



Datum discussienota

27 maart 2015

Onderwerp

Wonen op Zuidas

Inleiding

De Zuidas wordt ontwikkeld tot dé Nederlandse toplocatie voor (hoofdkantoren van) nationale en internationale bedrijven en instellingen. Private partijen, het Rijk en de gemeente Amsterdam zetten hier al vele jaren op in. Tegelijkertijd is de inzet van deze partijen ook al geruime tijd verbreed om deze toplocatie niet tot een eenzijdig gebied te maken en de kansen te benutten het tot een echt stedelijk centrum te ontwikkelen in de breedste zin des woords. Daarbij horen ook woningen en verschillende voorzieningen. Daarbij hoort ook een betere bereikbaarheid en toegankelijkheid, het slechten van de fysieke barrière die de verkeers- en vervoersinfrastructuur vormt en het maken van goede verbindingen tussen Rivierenbuurt, Prinses Irenebuurt en Buitenveldert en tussen de Zuidas en andere delen van stad en regio. Een echt aantrekkelijk stedelijk centrum voor bewoners en bezoekers, als onderdeel van een vitale stad en een krachtige (metropool)regio.

“De Zuidas wordt steeds meer de bedoelde woon-werkwijk”, schreeft Nul20 onlangs. Eind 2014 is een aantal woningbouwprojecten gestart en voor begin 2015 staat er een aantal start bouw momenten op stapel. In deelgebied Gershwin zal het consortium Royaal Zuid twee woontorens realiseren met een mix van koop, vrije sectorhuur en sociale huur. Daarnaast gaat in Gershwin – in dit deelgebied moeten binnen zes jaar 1400 woningen staan – het project Summertime van start met 200 middeldure en dure huurwoningen. In het deelgebied Kop Rivierenbuurt gaat dit jaar het bouwproject Rivers van start. In 2030 moeten op de Zuidas 80.000 mensen werken, 20.000 wonen en 30.000 studeren.

In de brochure ‘Denk mee over Visie Zuidas 2015’ die de raadscommissie eind 2014 besprak, schrijft de Dienst Zuidas:

“Zuidas staat op de kaart. Vooral als internationaal zakencentrum. Zuidas is keer op keer verkozen tot de beste kantoorlocatie van Nederland. Er zijn ongeveer 700 nationale en internationale toonaangevende bedrijven gevestigd. De kantoorbezetting is onverminderd hoog (5,1% beschikbaarheid medio 2014). Maar Zuidas is meer dan een zakencentrum. Want naast de 30.000 mensen die in Zuidas werken, wonen er al ruim 1.000 mensen. En dit aantal zal flink groeien. De aankomende jaren ligt de focus, meer dan in het verleden, op de ontwikkeling van nieuwe woningen. Zuidas is op dit moment een van de grootste nieuwbouwlocaties voor woningen in Amsterdam. Er zijn 650 woningen opgeleverd, verdeeld over zeven woongebouwen. Naar verwachting worden tot 2020 nog 2.500 tot 3.000 woningen gerealiseerd. Bovendien is in 2014 gestart met de bouw van een complex met 800 studentenwoningen.”

In de brochure, die gezien mag worden als startdocument voor de herziening van de Visie Zuidas, is één van de vijf thema’s: ‘Levendige woonbuurt van Amsterdam’:

“Met de forse groei van het aantal woningen in Zuidas transformeert het gebied van zakencentrum tot een gemengde stedelijke wijk. Een wijk die meerdere woonkwaliteiten biedt en waarbij verschillende delen elk een eigen karakter krijgen. Met de komst van de nieuwe bewoners groeit ook de vraag naar een gevarieerd voorzieningenaanbod. Zo is begin 2014 de eerste paal geslagen voor een basisschool in Zuidas. De vraag die wij aan de orde willen stellen is: wat voor

Initiatiefvoorstel

woongebied wordt Zuidas? Waarom zouden mensen hier willen wonen? Met welke type woningen en voorzieningen onderscheidt Zuidas zich van omliggende buurten? Daarbij willen we ook aandacht besteden aan de gewenste woondichtheid en de vermenging van functies. Er is al meer leven in de brouwerij gekomen. Maar waar zetten we op in: kunst en cultuur, sport, recreatie in het groen? En wat we samen kunnen doen om het buurtgevoel te versterken. Het kan allemaal in Zuidas.”

De Amerikaanse stadssociologe Jane Jacobs keerde zich in de jaren '60 tegen de ultieme functiescheiding in de stedenbouw die toen in zwang was. In haar boek *The Death and Life of Great American Cities* (1961) pleitte ze voor de terugkeer van de menselijke maat in de stedenbouw. Functiemenging, intensief gebruik van de openbare ruimte en een dynamische lokale economie waren volgens haar belangrijk voor het slagen van een stad. Ook wij denken dat de Zuidas volgens deze principes ontwikkeld moet worden.

Bespreekpunten

Wij – Daniel van der Ree (VVD) en Bart Vink (D66) – willen graag in de raadscommissie Ruimtelijke Ordening verder spreken over het wonen op de Zuidas. Wat zijn de kansen en bedreigingen? Is er een match tussen de wensen van woonconsumenten en de langjarige plannen en visies van de gemeente? Hoe kan Zuidas zich onderscheiden van andere buurten in stad en regio en daarmee in kwalitatief opzicht iets toevoegen aan de keuzemogelijkheden en het palet van de stad? Hoe kunnen de potenties als topvestigingslocatie voor wonen en werken worden benut terwijl de Zuidas tegelijkertijd aantrekkelijk, toegankelijk en goed verbonden wordt met omliggende buurten en andere delen van stad en regio? Welke woonvormen versterken de kracht en aantrekkingskracht van Zuidas voor (inter)nationale hoofdkantoren, instellingen en voorzieningen? Zijn er maatregelen nodig om de Zuidas verder tot leven te wekken en nog aantrekkelijker te maken als woonlocatie voor Amsterdammers?

Met deze discussienota stel ik voor dat de commissie zich uitspreekt over de volgende punten:

1. Omgeving

- De Zuidas wordt in veel opzichten een belangrijk centrum van de stad, geen geïsoleerde op zich zelf staande buurt. Als stedelijk centrum gelegen tussen Schiphol en het stadscentrum, met beide verbonden d.m.v. goed OV, heeft het grote potentie uit te groeien tot het in grootte tweede centrum van de stad wat betreft arbeidsplaatsen en OV-reizigers. Ook andere centra met eigen signatuur en focus zijn in dit verband relevant (denk aan: leisure in Zuidoost, hotels in Sloterdijk, hoogwaardige winkelvoorzieningen op het Gelderlandplein en in Amstelveen-centrum). Voor de kracht van de Zuidas is het netwerk van centra en de verbindingen daartussen van belang. Een goede aansluiting met deze centra, de rest van de stad (en de regio) is altijd een belangrijk thema geweest. Ook nu de sporen niet onder de grond verdwijnen moeten we hierover blijven nadenken. Hoe is de aansluiting met deze centra, de rest van de stad (en de regio)? Kunnen de verbindingen worden verbeterd voor voetgangers, OV-reizigers, automobilisten en fietsers?
- Hoe kan er voor worden gezorgd dat de ontwikkeling van de Zuidas niet leidt tot parkeeroverlast in aangrenzende buurten zoals Buitenveldert en de Prinses Irenebuurt?
- Welke fysieke maatregelen zijn nodig om de verblijfskwaliteit en de aantrekkelijkheid als woon- en werkgebied verder te verbeteren?

Initiatiefvoorstel

- Is een betere afstemming mogelijk tussen solitaire gebouwen onderling qua invulling van de plinten om zo openbare ruimte en met name pleinen te verbeteren? Kan Dienst Zuidas hier een coördinerende rol spelen?
- De aantrekkelijkheid van de Zuidas voor bedrijven heeft veel te maken met de nabijheid van Schiphol. Betekent dit ook dat het woonaanbod zich meer op expats en internationale zakenlieden moet richten?
- In hoeverre zijn de ruimtelijke potenties van de corridor Schiphol-Zuidas een kans om de kracht van de Zuidas verder te versterken?
- De Zuidas is nog slecht toegankelijk voor fietsers. Volgens o.a. de Fietsersbond bestaat er behoefte aan een veel fijnmaziger fietsnetwerk. De uitbreiding van de fietscapaciteit zou volgens de bond vooral moeten komen van zogenaamde ontvlochten fietsroutes (autoluw en zo goed als barrierevrij). Hoe kunnen extra fietsroutes het beste worden ingepast op de Zuidas?

2. Tijdelijke initiatieven

Momenteel initieert de Dienst Zuidas al verschillende initiatieven om de Zuidas te verlevendigen, te denken valt aan:

- Het programma '15 by 15', initiatieven van de Dienst Zuidas voor 2010 – 2015 loopt dit jaar af. Hoe kunnen we hier een vervolg aan geven?
- Hello Zuidas dat zich inzet voor zowel bewoners en bedrijven.
- Ook de broedplaats 'Old School' in de Gaasterlandstraat is een voorbeeld van tijdelijk gebruik dat de diversiteit en aantrekkelijkheid van de Zuidas vergroot. Een 'rafelrand' met initiatieven als deze past bij een stedelijk centrum dat ook ruimte biedt aan nieuwe initiatieven en creatieve ondernemers. Dat draagt bij aan de vitaliteit en aantrekkelijkheid. Biedt de Zuidas hier voldoende ruimte voor?
- De ruimtes in de plinten worden casco opgeleverd. Voor tijdelijke invulling door bijvoorbeeld beginnende ondernemers is dat te duur. Kan Bureau Broedplaatsen meedenken over tijdelijke initiatieven?
- Kunnen deze of andere initiatieven verder versterkt worden?

3. Voorzieningen en functiemenging

De Zuidas heeft vooraanstaande onderwijsvoorzieningen (VU, Acta) en veel dagelijks pendelende reizigers, zoals docenten, onderzoekers en studenten. Overige voorzieningen zijn er in veel beperktere mate. Veel horeca is nog gesloten in de weekeinden; er zijn daarvoor ook nog te weinig bewoners en bezoekers. Hetzelfde geldt ook voor detailhandel. Ook het aantal culturele voorzieningen is beperkt.

- De Zuidas biedt kansen op een bijzondere en hoogstedelijke kwaliteit voor wonen, werken en voorzieningen. Veel (potentiële) Zuidasbewoners zijn ook op zoek naar een dergelijke stedelijkheid. Daarbij hoort een zekere mate van functiemenging. Is die er voldoende?
- De komst van Expo bracht enige reuring, maar onlangs werd bekend gemaakt dat Expo failliet is gegaan. Kan Expo een doorstart maken en hoe staat het verder met kunst en cultuur op de Zuidas? Zijn de initiatieven vanuit de markt realistisch (plangebied Ravel)? Is er meer mogelijk dat de aantrekkelijkheid van de Zuidas versterkt?
- Hoe bevalt het om met kinderen op de Zuidas te wonen? Welke

voorzieningen ontbreken? Is er op de Zuidas plaats voor een onderwijsinstelling die de uitstraling van het gebied versterkt, zoals de British School?

- Als er nog een hotel komt is dat te realiseren met een openbaar toegankelijke ruimte op de bovenste verdieping zoals een bar of restaurant?

4. Groen

- De Zuidas bevindt zich tussen twee scheggen, de Schinkel en de Amstelscheg. Ook het Amsterdamse Bos, Beatrixpark en Amstelpark liggen in de directe omgeving. Maar hoe zit het met het groen op de Zuidas zelf? Veel bewoners willen minder bestrating en meer groen in het gebied zelf.
- Ondanks de grote hoeveelheid groen in de nabijheid kun je erover nadenken het kwaliteitsniveau daarvan te verhogen. Voor alle bewoners, maar ook de (internationale) bezoekers en expats kan het gebied met 'beter groen' en een betere toegang tot groen aan aantrekkelijkheid kracht winnen. Is er ruimte voor een extra kwaliteitsimpuls in 'topgroen' bijvoorbeeld in De Nieuwe Meer / Amsterdamse Bos en/of het Amstelpark/Beatrixpark, à la het Millennium Park in Chicago dat past bij de topambities voor het gebied? Kunnen de Schinkelscheg en de Amstelscheg worden verbonden via een groen lint. Bijvoorbeeld op het dak van de A10?

5. Huidige bewoners

- Hoe bevalt het wonen op de Zuidas? Wat missen de huidige bewoners?
- Hoe bevalt het de internationals? Wat zijn hun wensen. Wat zien zij als plus- en minpunten van het wonen op de Zuidas?

6. Woningen

Op 15 december 2014 tekende Het Parool op dat 70% van de woningen in aanbouw is al verkocht is. Volgens Eefje Voogd, de belangrijkste nieuwbouwmakelaar in het gebied, trok de Zuidas aanvankelijk vooral mensen uit Zuid, maar nu uit de gehele stad (en het buitenland). Ook steeds meer gezinnen met kinderen komen op de Zuidas wonen. Voogd zegt verder: "De vraag naar wonen op de Zuidas neemt steeds verder toe. Bij een jong en oud publiek. Zowel voor huur als voor koop. Eerst moest het landen bij het grote publiek dat er op de Zuidas ook gewoond kon worden, nu lopen mensen mijn kantoor binnen met de vraag 'wanneer komt er weer een nieuw project?'" Zaken die als pluspunten van de woningen op de Zuidas worden ervaren zijn het feit dat de woningen horizontaal opgezet zijn, dus zonder trappen. Er ruime en goed bezonde buitenruimtes aanwezig zijn en er door nieuwbouw optimale woningplattegronden gerealiseerd kunnen worden.

Discussiepunten zijn onder andere:

- Is er een goede match tussen de langjarige plannen van de gemeente en de wensen vanuit de markt?
- Is de Zuidas daadwerkelijk een goede locatie voor een in de Structuurvisie opgenomen 'topwoonmilieu'? Betekent dat alleen appartementen of zijn er ook andere woon- (en werk-) vormen denkbaar op (en aan de randen van) de Zuidas?

Initiatiefvoorstel

-
- Eerder was sprake van een ambitie van tienduizend, later achtduizend nieuwe woningen op de Zuidas. Is dat aantal nog steeds actueel? Welke aantallen woningen zijn realistisch op de Zuidas gezien de (nieuwe) bouwbeperkingen als gevolg van de luchtvaart (Luchthavenindelingbesluit / LIB) en de gevolgen van de financieel-economische crisis en de bijbehorende institutionele veranderingen?
 - Ontwikkelaars vinden de bouwenveloppen vaak rigide. In deelgebied Ravel is het stedenbouwkundige plan bijvoorbeeld al drie keer veranderd. Kunnen bebouwingsvoorschriften soepeler?
 - De voorschriften met betrekking tot geluidsbelasting verschillen soms zelfs per geveldeel van een gebouw. Zou dit eenvoudiger kunnen?
 - Welke doelgroepen zouden graag op de Zuidas komen wonen maar missen geschikt aanbod?
 - Is het verstandig ook op de Zuidas sociale woningen aan te bieden c.q. een relatief hoog percentage sociale woningen te realiseren? Of zijn de potenties van deze locatie juist bij uitstek geschikt voor vrije sector huur (waaronder middenhuur voor o.a. starters), koopwoningen en sociale jongeren- en studentenwoningen en moet het stadsdeel Zuid (vooral) elders ruimte beiden aan reguliere sociale huur?
 - De Zuidas lijkt niet veel starters en internationals te trekken. Dat komt met name doordat deze groepen snel willen kunnen wonen. Ze zijn meestal niet in de gelegenheid om te kunnen wachten totdat een appartementencomplex is afgebouwd. Ontwikkelaars hadden daarom in het verleden vaak moeite met de verkoop van met name kleinere woningtypes.
 - Hoe kunnen we er voor zorgen dat ontwikkelaars niet weer lui worden als er weer een aanbiedersmarkt ontstaat (zoals voor de crisis)? Hoe blijft men letten op kwaliteit?

7. Parkeren

- Om de Zuidas als toplocatie te versterken is het wellicht denkbaar juist hier flexibeler om te gaan met de parkeernormen. Zijn deze met andere woorden flexibel genoeg? Is het bijvoorbeeld mogelijk geen parkeerplaats af te nemen bij het huren of kopen van een woning (dan uiteraard zonder recht op een straatvergunning). Maar is het ook mogelijk twee parkeerplaatsen af te nemen? En tegen welke prijs is een tweede parkeerplaats momenteel te huur?
- Zadelen we beleggers en ontwikkelaars niet op met onmogelijke eisen? En aan de andere kant, creëren we geen parkeerproblemen voor de toekomst?
- Wat zijn de gebruiksmogelijkheden van de bezoekerskaart in het gebied? Zijn er voldoende bezoekersparkeerplaatsen?
- Buiten reguliere kantooruren en in het weekend staan veel parkeerplekken in de garages van de Zuidas leeg. Hoe kunnen we dubbelgebruik van deze plekken voor bezoekers van de stad stimuleren?
- In hoeverre worden er in parkeergarages voorbereidingen getroffen voor de mogelijkheid om in een later stadium per parkeerplaats elektrische auto's op te laden?

Jaar 2014
Afdeling 1
Nummer *
Datum *

Gemeente Amsterdam

Gemeenteraad

Initiatiefvoorstel

R

Wettelijke grondslag

Artikel 39a, Reglement van orde voor de gemeenteraad van Amsterdam

Discussienota

<3>

Stukken

<6>

Meegestuurd
Ter inzage gelegd

De leden van de gemeenteraad van Amsterdam

D.A. van der Ree (VVD)

B.L. Vink (D66)

* De sterretjes worden door de Griffie ingevuld

In te vullen door het raadslid/de fractie:

1. naam van desbetreffende raadscommissie;	6. eventuele meegestuurde bijlagen;
2. datum indienen;	
3. tekst discussienota;	
4. naam/namen van raadslid/-leden incl. initialen.;	
5. naam fractie;	