



Commissie Omgevingskwaliteit

Bezoekadres:
Weesperplein 8
(Vm. Stadstimmertuin 4)

Postbus 1409
1000 BK Amsterdam
www.crk.amsterdam.nl

Integrale Commissie Advies nr. 2025-1

Status: definitief

Onderwerp	Stadskantoor
Datum	15 januari 2025
Commissie	Robert Winkel (voorzitter), Dana Ponec, Irma van Oort, Petra Brouwer, Jeroen Ruitenbeek, Marten Wassmann, Peter Mensinga
Ambtelijk adviseur	André Winder (M&A)
Secretaris	Paul Rosenberg
Toelichting	Gemma Nust, Onno Moorman
Overige deelnemers	Pieter Klomp

Achtergrond

Bij de Voorjaarsnota van 2024 heeft het college van B&W aan het gemeentelijk managementteam opdracht gegeven om een businesscase uit te werken voor nieuwe gemeentelijke kantoorhuisvesting. De achtergrond daarvan is de wens om verouderde gebouwen en/of gebouwen in huur te vervangen door een nieuw te bouwen (eigen) kantoor en daardoor mede de aantrekkelijkheid van de gemeente als werkgever te vergroten.

De eerste verkenning is uitgewerkt in een notitie. Deze biedt inzicht in de consequenties van het vervangen van de huidige verspreide kantoorhuisvesting (de 'flexibele voorraad') door nieuwe huisvesting. Hiertoe zijn drie verschillende aanpakken, zowel in nieuwbouw als in renovatie doorgerekend. Uit een groslijst van meer dan twintig locaties zijn er nu negen overgebleven die verder worden onderzocht. De planning is dat op korte termijn verdere selectie plaatsvindt tot twee, maximaal vier locaties.

Vraagstelling

Wat kan een nieuw gemeentekantoor van deze omvang betekenen voor zijn omgeving en hoe kan dit worden meegewogen bij de locatiekeuze?

Wat zijn de kansen en beperkingen die met de verschillende locaties zijn verbonden, mede met het oog op onderscheid tussen nieuwbouw en renovatie?

Hoe kan voldoende flexibiliteit worden ingebouwd om op termijn in te kunnen spelen op veranderingen in het aantal benodigde werkplekken en nieuwe inzichten op het gebied van werken en kantoorgebruik?

Advies

Het onderzoek naar de locaties richt zich nu primair op het inventariseren van realistische opties vanuit een ruimtelijk en financieel perspectief. Dat is in dit stadium begrijpelijk en ligt in het verlengde van de opdracht die vanuit het MT is meegegeven. Maar de commissie constateert dat vrij snel voorbij wordt gegaan aan de vraag wat de stad met haar nieuwe kantoor wil uitstralen? De bouw van een stadskantoor is een unieke opgave en heeft een grote symbolische betekenis. Het eerste stadskantoor van Amsterdam was het Paleis op de Dam, waar naast het bestuur zelf ook alle ambtelijke afdelingen waren gehuisvest. De uitstraling van dit gebouw, waarvoor een heel huizenblok werd onteigend en gesloopt, was er vooral een van rijkdom en burger trots. Wat stellen we daar nu meer dan vier eeuwen later tegenover? Wat is de identiteit van Amsterdam in het jaar van haar 750-jarig bestaan? Welke manier van ontwikkelen past in dit tijdsgewricht? Deze vragen hangen nauw samen met het nemen van een locatiebesluit en moeten linksom of rechtsom worden beantwoord en worden meegenomen in de besluitvorming.

Om meer grip te krijgen op de opgave adviseert de commissie om uit te gaan van ambities die de gemeente zelf belangrijk vindt. Deze zijn verwoord in de in 2021 vastgestelde Omgevingsvisie. Van de vijf strategische keuzes uit de visie zijn 'meerkernige ontwikkeling', 'duurzaam en gezond bewegen', 'rigoureuze vergroenen' en 'samen stad maken' rechtstreeks in verband te brengen met de bouw van een stadskantoor.

Meerkernige ontwikkeling

Geredeneerd vanuit 'meerkernige ontwikkeling' is het te overwegen om het stadskantoor niet te bouwen op een 'bewezen locatie' zoals de Zuidas maar in te zetten in het kader van een gebiedsontwikkeling. De Hemknoop als onderdeel van Havenstad en Buikslotermeerplein (CAN-gebied) liggen dan het meeste voor de hand. De Hemknoop is aantrekkelijk vanwege de beschikbare ruimte en de vrijheid en flexibiliteit die daarmee ontstaat voor toekomstige uitbreidingen en 'mixed use'. Maar de commissie deelt de (tussen-) conclusie dat de ontwikkeling van dit gebied te lang gaat duren en de beoogde verbinding met een metrolijn op dit moment te onzeker is. Dat geldt niet voor de locatie Buikslotermeerplein. Deze ligt weliswaar excentrisch maar is door middel van de Noord-Zuidlijn optimaal verbonden met het Centraal Station, het Centrum en Amsterdam Zuid. Op deze locatie kan een stadskantoor bijdragen aan de gebiedsontwikkeling die hier maar moeizaam van de grond komt. Een voorwaarde daarvoor is dat aan het voornemen tot 'mixed use' een goede invulling kan worden gegeven. Een stadskantoor is niet per definitie een publiek gebouw. Ambtenaren en bezoekers zorgen overdag voor dynamiek maar vanaf 17.00 uur komt het kantoorleven vrij snel tot stilstand.

Duurzaam en gezond bewegen

Terecht besteedt het onderzoek veel aandacht aan de bereikbaarheid van de locaties per OV, fiets en te voet en de afstand tot de Stadhuis. Naast de locatie Buikslotermeerplein hebben de locaties

RAI en Amstelkwartier op dit vlak goede papieren. Beide liggen in de directe nabijheid van zowel een trein- als een metrostation en liggen op fietsafstand van de Stopera. De locaties in Arenapoortgebied liggen te excentrisch en de commerciële uitstraling van deze gebiedsontwikkeling past in de ogen van de commissie niet goed bij een hoogwaardige stedelijke voorziening.

De commissie mist in de analyse van de bereikbaarheid de afstand tot de zeven stadsdelen (stadsdeelkantoren) en het stadsgebied Weesp. De stadsdeelkantoren blijven als werklocatie gehandhaafd. Het is natuurlijk niet mogelijk om al deze locaties op dezelfde manier verbonden te krijgen met het nieuwe stadskantoor maar er zijn wel degelijk verschillen in de bereikbaarheid die nader in kaart gebracht kunnen worden.

Weesperas (Weesperstraat, Jodenbreestraat en Roeterseiland) ligt het meest centraal en maakt grotendeels gebruik van bestaande gebouwen. Het campusidee en het hergebruik van bestaande gebouwen is enerzijds aantrekkelijk maar dit model sluit slecht aan op de uitgangspunten die aan het onderzoek zijn meegegeven. De commissie beschouwt dit vooral als een terugvaloptie.

Rigoreus vergroenen (duurzaamheid)

In het huidige tijdsgewricht past naar de mening van de commissie geen kolossale nieuwbouw met een verpletterende uitwerking op zijn omgeving (model Rotterdam). Wanneer de uitgangspunten van het 'Nieuwe Normaal', 'duurzaam tenzij' en 'bouwen binnen planetaire grenzen' worden meegenomen dan heeft het hergebruik van bestaande gebouwen de sterke voorkeur. De commissie adviseert om die reden niet a priori te veel te sturen en toe te rekenen naar nieuwbouw en om ruimte houden voor het transformeren van een bestaand kantoor.

Het nu toegepaste rekenmodel is er een van de vorige eeuw. De commissie adviseert de CO₂ uitstoot tot onderdeel te maken van de kosten/ batenanalyse, zowel van de bouw, de toegepaste materialen als van het energiegebruik en deze berekening door te zetten tot 2050. Onderdeel van duurzaam vastgoedbeheer is ook de vraag wat er gebeurt met de locaties die de gemeente achterlaat? Worden deze gesloopt, komen ze leeg te staan, zijn ze gemakkelijk her te bestemmen of om te bouwen tot woningen? De gemeente is het aan zichzelf verplicht te streven naar een zo integraal mogelijke benadering waarin voorbeeldig opdrachtgeverschap en bouwen binnen planetaire grenzen centraal worden gesteld.

Leeuwenburg (Amsteloever) combineert een optimale bereikbaarheid met een gepaste uitstraling en een representatieve omgeving. De transformatie tot een duurzaam gebouw is al in uitvoering en krijgt men bij deze locatie cadeau. Leeuwenburg is in het onderzoek uit praktische overwegingen al min of meer afgevallen. De commissie pleit ervoor om te kijken of de onderhandelingen alsnog kunnen worden voortgezet.

Samen stad maken

Samen stad maken betekent in de ogen van de commissie in dit geval niet alleen voldoende betrokkenheid van bewoners en transparantie in het proces, maar ook het beantwoorden van de vraag wat het gebouw kan betekenen voor zijn omgeving. De commissie ondersteunt daarom het streven naar een combinatie met maatschappelijke, commerciële of culturele functies en hecht waarde aan een ruime plaza waar bewoners, professionals en ambtenaren elkaar kunnen

ontmoeten. De oude stadsdrukkerij in de Voormalige Stadstimmertuin en de nieuwe publiekszone van De Nederlandsche Bank bieden hiervoor goede voorbeelden. In de berekening van de benodigde aantallen vierkante meters moet hiervoor dan wel een ruimhartige voorziening worden getroffen. In combinatie met een nu te laag gestelde vierkante meternorm van 12,4 tot 12,7 m² per werknemer leidt dit, wanneer wordt uitgegaan van één bouwvolume, tot een kolossaal kantoorpand. De commissie pleit ervoor om de menselijke maat in de gaten te houden en vraagt zich af of een cluster van gebouwen (campusmodel) met voldoende interactie met de omgeving niet beter is dan alles in één gebouw? De locatie RAI (met twee bouwvelden) biedt hiervoor de meeste kansen. Een voorwaarde die met deze locatie is verbonden, is dat het programma wordt ingezet voor het verbeteren van het hele complex inclusief de openbare ruimte. De opdracht wordt daarmee breder dan alleen het toevoegen van nieuwe bebouwing. Verder moet de cultuurhistorische waarde van verschillende delen van het bestaande complex in een eventuele planvorming van het begin af aan worden meegenomen.

Concluderend ziet de commissie mogelijkheden voor de locaties in Amstelkwartier, RAI en Buikslotermeerplein, ieder met hun eigen randvoorwaarden, kansen en beperkingen. Hergebruik van bestaande gebouwen heeft vanuit oogpunt van duurzaamheid de voorkeur. Geadviseerd wordt nog niet te veel mogelijkheden uit te sluiten en alert te blijven op een 'golden opportunity.'

Amsterdam, 27 januari 2025
Commissie Omgevingskwaliteit



Robert Winkel, voorzitter

Bijlage

Beleidskaders:

- Omgevingsvisie Amsterdam 2050. Een menselijke metropool (Amsterdam 2021)

Aangeleverde stukken:

- Notitie Businesscase gemeentelijke huisvesting (27-8-2024)
- Bijlagen Businesscase gemeentelijke huisvesting (27-8-2024)
- Presentatie 15 januari 2025 (R&D)