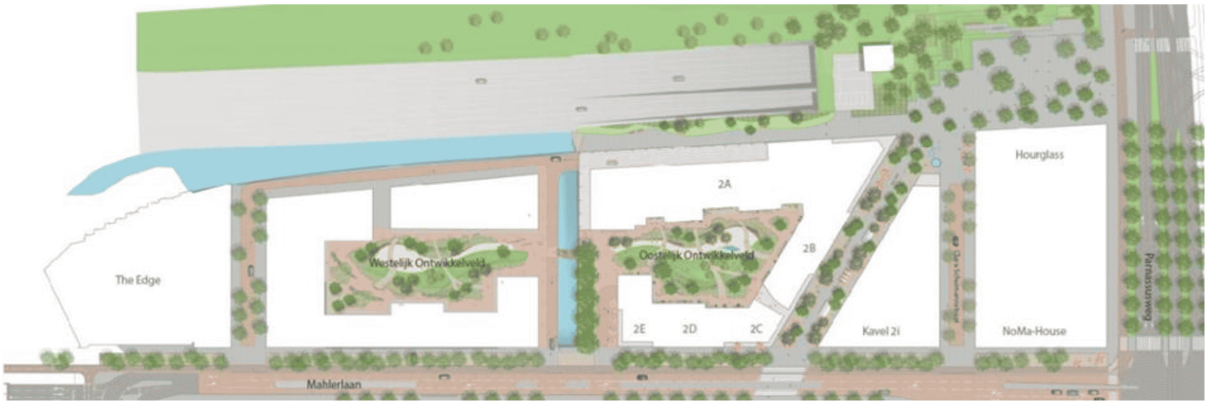
Vastgesteld door: WH Van Weyenberg (Grond en Ontwikkeling) op datum: 22 mei 2025
Opdrachtgever: Monique Soe-Agnie
Directie: Zuidas

Participatieplan Westelijk Ontwikkelveld, Kenniskwartier (Zuidas)

Aanpassing Stedenbouwkundig Plan en Buitenplanse Omgevingsplanactiviteit kavel 2J

Wat gaan we doen?

De gemeente werkt aan een nieuw stedenbouwkundig plan om het Westelijk Ontwikkelveld (WOV) te ontwikkelen tot een gemengde buurt. Er komen woningen, kantoren, maatschappelijke en plintvoorzieningen met een prettige openbare ruimte tussen de gebouwen. Het WOV ligt in de Noordstrook van het deelgebied Kenniskwartier in Zuidas. Op de kaart hieronder is de locatie van het WOV, dat is gelegen tussen The Pulse en The Edge aan de Gustav Mahlerlaan, weergegeven.



Kenniskwartier, Noorstrook met v.l.n.r.: The Edge (gerealiseerd), WOV (waar aangepast stedenbouwkundig plan voor is opgesteld), OOV (in uitvoering), kavel 2i (onbebouwd) en Hourglass en NoMa-house (gerealiseerd)

In 2011 heeft de raad een uitvoeringsbesluit vastgesteld voor het Kenniskwartier (waar de Noordstrook onder valt). Voor het Oostelijk Ontwikkelveld is in 2018 het bestemmingsplan Zuidas – Kenniskwartier Noordstrook vastgesteld. In dit plan zat een uitwerkingsplicht voor het WOV. Deze uitwerkingsplicht is in 2022 door het college uitgewerkt in het bestemmingsplan Zuidas Kenniskwartier Noordstrook, eerste uitwerking.

In 2024 en 2025 is gewerkt aan een aangepast Stedenbouwkundig Plan (SP) voor de ontwikkeling van het WOV. De aanleiding hiervoor is:

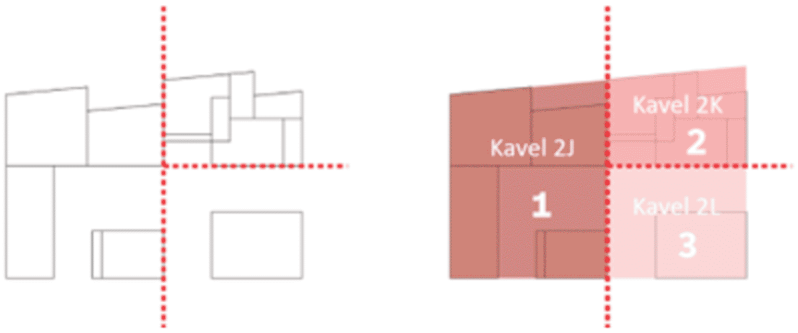
- Een stadsbrede verdichtingsopgave
- Het verplaatsen van het kantoorprogramma van kavel 2i (dat is gelegen ten oosten van het Oostelijk Ontwikkelveld in de Noordstrook) naar het Westelijk Ontwikkelveld
- Het doorvoeren van verbeteringen op het gebied van een aangenaam woon- en leefklimaat aan het Margaret Bondshof.

Dit heeft geleid tot een aangepast stedenbouwkundig plan voor het Westelijk Ontwikkelveld. Het is de bedoeling om dit plan in verschillende fasen te ontwikkelen (op de afbeelding hieronder is de verdeling van de kavels weergegeven). Fase 1 (kavel 2J) ligt aan de westkant van het WOV en bestaat voor een groot deel uit een kantoorprogramma met voorzieningen in de plint en een aparte woontoren. Fase 2 (kavel 2K) en fase 3 (kavel 2L) bestaan grotendeels uit woonprogramma met kantoren en voorzieningen. Fase 2 en 3 kunnen vanwege Zuidasdok (ZAD) op zijn vroegst vanaf 2032 worden ontwikkeld. Daarbij is er een reële kans dat dit nog later kan starten, vanwege

vertraging bij ZAD. Om die reden wordt op korte termijn alleen de ontwikkeling in fase 1 (kavel 2J) voorbereid.

Op basis van dit aangepaste stedenbouwkundig plan, wordt beoogd eerst de ontwikkeling van kavel 2J mogelijk te maken, waarvoor een verruiming van het vigerende omgevingsplan nodig is. Deze verruiming wordt opgenomen in een omgevingsvergunning voor een Buitenplanse omgevingsplanactiviteit (Bopa).

We betrekken belanghebbenden in de omgeving bij zowel het aangepaste stedenbouwkundig plan, als bij de planvoorbereiding voor de ontwikkeling van 2J en de bijbehorende omgevingsvergunning voor de buitenplanse omgevingsplanactiviteit. Het hele stedenbouwkundige plan is onderdeel van de participatie, waarbij wordt benadrukt dat het juridisch-planologisch kader (dat wil zeggen, het omgevingsplan, voorheen het bestemmingsplan) in eerste instantie alleen wordt aangepast voor kavel 2J (via een Bopa). De participatie vindt dus plaats rondom twee onderdelen van hetzelfde ontwikkelveld. Hiervoor is gekozen, omdat het stedenbouwkundig plan en de BOPA voor kavel 2J (BOPA 2J) nauw met elkaar samenhangen.



Kavelverdeling Westelijk Ontwikkelveld

Waarom dit participatieplan en wat is uw invloed?

We vinden het belangrijk om transparant te werken aan de gebiedsontwikkeling Kenniskwartier Noordzijde. Daarom informeren we belanghebbenden actief over en betrekken we belanghebbende bij het SP, met als onderdeel daarvan de Bopa voor kavel 2J. Zowel bij het SP als bij de BOPA 2J hebben we daarom het volgende participatiedoel, respectievelijk participatieniveau.

- Bewustwording We geven informatie over het project zodat u meer komt te weten over het SP en de voorgenomen ontwikkeling van het gebied. Wij leren ook van de vragen en opmerkingen die we van u en van anderen krijgen.
- Informeren en luisteren U wordt op de hoogte gehouden over het project, en wij luisteren naar uw signalen en die van anderen. We geven aan met welke signalen we rekening kunnen houden.

Voor het SP betrekken we belanghebbenden daarnaast met als doel de belangen in beeld te krijgen. Het bijbehorende participatieniveau is reageren.

- Belangen in beeld We betrekken u en anderen bij het project zodat perspectieven, standpunten en behoeftes met elkaar worden gedeeld.
- Reageren U kunt reageren door uw standpunten, belangen of perspectieven te geven over het project. Wij geven aan welke reacties we hebben ontvangen. Als deze reacties aanleiding geven om te verwerken in het plan dan wel het plan aan te passen, geven we aan hoe we dat hebben gedaan.

Ook voor de BOPA 2J betrekken we belanghebbenden met als doel om de belangen in beeld te krijgen. Het participatieniveau is reageren.

- Belangen in beeld We betrekken u en anderen bij het project zodat perspectieven, standpunten en behoeftes met elkaar worden gedeeld.
- Reageren en raadplegen U kunt reageren door uw standpunten, belangen of perspectieven te geven over het project. Wij geven aan welke input we hebben ontvangen en in hoeverre we die verwerken in het project.

Wat vragen we aan u? Wat staat al vast?

Stedenbouwkundig Plan

Met het aangepaste Stedenbouwkundig Plan wordt uiting gegeven aan diverse belangen, opgaven, en ruimtelijke en juridische kaders, zoals:

- De bestuurlijke opgave om hier, net als op andere plekken in de stad, verdere mogelijkheden voor verdichting te zoeken. Dit sluit aan bij het stedelijke belang om binnenstedelijk ruimte te vinden voor nieuwbouw.
- Het nieuwe stedenbouwkundig plan is een aanzienlijke verbetering op het gebied van een aantrekkelijk woon- en leefklimaat in het Margaret Bondshof en in de geplande woningen. Zo krijgen de woningen meer zonlicht en grenzen ze niet aan de A10. Dit is in het belang van toekomstige bewoners.
- In het vorige stedenbouwkundige plan bleken een aantal tekortkoming te zitten. Zo bleek er te weinig openbare ruimte beschikbaar te zijn voor bijvoorbeeld laden en lossen en voor afvalinzameling. Voldoende ruimte voor bijvoorbeeld logistiek is een kader voor dit aangepaste Stedenbouwkundig Plan
- Tijdens eerdere participatie hebben we verschillende belangen in de omgeving opgehaald. In dit nieuwe stedenbouwkundig plan is zoveel mogelijk rekening gehouden met die belangen.

Hoewel we denken dat het aangepaste Stedenbouwkundig Plan op een goede manier aansluit bij de diverse belangen in het gebied, willen we graag met partijen in de omgeving in gesprek om hun belangen verder in kaart te brengen. Als belangen meegenomen kunnen worden in het plan, dan verwerken we deze. Als meerdere belangen met elkaar conflicteren, wegen we de belangen af en maken we een keuze. Concreet:

- Lichten we het plan toe en beantwoorden we vragen
- Vragen we u om uw reactie te geven op het plan en welke belangen voor u relevant zijn.

Omgevingsvergunning (BOPA) 2J

De BOPA 2J is gebaseerd op het Stedenbouwkundig Plan. Ook hierover informeren we u en luisteren we naar uw mening. Ook beantwoorden we uw vragen en leggen we uit waarom we bepaalde keuzes hebben gemaakt. Daarnaast willen we graag weten wat uw belangen zijn, en (in het geval u al eerder betrokken bent geweest bij participatie over bijvoorbeeld het Uitwerkingsplan 2022) of uw belangen nog steeds van toepassing zijn, of inmiddels veranderd zijn. Uw reactie en belangen worden meegenomen in de aanvraag voor de omgevingsvergunning en afgewogen tegen belangen van andere belanghebbenden. Sommige belangen kunnen mogelijk later in het proces een plek krijgen, bijvoorbeeld bij de tenderprocedure voor deze kavel.

Wie kunnen er meedoen?

We betrekken belanghebbenden in de omgeving. Omdat er op dit moment in de omgeving van het WOV vooral grote organisaties/bedrijven en de bewoners van het Oostelijk Ontwikkelveld (The Pulse en Stepstone) zijn, betrekken we belanghebbenden gericht via een brief of door in gesprek te gaan en is het vooralsnog niet de bedoeling om een open participatie (zoals een inloopbijeenkomst) te organiseren.

Hoe en wanneer kunt u meedoen?

- Q2 2025: Participatie/betrekken belanghebbenden. We nodigen belanghebbenden hiervoor gericht uit via een brief en door het voeren van één-op-één gesprekken
- Circa Q3 2025: Afronden participatie middels participatie-eindverslag
- Circa Q1 2026: Start procedure BOPA 2J

Wat gebeurt er met uw inbreng?

Voor iedere belanghebbende die betrokken wordt, wordt een participatieverslag opgesteld door het projectteam van de gemeente. Dit stellen de gemeente en de belanghebbende (voor zover mogelijk) gezamenlijk vast. In dit verslag wordt ook aangegeven welke input betrekking heeft op de BOPA 2J en welke op het SP.

De input ten aanzien van het SP wordt gebundeld en samen met een participatie-eindverslag bijgevoegd bij de besluitvorming over het SP.

De uitkomsten van de participatie zijn onderdeel van de aanvraag voor de omgevingsvergunning voor de Bopa voor kavel 2J.

Een participatie-eindverslag voor de participatie over het Stedenbouwkundig Plan wordt vastgesteld en gepubliceerd op open.amsterdam.

Vooruitblik

Na het participatieproces en bij een positief besluit over de BOPA 2J wordt verder gewerkt aan de planvorming en het uiteindelijk op de markt brengen van een tender voor kavel 2J. Voor de andere twee kavels in het Westelijk Ontwikkelveld is de planning nog onzeker, omdat deze op zijn vroegst pas na 2032 kan worden gestart. Dit betekent dat de plannen voor deze fase pas dan verder worden uitgewerkt en het juridisch planologisch kader op dat moment pas wordt aangepast.

Het kan zijn dat dit participatieproces anders loopt dan beschreven. Kijk voor de actuele informatie op amsterdam.nl.