Gemeente Amsterdam

Voordracht voor de College vergadering van 25 november 2025

Portefeuille: Ruimtelijke Ordening

Agendapunt: B17

Tekst van openbare besluiten wordt gepubliceerd

Onderwerp

Instemmen met het vrijgeven voor ter inzagelegging van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan met het TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4

Het college van burgemeester en wethouders besluit

1. In te stemmen met:

a. de ontwerpwijziging van het omgevingsplan met het TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4 met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2412OPGST-OW01 ten behoeve van de realisatie van een woontoren met voorzieningen in de plint;

b. het vrijgeven voor terinzagelegging van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan met het TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4 voor de duur van zes weken met de mogelijkheid voor eenieder om gedurende deze termijn zienswijzen in te dienen;

2. In te stemmen met het participatieverslag ten behoeve van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan met het TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4.

Kernboodschap

Het college van B&W stemt in met de ontwerpwijziging van het omgevingsplan met het TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4 en geeft deze vrij voor terinzagelegging. Deze ontwerpwijziging van het omgevingsplan maakt een woontoren met voorzieningen in de plint mogelijk in het deelgebied Vivaldi op Zuidas.

Bestuurlijke achtergrond

Aanleiding en doel

Deze ontwerpwijziging voorziet in het juridisch-planologisch kader voor een woontoren met voorzieningen in de plint en een ondergrondse parkeergarage. De woontoren wordt 85 meter hoog en zal ongeveer 160 tot 180 woningen bevatten. De wijziging van het omgevingsplan heeft tot doel om te dienen als actueel toetsingskader om de omgevingsvergunning voor bouwen te verlenen.

Begrenzing plangebied

Het plangebied ligt op de hoek van de Antonio Vivaldistraat met de Barbara Strozzilaan. Naast deze straten wordt het plangebied aan de oost- en zuidzijde begrensd door bestaande kantoorgebouwen.

Eerdere besluitvorming

In 2016 is met de 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 wordt de woontoren juridisch-planologisch mogelijk gemaakt.

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

De wijziging van het omgevingsplan is voorbereid met de TAM IMRO-procedure. Om gebruik te maken van deze procedure moet voor 1 januari 2026 een ontwerpwijziging van het omgevingsplan ter inzage te worden gelegd. Het TAM IMRO-plan wordt voor deze datum ter inzage gelegd.

Voorontwerpbestemmingsplan

Reeds in 2020 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 ontwerpwijziging 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 Cellnex-toren in de nabijheid van het plangebied. Er is in samenspraak met de bestuursadviseur van het Stadsdeel Zuid voor 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.

Bestuurlijke prioriteit

N.v.t.

Wettelijke grondslag

Omgevingswet, artikel 4.2 en 16.30

Op de wijziging van het omgevingsplan is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing.

Gemeentewet, artikel 169

Het college van burgemeester en wethouders en elk van zijn leden afzonderlijk zijn aan de Gemeenteraad verantwoording schuldig over het door het college gevoerde bestuur (lid 1). Zij geven de raad alle inlichtingen die de raad voor de uitoefening van zijn taak nodig heeft (lid 2).

Onderbouwing besluit

Ad 1a In te stemmen met de ontwerpwijziging van het omgevingsplan met het TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4 met identificatienummer NL.IMRO.0363.K2412OPGST-OW01 ten behoeve van de realisatie van een woontoren met voorzieningen in de plint.

Inhoud van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan

Voor de gronden van het plangebied geldt op dit moment het bestemmingsplan 'Zuidas-Vivaldi, onderdeel van het tijdelijk deel omgevingsplan. Binnen het huidige omgevingsplan zijn de gronden voorzien van de bestemming Verkeer-2, met de aanduiding parkeerterrein. De aangewezen gronden zijn bestemd voor een parkeerterrein.

De ontwerpwijziging maakt een woontoren van maximaal 85 meter hoog mogelijk. Het gebouw krijgt een getrapte opbouw, gezien vanaf de zuidzijde. Het maximale programma bedraagt 15.000 m² bvo aan woonprogramma en 500 - 1500 m² bvo aan voorzieningen in de plint. Daarnaast wordt een ondergrondse parkeerkelder gerealiseerd en is de realisatie van een publiek toegankelijk pocketpark verplicht.

Aandachtspunten

- Aangewezen stedelijk gebied of project

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

- 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 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 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 ontwerpwijziging 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 ontwerpwijziging 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 verklaart op deze wijziging. Dat betekent dat een parkeernorm van 0 tot 1 parkeerplek per woning geldt.

De ontwerpwijziging 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

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 ontwerpwijziging 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.

Ad 1b Vrijgeven voor terinzagelegging van de ontwerpwijzing van het omgevingsplan

Overeenkomstig wettelijk voorschrift moet een ontwerpwijziging van het omgevingsplan voorafgaand aan vaststelling worden vrijgegeven voor terinzagelegging voor de duur van zes weken, met de mogelijkheid van het indienen van zienswijzen door eenieder gedurende deze termijn. De kennisgeving over de terinzagelegging van de ontwerpwijziging wordt bekend gemaakt via de

gebruikelijke media en gepubliceerd in het Gemeenteblad. De termijn van terinzagelegging vangt de dag na bekendmaking aan.

Ad 2 Vaststellen van het participatieverslag

Op grond van artikel 10.2 van het Omgevingsbesluit moet bij de vaststelling van de wijziging van een omgevingsplan worden aangegeven hoe burgers, bedrijven, maatschappelijke organisaties en bestuursorganen bij de voorbereiding zijn betrokken en wat de resultaten daarvan zijn.

Hoe participatie binnen de gemeente Amsterdam wordt vormgegeven, is vastgelegd in de Participatieverordening. Op grond van de Participatieverordening wordt voorafgaand aan gemeentelijk beleid een participatieplan vastgesteld waarin wordt vastgelegd hoe burgerparticipatie wordt vormgegeven. Het participatieplan is vastgesteld door de wethouder. Ter afronding van een participatieproces stelt het verantwoordelijk bestuursorgaan een verslag vast waarin de resultaten van de burgerparticipatie worden weergegeven.

Ten behoeve van de ontwerpwijziging van het omgevingsplan is door de ontwikkelaar een participatieplan opgesteld en is door hen de participatie uitgevoerd. Zie voor verdere toelichting hierna de paragraaf participatie.

Verder heeft de ontwikkelaar op eigen verzoek gesprekken gevoerd met enkele belanghebbenden. De reacties tijdens de gesprekken waren overwegend positief. De meest naar voren komende aandachtspunten zijn de mogelijkheid om gebruik te maken van de te realiseren parkeerkelder, de bereikbaarheid tijdens de bouw, wind en bezonning en verdere communicatie vanuit de ontwikkelaar naar de omgeving. In de vervolgfase blijft de ontwikkelaar participeren en is er meer mogelijkheid tot participatie, onder andere over de invulling van het pocketpark.

Conform artikel 7 van de Participatieverordening Amsterdam is een participatieverslag opgesteld, waarin bovenstaande resultaten zijn vastgelegd. Het participatieverslag wordt vastgesteld door het college.

Duurzaamheid

In de wijziging van het omgevingsplan zijn geen specifieke voorschriften opgenomen gericht op duurzaamheid. Duurzaamheidsaspecten worden wel vastgelegd in een Bouwenvelop, die als onderdeel van de Realisatieovereenkomst wordt vastgesteld. In de Bouwenvelop wordt aangesloten bij de landelijke en gemeentelijke eisen met betrekking tot duurzaamheid.

De ontwikkeling draagt bij aan de duurzaamheidsdoelen van de gemeente. Het gebouw wordt aardgasvrij gerealiseerd, en zal moeten voldoen aan de BENG en TO-juli-eisen. De Milieu Prestatie Gebouwen (MPG)-waarde moet voldoen aan de landelijke eis. Waar mogelijk wordt aan de ontwikkelende partij gevraagd natuurinclusieve maatregelen te nemen om bij te dragen aan biodiversiteit.

Ten behoeve van een klimaatbestendige stad zal het kavel voorzien in een pocketpark van minimaal 100 m2 om onder meer hittestress tegen te gaan en hemelwater te kunnen bergen en wordt voorzien in een minimale gronddekking ten behoeve van een groene inrichting. Daarnaast dient voldaan te worden aan de hemelwaterbergingseisen uit het omgevingsplan Amsterdam en dient als gevolg van verharding compensatie voor waterberging plaats te vinden of te worden voorzien in een alternatieve waterberging

Gegenereerd: vTER VERGADERING

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 (**bijlage 3**).

Financiële onderbouwing

In het kader van de financiële uitvoerbaarheid van het omgevingsplan wordt de ontwikkeling 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. Het is van belang dat de financiële uitvoerbaarheid voorafgaand aan de vaststelling van het omgevingsplan voldoende kan worden aangetoond. Dit gebeurt aangezien het perceel in erfpacht zal worden uitgegeven aan de ontwikkelaar. Kortom, 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 ontwerp wijziging van het omgevingsplan kan gelet hierop zonder bezwaar ter inzage worden gelegd. De Omgevingswet vereist dat aannemelijk is dat financiële uitvoerbaarheid bij vaststelling is verzekerd.

Consequenties gedekt?

N.v.t.

Overige toelichting:

De ontwerpwijziging van het omgevingsplan is door Ruimte en Duurzaamheid opgesteld. De proceskosten zijn voorzien in het werkplan en worden gedekt door de grex Zuidas Vivaldi.

Conclusie:

Het besluit heeft geen financiële consequenties.

Communicatie

Binnen de gemeente

Opnemen in de te publiceren besluitenlijst

Conform werkafspraken informeert het college de gemeenteraad over ontwerpbesluiten (zoals ontwerpwijzigingen omgevingsplan) door deze besluiten op de ter kennisname-lijst van de raadscommissie te plaatsen. Op deze wijze wordt naast informatievoorziening, de commissie ook in de gelegenheid gesteld om een ontwerpbesluit te agenderen ter bespreking.

Buiten de gemeente

Bekendmaking vindt plaats in de gebruikelijke media door middel van de publicatie van een kennisgeving.
- Officielebekendmakingen.nl
- Gemeenteblad

Documenten

Registratienr.	Naam
AD2025-069545	College van B&W Voordracht (pdf)
AD2025-074465	BIJLAGE 2 TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4 regels en toelichting.pdf (pdf)
AD2025-074466	BIJLAGE 3 Participatierapport fase 1 Vivaldi Kavel 4, oktober 2025.pdf (pdf)
AD2025-074467	BIJLAGE 1 Verbeelding TAM-omgevingsplan H22L Zuidas-Vivaldi kavel 4.pdf (pdf)
AD2025-074468	Advies (pdf)

Besluit college van burgemeester en wethouders

Conform besloten