



Aan: De leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening
Datum: 6 december 2021
Portefeuille(s): Zuidas en Marineterrein
Portefeuillehouder(s): Victor Everhardt
Behandeld door: Zuidas
Onderwerp: Voortgang mogelijke uitbreiding WTC Amsterdam

Geachte leden van de raadscommissie Ruimtelijke Ordening,

Op 12 april jl. brachten wij u met een brief op de hoogte van de mogelijke uitbreiding van het WTC Amsterdam. Hierin gaven wij aan dat we rond de ter inzagelegging van het bestemmingsplan een uitgebreide toelichting op het voorgenomen plan zouden geven. Tevens zouden wij een terugkoppeling op de resultaten uit de buurtconsultatie aan u voorleggen. Met deze brief brengen wij u op de hoogte van het feit dat CBRE Investment Management (CBRE IM), heeft besloten de uitbreiding op korte termijn niet uit te voeren maar de plannen mee te nemen in een masterplan studie voor het gehele WTC complex. In deze brief lichten wij toe waarom CBRE IM dit heeft besloten, hoe de omgeving tot op heden is betrokken en wat de planning is van de nieuwe ontwikkelingen. Parallel aan deze raadsinformatiebrief zal eveneens de omgeving worden geïnformeerd.

In september 2020 besloten de gemeente Amsterdam en CBRE IM de haalbaarheid van een uitbreiding aan de zuidzijde van het WTC complex te onderzoeken. Dit zou moeten plaatsvinden voordat de bouw van de noordelijke tunnel van Zuidasdok zou gaan starten. Het was bekend dat de mogelijke uitbreiding van het WTC enkel mogelijk zou zijn wanneer tijdelijk gebruik zou worden gemaakt van het bouwterrein van het project Zuidasdok. In de werkgroep waarbij de technische maakbaarheid aangetoond diende te worden concludeerden de Gemeente Amsterdam, Zuidasdok en CBRE IM dat er ruimte was binnen de wensplanning van het project Zuidasdok om de uitbreiding te realiseren.

Na het aantonen van ruimte in de planning, is in januari van dit jaar gestart met het opstellen van de bouwenvolp, herziening van het bestemmingsplan, een afsprakenbrief tussen Zuidas en CBRE IM en een afsprakenbrief tussen Zuidasdok en CBRE IM.

Terugkoppeling informatieavond april 2021

In april van dit jaar is er door de gemeente Amsterdam een digitale informatieavond georganiseerd waarbij de intentie van CBRE IM kenbaar is gemaakt en is toegelicht waarom dit passend is bij de ambities van de stad. De avond had een informatief karakter en verliep in goede sfeer.

De digitaal aanwezigen zijn geïnformeerd over de impact van de plannen op de omliggende buurt met betrekking tot de bouwhoogte, bezonning en zichtbaarheid. Tevens is er nadere toelichting gegeven op de programmering, horeca, invulling van de plinten, verkeer en parkeren, openbare ruimte, windhinder, bouwoverlast en de relatie met Zuidasdok.

Tijdens deze avond werden zorgen geuit over de consequenties van de bezonning voor de Irenebuurt, de overlast die de bouw met zich mee brengt en de consequenties voor het autoverkeer door de Prinses Irenebuurt. Er is een uitgebreide toelichting gegeven op de gevolgen van het plan met betrekking tot de bezonning voor de aangrenzende woonwijk waarbij is aangetoond door de stedenbouwkundige van Amsterdam dat dit binnen de wettelijke kaders blijft en er op de maatgevende momenten géén extra schaduwwerking op de woonbuurt zal zijn ten opzichte van de huidige situatie.

Vanaf januari van dit jaar is er vanuit de gemeente Amsterdam en CBRE IM gewerkt om de stukken (bouwveloppe en afsprakenbrief) gereed te maken voor de definitieve besluitvorming. Hierbij zijn er afspraken gemaakt over programma, bouwhoogte, aanvullend fietsparkeer- en maatschappelijk programma.

Parallel hieraan werd tussen Zuidasdok en CBRE IM gewerkt aan een afsprakenbrief. De speerpunten uit deze brief focusten zich op de planning, het combineren van werkzaamheden (win - win situatie) en het opstellen maatregelen in het geval er afgeweken werd van de planning.

Besluitvorming CBRE IM

Afgelopen juli heeft CBRE IM inhoudelijk over de uitbreiding van het WTC gesproken met de Advisory Board van het CBRE Dutch Office Fund. Hierbij heeft de Board aangegeven dat de omvang van het project in combinatie met de effecten van corona (welke langer aanhouden dan verwacht), de strakke planning en stevige deadline een te groot risicoprofiel met zich meebrengen. Bovendien rest er na de nieuwbouw van torens A en C nog een vernieuwingsopgave rond de B-toren van het complex. Deze toren is eveneens verouderd en voldoet niet meer aan de huidige kantoorstandaarden. In overleg met de Advisory Board is daarom besloten om het project - sloop nieuwbouw van een substantieel volume voor aanvang van de startbouw van de noordelijke tunnel van Zuidasdok -niet verder uit te werken. Er is besloten om de ambities en uitgangspunten uit het reeds doorlopen proces mee te nemen in een masterplanstudie. In deze masterplanstudie wordt gekeken naar het gebouw op complexniveau (in plaats van enkel torens A en C) waarbij uitbreiding, herontwikkeling, fasering, verduurzaming en andersoortige aanpassingen over een langere periode aanschouwd kunnen worden. Met de scopeverandering kunnen we constateren dat hoewel het plan zoals eerder besproken niet verder wordt gebracht, CBRE IM vertrouwen houdt in Amsterdam en in Zuidas specifiek als locatie om extra programma toe te voegen. CBRE IM verwacht dat de vraag naar kantoorruimte blijft groeien.

De ontwikkeling waarover u eerder dit jaar bent geïnformeerd zal gezien bovenstaande aanpassingen niet binnen de eerder gestelde termijn plaatsvinden. De gestelde ambities vormen een onderdeel van het nieuwe masterplan welke CBRE IM voor het WTC Amsterdam op zal stellen. Naar verwachting zal deze masterplanstudie in het eerste kwartaal van 2022 zijn afgerond. De

raadscommissie zal op dat moment opnieuw geïnformeerd worden over de inhoud van het masterplan en de impact hiervan op de buurt, Zuidas en de stad. Er zal eveneens ingegaan worden op de relatie met Zuidasdok.

Met vriendelijke groet,
Namens het college van burgemeester en wethouders van de gemeente Amsterdam,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Victor Everhardt', written in a cursive style.

Victor Everhardt
Wethouder Zuidas en Marineterrein