel 10.2.e erbij betrekken. De kernpunten zijn 'geld' en 'opdrachtgeverschap'.
De financiële paragraaf in het conceptplan kan scherper (o.a. wat kan wel en wat kan niet uit de GREX?), en daarnaast kan steviger worden ingezet op het opdrachtgeverschap (wie doet wat?). Misschien een team inzetten om de kwestie financieel/opdrachtgeverschap uit te tekenen en vorm te geven (pilot?).

Adjunct directeur Thesing geeft aan de hand van enkele voorbeelden aan dat er scherper aan verwachtingenmanagement moet worden gedaan (balletacademie, keuzes sporthallen, planning van school IJsbaanpad, gymzalen Parnas). Ondanks dat het stuk met betreffende managers is doorgenomen, is een herneming met de managers nodig op basis van de ingebrachte voorbeelden. Daarnaast lijkt het opportuun om het plan nadrukkelijk als concept te presenteren.
Tot slot wordt aangegeven dat een basisschool nog een plek binnen de plannen moet krijgen.

Acties
ACTIE Adjunct directeur Thesing | stuurt punten door aan projectleider

Gevraagde besluiten en beslissingen
De directie wordt gevraagd
1. Het DO heeft kennisgenomen van de beoogde agenda voor het overleg Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas op 11 juli a.s. kennisgenomen
2. Het DO stemt in met het toesturen van bijvoegde stukken t.b.v. het overleg op 11 juli, zijnde:
a. Notitie Stand van Zaken Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas
b. Bijlage: laatste conceptversie Plan Maatschappelijke voorzieningen Zuidas (TKN)
onder voorwaarde dat de door de directie aangestipte punten in de conceptversie worden verwerkt.

7 buiten reikwijdte verzoek

8

9

buiten reikwijdte verzoek

10



11

Nr. 4.2

rve Zuidas Amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

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

DO

Datum **2 juli 2019**

Onderwerp

Concept-agenda periodiek overleg Maatschappelijke Voorzieningen 11 juli a.s.

Gevraagde beslissing

De directie wordt gevraagd

1. Kennis te nemen van de beoogde agenda voor het overleg Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas op 11 juli a.s.
2. In te stemmen met het toesturen van bijvoegde stukken t.b.v. het overleg op 11 juli, zijnde:
   a. Notitie Stand van Zaken Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas
   b. Bijlage: laatste conceptversie Plan Maatschappelijke voorzieningen Zuidas (TKN)

Korte toelichting / samenvatting

Ad 1. Kennis nemen van de beoogde agenda voor het overleg Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas op 11 juli as.
Op 11 juli a.s. vindt er een overleg plaats tussen Team MV en de directies Sport en Bos, Vastgoed en Zuidas. De volgende personen zijn hierbij uitgenodigd: 10.2.e (team MV), 10.2.e (team MV), 10.2.e (Sport en Bos), 10.2.e (PMB), 10.2.e 10.2.e (K&C) 10.2.e (Vastgoed), David van Traa, 10.2.e , 10.2.e en 10.2.e . 10.2.e is verhinderd. Of en zo ja door wie 10.2.e wordt vervangen wordt nog nagevraagd.

Vooralsnog staan de volgende onderwerpen op de agenda:

1. OBA Next
2. Sporthallen Zuid
3. Gymvoorziening AISC
4. VO Wissellocatie
5. Kantongerecht
6. Alles in een school Ravel
7. Alles in een school Verdi
8. 24 uurs opvang Kop ZA
9. Plan MV Zuidas, inhoud en planning besluitvorming (zie beslispunt 2)

Ter voorbereiding wordt door Team MV, Sport en Bos en Zuidas een gezamenlijke notitie opgesteld. Deze zal tijdig afgestemd en verstuurd worden.

Ad 2. Instemmen met het toesturen van bijvoegde stukken tbv het overleg op 11 juli, zijnde:

a. Notitie Stand van Zaken Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas
b. Bijlage: laatste conceptversie Plan Maatschappelijke voorzieningen Zuidas (TKN)

Ten behoeve van agendapunt 9 van bovengenoemde agenda is een korte notitie opgesteld. Het doel van de notitie is om de verschillende partijen mee te nemen in waar we nu staan en wat we komende tijd nog willen doen. En dit tot een gezamenlijke opgave te maken. Een inhoudelijke behandeling volgt in de tweede helft van 2019.

Om diezelfde reden willen we t.b.v. het overleg op 11 juli ook de laatste conceptversie van het plan meesturen. Deze zal wat afwijken van de versie die ter kennisname voor dit DO is meegestuurd; een aantal opmerkingen van de projectmanagers en een aantal opmerkingen van onze contactpersoon bij OJZ dient nog verwerkt te worden. Dit doen we komende week.

Stukken

Meegezonden stukken

- Notitie Stand van Zaken Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas
- Bijlage: laatste conceptversie Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas (TKN)

Verdere procedurestappen met data

Omgevingsmanagement / LEEF Zuidas / communicatie / publiciteit

Wijze van voorbereiding

Afstemming

- Zie voor toelichting: '**Notitie Stand van Zaken Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas'**

Productinformatie

Proceskosten: Dekking binnen werkplan planologie.
Grondexploitatie: Wordt nader uitgewerkt
Risico: Wordt nader uitgewerkt
Kwaliteit: Realisatie van maatschappelijk vastgoed draagt bij aan de doorgroei van Zuidas van zakencentrum naar levendige Amsterdamse stadswijk.

Beslissing

N.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

10.2.e , 10.2.e @amsterdam.nl 10.2.e

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

Memo

Aan	Team MV, directie Sport en Bos, directie Zuidas
Van	Zuidas, 10.2.e @amsterdam.nl
Datum	26 juni 2019
Onderwerp	Notitie Stand van Zaken Plan Maatschappelijke Voorzieningen Zuidas

1. Inleiding

De directie Zuidas werkt samen met team Maatschappelijke Voorzieningen aan een Plan Maatschappelijke Voorzieningen voor Zuidas (vanaf nu Plan MV Zuidas). De meest recente conceptversie is ter kennisname meegezonden. In deze notitie geven we ten behoeve van het periodieke overleg tussen Zuidas, team MV en Sport & Bos een stand van zaken. Waarom wordt het opgesteld? Wat is er afgelopen tijd gedaan/geschreven? In overleg met wie? Wat willen we de komende periode doen om de notitie af te ronden en vast te stellen? Tegelijkertijd gebeurt er nu al van alles. Zo adviseren we binnen de verschillende projectteams van Zuidas over de benodigde ruimteclaims voor maatschappelijke voorzieningen en werken we nauw samen met een groot aantal partijen aan de daadwerkelijke inpassing van maatschappelijke voorzieningen, waarbij de inpassing van de alles-in-een school in Ravel en de 24-uursopvang in Kop Zuidas momenteel de belangrijkste zijn.

2. Waarom een Plan MV Zuidas?

Het Plan MV is een nadere vertaling van de - eind 2016 door de gemeenteraad vastgestelde - Visie Zuidas, de stedelijke kaders en opgaven omtrent maatschappelijke voorzieningen, en de ambities van het huidige college.

Met de doorgroei van Zuidas van zakencentrum naar een levendige Amsterdamse woonwijk met in de eindsituatie circa 10.000 woningen worden voorzieningen steeds belangrijker. Voorzieningen zijn van grote betekenis om van Zuidas een goed, leefbaar en compleet stuk te maken. Bewoners hebben behoefte aan (maatschappelijke) voorzieningen voor hun ontwikkeling, gezondheid, ter ontspanning of als vangnet. Nabijheid van onder andere basis- en middelbare scholen, jeugd-, zorg- en basisvoorzieningen zijn cruciaal voor de kwaliteit van leven en een samenhangende sociaal-ruimtelijke structuur. Daarnaast liggen bij Zuidas mogelijkheden om een bijdrage te leveren aan enkele stedelijke en gebiedsoverstijgende opgaven, zoals 24-uursopvang en culturele locaties. Het inpassen van (soms kwetsbare) maatschappelijke voorzieningen in gebiedsontwikkeling is geen vanzelfsprekendheid en vraagt om bewuste keuzes en sturing.

Het Plan MV biedt houvast bij deze opgave. Het geeft een beeld van welke maatschappelijke voorzieningen er nu al zijn, waar op dit moment aan wordt gewerkt, en wanneer en waar deze nog ontwikkeld moeten worden. Doel is ervoor te zorgen dat de opgaven voor alle betrokkenen helder is en de inpassing op een zo'n vroeg mogelijk moment mee genomen kan worden in de verder gebiedsontwikkeling. Zowel ruimtelijk als financieel. Daarnaast beschrijft het plan ***hoe*** we met elkaar

deze complexe opgave met elkaar realiseren en oog blijven houden voor (veranderende) omstandigheden, kansen en risico's.

Het programma dat in het Plan MV wordt opgenomen bestaat uit verschillende onderdelen: 1) op basis van het aantal toe te voegen woningen is de behoefte naar maatschappelijke voorzieningen berekend. Dit gebeurt op basis van de door het bestuur vastgelegde referentienormen. 2) De bovenlokale vraag naar voorzieningen (zoals bijvoorbeeld een 24-uurs opvang of OBA is bepaald onder andere met behulp van de diverse strategisch huisvestingsplannen en input vanuit de diverse beleidsvelden. 3) Zuidas biedt door haar specifieke eigenschappen (o.a. door de aanwezigheid van een groot aantal toonaangevende bedrijven en (onderwijs)instellingen) ook kansen voor het ontwikkelen van maatschappelijk vastgoed, initiatieven en/of pilots.
Op basis van bovenstaande 3 onderdelen volgt per deelgebied een onderbouwing van aantallen m2's, voorkeurslocaties en kansrijke combinaties voor maatschappelijk vastgoed. Er wordt hierbij ook rekening gehouden met het aanbod reeds bestaande voorzieningen.

Het Plan MV wordt opgesteld door de accounthouder Zuid van team Maatschappelijke Voorzieningen en de planologen van de directie Zuidas. In de projectgroep zijn de directies/afdelingen Sport en Bos en Kunst en Cultuur vertegenwoordigd. Afstemming met het stadsdeel vindt plaats middels het recent door het stadsdeel opgerichte 'Kernteam Maatschappelijke Voorzieningen Stadsdeel Zuid'.

3. Waar staan we nu en wat gaan we komende tijd doen?

Bijgevoegd de laatste conceptversie van het Plan MV. Deze versie is in samenwerking tussen Zuidas en team MV opgesteld. Ook heeft er een eerste afstemming plaatsgevonden met Sport en Bos, Kunst en Cultuur en de projectmanagers van de diverse deelgebieden. Er heeft nog geen besluitvorming over plaatsgevonden en we zijn er ook nog niet.
Vervolgstappen:

1. We willen een 'missie en visie' van Zuidas ten aanzien van de maatschappelijke opgave van het gebied. Dit wordt nog toegevoegd. Om hiertoe te komen zal mogelijk een separate workshop georganiseerd worden. (mogelijk met stakeholders in en om zuidas?)
2. Ondersteunende kaarten en tabellen ontbreken nog. Belangrijkste is de opgavekaart waarop is aangegeven wat er al is, welke locatie(s) voor welke functie(s) geschikt zijn en voor welke locaties reeds afspraken zijn gemaakt.
3. In het Plan MV worden voorstellen gedaan die financiële consequenties hebben. In de diverse grondexploitaties van de deelgebieden is al rekening gehouden met een maatschappelijk programma. Precieze afstemming tussen het Plan MV en de grondexploitaties moet nog plaats vinden. Realisatie en exploitatie van het MV wordt elders geregeld. Bijvoorbeeld in de SHP's. Daarmee zijn nog niet alle financiële componenten gedekt. Er moet nog onderzocht te worden of, en zo ja welke verdere financiële (proces)afspraken opgenomen dienen te worden. Dit vraagt nog een serieuze slag.
4. Door MV op te nemen in bijvoorbeeld een tender of opgave voor de corporaties kan gestuurd worden op de realisatie ervan. Om ook op langer termijn ruimte te kunnen blijven bieden voor MV zijn mogelijk andere instrumenten wenselijk, bijvoorbeeld het bestemmingsplan. Deze vraag wordt ook elders binnen de gemeente onderzocht. Er moet nog bepaald worden of (en ja op welke manier) deze vraag onderdeel zou moeten zijn van het Plan MV Zuidas.

5. We willen in het plan aandacht besteden aan een aantal dilemma's, waaronder de inpassing van commerciële-maatschappelijke voorzieningen (bijvoorbeeld ruimte voor huisartsen).
6. Er dient tenslotte nog een redactieslag plaats te vinden

4. Vaststellen

Voorgesteld wordt om Q3 van 2019 te gebruiken om het Plan MV af te ronden. Hiervoor is capaciteit nodig van R&D voor het maken van kaarten en tabellen. Q4 van 2019 wordt gebruikt voor het bestuurlijke besluitvormingstraject.

Nr. 5

Gebruikte weigeringsgronden uit Wet openbaarheid van bestuur: Artikel 10, tweede lid, aanhef en onder e; 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	**Woonzorgvoorziening tender/bestemmingsplan van kavel K, Kop Zuidas** 10.2.e
7	10:55	buiten reikwijdte verzoek
8	11:05	
9	11:15	
10	11:25	

Gemeente Amsterdam

Nr. 5.1

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

Notulen

Aan	Leden directieoverleg Zuidas
Van	10.2.e, Zuidas, e.van.slooten@amsterdam.nl
Vergaderdatum	17 december 2019
Locatie	Zuidas WTC B4, Igor
Aanwezig	David van Traa (algemeen directeur Zuidas/vz), 10.2.e (manager programma's), Pieter Jan Jongen (adjunct directeur programma's en staf), 10.2.e (communicatie/woordvoering), 10.2.e (financiën/planeconomie), 10.2.e 10.2.e (secretaris), Sandra Thesing (adjunct directeur gebiedsontwikkeling), 10.2.e (manager uitvoering), 10.2.e (strategisch omgevingsmanagement).
Afwezig	-

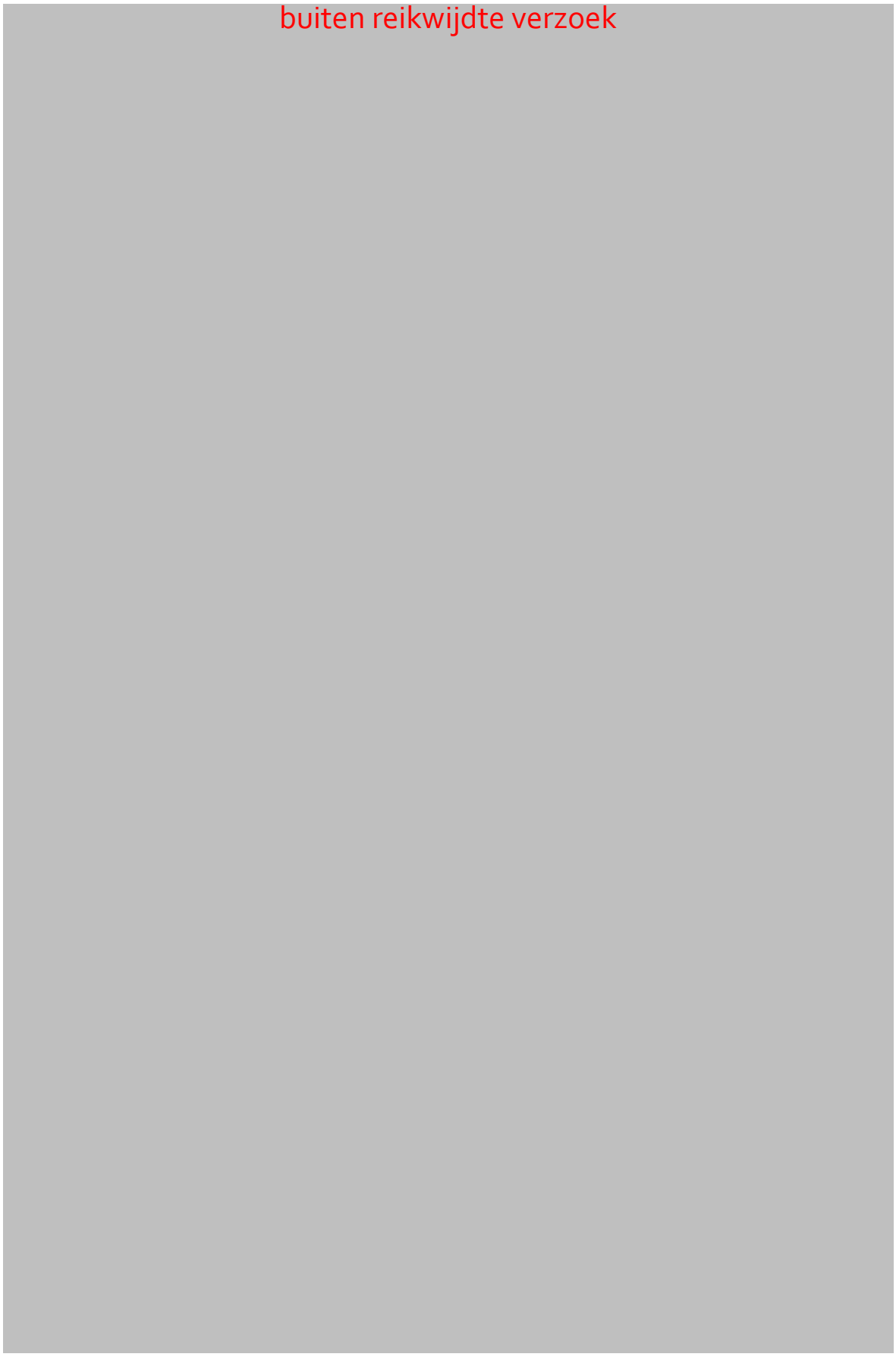
1 buiten reikwijdte verzoek

2

3

Gemeente Amsterdam is partner in amsterdam Zuidas

4



5

buiten reikwijdte verzoek

6 **Woonzorgvoorziening tender/bestemmingsplan van kavel K, Kop Zuidas**

Iav: 10.2.e

Bijlagen: 6a

Gevraagd besluit en uitslag:

1. In te stemmen om een woonzorgvoorziening op te nemen in tender van kavel K (Kop Zuidas) en dit met een bestemmingsplan herziening mogelijk maken.	Ingestemd

Afspraken/acties:

AFSPRAAK	10.2.e wordt aangehaakt ivm verbinding maatschappelijk vastgoed en invulling plint.

Highlights bespreking:

- Compliment voor de heldere notitie.
- Maatschappelijk vastgoed is akkoord en agendeert na akkoord DO voor college en raad.
- Aandachtspunt is tijdsdruk i.r.t. de tender, daarom wordt een terugvaloptie opgenomen in de tender.

buiten reikwijdte verzoek

7

8

9

10

Nr. 5.2

rve Zuidas amsterdam

Gemeente Amsterdam

Directieoverleg Zuidas

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

DO

Datum DO 17 december 2019

Onderwerp

Woonzorgvoorziening op kavel K Kop Zuidas

Gevraagde beslissing

1. In te stemmen om een woonzorgvoorziening op te nemen in tender van kavel K (Kop Zuidas) en dit met een bestemmingsplan herziening mogelijk maken.

Korte toelichting / samenvatting

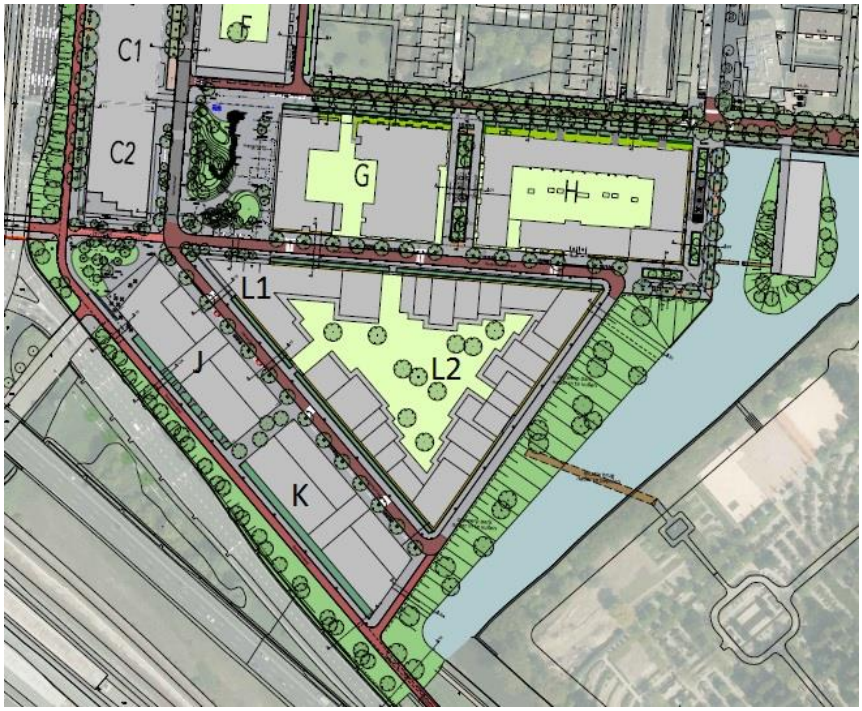
Inleiding
In het Strategisch huisvestingsplan jeugd, zorg en basisvoorzieningen (SHP) is Kop Zuidas aangewezen als beoogde locatie voor de inpassing van een (woon)zorgvoorziening. De (woonzorg)voorziening heeft tot doel een beschermde woonsituatie aan te bieden voor volwassenen, die als gevolg van o.a. psychiatrische-, verslavingsproblematiek of autisme niet tot zelfstandig wonen (niet-zelfredzaam) in staat zijn. Zij hebben – op verschillende manieren en in onderscheidende mate – begeleiding nodig bij dagstructurering, sociale omgang, financiële en administratieve aangelegenheden.
Op dit moment is door OJZ niet aan te geven welke doelgroep uiteindelijk op deze locatie terecht gaat komen. Dat is mede afhankelijk van de stedelijke behoefte op het moment van oplevering. Per definitie kan de voorziening daarom niet met zekerheid als een woonbestemming worden gekwalificeerd en een maatschappelijke functie ook mogelijk te worden gemaakt.

Bestemmingsplan en planning
Kop Zuidas is door het college specifiek aangewezen als locatie voor een 24 uurs opvang. De directie is eerder op de hoogte gebracht van dit voornemen waarbij Kop Zuidas is aangewezen als locatie voor deze voorziening. Deze kan worden gerealiseerd op kavel K of L2. Voor beide locaties geldt dat een bestemmingsplanherziening nodig is. Zoals eerder aangegeven kan de voorziening, afhankelijk van de doelgroep en het specifieke gebruik ook als een maatschappelijke voorziening worden gekwalificeerd. Voor de omvang die benodigd is om deze voorziening mogelijk te maken is nu in het bestemmingsplan onvoldoende ruimte gereserveerd. Het bestemmingsplan zal op dit onderdeel moeten worden aangepast. Gezien de tijd die de bestemmingsplanherziening in beslag neemt en onze wens de tender in 2020 in de markt te zetten, willen we zo spoedig mogelijk de procedure tbv de bestemmingsplanwijziging op starten. De bestemmingsplanprocedure zal deels parallel lopen met de tender. De tender kan, conform de afspraken van G & O, pas daadwerkelijk op de markt worden uitgezet als het bestemmingsplan in werking is getreden. Mocht de procedure niet op tijd zijn afgerond dan kan eventueel daarvoor een terugvaloptie in de tender worden opgenomen.

Tender kavel K en overig programma
De tender voor kavel K staat voor 2020 op de agenda. Het programma bestaat voornamelijk uit kantoren. Het overige programma (in de plint) is nog niet bepaald, de bouwenvelop moet nog worden opgesteld en de gesprekken met de planoloog hierover zijn nog niet afgerond.

De vestiging van een (woon)zorgvoorziening wordt planologisch gezien, in overleg met Team MV, wel passend geacht op kavel K.

Keuze voor kavel K of L2



Er zijn verschillende voordelen om de woonzorgvoorziening op K in te passen:

- **Planning**
  De woonzorgvoorziening kan komend jaar mee met de tender van kavel K. Dit betekent dat deze (op zijn vroegst) medio 2024 gereed is. De bouw van kavel L2 start pas na realisatie van kavel K (vanwege bouwlogistiek). Dat betekent een oplevering van de voorziening (op zijn vroegst) 2026, en dan alleen als old school daadwerkelijk wordt gesloopt. Is dit niet het geval dan moet er eerst een nieuw stedenbouwkundig- en bestemmingsplan worden opgesteld wat de planning minimaal met 2 jaar vertraagd.

  Conclusie:
  De woonzorgvoorziening opnemen op kavel K zorgt ervoor dat deze binnen afzienbare tijd een kan worden gerealiseerd. Dit is voor kavel L2 niet het geval.

- **Duidelijkheid realisatie**
  In opdracht van Team MV draagt de directie Gemeentelijk Vastgoed zorg voor de ontwikkeling, realisatie en beheer van de woonzorgvoorzieningen in Amsterdam. Omdat de gemeente Amsterdam op deze kavel de ontwikkelrechten - via een tender - overdraagt aan een ontwikkelaar, zal de feitelijke realisatie plaats vinden op basis van een turn key-overeenkomst. Directie Gemeentelijk Vastgoed koopt de voorziening, na realisatie, voor een vaste prijs, waarna de voorziening – op basis van minimaal een kostendekkende huurprijs – aan de zorgorganisatie zal worden verhuurd.

  Ten behoeve van het bovenstaande heeft Team MV een businesscase opgesteld. De staf van OJZ is hiermee akkoord en deze wordt in januari 2020 aan het college voorgelegd. Het uiteindelijke besluit wordt door de gemeenteraad genomen in, naar verwachting, maart 2020.

Voor kavel L2 zou de woonzorgvoorziening wellicht ondergebracht kunnen worden bij Rochdale die, zoals nu het plan is, de sociale woningen op deze kavel gaat realiseren. Gezien de procedure van Old school en de onzekere afloop daarvan, zijn de gesprekken met Rochdale voorlopig on hold gezet, tot het moment dat er meer zekerheid is over de plannen. Op dit moment weten we dus niet op welke wijze de voorziening hier kan landen.

Conclusie:
Met kavel K is direct duidelijk op welke wijze de realisatie vorm krijgt. De investering is opgenomen in een concept besluit dat in januari 2020 aan het college van B&W wordt voorgelegd.

- **Goede inpassing in de buurt**
  Hoewel bij het gebouw op Kavel K zelf vooral wordt ingezet op kantoren, ligt de beoogde locatie van de opvang op een gunstige plek in de wijk, op de noord-west hoek van kavel K. Op het naastgelegen kavel J komen o. a. woningen voor studenten en statushouders, horeca en sQuare, een concept gelieerd aan het ROC, dat gericht is op verbinding van functies in het gebouw en dat een open en toegankelijk karakter heeft voor buurtbewoners. Op de kavels die schuin (L1) en recht tegenover (L2) liggen, komen woningen. De opvang en haar bewoners zullen dus in verbinding staan met de buurt. Ook bij L2 zal de woonzorgvoorziening midden in de buurt liggen maar het zal ook grenzen aan de gemeenschappelijke binnentuin. Dat laatste is gezien de mogelijke problematiek van de bewoners van de voorziening wat risicovoller.

  Conclusie: bij kavel K ligt de voorziening in de buurt maar de kans op overlast bij omwonenden is minder groot dan bij kavel L2.

Advies
Op grond van de bovenstaande argumenten wordt geadviseerd in te stemmen om op kavel K de woonzorgvoorziening te realiseren en dit een onderdeel te laten zijn van de tender die voor deze kavel eind 2020 zal worden opgestart. Ook bij project Overhoeks is voor deze vorm (onderdeel van tender) gekozen om een maatschappelijke voorziening te realiseren. Gezien de planning is van belang zo spoedig mogelijk met de bestemmingsplanprocedure te starten.

Stukken

Meegezonden stukken

geen

Verdere procedurestappen met data

Voorlopige planning bestemmingsplan wijziging en tenderprocedure:

Planning bestemmingsplan:
Q2/Q3 2020 ontwerpbestemmingsplan ter inzage
Q4 2020 vaststelling bestemmingsplan
Q4 2020/Q1 2021 start tender

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

Er wordt door communicatie en omgevingsmanagement een plan opgesteld om de verschillende stakeholders mee te nemen.

Wijze van voorbereiding

Afstemming	Deze DO voordracht is afgestemd met de planoloog, stedenbouwkundige en jurist.

Productinformatie

Proceskosten	nvt
Grondexploitatie	nvt
Risico	De tender en bestemmingsplanprocedure zullen deels gelijktijdig oplopen. Er is een risico dat bij beroep vertraging wordt opgelopen. Mocht dat onwenselijk zijn dan zou eventueel en terugvaloptie in de tender opgenomen kunnen worden.
Kwaliteit	nvt

Beslissing

N.v.t.

Behandelend ambtenaar (naam, e/mail, telefoon)

10.2.e , 10.2.e @amsterdam.nl, 10.2.e