Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Commissie RO van < Datum >

TER ADVISERING AAN DE GEMEENTERAAD

Portefeuille Ruimtelijke ordening
Agendapunt < *automatisch* >
Datum besluit College van B en W <datum collegebesluit>

Onderwerp
Vaststellen van het TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4

De commissie wordt gevraagd

De raad te adviseren*:*

Kennis te nemen van en te betrekken in de besluitvorming:

a. het positieve advies van het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuid ;
b. dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4, er één zienswijze is ingebracht

2. De zienswijze als bedoeld onder beslispunt 1b te beantwoorden overeenkomstig het gestelde in de bijgevoegde Nota van beantwoording zienswijzen TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4, welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;

3. Het TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4, bestaande uit de verbeelding, regels en vergezeld van toelichting en bijlagen, met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2412OPGST-VG01 in elektronische en analoge vorm gewijzigd vast te stellen ten opzichte van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4 zoals dat ter inzage heeft gelegen;

4. Voor het gebied gelijk aan dat van het besluitgebied TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4 de besluiten bedoeld in artikel 22.6 eerste lid Omgevingswet in te trekken;

5. Kennis te nemen dat het voorliggende TAM-omgevingsplan past binnen de scope van het MER-Zuidas Flanken hetgeen leidt tot de beoordeling dat het voorliggende TAM-omgevingsplan niet zal tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu en dat om die reden geen (geactualiseerd) milieueffectrapport behoeft te worden opgesteld.

Wettelijke grondslag

Omgevingswet (Ow), artikel 2.4

De gemeenteraad stelt voor het gehele grondgebied van de gemeente één omgevingsplan vast waarin regels over de fysieke leefomgeving worden opgenomen.

Besluit elektronische publicaties (Bep), artikel 11.1, eerste en tweede lid Lid 1: Van 1 januari 2024 tot 1 januari 2025 kan een bestuursorgaan in plaats van de aangewezen technische standaarden (STOP-TP) toepassing geven aan een technische standaard als bedoeld in de Regeling standaarden ruimtelijke ordening 2012, zoals deze gold

onmiddellijk voor 1 januari 2024 (IMRO).

Lid 2: In afwijking van het eerste lid, geldt de uitzondering, bedoeld in het eerste lid, tot 1 januari 2026.

Gemeentewet, artikel 82 jo artikel 11 tweede lid onder a van het Regelement van orde gemeenteraad en raadscommissies Amsterdam.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel van het TAM-omgevingsplan

Deze wijziging voorziet in het juridisch-planologisch kader voor een woontoren met voorzieningen in de plint en een ondergrondse parkeergarage. De kavel ligt op de hoek van de Antonio Vivaldistraat met de Barbara Strozzilaan. De woontoren wordt 85 meter hoog en zal ongeveer 160 tot 180 woningen bevatten. Het voorliggend plan past niet binnen de kaders van het omgevingsplan gemeente Amsterdam (voorheen bestemmingsplan). Om medewerking te kunnen verlenen is een wijziging van het omgevingsplan nodig. De wijziging van het omgevingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om de omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen.

Een omgevingsplan wordt in principe gepubliceerd met een nieuwe digitale standaard (STOP-TP). Het is echter nog onvoldoende technisch mogelijk om via de nieuwe digitale standaard wijzigingen van het omgevingsplan te publiceren. Daarom is er de tijdelijke alternatieve maatregel (TAM), waarmee wijzigingen van het omgevingsplan tijdelijk worden gepubliceerd via de oude digitale standaard (IMRO). Een TAM-omgevingsplan is juridisch gezien een wijziging van het omgevingsplan, maar digitaal gezien een zelfstandig plan. Een TAM-omgevingsplan wordt toegevoegd aan het omgevingsplan als hoofdstuk 22A, 22B enz. Het TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4 sluit aan op de systematiek van de basisregeling.

Begrenzing plangebied

Kavel 4 is gelegen op de hoek van de Antonio Vivaldistraat en Barbara Strozzilaan in deelgebied Vivaldi, Zuidas. Naast deze straten wordt de kavel begrensd door kantoorgebouwen aan de oost- en zuidzijde.

Eerdere besluitvorming

In 2016 is met ontwikkelaar Breevast een afsprakenbrief getekend voor de ontwikkeling van drie percelen binnen Zuidas (ontwikkelrecht/bouwclaim). Een van deze ontwikkelingen betreft een woontoren op de hoek van de Antonio Vivaldistraat en Barbara Strozzilaan. Met de wijziging van het omgevingsplan worden de woontoren juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

De nadere uitwerking van de afspraken uit 2016 over onder meer woonprogramma en financiële zaken worden privaatrechtelijk geborgd in een nog te sluiten Realisatieovereenkomst. Hiervan maakt een bouwenvelop deel uit waarin onder andere stedenbouwkundige uitgangspunten, een publiek toegankelijk maaiveld, parkeren, duurzaamheid en uitvoeringsaspecten worden geregeld.

Wat verandert er ten opzichte van het omgevingsplan gemeente Amsterdam?

Voorliggend TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4 vervangt het tijdelijk deel van het omgevingsplan Zuidas-Vivaldi (2016), uitsluitend voor wat betreft de gronden zoals aangegeven op de verbeelding. Het gaat daarbij om gronden met de bestemming 'Verkeer-2' waarop zich in de huidige situatie een parkeerterrein bevindt met openbare en private parkeerplaatsen. De private parkeerplaatsen worden gebruikt door het naastgelegen kantoorgebouw. De ontwikkelaar van kavel 4 is ook eigenaar van het naastgelegen kantoorgebouw en gebruiker van de private parkeerplaatsen. De openbare parkeerplaatsen zullen verdwijnen en de private parkeerplaatsen zullen terugkomen in de ondergrondse parkeergarage van de woontoren.

Het TAM-omgevingsplan is een juridische vertaling van de stedenbouwkundige, ruimtelijke en programmatische uitgangspunten en vormt een nieuw juridisch-planologische kader. Met voorliggend TAM-omgevingsplan wordt het mogelijk een woontoren van 85 meter hoog te bouwen met voorzieningen in de plint en een ondergrondse parkeergarage. Het woongebouw krijgt een getrapte vorm, gezien vanaf de zuidzijde. De voorgenomen ontwikkeling bestaat uit maximaal 15.000 m2 bvo aan woonprogramma en 500-1.500 m2 bvo aan voorzieningen in de plint van het gebouw. Daarnaast wordt een ondergrondse parkeerkelder mogelijk gemaakt en is de realisatie van een publiek toegankelijk pocketpark verplicht.

Voorontwerpbestemmingsplan

Reeds in 2021 is een voorontwerpbestemmingsplan opgesteld voor dezelfde ontwikkeling. De terinzagelegging van het voorontwerpbestemmingsplan is destijds aangehouden omdat er nog onvoldoende zicht was op privaatrechtelijke overeenstemming. In het kader van dat voorontwerpbestemmingsplan is advies gevraagd aan het stadsdeel Zuid, heeft vooroverleg plaatsgevonden en zijn onderzoeken uitgevoerd. Ten behoeve van voorliggende wijziging omgevingsplan is waar mogelijk gebruik gemaakt van de stukken en adviezen die zijn opgesteld ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan.

De voorliggende wijziging omgevingsplan maakt nagenoeg hetzelfde programma en stedenbouwkundig kader mogelijk als in het eerder opgestelde voorontwerpbestemmingsplan. De enige voorname wijziging betreft het verlagen van de maximale bouwhoogte van 115 naar 85 meter, dit in verband met maatregelen die de ontwikkelaar zou moeten nemen in relatie tot de Cellnextoren in de nabijheid van het plangebied. Omdat er nagenoeg geen wijzigingen zijn ten opzichte van het voorontwerpbestemmingsplan is in samenspraak met de bestuursadviseur van Stadsdeel Zuid ervoor gekozen niet opnieuw advies te vragen aan het Stadsdeel Zuid. Het aangepaste plan is wel opnieuw voorgelegd aan de betrokken (overheids)diensten en maatschappelijke organisaties.

Reden bespreking
Advisering gemeenteraad.

Uitkomsten extern advies

Participatietraject
Bij de start van de wijziging van het omgevingsplan is kennisgegeven van dit voornemen

en is een participatieplan vastgesteld dat volgens de vereisten uit de Participatieverordening heeft plaatsgevonden. In het daaropvolgende participatietraject zijn organisaties en eigenaren in het gebied en omwonenden binnen de directe omgeving van de ontwikkeling van kavel 4 betrokken. De participatie vindt plaats in twee fasen.

• De eerste fase heeft betrekking op de juridisch planologische fase en is grotendeels afgerond. In deze fase zijn circa 200 adressen per brief geïnformeerd over de ontwikkeling, procedure en planning en is de mogelijkheid gegeven om contact op te nemen voor verdere informatie. Van die mogelijkheid is geen gebruik gemaakt.

• Verder heeft de ontwikkelaar op eigen verzoek één-op-één gesprekken gevoerd met belanghebbenden in de directe omgeving van de ontwikkeling. Reacties tijdens de gesprekken waren overwegend positief.

Thema's die naar voren kwamen in deze gesprekken waren adviezen over fietsroutes en fietsparkeren en vragen/verzoeken over de mogelijkheid tot het gebruiken van de parkeergarage, over de communicatie, over hinder tijdens de bouw en over wind- en bezonning in de toekomstige situatie.

• Met enkele stakeholders wordt in de toekomst nog geprobeerd een afspraak in te plannen en zullen eventuele resultaten later worden meegenomen in de tweede fase van de participatie.

De tweede fase van het participatietraject vindt plaats tijdens de uitontwikkelfase. In deze vervolgfase blijft de ontwikkelaar participeren en worden stakeholders en omwonenden opnieuw geïnformeerd over de verdere uitwerking van de plannen, waaronder het BLVC-plan en de inrichting van het pocketpark. Daarbij wordt ingezet op transparante communicatie en het blijvend betrekken van de omgeving bij de voortgang. De participatie heeft in belangrijke mate bijgedragen aan het creëren van draagvlak en het versterken van vertrouwen tussen betrokken partijen. De doelen zijn grotendeels behaald. De inzet op persoonlijke gesprekken bleek effectief voor het verkrijgen van gerichte feedback en het vergroten van betrokkenheid. Tegelijkertijd laat een evaluatie van deze participatieronde zien dat omwonenden wel geïnformeerd zijn, maar niet actief zijn bevraagd. In de volgende fase wordt participatie daarom verbreed en verdiept met nadrukkelijk aandacht voor deze groep en hun perspectieven. Voor de volledige beschrijving van het proces, de betrokken partijen en de opgehaalde aandachtspunten wordt verwezen naar het Participatierapport fase 1 Vivaldi kavel 4 dat als bijlage deel uitmaakt van de raadsvoordracht.

Vooroverleg
Ten behoeve van het voorontwerpbestemmingsplan is in 2021 advies gevraag aan een groot aantal bestuursorganen en andere organisaties. Aan deze partijen, zoals Rijkswaterstaat, de provincie Noord-Holland en Waternet is opnieuw advies gevraagd. Enkel Gasunie en Tennet hebben gereageerd, deze reacties zagen voornamelijk op de uitvoering en hebben inhoudelijk geen betrekking op de wijziging van het omgevingsplan.

Advies dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid
Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuid is in 2021 in de gelegenheid gesteld om een advies uit te brengen. De commissie van het stadsdeel heeft toen geen nader advies uitgebracht. Er is door het dagelijks bestuur positief geadviseerd op het toenmalige voorontwerpbestemmingsplan, waarmee het aantal woningen zal toenemen op een plek

waar dit mogelijk kan worden gemaakt en die daarvoor geschikt is (hoogstedelijk gebied Zuidas). Zij heeft uitgesproken dat zij graag ziet dat een deel in de categorie middensegment zal vallen. Voor de te ontwikkelen kavel maakt de woningbouwcategorie geen deel uit van het omgevingsplan. In overleg met het stadsdeel (bestuursadviseur) is er daarom voor gekozen niet opnieuw advies te vragen.

Geheimhouding
n.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies
n.v.t.

Wordt hiermee een toezegging of motie afgedaan?
Nee

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	**Naam**
< *automatisch* >	*Bijlage 1. Verbeelding TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4*
< *automatisch* >	*Bijlage 2. TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4 regels en toelichting*
	Bijlage 3. Advies dagelijks bestuur Stadsdeel Zuid
	Bijlage 4. Nota van beantwoording zienswijzen H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4
	Bijlage 5. Nota van Wijzigingen H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4
	Bijlage 6. Gemeenteraadsvoordracht vaststelling TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid

Ruimte en Duurzaamheid, Amanda van Buuren, a.van.buuren@amsterdam.nl, 06-86557570, Grond en Ontwikkeling, Sjors Frencken, s.frencken@amsterdam.nl 06-28739658, Thijs Koolmees, t.koolmees@amsterdam.nl, 06-53344530

Classificatiegegevens

1	Classificatie	Openbaar
2	Wie legt geheimhouding op?	n.v.t.
3	Gaat het stuk geheim door naar de commissie en/of raad?	n.v.t.
4	Einddatum	n.v.t.
5	Uiterlijke einddatum	n.v.t.
6	Grondslag	n.v.t.
7	Motivatie	n.v.t