



Memo

Aan Projectbureau Oost
Van Werkgroep Kantorenstrategie (opsteller M. Kranenburg/C. Brandsema)
Kopie aan -

Datum 8 oktober 2012
Kenmerk -
Onderwerp Locatie Treublaan 1-3

Bij de Kantorenloods is op 20 juli 2012 het verzoek om advies binnengekomen van de vertegenwoordiger van de eigenaar van de locatie Treublaan 1-3 (DVM). Het betreft de herontwikkeling van de voormalige kweekschool voor de detailhandel via sloop-nieuwbouw. Het initiatief omvat het volgende programma:

- Optie 1: dienstverlening en horeca in de plint van het nieuwe gebouw ca. 1.000 m² en een kantoorverzamelgebouw van ca. 9.000 m²;
- Optie 2: dienstverlening en horeca in de plint van het nieuwe gebouw ca. 1.000 m², een kantoorverzamelgebouw van 3.000 m² en een hotel van 6.000 m².

Situatie

De locatie Treublaan 1-3 is opgenomen in het vigerende bestemmingsplan "Wibautstraat – Amstel", vastgesteld op 17 december 1973. Het gaat om een uit te werken bestemming "kantoorbebouwing c.a.". Op grond van het vigerende bestemmingsplan (er heeft voor deze locatie geen uitwerking plaatsgevonden) is van bovengenoemd programma realisatie van het kantoormetrage (zowel optie 1 als 2) mogelijk, maar niet de publieksgerichte dienstverlening en horeca. In principe zou op basis van het vigerende bestemmingsplan op deze locatie 14.800 m² kantoorvloer gerealiseerd kunnen worden. Daarvan wordt in het bovengenoemde initiatief maximaal 9.000 m² ingevuld. De totale locatie Treublaan kent in het vigerende bestemmingsplan een maximaal kantoorvloeroppervlak van 39.800 m², daarvan is ca. 25.000 m² gerealiseerd voor de WUH (thans ING).

Voor het kantoorpand London Tower is een apart bestemmingsplan in procedure om de realisering van een longstay hotel met 65-70 kamers mogelijk te maken. Met deze ontwikkeling wordt ca. 6.500 m² kantoorvloer uit de markt gehaald (in principe zou daardoor op de gehele Treublaan locatie nog ca. 21.500 m² kantoorvloer gerealiseerd kunnen worden).

Overigens levert DVM elders in de stad een bijdrage aan de reductie van het aanbod van verouderde kantoorvloer met ruim 14.000m².

De vloeroppervlak van het Volkskrantgebouw in de Wibautstraat neemt door ontwikkeling van 11.000 m² naar hotel af. Dit is een aanzienlijke krimp in het aanpalende gebied Weesperzijde.

Kantorenstrategie

De Kantorenstrategie is door de gemeenteraad vastgesteld op 14 juli 2011. De Kantorenstrategie geeft richting aan de rol van de gemeente op de kantorenmarkt om de leegstand terug te brengen tot een acceptabel niveau en de toenemende verversing en de geringe uitbreiding van de kantorenmarkt vorm te geven. De gemeente wil hiermee bijdragen aan het herstellen van het evenwicht op de kantorenmarkt op termijn. De Kantorenstrategie richt zich niet alleen op de planvoorraad, maar vooral ook op de bestaande voorraad. Op stedelijk en projectniveau worden maatregelen genomen en kaders vastgesteld die bijdragen aan:

- Het stimuleren en faciliteren van herontwikkeling om de kwaliteit van de bruikbare kantorenvorraad op peil te houden;
- Het stimuleren en faciliteren van transformatie en sloop van in onbruik geraakte kantoren om de omvang van de bestaande kantorenvorraad te verkleinen;
- De reductie en temporisering van de planvoorraad voor nieuwbouw in overeenstemming met de lagere toekomstige ruimtebehoefte.

Per saldo zal hierdoor de totale kantorenvorraad in omvang af dienen te nemen en er weer zicht dienen te komen op een "normaal leegstandspercentage". Het doel is een continue toekomstbestendige kantorenvorraad die voldoende ruimte biedt aan de uiteenlopende vraag van de huidige en potentiële kantoorondernemingen.

Naar aanleiding van de vastgestelde Kantorenstrategie is er flink geschrapt in de kantorenvorraad. Een van de maatregelen in de Kantorenstrategie is het onderscheiden van locaties in Amsterdam in groei-, beperkte groei-, balans- en krimpgebieden. De locatie Treublaan maakt in de Kantorenstrategie onderdeel uit van het gebied Wibautas. In de Kantorenstrategie is dit gebied een krimpgebied. Dit zijn gebieden waar de bestaande kantorenvorraad per saldo moet krimpen en het accent primair ligt op onttrekking van incourante kantoren door transformatie en sloop en secundair op herontwikkeling van de bestaande voorraad.

De locatie Treublaan 1-3 zal worden opgenomen in het (conserverende) bestemmingsplan Omval e.o. Dit bestemmingsplangebied maakt, in termen van de Kantorenstrategie deel uit van de locatie Amstelstation/Overamstel (beperkt groeigebied/balansgebied) en de Wibautas (Krimpgebied). Het plan London Tower wordt overigens ook, voor alle zekerheid, in dit bestemmingsplan meegenomen om onzekerheid over het aparte bestemmingsplan voor dit project te vermijden. In het stedenbouwkundig plan Amstelstation e.o. was in het programma 18.250 m² kantoorvloer opgenomen (is in de lijn met de Kantorenstrategie). In het in voorbereiding zijnde bestemmingsplan is de planvoorraad kantoren door het stadsdeel teruggebracht tot ca. 8.200 m².

Conclusie

Samenvattend kan gesteld worden dat rondom het Amstelstation in de onderscheiden plangebieden ingezet wordt op het terugbrengen van zowel planaanbod (Amstelstation) als van het terugbrengen van de bestaande voorraad (Treublaan en London Tower). Daarnaast is ook in het aanpalende gebied Weesperzijde sprake van een terugname in m² kantoorvloeroppervlak door de gedeeltelijke omzetting van het Volkskrantgebouw. Op de locatie Treublaan wordt in lijn met de kaders in de Kantorenstrategie (onderdeel van krimpgebied Wibautas) ingezet op het onttrekken van kantoorvloer uit de kantorenvorraad. Conform het vigerende bestemmingsplan kan nog ca 21.500 m² kantoorvloer

gerealiseerd worden, terwijl in de actuele plannen gemikt wordt op 3.000 m² tot (maximaal) 9.000 m². Op basis van deze plannen en ontwikkelingen en gelet op de ontwikkelingen in het Eenhoordgebied en de Wibautas, willen we instemmen met het initiatief van DVM op de locatie Treublaan 1-3. Hierbij is het van belang dat de hierboven beschreven ontwikkelingen in de gebieden rondom het Amstelstation ook zodanig juridisch-planologisch worden vastgelegd c.q. vastgesteld zodat de reductie aan kantoren meters ook in de toekomst gehandhaafd blijft.