Gemeente Amsterdam

Nota van Beantwoording zienswijzen

TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4

Gemeente Amsterdam
Ruimte & Duurzaamheid

Nota van Beantwoording TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4

Colofon
Opdrachtgever: Grond & Ontwikkeling
Opdrachtnemer: Ruimte & Duurzaamheid
Datum: 2 maart 2026
Planstatus: Geaccordeerd bij raadsbesluit 1 juli 2026

Algemeen

Met ingang van 4 december 2025 heeft de ontwerpwijziging van het omgevingsplan 'TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4' (hierna: het TAM-omgevingsplan), met de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig het bepaald in de Omgevingswet voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid een zienswijze naar voren te brengen. Er is één zienswijze naar voren gebracht. Op deze zienswijze zal hieronder worden ingegaan. De zienswijze zal daarbij in samengevatte vorm worden weergegeven.
De zienswijze is integraal opgenomen in de bijlage. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Behandeling zienswijze

A. Formele aspecten

Van de volgende (rechts)persoon is met betrekking tot het TAM-omgevingsplan een zienswijze ontvangen.

Adressant: Zadelhoff Beheer B.V. (hierna: indiener).

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 14 januari 2026. De zienswijze is binnen de gestelde termijn naar voren gebracht en derhalve ontvankelijk.

Belanghebbendheid

Overeenkomstig artikel 16.30 van de Omgevingswet is op de voorbereiding van een wijziging van het omgevingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijze

Zienswijze

Het TAM-omgevingsplan maakt een woontoren mogelijk op de locatie van de huidige parkeervoorziening met 35 parkeerplaatsen. Deze parkeerplaatsen verdwijnen volledig. Volgens indiener ontstaat hierdoor een verdere verslechtering van de parkeersituatie in het gebied dat reeds kampt met een structureel tekort. Bovendien tast het verdwijnen van parkeerplaatsen de concurrentiepositie van het gebied voor kantoren aan. Daarom voldoet het TAM-omgevingsplan niet aan een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

Door indiener zijn in het participatietraject zorgen geuit over het verdwijnen van de parkeerplaatsen. In bijlage 14 is aangegeven dat onder andere indiener interesse heeft in het huren van parkeerplaatsen. Dit is niet mogelijk, in lijn met het Mobiliteitsplan Zuidflanken en de agenda Amsterdam Autoluw. De input van indiener is niet verwerkt en er is geen compensatie of alternatief geboden. Dit staat op gespannen voet met de participatieverplichting uit de Omgevingswet.

Het schrappen van de openbare parkeercapaciteit zonder reëel alternatief belemmert de economische vitaliteit van het gebied en de bereikbaarheid van bestaande kantoren. Ook heeft het gevolgen voor de verhuurbaarheid en exploitatie van het gebouw aan de Antonio Vivaldistraat 2-8. Dit is in strijd met het uitgangspunt van een zorgvuldige besluitvorming.

Indiener verzoekt dringend om het TAM-omgevingsplan aan te passen door:

- Het realiseren van extra parkeerplaatsen ter compensatie van de 35 openbare plaatsen die verdwijnen, óf
- Het bieden van een gelijkwaardig alternatief.

Onze reactie op de zienswijze

De zienswijze wordt als volgt beantwoord:

I. Verslechtering van de parkeersituatie
II. Aantasting concurrentiepositie, economische vitaliteit en bereikbaarheid
III. Participatieverplichting
IV. Verzoek aanpassing TAM-omgevingsplan

I. Verslechtering van de parkeersituatie

In de zienswijze worden zorgen geuit over de gevolgen voor de parkeersituatie. Volgens de zienswijze ontstaat een verdere verslechtering van de parkeersituatie in het deelgebied Vivaldi. Dit is niet juist.

Allereerst is de parkeerdruk in het deelgebied Vivaldi dusdanig laag dat het verdwijnen van de parkeerplaatsen niet leidt tot onevenredige parkeerdruk. De gemeente Amsterdam gaat bij parkeerplaatsen op straat doorgaans uit van een bezetting van maximaal 90%. Daarmee worden

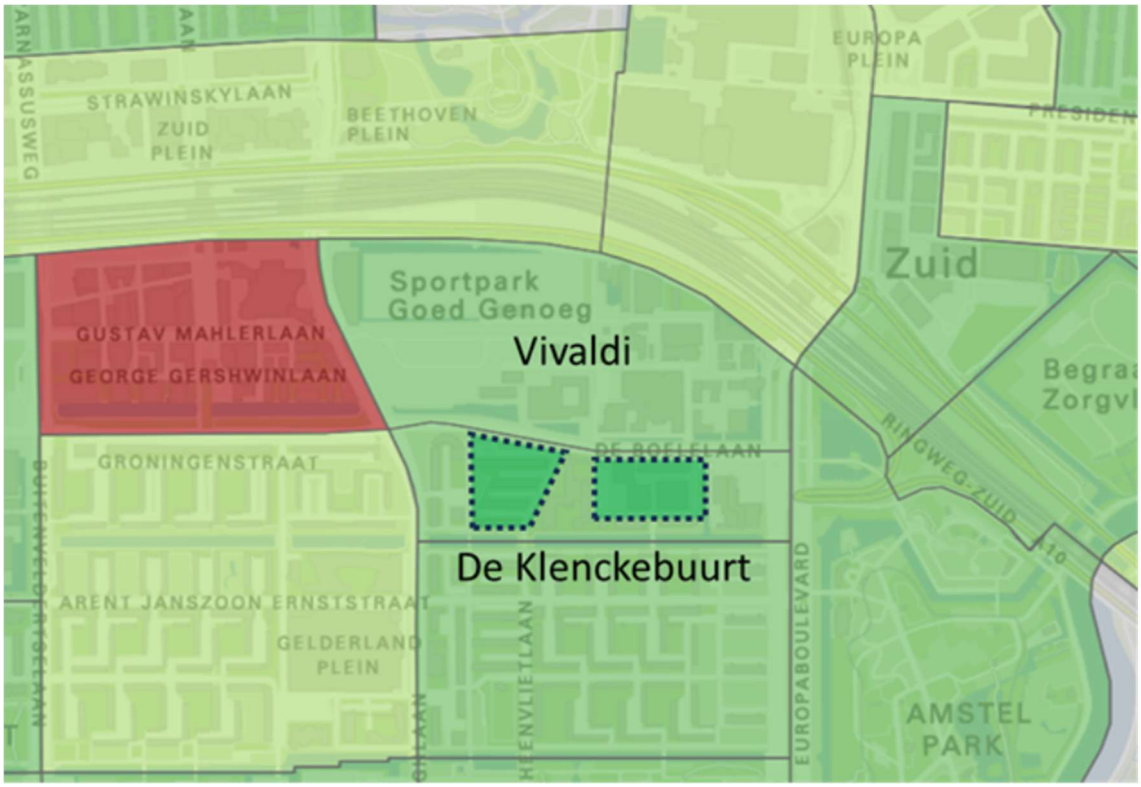
de plaatsen efficiënt gebruikt en wordt overmaat in parkeercapaciteit voorkomen, terwijl de 10% restcapaciteit de mogelijkheid biedt om schommelingen in het gebruik op te vangen en zoekverkeer voorkomt. Op maps.amsterdam.nl/parkeerdruk is te zien dat de parkeerdruk op een doordeweekse middag 33% bedraagt en daarmee aanzienlijk lager is dan de maximaal gewenste 90% bezetting. Een doordeweekse middag is maatgevend voor kantoren. De daadwerkelijke capaciteit in het gebied bedraagt 177 parkeerplaatsen. Hierbij zijn de parkeerplaatsen meegenomen die zich op figuur 1 aan de straten bevindt die een (licht- of donkergroene) lijn tonen.[1]



Figuur 1 - Parkeerbezetting huidige situatie [bron: https://maps.amsterdam.nl/parkeerdruk]

Zoals ook in paragraaf 6.3 van de toelichting is beschreven zijn er in de omgeving aanvullende parkeervoorzieningen aanwezig, zoals de openbare parkeergarages Ravel en Eurocenter. Bovendien is er op voldoende loopafstand ook parkeergelegenheid in de De Klenckebuurt. Met het verdwijnen van deze 35 parkeerplaatsen blijft de parkeerdruk (41% na opheffing van 35 parkeerplaatsen) ruim onder de maat van een aanvaardbare parkeerdruk.

In figuur 2 is de indeling in gebieden ten behoeve van parkeerdrukmetingen te zien. Daarbinnen worden voor deze metingen Vivaldi en Ravel als één deelgebied gezien. De Klenckebuurt grenst aan (de zuidzijde van) Vivaldi. Op de afbeelding is met twee donkergroene arceringen met stippellijnen aangegeven waarbinnen de parkeercapaciteit zich bevindt welke o.a. geschikt wordt geacht voor medegebruik door gebruikers in het gebied, zoals Zadelhoff. Ook wel aangeduid met "Klenckebuurt – Oost" en "Klenckebuurt – West".



Figuur 2 - Indeling gebieden parkeerdrukmeting met Vivaldi (Vivaldi en Ravel) en De Klenckebuurt.

De parkeersituatie in deelgebied Vivaldi is dus niet dusdanig slecht dat het verdwijnen van deze parkeervoorziening tot onevenredige parkeerproblematiek leidt en daardoor geen sprake is van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties.

II. Aantasting concurrentiepositie, economische vitaliteit en bereikbaarheid

In de zienswijze wordt gesteld dat het verdwijnen van parkeerplaatsen de concurrentiepositie van het gebied voor kantoren aantast. Ook heeft dit gevolgen voor de economische vitaliteit van het gebied en de bereikbaarheid van bestaande kantoren.

Het verdwijnen van de parkeerplaatsen heeft geen negatief effect op de concurrentiepositie, economische vitaliteit of bereikbaarheid. Het deelgebied Vivaldi blijft goed bereikbaar en er blijven voldoende parkeerplaatsen aanwezig. Omdat voldoende parkeerplaatsen aanwezig blijven en het gebied daarmee bereikbaar blijft, wordt ook de concurrentiepositie en economische vitaliteit niet aangetast. Dit wordt hierna toegelicht.

In het gebied bevinden zich meerdere kantoren, hotels en woningen. De meeste kantoren hebben parkeervoorzieningen op eigen terrein. Voor de overige kantoren en andere functies, waaronder het kantoor aan de Antonio Vivaldistraat 2-8, zijn voldoende overige parkeervoorzieningen aanwezig in de openbare ruimte, zoals ook is toegelicht onder nummer I. Het verdwijnen van de parkeerplaatsen op kavel 4 heeft daarom zeer beperkte gevolgen voor kantoren in het deelgebied Vivaldi in het algemeen en het kantoor aan de Antonio Vivaldistraat 2-8 specifiek. De concurrentiepositie,

economische vitaliteit of bereikbaarheid van het deelgebied verslechteren door het verdwijnen van de parkeerplaatsen niet.

Het Mobiliteitsplan Zuidflank Duurzaam Bereikbaar (hierna: Mobiliteitsplan) bevat maatregelen om de Zuidflanken bereikbaar te houden. Een van de maatregelen is het streven naar het verminderen van parkeerplaatsen voor kantoren. Het verwijderen van de parkeerplaatsen op kavel 4 is in lijn met het beleid. Om de bereikbaarheid te behouden wordt met het Mobiliteitsplan ingezet op het verbeteren van andere modaliteiten zoals het OV en de fiets. Door het verbeteren van deze andere modaliteiten blijft Zuidas en deelgebied Vivaldi bereikbaar. Daardoor zorgt het verwijderen van de parkeerplaatsen niet tot een vermindering van de concurrentiepositie, economische vitaliteit of bereikbaarheid van het deelgebied.

Het deelgebied Vivaldi wordt heringericht door de realisatie van de 'Groene Lus'. Met de Groene Lus worden parkeerplaatsen verwijderd en de straten groen ingericht. Het verwijderen van de parkeerplaatsen op kavel 4 is onderdeel van de Groene Lus. Met de Groene Lus wordt juist een impuls gegeven aan het deelgebied Vivaldi wat de economische vitaliteit van het gebied verhoogt.

Gelet op bovenstaand is er geen reden om aan te nemen dat het TAM-omgevingsplan niet tot stand is gekomen met een zorgvuldige besluitvorming.

III. Participatie

In de zienswijze wordt gesteld dat de input van indiener niet verwerkt is en dat dit op gespannen voet met de participatieverplichting uit de Omgevingswet staat.

In het kader van het participatietraject is door de ontwikkelaar van kavel 4 Vivaldi een gesprek gevoerd met indiener. In dat gesprek heeft indiener aangegeven dat ze mogelijk interesse hebben om parkeerplekken te huren in de nieuwe parkeerkelder. In het gesprek is aangegeven dat de parkeerplekken in de parkeerkelder alleen beschikbaar zijn voor de toekomstige bewoners en voor het naastgelegen kantoorgebouw. Dit is ook beschreven in de toelichting bij het TAM-omgevingsplan.

Participatie heeft als doelstelling dat omwonenden en belanghebbenden betrokken worden voorafgaand aan de besluitvorming van een besluit. Waar mogelijk wordt de input van omwonenden en belanghebbenden gebruikt in de verdere planvorming. Participatie heeft niet tot doel om instemming te krijgen van participanten. Door indiener te horen en de input af te wegen bij het besluit wordt voldaan aan de participatieverplichting van de Omgevingswet.

Verder geldt dat de gemeente vanuit het Mobiliteitsplan streeft naar het verminderen van parkeerplaatsen voor kantoren. Daarom worden geen nieuwe parkeerplaatsen gerealiseerd voor kantoren. De zienswijze van indiener heeft daar geen verandering in gebracht.

IV. Aanpassen TAM-omgevingsplan

Indiener verzoekt om het TAM-omgevingsplan aan te passen door extra parkeerplaatsen te realiseren of een gelijkwaardig alternatief te bieden. De gemeente ziet gezien bovenstaande toelichting geen aanleiding om extra parkeerplaatsen te realiseren of een gelijkwaardig alternatief te bieden.

C. Conclusie

De zienswijze van indiener leidt tot inhoudelijke wijziging van het omgevingsplan. De toelichting zal naar aanleiding hiervan worden aangepast en van een nadere motivering worden voorzien.