Nummer < *automatisch* >

Directie < *automatisch* >

Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de Raadsvergadering van < Datum >

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 gemeenteraad van Amsterdam besluit

1. 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.

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.

Onderbouwing besluit

Ad 1. Kennis te nemen van en te betrekken in de besluitvorming:

a. het positieve advies van het Dagelijks Bestuur van stadsdeel Zuid

Het dagelijks bestuur van Stadsdeel Zuid is in de gelegenheid gesteld advies uit te brengen over het voorontwerpbestemmingsplan en staat positief tegenover het realiseren van woningen op deze locatie. Hiermee zal het aantal woningen toenemen op een plek waar dit mogelijk kan worden gemaakt en die daarvoor geschikt is (hoogstedelijk gebied Zuidas). Zij heeft uitgesproken ervan uit te gaan dat een aanzienlijk deel in het middensegment zal vallen. De woningbouwcategorie maakt geen onderdeel uit van de wijziging van het omgevingsplan.

Ad. 1b Dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het ontwerp TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4, er één zienswijze is ingebracht;

Gedurende de terinzagelegging van 4 december 2025 tot en met 14 januari 2026 van de ontwerpwijziging omgevingsplan is één zienswijze ingediend.

Ad 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;

De zienswijze is samengevat in een Nota van Beantwoording zienswijzen TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4. De zienswijzen heeft betrekking op het verdwijnen van de openbare parkeerplaatsen op kavel 4.

Beantwoording van de zienswijze leidt tot aanpassing van de toelichting van het TAM-omgevingsplan. De toelichting wordt aangevuld met een nadere motivering waarbij wordt ingegaan op de gevolgen voor gebruikers van deze openbare parkeerplaatsen.

Ad 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;

Voorgesteld wordt het TAM-omgevingsplan gewijzigd vast te stellen overeenkomstig de Nota van Wijzigingen H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4.

De voorgestelde wijzigingen leiden niet tot een wezenlijk ander TAM-omgevingsplan.

De wijziging in de toelichting bestaat uit opname van een nadere motivering naar aanleiding van de ingediende zienswijze die is besproken onder Ad. 2.

De wijziging op de verbeelding bestaat uit het ambtshalve opnemen een nadere aanduiding 'sps' waarmee het gebruik als sportschool op de tweede bouwlaag van het gebouw wordt toegestaan. Het gebruik als sportvoorziening was al toegestaan in het ontwerp. De aanduiding voor sportschool was eerder per abuis niet opgenomen.

Ad 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;

Bepaalde regels uit de hoofdregeling van het omgevingsplan Amsterdam krijgen alleen werking wanneer de ter plaatse geldende bestemmingsplannen (de ruimtelijke regels tijdelijk deel Omgevingsplan gemeente Amsterdam) zijn ingetrokken. De intrekking ziet alleen op het gebied waarop het TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4 betrekking heeft.

Ad 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.

De ontwikkeling past in het eerder opgestelde MER Zuidas-de Flanken uit 2011. Er is geen aanleiding of noodzaak voor het opstellen van een nieuwe MER. Voor voorliggende wijziging van het omgevingsplan zijn alle relevante milieuonderzoeken uitgevoerd en als bijlage bij de toelichting opgenomen. Hieruit blijkt ook dat deze wijziging van het omgevingsplan niet zal leiden tot belangrijke nadelige gevolgen voor het milieu.

Aandachtspunten

- Aangewezen stedelijk gebied

Het plangebied van de wijziging van het omgevingsplan ligt in aangewezen stedelijk gebied Zuidas. Dit betekent dat de voorbereiding van voorliggende wijziging van het omgevingsplan bij het college ligt.

- Stedelijke kaders en beleid

Voorliggende wijziging van het omgevingsplan is grotendeels in overeenstemming met de stedelijke kaders opgesteld en vormt geen strijd met provinciaal dan wel rijksbeleid.

- Programmatische uitgangspunten en behoefte

Wonen

De gemeenteraad heeft op 19 juli 2017 de Woonagenda 2025 vastgesteld. In de woonagenda is een nieuwe woningbouwprogrammering voor Amsterdam opgenomen. Uitgangspunt bij woningbouw is 40% sociale huur, 40% middelduur en 20% dure huur en koop (40-40-20) en dat borging ervan primair privaatrechtelijk plaatsvindt. De uitwerking van het woningbouwprogramma op de betreffende locatie sluit niet aan bij deze uitgangspunten. In de Afsprakenbrief uit 2016 (welke dateert van vóór de Woonagenda) is opgenomen dat het uitgangspunt op deze locatie is dat circa 35% van het aantal woningen dat gebouwd wordt, in het betaalbare segment ligt. Partijen zijn nog met elkaar in overleg over de nadere duiding van deze afspraak/ verdeling en de daarbij behorende privaatrechtelijke voorwaarden. Deze afspraken worden vastgelegd in de Realisatieovereenkomst die parallel aan de voorliggende TAM-IMRO procedure wordt uitgewerkt. Er is dan ook nog geen overeenstemming bereikt over de uitleg en verdere uitwerking van deze privaatrechtelijke afspraken. Ongeacht de uitkomsten van dit privaatrechtelijke traject kan worden vastgesteld dat dit plan voorziet in een evenwichtige toedeling van functies aan deze locatie. Het plan is – afgezien van de woonagenda – voor het overige passend binnen de gemeentelijke kaders en uitgangspunten.

Plintvoorzieningen

De wijziging van het omgevingsplan heeft tot doel een levendige plint te realiseren, waarmee het deelgebied Vivaldi een impuls krijgt. In de plint kunnen meerdere functies worden gerealiseerd, waaronder maatschappelijke voorzieningen, consumentgerichte voorzieningen en horeca. Aan de zuidwestzijde van het perceel wordt de mogelijkheid geboden een horecaterras te realiseren. Ter onderbouwing heeft een verkennend onderzoek naar het stemgeluid plaatsgevonden. Daaruit blijkt dat een horecaterras op de zuidwesthoek mogelijk is. Bij de realisatie van het horecaterras moet de aanvrager opnieuw een onderzoek naar het stemgeluid overleggen, waarmee aangetoond wordt dat geen onaanvaardbare geluidshinder van stemgeluid plaatsvindt. Daarnaast zal een terrasvergunning vereist zijn die separaat en door de initiatiefnemer aangevraagd dient te worden.

Inrichting openbare ruimte

Het deelgebied Vivaldi wordt vergroend. Als onderdeel van deze vergroening is verplicht gesteld dat bij de ontwikkeling minstens een pocketpark van 100 m² wordt gerealiseerd. Dit pocketpark wordt gerealiseerd aan de westzijde van het plangebied dat te allen tijde publiek toegankelijk dient te zijn en te blijven. Dit zal ook als zodanig worden opgenomen in de erfpachtovereenkomst (privaatrechtelijk worden geborgd). Bovendien wordt de tussenstraat tussen de woontoren (nieuwbouw) en het bestaande kantoorgebouw groen ingericht.

- *Geluid*

Het plangebied bevindt zich op een drukke locatie in gemengd stedelijk gebied. Dat maakt het plangebied een veelbelovende plek voor een nieuwe ontwikkeling met woonfuncties en voorzieningen, maar ook een uitdagende plek voor geluid.

Er zijn veel bronnen die ervoor zorgen dat de toekomstige woningen zonder de nodige maatregelen worden blootgesteld aan geluid. In het kader van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan is een geluidsonderzoek op hoofdlijnen uitgevoerd. Per gevel is bekeken welk geluid op de gevel zal komen. Er is niet onderzocht welke maatregelen eventueel getroffen kunnen worden om dat geluid te reduceren tot de standaard- of grenswaarde. Wel is hiermee onderzocht of woningen op deze locatie kunnen worden toegestaan.

In de wijziging van het omgevingsplan is de aanduiding 'nadere afweging geluid bij bouwplan noodzakelijk' opgenomen. Door de opname van deze aanduiding kan een omgevingsvergunning voor de omgevingsplanactiviteit bouwwerk alleen verleend worden als het geluid op de gevels aanvaardbaar is. Bij de vergunningaanvraag moet daarom een geluidsrapport overhandigd worden waaruit blijkt dat het geluid aanvaardbaar is. In het kader van dat rapport zullen maatregelen ook doorgerekend worden, waardoor zeker is dat het geluid op de gevels acceptabel zal zijn.

- Mobiliteit

Het Mobiliteitsplan Zuidflank (hierna: Mobiliteitsplan) is in juli 2023 vastgesteld door zowel het college van burgemeester en wethouders van gemeente Amsterdam als het Dagelijks Bestuur van de Vervoerregio Amsterdam. Dit betekent dat beoogde ontwikkelingen binnen Zuidas (en de daarmee te verwachten verkeerseffecten) voortaan worden getoetst aan de vier pijlers die in het Mobiliteitsplan staan omschreven. Op deze manier wordt beoordeeld wat de effecten van verkeer en parkeren zullen zijn op de Zuidas, en welke effecten kunnen worden verminderd of zelfs verbeterd met de pijlers van het Mobiliteitsplan.

De voorliggende wijziging is getoetst aan de pijlers van het Mobiliteitsplan. In de toelichting bij de wijziging van het omgevingsplan is inzichtelijk gemaakt hoe de verkeersintensiteit en parkeervraag in de nieuwe situatie verandert ten opzichte van de huidige feitelijke situatie in het plangebied. Vervolgens is getoetst hoe deze herontwikkeling (en gewijzigde verkeersintensiteit) zich verhoudt tot het Mobiliteitsplan.

De beoogde ontwikkeling van kavel 4 voldoet aan de uitgangspunten van het Mobiliteitsplan (in het kort: de toekomstige verkeersstromen verplaatsen zich in

tegengestelde richting van de huidige maatgevende verkeersstromen en maken daardoor gebruik van de beschikbare ruimte in het verkeersnetwerk). Hierom kan geconcludeerd worden dat de ontwikkeling niet tot onaanvaardbare effecten op gebied van verkeer en mobiliteit zal leiden.

- Parkeren

Onder het woongebouw wordt een parkeergarage mogelijk gemaakt. In deze parkeergarage kunnen parkeerplekken voor bewoners gerealiseerd worden. Tevens wordt een beperkt aantal parkeerplekken voor kantoorgebruikers van het naastgelegen kantoorgebouw beschikbaar gesteld, middels dubbelgebruik. Ook kunnen fietsparkeerplaatsen in deze parkeergarage mogelijk worden gemaakt. In de parkeergarage mogen geen parkeerplaatsen voor voorzieningen gerealiseerd worden.

In de Afsprakenbrief 2016 is een parkeernorm van 0,75 tot 1,25 parkeerplekken per woning afgesproken. Deze parkeernormen wijken af van de huidige parkeernormen. Om toch zoveel mogelijk bij de huidige parkeernormen aan te sluiten zijn de parkeernormen uit de Nota Parkeernormen Auto 2017 van toepassing verklaard op deze wijziging. Dat betekent dat een parkeernorm van 0 tot 1 parkeerplek per woning geldt.

De wijziging van het omgevingsplan bevat twee afwijkingen ten opzichte van de Nota Parkeernormen Auto 2017. Ten eerste mogen geen autoparkeerplekken voor voorzieningen gerealiseerd worden. Daarnaast is het niet verplicht om autoparkeerplekken voor bezoekers van bewoners te realiseren. Vanwege de aanwezigheid van hoogwaardige openbaarvervoervoorzieningen in de directe omgeving van de ontwikkeling zijn voldoende alternatieve vervoersmogelijkheden voorhanden en worden die mogelijkheden zo aantrekkelijk mogelijk gemaakt vanuit het mobiliteitsbeleid van Amsterdam en Zuidas. Daarnaast zorgen maatregelen zoals hoge parkeerkosten, een 0-vergunningenplafond voor Zuidas ervoor dat de auto minder aantrekkelijk wordt en andere keuzes worden gemaakt. Voorzieningen zijn in de regel buurtverzorgend en zorgen mede gelet op het vorenstaande voor geen tot een zeer geringe verkeersgeneratie. Voor bezoekers en werknemers van voorzieningen en bezoekers van woningen die toch besluiten om te kiezen voor de auto, kan geparkeerd worden in de openbare ruimte, openbare parkeergarages in de buurt.

Op de locatie bevindt zich op dit moment een verhard parkeerterrein. Dit parkeerterrein is deels openbaar en deels in gebruik (en in erfpacht uitgegeven) ten behoeve van de gebruikers van het kantoorgebouw aan de Antonio Vivaldistraat 50-66. De parkeerplekken van de kantoorgebruikers van de Antonio Vivaldistraat 50-66 worden gecompenseerd in de ondergrondse parkeerkelder, middels dubbelgebruik. Het gaat om 31 parkeerplaatsen. Dat betekent dat deze parkeerplekken overdag gebruikt kunnen worden door de kantoorgebruikers, en 's avonds, als de kantoorgebruikers naar huis zijn, door de bewoners van het woongebouw.

- Stikstof

In het kader van natuurbescherming is een stikstofdepositie-onderzoek uitgevoerd met de vigerende versie van het rekeninstrument AERIUS Calculator. De volgende maximum bijdragen zijn berekend indien rekening wordt gehouden met het gebruik van elektrisch materieel in de bouwfase: • 0,00 mol/ha/jaar voor de aanlegfase • 0,00 mol/ha/jaar voor de gebruiksfase (de beoogde situatie) Daarmee zijn er voor de aanlegfase en gebruiksfase geen negatieve effecten te verwachten op stikstofgevoelige natuur in

Natura 2000-gebieden ten gevolge van de voorliggende wijziging van het omgevingsplan. Bij de aanvraag omgevingsvergunning moet door de ontwikkelaar opnieuw worden onderzocht of voor het aspect stikstofdepositie een omgevingsvergunning voor een Natura 2000- activiteit nodig is.

- *Elektromagnetische straling*

In de nabijheid van het plangebied bevindt zich de zendmast van Cellnex. Deze zendmast bevat meerdere antennes en straalpaden van televisie-, radio en mobiele telecommunicatie. Antennes verzenden elektromagnetische straling, die schadelijk kan zijn voor de gezondheid van mensen en voor storingen in elektronische apparaten kan zorgen. Straalpaden zijn rechtstreekse verbindingen tussen twee punten door de lucht. Een bouwwerk in de lijn van een straalpad kan ervoor zorgen dat de verbinding verbreekt.

Ten behoeve van de aanwezige straling ter plaatse van het plangebied is onderzoek gedaan. Uit de onderzoeken blijkt dat ter plaatse van het plangebied de straling dusdanig laag is dat er geen gezondheidsschade kan optreden. Om te voorkomen dat straalpaden geblokkeerd worden, is overeengekomen de oorspronkelijke bouwhoogte verlaagd van 115 meter naar 85 meter. Daardoor worden door de ontwikkeling geen straalpaden geblokkeerd.

- Hoogbouwbeleid

Hoogbouwbeleid Op 17 juli 2024 heeft de gemeenteraad het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024 vastgesteld. Het Hoogbouwbeleid bepaalt dat gebouwen hoger dan 30 meter hoogbouw zijn en gerealiseerd worden in overeenstemming met vier principes:

1. Hoogbouw draagt bij aan de levendigheid van de openbare ruimte;
2. Het is fijn wonen en werken in hoogbouw;
3. Hoogbouw gaat lang mee;
4. Hoogbouw maakt op een mooie manier onderdeel uit van het stadssilhouet.

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan maakt een woontoren van 85 meter mogelijk en valt daarmee onder het Hoogbouwbeleid. Aan de Subcommissie Integrale Omgevingskwaliteit (SIOK) is advies gevraagd over de wijziging van het omgevingsplan en onder andere gevraagd of de ontwikkeling een lopend project is zoals bedoeld in het Hoogbouwbeleid. In het Hoogbouwbeleid is bepaald dat lopende projecten niet vallen onder het Hoogbouwbeleid. Voor deze ontwikkeling zijn reeds in 2016 afspraken gemaakt over onder andere de locatie en de bouwhoogte. Op basis van deze afspraken is de ontwikkeling verder uitgewerkt. Daarom is sprake van een lopend project, en dus hoeft niet voldaan te worden aan de vuistregels. Overigens wordt in de privaatrechtelijke ontwerp toetsing (door projectteam Vivaldi en Supervisie Zuidas) wel zoveel mogelijk bij de vuistregels aangesloten.

De SIOK heeft aangegeven dat het hier gaat om hoogbouw die ruimtelijk inpasbaar is op deze locatie en geen nadere toetsing behoeft door deze commissie. Geadviseerd is Team Stad van Ruimte en Duurzaamheid mee te nemen bij afstemming over de gebouwprincipes uit het beleid wanneer meer duidelijk is over het ontwerp. De commissie geeft aan dat de vuistregels richtinggevend zijn en de kwaliteit van het gebouw als geheel leidend is. Het betreft hier een gebouw binnen een bestaand stedelijk weefsel waarbij zoveel als mogelijk rekening wordt gehouden met de principes uit het hoogbouwbeleid. Supervisor Zuidas houdt zoals gebruikelijk in elke ontwerpfase zicht op

de integrale kwaliteit van het gebouw.

De wijziging van het omgevingsplan voldoet grotendeels aan de vuistregels uit het Hoogbouwbeleid. In de uitwerking van het ontwerp zal waar mogelijk nader invulling worden gegeven aan de vuistregels uit het Hoogbouwbeleid.

Participatie
In het participatieplan (TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi Kavel 4, vastgesteld d.d. 04-06- 2025) is conform de verordening beschreven hoe de participatie zal worden uitgevoerd. Het doel van de participatie is om kennis te maken met de betrokken stakeholders in de omgeving en hen zorgvuldig mee te nemen in de planvorming en procedure. Daarbij lag de nadruk op informeren en luisteren en het in kaart brengen van belangen, met ruimte om lokale kennis en aandachtspunten op te halen. Belanghebbenden konden dan ook reageren op de plannen.

• De participatie richt zich op organisaties en eigenaren in het gebied en omwonenden binnen de directe omgeving van de ontwikkeling van kavel 4 Vivaldi.
• 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 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 14 onderdeel uitmaakt van de toelichting van het bestemmingsplan.

Financiële onderbouwing

In het kader van de financiële uitvoerbaarheid van het omgevingsplan wordt de ontwikkeling uiteindelijk privaatrechtelijk financieel geborgd. De onderhandelingen over de daarvoor benodigde afspraken lopen nog. Er ligt een afsprakenbrief uit 2016 waarin is afgesproken een woningbouwprogramma (maximaal 15.000 m2 bvo) met voorzieningen in de plint (maximaal 1.500 m2 bvo) te realiseren.

De Omgevingswet bevat in 13.6 regels over kostenverhaal bij bouwactiviteiten en activiteiten vanwege gebruikswijzigingen. Kostenverhaal is dan verplicht voor kosten die zijn gemaakt voor werken, werkzaamheden en maatregelen in verband met (bouw)activiteiten. Kostenverhaal is niet aan de orde bij gronden die de gemeente in eigendom heeft. De gronden van deze ontwikkeling zijn in eigendom bij de gemeente. Een klein deel van de gronden is in erfpacht uitgegeven aan de ontwikkelaar. De kosten voor deze ontwikkeling kunnen worden verrekend via gronduitgifte of aanpassing van de erfpachtcanon. Mocht niet tot een overeenkomst worden gekomen dan is het kostenverhaal voldoende verzekerd omdat de gemeente eigenaar is van de gronden en dit via het erfpachtstelsel wordt geborgd.

Het toepassen van erfpacht past ook goed onder de Omgevingswet, omdat de wetgever nog steeds de voorkeur geeft aan de overeenkomst en hiermee nog steeds, mede op basis van ervaring, het privaatrechtelijke spoor vooropstelt. Hierin heeft de Omgevingswet geen verandering gebracht. Erfpacht kan hier als privaatrechtelijke instrument nog steeds ingezet worden. Op die manier kan de gemeente de kosten via de grondexploitatie op derden verhalen. De financiële uitvoerbaarheid van deze ontwikkeling is hiermee voldoende geborgd.

Het is van belang dat de financiële uitvoerbaarheid voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan voldoende kan worden aangetoond. Privaatrechtelijk wordt het financiële aspect geborgd doordat zicht is op uitgifte van het perceel. Met de grondopbrengsten die resulteren uit de (beoogde) uitgifte in erfpacht van het perceel, wordt invulling gegeven aan de financiële paragraaf. De Omgevingswet vereist dat aannemelijk is dat financiële uitvoerbaarheid bij vaststelling is verzekerd.

Investeringsvoorstel

Tabel: Basisgegevens investering

Investeringssom	€
Rentepercentage	%
Afschrijvingstermijn (jaar)	
Kapitaallasten	€
Aanvang kapitaallasten	
MIP nummer	

Tabel: Financiële consequenties van de beslispunten

BATEN

	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

LASTEN						
	Product	I/S	Jaar T	Jaar T+1	Jaar T+2	Jaar T+3
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
<naam>	<nr.>	<I/S>	€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00
Totaal			€ 0.000,00	€ 0,00	€ 0,00	€ 0,00

I=Incidenteel
S=Structureel

Consequenties gedekt?

Overige toelichting:
De kosten worden gedekt door de grex Zuidas Vivaldi.

Conclusie:
De genoemde beslispunten in de voordracht hebben geen financiële consequenties.

Geheimhouding
n.v.t.

Welke stukken treft u aan?

Registratienr.	**Naam**
< *automatisch* >	*Bijlage 1. Verbeelding TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4*
	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

Behandelend ambtenaar (naam, telefoonnummer en e-mailadres)
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.