



**Gemeente
Amsterdam**

Bezoekadres
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Postbus 202
1000 AE Amsterdam
Telefoon 14 020
amsterdam.nl

Retouradres: Postbus 202, 1000 AE Amsterdam

Aan de leden van de gemeenteraad
Amstel 1
1011 PN Amsterdam

Datum 31 januari 2017
Ons kenmerk 20161262MK/MH
Behandeld door Sandra Thesing
Kopie aan: Raadscommissie RO

Onderwerp Bestuurlijke reactie op motie Uitbreiding Zuidas (1224.16 – kansen voor uitbreiding)

Geachte raadsleden,

Bij vaststelling van de Visie Zuidas op 5 oktober 2016 heeft de gemeenteraad een motie 1224.16 aangenomen waarin het college wordt verzocht om:

- Een notitie op te stellen over de kansen om de Zuidas uit te breiden richting o.a. de Riekerpolder en/of Buitenveldert door die gebieden planmatig en voor wat betreft organisatie, aanpak, bereikbaarheid en kwaliteit bij de Zuidas te betrekken.
- Deze ter bespreking voor te leggen aan de gemeenteraad.

In de motie worden de volgende overwegingen meegegeven:

- Zuidas is een succes, en de inzet om de Zuidas verder te ontwikkelen tot een levendige, gemengde en goed bereikbare en groene wijk met een hoge kwaliteit woningen, kantoren en voorzieningen kan een grote bijdrage leveren aan onze stad;
- Er is weer een grote vraag naar kantoren en voorzieningen op toplocaties;
- Wegens het niet onder de grond brengen van de sporen is er minder ruimte beschikbaar dan oorspronkelijk bedoeld;
- De Visie Zuidas gaat kort in op de kansen om de verbindingen van Zuidas met Buitenveldert en de Riekerpolder te versterken, en ook op het doortrekken van de Noord Zuidlijn die kant op.

In deze brief gaan wij in op de kansen tot uitbreiding van de Zuidas.

1. Algemene inleiding

Verkenning uitbreiding Zuid

Aan de zuidzijde van Zuidas ligt een belangrijke koppeling met winkelcentrum Gelderlandplein en de herstructurering van Buitenveldert. De bestaande flats langs de De Boelelaan zijn onlangs

opgeknapt en er is hier nu geen grootschalige ontwikkelruimte aanwezig. Uitbreiding van Zuidas richting Buitenveldert is op dit moment niet opportuun. De routes tussen Zuidas en Gelderlandplein behoeven wel de nodige aandacht om de verbinding tussen Zuidas en het winkelcentrum te versterken.

Verkenning uitbreiding Noord

Aan de noordzijde van Zuidas liggen bestaande woongebieden als de Prinses Irenebuurt, Spinozabuurt en het Beatrixpark. Hier liggen momenteel geen kansen voor gebiedsontwikkeling.

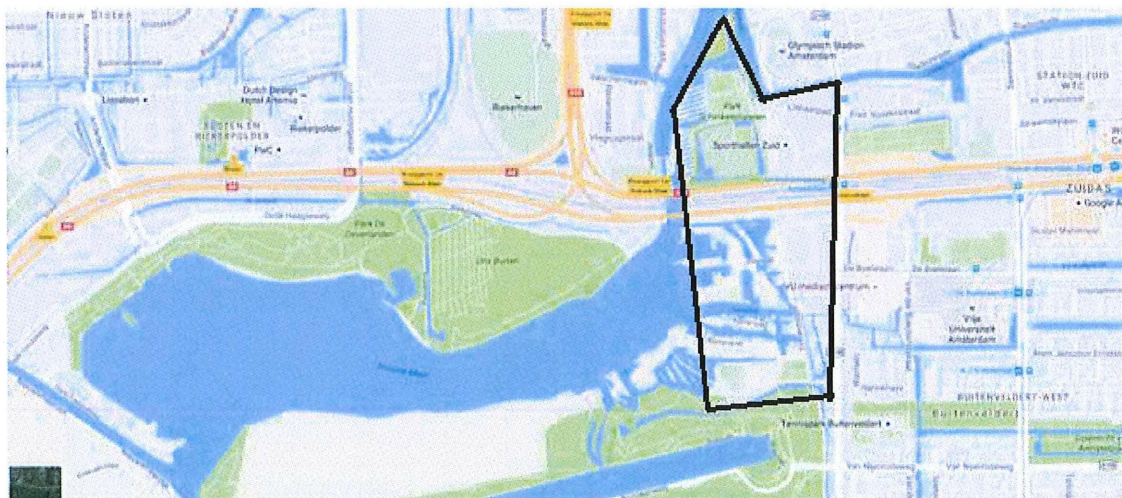
Verkenning uitbreiding Oost

Ten oosten van Zuidas ligt het Amstelpark en de begraafplaats Zorgvlied. Hier liggen geen kansen voor gebiedsontwikkeling.

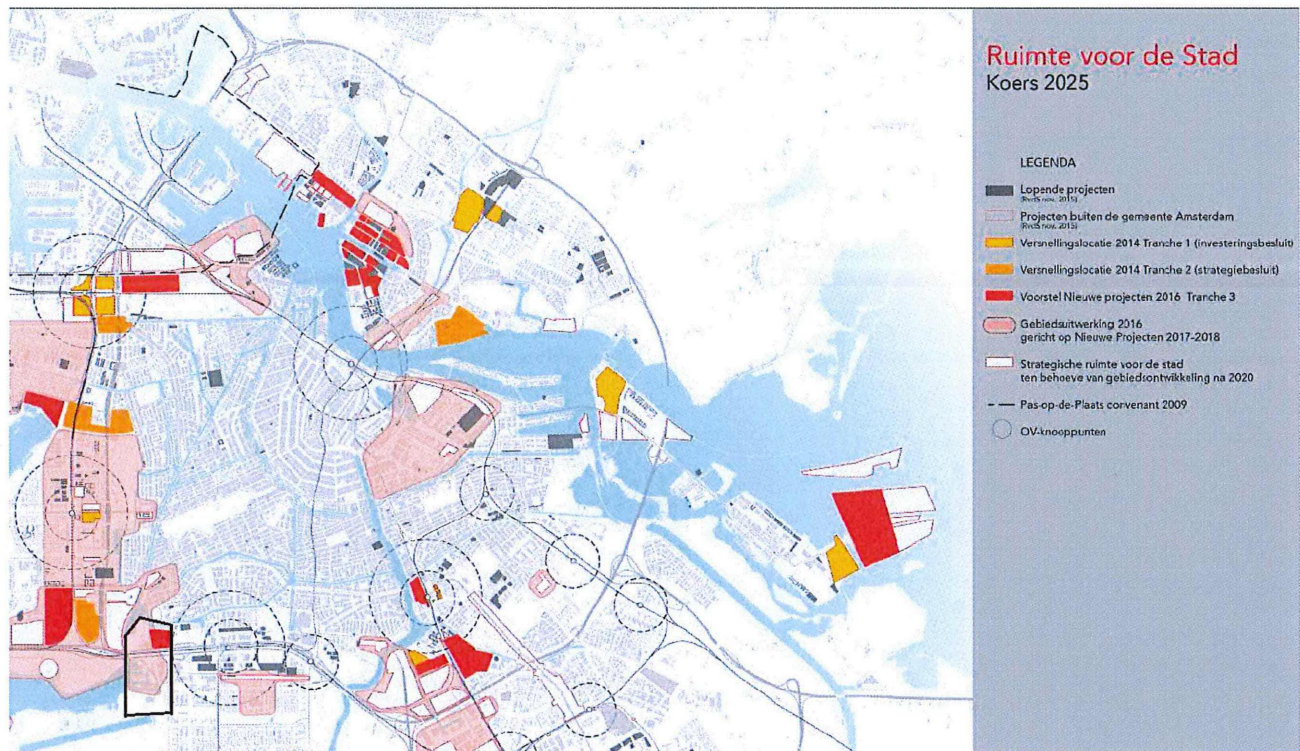
Verkenning uitbreiding Zuidas-West

Aan de westzijde van Zuidas is de ontwikkelpotentie omvangrijk. Het gebied ligt op het snijvlak van de kerncorridor Schiphol – Amsterdam en belangrijke noord-zuidverbindingen. De toplocaties Zuidas en Schiphol hebben een duidelijke internationale signatuur, maar zijn inmiddels bijna 'vol' gepland. Andere locaties van de kerncorridor zijn onvoldoende internationaal onderscheidend, of blijven economisch gezien achter op hun mogelijkheden. Deze locaties hebben grote potentie voor het ontwikkelen van aanvullende of nieuwe milieus. Ruimtelijk is het gebied gefragmenteerd door de dominante grootschalige infrastructuur, zoals de A4 en het spoor, en mist een goede aansluiting tussen de gebieden. Op diverse plekken ontbreekt 'de menselijke maat' en een prettige verblijfskwaliteit. Daarnaast speelt de vraag op welke wijze een optimale connectiviteit gerealiseerd kan worden.

Kortom, internationale ambities en potentie van het gebied zijn aanwezig, maar deze vragen om een nadere concretisering op het vlak van ruimtelijke ontwikkeling, economie en connectiviteit om synergie tussen stedelijke milieus binnen de kerncorridor te benutten en economische voordelen te verzilveren.



Figuur 1: Globale grenzen uitbreidingsgebied



Figuur 2: Uitbreidingsgebied (globale grenzen) in verhouding tot Koers 2025

2. Kansen uitbreiding Zuidas westzijde

Aan de westzijde van Zuidas zijn er diverse mogelijkheden om het grootstedelijk gebied uit te breiden. Deze worden onderstaand uiteengezet.

a. Uitbreiding Zuidas ten noorden van de A10, tussen de Amstelveenseweg tot aan de Schinkel

Dit gebied (ten noorden, zuiden en westen van het IJsbaanpad) heeft potentie om binnen de Zuidasgrenzen te worden getrokken:

- Het gebied is gelegen aan één van de 'Zuidasafslagen' van de A10
- Er is een directe aansluiting op de herontwikkeling van de in Zuidas gelegen Fred Roeskestraat. Het gebied vormt een logische uitloper van Zuidas aan de westzijde.
- Er zijn ontwikkelmogelijkheden in de vorm van transformatie van kantoren, realisatie van woningbouw en voorzieningen, waarbij het merk Zuidas kan dienen als motor voor een snelle ontwikkeling met bijbehorende grondprijzen.
- De slagkracht van de Zuidas organisatie kan in dit gebied goed worden ingezet.

Koers 2025 geeft een ontwikkelpotentie van minstens 400 woningen weer in dit gebied, waarbij een relatie moet worden gelegd tot nieuwbouw van de Sporthallen Zuid. Tevens wordt uitgegaan van transformatie van bestaande kantoren. Ten noorden van het IJsbaanpad heeft een eigenaar op eigen grond bezit van ca. 8000 m² maatschappelijk kantoorvolume. Op basis van een volumestudie is een uitbreidingspotentie tot ca. 50.000 m² (gemengd programma: kantoren, voorzieningen en wonen) neergelegd.

b. Uitbreiding Zuidas ten zuiden van de A10, tussen de Amstelveenseweg tot aan de Nieuwe Meer/ Jachthavengebied en Sportas

Het gebied tot aan de Nieuwe Meer heeft potentie om binnen de Zuidasgrenzen te worden getrokken:

- Het gebied is direct gelegen aan één van de 'Zuidasafslagen' van de A10
- Zuidas ontbeert een directe relatie met het water. Routes en extra bouwmassa langs Infinity (voormalig ING kantoor) kunnen bijvoorbeeld verbinding leggen tussen Zuidas en Nieuwe Meer
- Er zijn transformatiewensen van bestaande kantooreigenaren in bijvoorbeeld Zuiderhof
- De slagkracht van de Zuidas organisatie kan in dit gebied goed worden ingezet.

Er is, gezien de ontwikkelpotentie, geen directe aanleiding om de Sportas binnen de grenzen van Zuidas te trekken. Wel is het van belang om goed aan te sluiten bij de beoogde ruimtelijk ingrepen in het Amsterdamse Bos (verbeteren verbindingen, Wagener Stadion, Spa Zuiver etc.) en de programmatische verbinding versterken.

c. Uitbreiding Zuidas vanaf Schinkel tot en met Riekerpolder

Voor een deel van dit gebied wordt momenteel een 'Gebiedsuitwerking Schinkelkwartier' opgesteld (voorjaar 2017 gereed). In de Gebiedsuitwerking wordt ingegaan op de ontwikkelpotentie van het gebied, waarbij in het bijzonder aandacht wordt besteed aan de woningbouwpotentie, investeringen in infrastructuur en overige herontwikkelingen. Het behelst onder andere de herontwikkeling van bedrijventerrein Schinkel, de Riekerhaven en de Riekerpolder. In de Gebiedsuitwerking wordt het gebied gezien als uitloper van de bestaande stad - Ringzone West - tot aan de A10. Voor wat betreft infrastructuur wordt gestudeerd op verbindingen met de bestaande stad gericht op auto, langzaam verkeer, bus en tram. De stad als geheel kan voor haar opgaven profiteren van een intensiever programma in het gebied. De Schinkelzone heeft baat bij versterking van routes en levendigheid. Benutting van de slagkracht van Zuidas kan hierbij gewenst zijn.

Voorwaarde om het Schinkelkwartier daadwerkelijk een stepping stone te laten zijn tussen Schiphol en Zuidas, is een doortrekking van de Noord-Zuidlijn en analyse van de ontwikkelpotentie rond de Nieuwe Meer. Op basis van bestuurlijke uitspraken inzake de Kerncorridor Schiphol –Amsterdam en Gebiedsuitwerking Schinkelkwartier kan opnieuw worden bekeken of dit gebied al dan niet binnen de grenzen van Zuidas getrokken zou kunnen worden.

3. Proces om te komen tot Uitbreiding van Zuidas

In het kader van Koers 2025 heeft het college van B&W opdracht gegeven om een Strategiebesluit voor het gebied 'vanaf de Amstelveenseweg tot aan de Schinkel' (IJsbaanpad-Zuid) voor te bereiden. In het Strategiebesluit wordt ingegaan op de ruimtelijke en programmatische potentie van het gebied waarbij ook de transformatie van bestaande kantoren wordt meegenomen. In het kader van het Strategiebesluit vinden gesprekken plaats met eigenaren van bestaand vastgoed om de potentie tot herontwikkeling en transformatie te verkennen. In het kader van Koers 2025 is tevens opdracht gegeven voor een Gebiedsuitwerking voor het gebied 'vanaf de Amstelveenseweg tot aan de Nieuwe Meer'.

In het kader van deze uitwerkingen vinden ook gesprekken plaats met eigenaren van bestaand vastgoed. De resultaten hiervan worden naar verwachting rond de zomer van 2017 opgeleverd.

De werkzaamheden samenhangend met de gebiedsuitbreiding zijn voor 2017 begroot op €560.000,-. Aan de gemeenteraad wordt een besluit voorgelegd om in te stemmen met het reserveren van € 560.000,- aan benodigde proceskosten voor het vervolgproces uitbreiding grootstedelijk gebied Zuidas. Het benodigde budget voor de proceskosten wordt vervolgens verwerkt in de lopende najaarsactualisatie van de grondexploitaties. Bij het komend Financieel Perspectief, welke ter behandeling gelijktijdig met de jaarrekening 2016 zal worden aangeboden, wordt het effect van de toename van de proceskosten voor 2017 inzichtelijk gemaakt.

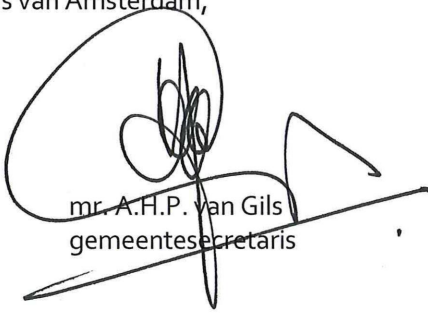
Op basis van de resultaten van bovengenoemde onderzoeken zal het college van B&W kunnen besluiten over de daadwerkelijke uitbreiding van het grootstedelijk gebied Zuidas. Het college verwacht hiermee motie 1224 te hebben afgedaan.

Met vriendelijke groet,

Het college van burgemeester en wethouders van Amsterdam,



mr. E.E. van der Laan
burgemeester



mr. A.H.P. van Gils
gemeentesecretaris