

Participatierapport

Participatie Vivaldi Kavel 4 (fase 1)
In opdracht van Breevast

Versie: 14 oktober 2025

De Wijde Blik

1. Introductie

Op de hoek van de Antonio Vivaldistraat en Barbara Strozzilaan verrijst de komende jaren een woontoren van 85 meter hoog, met circa 20.000 m² bruto vloeroppervlak. Breevast ontwikkelt het kavel onder de naam *Vivaldi / Kavel 4*. Het plan omvat ca. 168 duurzame appartementen waarvan een deel in het betaalbare segment. Daarnaast worden er een ondergrondse parkeergarage, commerciële voorzieningen in de plint, inpandige fietsenstalling en een openbaar pocketpark gerealiseerd. De ontwikkeling vormt straks een verbindend ankerpunt tussen de deelgebieden Ravel en Vivaldi en sluit aan bij eerdere initiatieven van de gemeente Amsterdam voor de ontwikkeling van Vivaldi.

Omgeving
De buurt wordt nu vooral gekenmerkt door kantoren en hotels. De komende jaren komen er ook woningen, nieuwe voorzieningen en meer groen bij. Er is op dit moment nog weinig dynamiek op straat, maar straks kunnen mensen hier naast werken ook aangenaam leven en verblijven. Het plan draagt bij aan de ambitie om van de Zuidas een uniek en inclusief Amsterdams woon- en werkgebied te maken, waarin toonaangevende bedrijvigheid wordt gecombineerd met wonen, werken en verblijven.

Procedure Omgevingsplan
Het plan is niet opgenomen in het bestemmingsplan Zuidas-Vivaldi, dat deel uitmaakt van het tijdelijke Omgevingsplan. Om de ontwikkeling op kavel 4 mogelijk te maken, gaat de gemeente Amsterdam het Omgevingsplan wijzigen via een TAM-IMRO-procedure. De stukken worden uiterlijk in december 2025 gepubliceerd.

Rolverdeling
Breevast is ontwikkelaar van het plan en verantwoordelijk voor het participatietraject. De gemeente Amsterdam wijzigt het Omgevingsplan en doorloopt de formele procedure. Breevast werkt mee aan de voorbereiding door diverse onderzoeken uit te voeren en de participatie te organiseren, conform de participatieverordening van de gemeente. Voor de opzet en organisatie werd communicatiebureau De Wijde Blik ingeschakeld, dat ook dit rapport heeft opgesteld.

Participatiedoel
Het doel van deze eerste fase was om kennis te maken met belanghebbenden uit de omgeving en hen zorgvuldig mee te nemen in de plannen en procedures. De nadruk van dit deel van de participatie lag dus voornamelijk op *informeren*. Het was echter ook een goed moment om vroegtijdig lokale kennis en ervaring op te halen. Volgens het participatieniveau *raadplegen* haalde Breevast tijdens de gesprekken adviezen, wensen en aandachtpunten op van de stakeholders. Deze krijgen, waar relevant en mogelijk, een plek in het vervolg.

Overzicht participatietraject

Tijdens het proces gaan we op twee momenten met belanghebbenden in gesprek:

1. In de juridisch-planologische fase worden stakeholders geïnformeerd en kunnen zij input leveren en vragen stellen over de wijziging van het Omgevingsplan (TAM-IMRO-procedure).

2. De uitontwikkelfase is in een later stadium van het project. Hierin informeren wij alle stakeholders en kunnen zij reageren op het plan en de ontwikkeling, het BLVC-kader en het pocketpark.

We bevinden ons nu in de juridisch-planologische fase, waarbij de participatie in het teken stond van kennismaken en informeren. Dit document is het eindverslag van deze fase.

Meer informatie over het participatieplan: https://open.amsterdam/woo-zoeken/detail/8056baec-f1f8-48e1-b728-43b21f8c35ad.

Meer informatie over de te doorlopen ruimtelijke procedure: https://zoek.officielebekendmakingen.nl/gmb-2025-242838.html.

2. Werving deelnemers

In samenspraak met de gemeente Amsterdam is een stakeholderlijst opgesteld van 10 organisaties. Dit is een combinatie van organisaties die in het gebied werken, er eigenaar zijn of allebei. Deze stakeholders werden per e-mail of telefonisch uitgenodigd voor een persoonlijk gesprek. Tijdens het opstellen van dit participatierapport hebben de stakeholdergesprekken met EMA en IKC Kindercampus Zuidas nog niet plaatsgevonden. Het gesprek met EMA staat later nog op de planning; met IKC Kindercampus Zuidas is het ondanks meerdere pogingen niet tot een afspraak gekomen.

Daarnaast hebben ongeveer 200 adressen in de omgeving van Kavel 4 op vrijdag 8 augustus een informatiebrief ontvangen. Ongeveer 89 daarvan waren woonadressen. In de brief stond informatie over de ontwikkeling, het programma, de aankomende procedure en een globale planning. Ook kregen de ontvangers de mogelijkheid om contact op te nemen met Breevast voor vragen of het inplannen van een gesprek. Er is geen aanvraag voor een gesprek binnengekomen, maar de mogelijkheid blijft van kracht.

3. Opzet en proces

De gesprekken vonden plaats van 28 juli tot en met oktober 2025. Om zo goed mogelijk kennis te maken met de organisaties, voerden we de gesprekken fysiek. Op kantoor bij de stakeholder in kwestie of bij

Breevast, uitkijkend op het plangebied. Daarnaast hadden we bij de gesprekken een (digitaal) kaartje beschikbaar om de situatie beter toe te lichten of juist aandachtspunten aan te wijzen.

Na afloop kregen de gesprekspartners het gespreksverslag toegestuurd om te controleren of we alle punten juist hadden meegenomen. Daar kwamen enkele reacties op met aanvullingen om voornamelijk de locatieomschrijvingen te verbeteren. Deze zijn meegenomen in de definitieve versie van de verslagen.

In totaal zijn zeven persoonlijke stakeholdergesprekken gevoerd en staat er nog één op de planning. Daarmee hebben we in deze fase nog geen volledig beeld van de belangen uit de omgeving. Omwonenden zijn bijvoorbeeld wel geïnformeerd, maar niet actief bevraagd. Hun perspectieven laten we in latere fase nadrukkelijker aan bod komen. Voor bewoners en kleinere organisaties kan in de volgende fase een meer laagdrempelige werkvorm passend zijn, zoals een inloopbijeenkomst of workshop.

De focus lag nu op organisaties en andere zakelijke belanghebbenden. De gesprekken verliepen constructief, mede doordat stakeholders al bekend waren met de ontwikkelplannen in het gebied. De persoonlijke gesprekken sloten goed aan bij deze doelgroep, omdat het ruimte bood voor gerichte vragen en inhoudelijke feedback. Sommige gespreken draaiden meer om bewustwording en het laagdrempelig in beeld krijgen van de belangen. Andere gesprekken verliepen meer in dialoogvorm en vormden het startpunt van een nauwere afstemming met Breevast.

4. Opbrengst

Hieronder volgt een samenvatting van de belangrijkste resultaten uit de gesprekken. De volledige input van deelnemers is te vinden in de verslagen van de bijeenkomsten.

Algemeen
Er is breed gedragen acceptatie van de komst van de woontoren. Stakeholders wisten soms al dat er een ontwikkeling op deze plek zou komen en vinden het plan passen in de omgeving. Gesprekken gingen daardoor snel door naar de praktische implicaties van de bouwperiode: Wanneer beginnen de werkzaamheden en wat gaan we ervan merken?

Sommige stakeholders zien de mix van woningen, groen en voorzieningen als versterking van het gebied en de levendigheid ervan. Hun verwachting is dat de ontwikkeling het gebied een ‘oppepper’ geeft. Voor alle stakeholders geldt: zolang de bereikbaarheid geborgd wordt en de overlast beperkt blijft, zijn we tevreden.

- ➔ Conclusie Breevast: Er wordt in fase 2 van het participatietraject extra aandacht besteed aan de bereikbaarheid van het gebied en

de bouwfase. Dit brengen we via een informatieve brieven of informatieavonden over.

Vragen over proces en planning
De uitleg van de TAM-IMRO-procedure lijkt voor nu duidelijk te zijn. Over de planning werden veel vragen gesteld, met name: *Wanneer gaat de bouw beginnen?* Tijdens de gesprekken is uitgelegd dat de gemeente eerst het kavel bouwrijp moet maken. Dit duurt nog enige tijd vanwege de complexiteit van de locatie. Een exacte startdatum kon Breevast daarom nog niet geven, behalve 'over een aantal jaar'. Wel is aangegeven dat de bouwfase vanaf start bouw, ongeveer 2,5 jaar duurt.

Parkeren op Kavel 4 *(kans)*
De parkeerkelder onder het woongebouw wordt positief ontvangen. Stakeholders waarderen dat toekomstige bewoners een eigen parkeervoorziening krijgen, zeker gezien het bestaande parkeertekort. Enkele stakeholders kunnen zelf niet al hun auto's kwijt en hebben daarom concrete interesse om parkeerplaatsen te huren in de toekomstige parkeerkelder, als er genoeg capaciteit is.

➔ Conclusie Breevast: Tijdens de gesprekken gaven we aan dat de parkeerplaatsen alleen bedoeld zijn voor bewoners van het woongebouw en 31 plekken voor het naastgelegen kantoor, maar dat we de mogelijkheid om plekken te verhuren aan stakeholders zouden verkennen. Dit bleek al snel niet mogelijk te zijn. Voor kantoren en voorzieningen worden geen nieuwe parkeervoorzieningen gerealiseerd – in lijn met het geldende mobiliteitsplan en de agenda *Amsterdam Autoluw*. De relevante stakeholders zijn hierover ingelicht.

Bereikbaarheid tijdens de bouw *(aandachtspunt)*
Het belang van bereikbaarheid tijdens de bouw kwam in alle gesprekken aan bod. In de gesprekken ging het voornamelijk over de bereikbaarheid voor de automobilist. Stakeholders vinden het cruciaal dat de Antonio Vivaldistraat en de hoofdwegen openblijven of dat er tijdig duidelijke alternatieve routes worden gecommuniceerd. Er werd geadviseerd om hierbij goed af te stemmen met andere ontwikkelaars en uitvoerders in de omgeving. Ook werd benadrukt dat bouwlogistiek strikt georganiseerd moet worden vanwege de beperkte ruimte voor laden en lossen.

➔ Conclusie Breevast: In de vervolgfase volgt meer informatie (via brief of bijeenkomst) over de bereikbaarheid. Breevast overlegt met de gemeente over de beste aanpak. Met één stakeholder is concreet afgesproken om te kijken of de ontwikkelingen elkaar ergens raken. Breevast en de stakeholder houden elkaar komende jaren op de hoogte door eens in de paar maanden bij te praten.

Fietsroutes *(kans)*

Aanvullend benadrukte de Fietsersbond de bescherming van de hoofd-fietsroutes. Het gebied wordt nu als rommelig en lastig bereikbaar voor fietsers ervaren. Daarom wordt de ontwikkeling ook als kans gezien voor het beter inrichten van de (fiets)routes. Het maken van een aantrekkelijke fietsenstalling draagt hier volgens de Fietsersbond aan bij, want minder wildgroei en versperring door fietsen op straat.

➔ Conclusie Breevast: We gaan tijdens de verdere ontwerpprocessen voldoende aandacht besteden aan een goede, toegankelijke fietsenstalling voor het gebouw.

Wind en bezonning *(aandachtspunt)*
In twee van de gesprekken kwamen de thema's wind en bezonning aan bod. Eén stakeholder benadrukt het belang van het in kaart brengen van de effecten, vanwege de nabijheid van hun eigen projecten. Ze horen graag meer over het effect op hun project en de verblijfskwaliteit van de buitenruimte. De andere stakeholder verwacht door de positionering van het hoogteaccent aan de Barbara Strozzilaan weinig hinder van schaduw.

➔ Conclusie Breevast: Er is bewust gekozen voor een watervalvormig gebouw om windval te beperken. Er staat een concrete afspraak op de planning met een van de stakeholders om de schaduw- en windstudies te bespreken.

Verwachtingen communicatie *(aandachtspunt)*
Eerdere ervaringen met ontwikkelingen in de buurt zijn een aantal stakeholders redelijk goed bevallen. Er was toen direct contact met de uitvoerende aannemer, wat volgens hen prima is verlopen. Voor veel gesprekspartners is bereikbaarheid het belangrijkste communicatiethema. Zodra er meer duidelijk is over de bouwplanning, willen zij graag geïnformeerd worden.

➔ Conclusie Breevast: In de vervolgfase van de participatie wordt, zoals eerder aangegeven, extra aandacht besteed aan de bereikbaarheid van het gebied en de bouwfase van de ontwikkeling.

5. Conclusie en vervolg

De eerste zeven stakeholdergesprekken laten zien dat er vertrouwen is in de ontwikkeling en de bijdrage aan de levendigheid van dit gebied. Belangrijk is dat Breevast tijdig blijft communiceren over de vervolgstappen. Parkeergelegenheid is een veelgenoemd thema, net als de wens om mobiliteit en bereikbaarheid nauwkeurig af te stemmen met de gemeente en andere nieuwbouwontwikkelingen.

De aandachtspunten van stakeholders worden zoveel mogelijk meegenomen de verdere planvorming. Ook zijn er afspraken gemaakt over de manier waarop de organisaties op de hoogte gehouden willen worden, namelijk bij iedere organisatie via een vast aanspreekpunt.

Vooruitblik
In de volgende fase presenteren Breevast en de architect van het plan een eerste schetsontwerp. Geïnteresseerden worden daar opnieuw van op de hoogte gesteld en bij betrokken voor het tweede deel van de participatie. Voor de inrichting van het toekomstige pocketpark komt er in elk geval ruimte om mee te denken. Breevast verzamelt dan graag ideeën en wensen uit de omgeving. Dit document vormt, samen met de input uit die tweede fase, het complete participatierapport.

6. Bijlagen

A t/m G: Gespreksverslagen

A. Gespreksverslag AFC / Breevast

Over ontwikkeling Vivaldi Kavel 4, 28 juli 2025

Over AFC

- AFC verhuisde ongeveer 4, 5 jaar geleden naar de huidige locatie. Daarvoor zat de club op een andere plek op de Zuidas. AFC telt circa 2600 spelende leden.
- De gemeente heeft het clubhuis van AFC gebouwd en de club heeft het voor 30/50 jaar gekocht. De rest van het park huren ze van de gemeente. Daarom is het soms lastig om aanpassingen rondom de velden voor elkaar te krijgen.

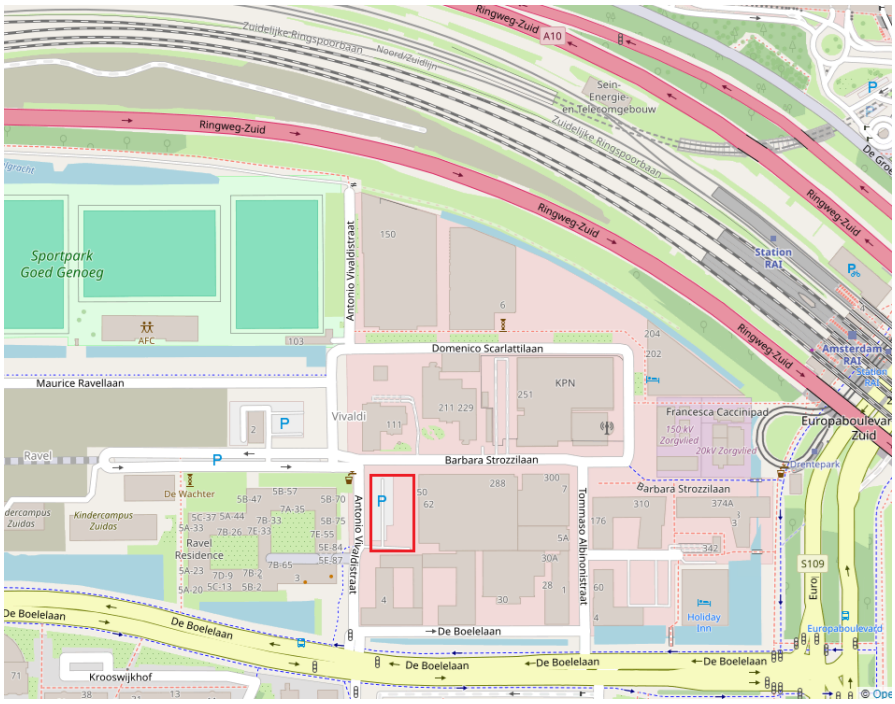
Aanleiding afspraak

- Kennismaking tussen AFC en Breevast
- Toelichting op het participatieplan dat Breevast samen met de gemeente Amsterdam heeft opgesteld, vooruitlopend op de informatiebrief die binnenkort in het gebied verstrekt gaat worden.
- Het participatieplan weergeeft de publiekrechtelijke procedure de TAM IMRO welke de gemeente Amsterdam en Breevast zullen doorlopen om het Omgevingsplan te wijzigen om daarmee de woningbouwontwikkeling mogelijk te maken.

Over de ontwikkeling Kavel 4

Aan de hand van het onderstaande kaartje licht Breevast de plannen toe.

- Op Kavel 4 komt een woontoren van 85 meter hoog, met voorzieningen op de begane grond en een groen pocketpark, interne fietsenstalling en een ondergrondse parkeergarage.
- De toren krijgt tussen de 165 en 180 appartementen. Het totaalproject is ongeveer 15.000 m2 bvo wonen en 20.000 m2 bvo totaal.
- De gemeente moet eerst het kavel bouwrijp maken, en Breevast moet de vergunningprocedure nog doorlopen. De verwachting is dat de bouw over enkele jaren kan beginnen.
- Breevast licht toe dat in samenwerking met de gemeente de komende weken via een TAM IMRO procedure stukken worden uitgewerkt om het Omgevingsplan te wijzigen. Deze stukken worden eind dit jaar in procedure gebracht. Dit is fase 1 uit het participatieplan.
- In fase 2 van het participatieplan willen wij de omgeving nogmaals benaderen om input op te halen voor het te ontwerpen pocketpark.



Vragen

Aan welke voorzieningen moeten we denken?

Antwoord: Een concrete invulling is op dit moment nog niet bekend. Maar er zijn mogelijkheden om o.a. horeca, consumentverzorgende dienstverlening op te nemen.

Wanneer gaat de bouw beginnen?

Antwoord: De volledige planning is nog niet bekend. Het voortraject gaat een aantal jaar duren. We stellen jullie op tijd op de hoogte.

Krijgen AFC-leden voorrang bij het kopen van een woning?

Antwoord: De woontoren blijft in het eigendom van Breevast en er komen alleen maar huurwoningen.

Reacties en aandachtspunten

- Kavel 4 is niet de enige nieuwbouwontwikkeling om de club heen. AFC was op de hoogte dat ze de komende jaren in de verbouwing zouden zitten, dus zijn niet verrast.

- AFC heeft te maken met een tekort aan parkeerplaatsen. Ook omdat de gemeente Amsterdam de Zuidas steeds meer autoluw wil maken. Tijdens een training staan er soms 30 auto's op de stoep. Daarom klinkt het ze goed in de oren dat de woontoren een eigen ondergrondse parkeergarage krijgt.

- Eerdere ervaringen met verbouwingen en bouwverkeer waren goed. Er was direct contact met de uitvoerende aannemers.

- AFC wil graag weten waar ze aan toe zijn als de bouw gaat beginnen. Goede communicatie is daarom belangrijk.

Afsluiting en vervolg
Breevast heeft misschien interesse in het huren van een ruimte voor een bijeenkomst om de omgeving te informeren. Daarom lopen we een rondje door het clubhuis.

Dit gespreksverslag gebruiken we (zonder persoonsgegevens) in het participatierapport als onderdeel van de TAM IMRO procedure.

B. Gespreksverslag Nijkerk/Breevast
Over ontwikkeling Vivaldi Kavel 4, 28 juli 2025

Update Nijkerk
Nijkerk is net verhuisd naar het pand van Zadelhoff, waar ze ook op een aantal locaties mee samenwerken. De ontwikkeling van Kavel 4 is dus interessant als nabije eigenaar en directe buur/huurder. Nijkerk houdt zich voornamelijk bezig met ontwikkeling en beheer van kantoorpanden. Nijkerk is eigenaar van het pand aan de Tommaso Albinonistraat 7.

Aanleiding afspraak
- Kennismaking tussen Nijkerk en Breevast.
- Toelichting op het participatieplan dat Breevast samen met de gemeente Amsterdam heeft opgesteld, vooruitlopend op de informatiebrief die binnenkort wordt verstuurd.
- Het participatieplan beschrijft de stappen van de TAM IMRO-procedure, die Breevast en de gemeente Amsterdam doorlopen om het Omgevingsplan aan te passen. Deze aanpassing is nodig om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Naar verwachting start de procedure eind dit jaar.

Introductie ontwikkeling Kavel 4
- Op Kavel 4 komt een woontoren van ongeveer 85 meter, met een parkeerkelder onder de grond en een aantal voorzieningen in de plint. Het programma bestaat uit 35% van de woningen in het betaalbare segment en 65% in de vrije sector.
- Het project omvat in totaal ongeveer 20.000 m^2
- Het plan is om het gebied niet alleen maar te verharden, maar ook groen toe te voegen in de vorm van een pocketpark.

Stand van zaken en proces
- De helft van de grond is in erfpacht uitgegeven aan Breevast, de overige helft wordt later toegevoegd.
- De huidige bestemming is *parkeren*. Dit moet worden gewijzigd naar *wonen met voorzieningen*. De gemeente Amsterdam doorloopt hiervoor een TAM IMRO-procedure, die eind dit jaar wordt gestart.
- Voordat de bouw kan beginnen, moet de gemeente het kavel bouwrijp maken. Breevast verwacht over een aantal jaar te kunnen starten met de bouw.
- Op dit moment is het projectteam bezig met voorstudies om o.a. te bepalen hoeveel woningen precies op het kavel passen.
- Omdat het bouwperceel vrij klein is, is er voorlopig geen ruimte voor een apart bouwterrein naast het kavel. Mogelijk moet de Antonio Vivaldistraat iets worden verlegd om voldoende ruimte te creëren voor de bouw.

Reactie en aandachtspunten

- De algemene indruk is prima, zolang er zo min mogelijk overlast komt. Nijkerk hoort het graag als er nieuwe stappen worden genomen.

- Voor Nijkerk is het belangrijk om goed bereikbaar te blijven. En dat de weg ook tijdens de bouw begaanbaar is.

- Zeker vanwege de bouw van de parkeerkelder, is bouwlogistiek een aandachtspunt.

Communicatie

Nijkerk blijft graag op de hoogte. Er wordt een vast aanspreekpunt afgesproken.

Afsluiting en vervolg

De gespreksverslagen gebruiken we (zonder persoonsgegevens) in het participatierapport als onderdeel van de TAM IMRO procedure.

C. Gespreksverslag Fietsersbond/Breevast

Over ontwikkeling Vivaldi Kavel 4, 30 juli 2025

Over de Fietsersbond

Dick is al bijna 50 jaar betrokken bij de Fietsersbond. De organisatie heeft iedere 6 weken overleg met Zuidaspartijen. Vivaldi is een specifiek interessant gebied voor de fietsersbond omdat er zoveel in ontwikkeling is en er een aantal belangrijke fietsroutes doorheen lopen.

Aanleiding afspraak

- Kennismaking tussen Fietsersbond en Breevast
- Toelichting op het participatieplan dat Breevast samen met de gemeente Amsterdam heeft opgesteld, vooruitlopend op de informatiebrief die binnenkort wordt verstuurd.
- Het participatieplan beschrijft de stappen van de TAM IMRO-procedure, die Breevast en de gemeente Amsterdam doorlopen om het Omgevingsplan aan te passen. Deze aanpassing is nodig om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Naar verwachting start de procedure eind dit jaar.

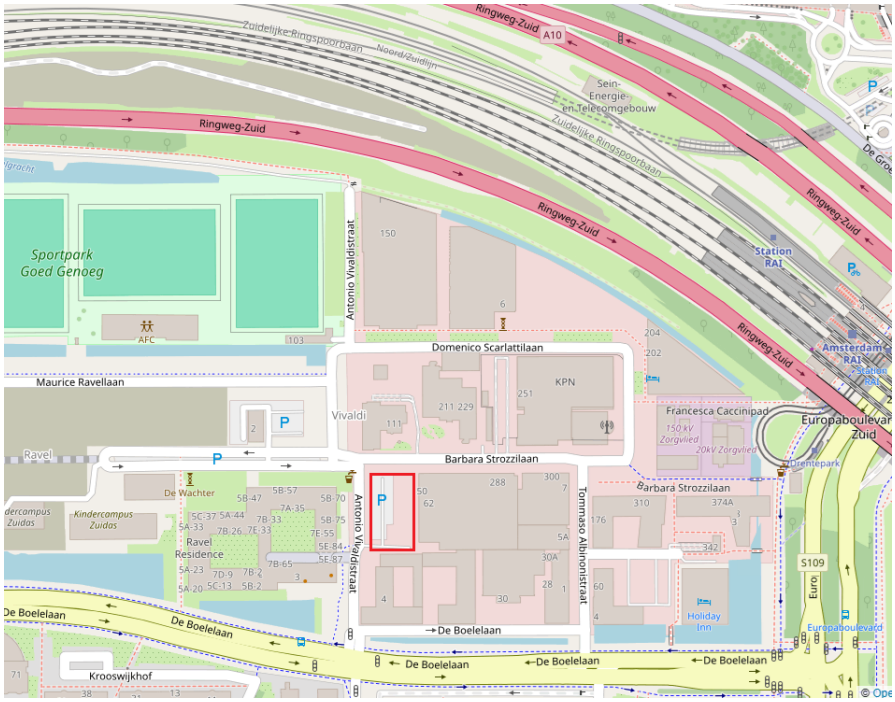
Reactie huidige situatie Zuidas

- De Fietsersbond ziet de Barbara Strozzilaan doorlopende fietsroute in het verlengde van de Ravellaan. De gemeente reageert hier nog afwachtend op.
- Het Vivaldigebied wordt momenteel als een knelpunt ervaren voor fietsers. Het is er niet prettig fietsen.
- Het fietspad aan de Beethovenstraat ligt al langer open dan verwacht en vooraf was gecommuniceerd. De eerste berichten waren dat het nog jaren kon duren voordat het fietspad terugkeert. De gemeente heeft inmiddels aangegeven dat ze hun best gaan doen om hem zo snel mogelijk weer open te krijgen.
- Het plan is dat je met de auto niet van de Mahlerlaan naar de Ravellaan kunt en vice verse, alleen vanaf de Beethovenstraat. Dat is ter bescherming van die fietsroute. Daar is de fietsersbond wel blij mee.
- Op den duur is het de bedoeling van de gemeente dat er een tweerichtingenfietspad komt langs de Vivaldistraat richting het Beatrixpark.
- Een positief punt is dat je via de Barbara Strozzilaan sinds kort met maar één oversteek naar de Rozenoordbrug kunt. Eerst moest je daarvoor De Boelelaan oversteken, maar dit is sneller en comfortabeler.

Introductie ontwikkeling Kavel 4

- Op Kavel 4 komt een woontoren van 85 meter hoog, met voorzieningen op de begane grond, interne fietsenstalling, een ondergrondse parkeerkelder en een groen pocketpark.

- De toren krijgt tussen de 165 en 180 appartementen.
- De bouw kan pas over een paar jaar beginnen, omdat de gemeente eerst het kavel bouwrijp moet maken. Het verleggen van de kabels en leidingen is complex op deze locatie.
- De verwachting is dat Breevast vanaf start bouw ongeveer 2,5 jaar bezig is met de realisatie van de woontoren.
- Op dit moment worden er verkeersstudies gedaan op welke manier het fietsverkeer doorgang kan blijven vinden en of het tweerichtingsverkeer overal kan blijven tijdens de bouw. Ook op welke manier bouwverkeer het meest veilig kan laden, lossen en wegrijden.
- Breevast werkt samen met de gemeente aan de uitwerking van documenten voor de TAM IMRO-procedure, waarmee het Omgevingsplan gewijzigd kan worden. Deze stukken gaan naar verwachting eind dit jaar in procedure. Dit is fase 1 van het participatieplan.
- In fase 2 van het participatieplan willen we de omgeving opnieuw betrekken, specifiek om ideeën en wensen op te halen voor het ontwerp van het pocketpark.



Reactie en aandachtspunten

- Voorkom wildgroei aan fietsen op straat. Fietsers zetten hun fiets liever buiten als de stalling niet makkelijk bereikbaar is. Zorg daarom voor een goed toegankelijke fietsenstalling, met directe toegang tot het gebouw en voldoende plekken. Dat voorkomt rommelige situaties op straat. De Fietsersbond heeft een aantal voorbeelden van waar het in de praktijk toch voor versperring zorgde.

➔ Breevast heeft er zelf ook baat bij dat de straat leefbaar blijft met hun kantoor. Daarnaast is er een goede architect aangesloten en stelt de gemeente eisen aan het fietsparkeren. Breevast zorgt ervoor dat er een goed bereikbare fietsenstalling wordt ontworpen.

- Parkeergarages pakken soms anders uit in de praktijk. Bijvoorbeeld aan de Fred. Roekestraat (hoek Amstelveense weg) of bij The Valley staan er regelmatig vrachtwagens op de stoep, terwijl het plan was om dit via de parkeergarage te laten verlopen. In de praktijk gebeurt het toch vaak op straat. Hier is de ruimte nog kleiner, dus het is belangrijk dat dit goed geregeld wordt. Breevast geeft aan dat er laad- en losplekken komen aan de Barbara Strozzilaan en in de ruimte tussen het nieuwe gebouw en het huidige Vivaldikantoor.

- Wel goed om te zien dat er iets gaat gebeuren. Deze ontwikkeling kan deze hele buurt een oppepper geven.

- Zorg ervoor dat de wegen tijdens de bouwperiode goed bereikbaar blijven. Op dit moment is dit de enige toegang voor auto's van het hele gebied.

Vragen en antwoorden
Komt hier de houten toren?
Antwoord: Dat zijn we hier niet van plan. Waarschijnlijk gaat het om een andere ontwikkeling: Wellhouse.

Is het duidelijk tot wanneer de studentexperience hier blijft? Er zijn wel zorgen over het fietsverkeer over de Vivaldistraat tijdens de sloop.
Antwoord: We hebben vernomen dat het de bedoeling is dat de studenten in Q1 2027 weg zijn op deze plek.

Gaan alle auto's die nu op het parkeerterrein staan straks de garage in?
Antwoord: Ja, onze eigen 31 parkeerplekken laten we terugkomen in de parkeerkelder van het nieuwe gebouw. De openbare parkeerplekken van de gemeente verdwijnen.

Gaan de bomen op de huidige parkeerplaats het overleven?
Antwoord: De gemeente Amsterdam hanteert een herplantingsbeleid voor bomen. De boom op de parkeerplaats krijgt via dit plan ergens anders een (tijdelijke) plek. Daarnaast brengen we zelf ook groen terug in het plan voor Kavel 4.

Hier heb je geen ruimte voor vrachtwagens toch?

Aan de Barbara Strozzilaan worden laad- en losplekken gerealiseerd. Ook komt er ruimte tussen het huidige Breevast-kantoor en het nieuwe gebouw om te laden en lossen.

Communicatie en vervolg
Dit gespreksverslag wordt gedeeld met de betrokkenen ter controle. De verslaglegging gebruiken we (zonder persoonsgegevens) bij de TAM IMRO procedure.

D. Gespreksverslag NSI/Breevast

Over ontwikkeling Vivaldi Kavel 4, 30 juli 2025

Aanleiding afspraak

- Kennismaking tussen NSI en Breevast
- Toelichting op het participatieplan dat Breevast samen met de gemeente Amsterdam heeft opgesteld, vooruitlopend op de informatiebrief die binnenkort wordt verstuurd.
- Het participatieplan beschrijft de stappen van de TAM IMRO-procedure, die Breevast en de gemeente Amsterdam doorlopen om het Omgevingsplan aan te passen. Deze aanpassing is nodig om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Naar verwachting start de procedure eind dit jaar.

Over ontwikkeling Kavel 4

- Op Kavel 4 ontwikkelt Breevast een woontoren van ongeveer 85 meter, met een parkeerkelder onder de grond en een aantal voorzieningen in de plint. Het programma bestaat uit 35% van de woningen in het betaalbare segment en 65% in de vrije sector.
- De ingang van de parkeergarage komt aan de zuidkant van het gebouw, aan de Maria Antonia Walpurgislaan. De ingang van de woningen komt waarschijnlijk wel aan de Barbara Strozzilaan of op de hoek met de Antonio Vivaldistraat.

Stand van zaken en planning

- De bouw kan pas over een paar jaar beginnen, omdat de gemeente eerst het kavel bouwrijp moet maken. Het verleggen van de kabels en leidingen is complex op deze locatie.
- Als architect is Powerhouse aangesloten. Op dit moment wordt nog gewerkt aan een voorloper van het schetsontwerp (SO). In theorie kan het ontwerptraject in 1,5 jaar worden doorlopen, afhankelijk van de afstemming met andere partijen.
- De groot deel van de grond is in erfpacht uitgegeven aan Breevast, het overige deel wordt later toegevoegd.
- De huidige bestemming is parkeren. In samenwerking met de gemeente zal einde dit jaar de bestemming via een TAM IMRO-procedure wijzigen naar wonen met voorzieningen.
- Breevast heeft contact met Cellnex over de hoogte van het gebouw. Vanwege de (blokkade van de) straling van de zendmast is het gebouw al verlaagd naar 85 meter. Eerdere plannen waren namelijk 115 meter hoog. Een recent zorg van Cellnex is de hoogte van de bouwkranen – want die worden wel hoger dan 85 meter. Dat is Breevast nu verder aan het onderzoeken.

Reactie en aandachtspunten

- De eerste indruk is positief. NSI vindt de nieuwe voorzieningen een mooie toevoeging aan het gebied.

- Qua planning lijken de projecten van NSI en Kavel 4 elkaar niet te bijten. Goede afstemming is belangrijk, zodat alles goed in elkaar overloopt en de druk op het gebied beperkt blijft.
- NSI vindt het belangrijk om te kijken waar de ontwikkelingen elkaar raken. Op het gebied van logistiek en bereikbaarheid, maar ook qua bezonning en windwerking. De invloed lijkt beperkt, maar het is goed om dit te controleren.
- Geen verdere vragen over de TAM IMRO procedure.

Ontwikkelingen NSI, Wellhouse

- NSI verwacht in Q2 2026 te starten met de bouw van Wellhouse, een multitenantgebouw met een houten ontwerp. Het project was tijdelijk op pauze gezet vanwege een andere ontwikkeling, maar de vergunning is wel al onherroepelijk. De bouw zal naar verwachting medio 2028 worden afgerond.
- Voor een nieuwe ontwikkeling is NSI nog in de onderzoeksfase. De verwachting is om 2030 te beginnen met bouwen.
- Het contact met de gemeente wordt als constructief ervaren.
- Nadat Wellhouse wordt opgeleverd zal de inrit aan de Barbara Strozzilaan naar de Noordkant verplaatst worden, naast het nieuwe Wellhouse.

Communicatie en vervolg

Breevast houdt NSI in de vervolgfase aangehaakt. Dan gebeurt een verdere uitwisseling over de Barbara Strozzilaan en studies rond bezonning en windwerking. Er worden contactgegevens uitgewisseld.

Dit gespreksverslag wordt gedeeld met de betrokkenen ter controle en zal zonder persoonsgegevens worden gebruikt in het participatierapport als onderdeel van de TAM IMRO procedure.

E. Gespreksverslag Zadelhoff/Breevast

Over ontwikkeling Vivaldi Kavel 4, 4 augustus 2025

Aanleiding afspraak

- Kennismaking tussen Zadelhoff en Breevast
- Toelichting op het participatieplan dat Breevast samen met de gemeente Amsterdam heeft opgesteld, vooruitlopend op de informatiebrief die binnenkort wordt verstuurd.
- Het participatieplan beschrijft de stappen van de TAM IMRO-procedure, die Breevast en de gemeente Amsterdam doorlopen om het Omgevingsplan aan te passen. Deze aanpassing is nodig om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Naar verwachting start de procedure eind dit jaar.

Betrokkenheid Zadelhoff

Zadelhoff is belanghebbende als eigenaar en huurder van Antonio Vivaldistraat 2-8 en als eigenaar van de panden gelegen aan De Boelelaan 28, 30 en 32. Tevens is Zadelhoff gebruiker van de huidige openbare parkeerplaats.

De medewerkers en bezoekers van Zadelhoff hebben geen eigen parkeergelegenheid. Stage Entertainment, die in hun andere pand zitten, hebben dat wel. Sommige collega's hebben een parkeervergunning; andere bezoekers en medewerkers maken gebruik van betaald parkeren.

Introductie ontwikkeling Kavel 4

- Op Kavel 4 komt een woontoren van ongeveer 85 meter, met een parkeerkelder, fietsenstalling, een aantal voorzieningen in de plint en een groen pocketpark.
- Het programma bestaat uit tussen de 160 en 180 huurwoningen, waarvan 35% van de woningen in het betaalbare segment valt en 65% in de vrije sector.
- Het project omvat in totaal ongeveer 20.000 m^2, inclusief kelder.
- Het hoogteaccent van het ontwerp zit aan de Barbara Strozzilaan. Het ontwerp vertrapt als een waterval naar beneden.
- Het huidige kantoor van Breevast blijft staan in de huidige vorm.

Stand van zaken en proces

- Een groot deel van de grond is al in erfpacht uitgegeven aan Breevast, het overige deel wordt later toegevoegd.
- De bestemming is nu parkeren, dat moet via een TAM IMRO gewijzigd worden naar wonen met voorzieningen. De gemeente Amsterdam gaat die procedure doorlopen, maar Breevast is verantwoordelijk voor de participatie met de omgeving. Deze stukken gaan naar verwachting eind dit jaar in procedure.

- De gemeente moet het kavel eerst bouwrijp maken. Het verleggen van de kabels en leidingen is complex op deze locatie, waardoor de bouwplanning nog lastig in te schatten is.
- Het bouwperceel wordt vrij krap omdat er geen externe bouwterrein beschikbaar is. De Antonio Vivaldistraat wordt daarom mogelijk ook iets verlegd.

Reactie en aandachtspunten

- Zadelhoff parkeert nu op de openbare parkeerplaats op het maaiveld. Daarom hebben ze mogelijk interesse om straks een paar parkeerplekken te huren in de nieuwe parkeerkelder. Breevast heeft met de gemeente afgesproken dat ze alleen de 31 parkeerplekken van Breevast zelf terug mogen laten komen in de toekomstige parkeerkelder. Wellicht kunnen partijen samen een verzoek doen richting de gemeente om te verkennen of huur door Zadelhoff mogelijk is.

- Het klinkt als een mooi plan en het was bekend dat er op deze locatie een toren zou komen.

- Zadelhoff verwacht van de hoogte van Vivaldi op Kavel 4 niet veel last te krijgen. Voornamelijk omdat het hoogteaccent aan de noordkant van het ontwerp zit.

- Mobiliteit blijft een aandachtspunt op deze plek. Met extra parkeervoorzieningen zijn alle partijen blij. Volgens de gemeente is er genoeg aanbod, maar komen vraag & aanbod niet bij elkaar. Zowel voor dit gebied als voor het Ravelgebied zijn geen nieuwe OV-voorzieningen gepland.

Vragen en antwoorden

Wanneer beginnen jullie met bouwen?
Antwoord: Het ontwikkeltraject duurt naar verwachting 1,5 jaar. De bouw zelf neemt vervolgens ongeveer 2 tot 2,5 jaar in beslag. Maar door het verleggen van de kabels en leidingen is het moeilijk in te schatten wanneer Breevast kan starten met de bouwwerkzaamheden.

Waarom zijn jullie omlaag gegaan met de woontoren?
Antwoord: Vanwege de zendmast is de hoogte teruggebracht van 115 meter naar 85 meter. Het signaal zou met een hoger gebouw geblokkeerd worden.

Hebben jullie erover nagedacht om jullie eigen kantoor bij het plan te trekken?
Antwoord: Nee, daar zijn geen concrete plannen voor. Het kantoor blijft op dezelfde locatie zitten.

Communicatie

- Zadelhoff blijft graag op de hoogte als er ontwikkelingen zijn.
- De directie van Zadelhoff wordt ingelicht over wat er is besproken. Aanvullende vragen zijn uiteraard welkom bij Breevast.

Afsluiting en vervolg
Dit gespreksverslag wordt gedeeld met de betrokkenen ter controle.
De verslaglegging gebruiken we (zonder persoonsgegevens) in het participatierapport als onderdeel van de TAM IMRO procedure.

F. Gespreksverslag EY/Breevast

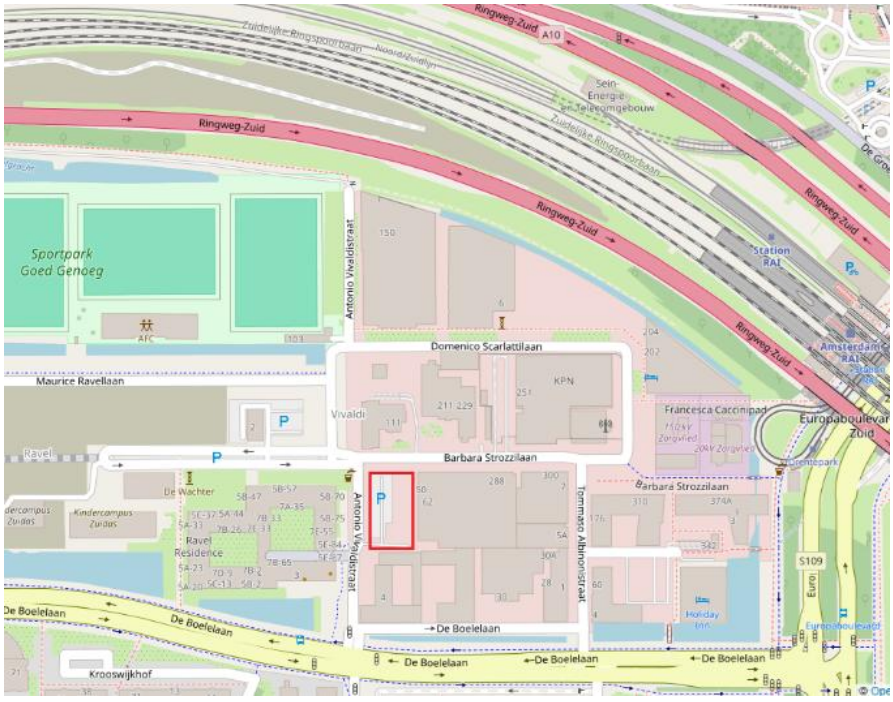
Over ontwikkeling Vivaldi Kavel 4, 4 augustus 2025

Aanleiding afspraak

- Kennismaking tussen EY en Breevast
- Toelichting op het participatieplan dat Breevast samen met de gemeente Amsterdam heeft opgesteld, vooruitlopend op de informatiebrief die binnenkort wordt verstuurd.
- Het participatieplan beschrijft de stappen van de TAM IMRO-procedure, die Breevast en de gemeente Amsterdam doorlopen om het Omgevingsplan aan te passen. Deze aanpassing is nodig om woningbouw op deze locatie mogelijk te maken. Naar verwachting start de procedure eind dit jaar.

Introductie ontwikkeling Kavel 4

- Op Kavel 4 (zie kaartje hieronder) komt een woontoren van ongeveer 85 meter, met een ondergrondse parkeerkelder, een fietsenstalling, een aantal voorzieningen in de plint en een groen pocketpark.
- De woontoren krijgt tussen 160 en 180 huurwoningen, waarvan 35% van de woningen in het betaalbare segment valt en 65% in de vrije sector. De meeste huizen zitten tussen de 50 en 80 m2 met wat uitschieters voor de penthouses.



Planning en proces

- De huidige bestemming is parkeren. In samenwerking met de gemeente zal einde dit jaar de bestemming via een TAM IMRO-procedure wijzigen naar wonen met voorzieningen.
- De bouw kan pas over een paar jaar beginnen, omdat de gemeente eerst het kavel bouwrijp moet maken. Het verleggen van de kabels en leidingen is complex op deze locatie. Daardoor is het moeilijk in te schatten wanneer Breevast kan starten.
- Het ontwikkeltraject duurt naar verwachting 1,5 jaar. Als Breevast kan beginnen met bouwen, neemt de bouw vervolgens ongeveer 2 tot 2,5 jaar in beslag.

Vragen en antwoorden
Wat is de reden om woningbouw neer te zetten in deze zakelijke omgeving?
Antwoord: Het is de ambitie en wens van de gemeente om van de Zuidas een meer levendig, gemixt gebied te maken. Daar hoort ook wonen bij.

Komen er studentenwoningen?
Antwoord: Nee, de woningen zijn betaalbare en vrije sector huur. In principe zijn studenten niet onze doelgroep.

Komt er horeca in het gebouw?
Antwoord: Dat zou wel een mooie optie zijn voor dit gebied. Het is mogelijk, maar we moeten tegen die tijd op zoek naar een passende ondernemer.

Komen de parkeerplaatsen wel terug in de nieuwe situatie?
Antwoord: Van de gemeente mogen we 31 van de huidige parkeerplekken terugbrengen in de parkeerkelder. De openbare plekken van de gemeente verdwijnen. Verder zijn we aan het onderzoeken wat het optimale aantal parkeerplaatsen gaat worden, in ieder geval tussen de 50 en 130.

Blijft de hoofdweg tijdens de bouw beschikbaar?
Antwoord: De hoofdwegen blijven toegankelijk. Wij zijn met ons kantoor ook volledig afhankelijk van het kruispunt Antionio Vivaldistraat/Boelelaan. Wel wordt de Antonio Vivaldistraat waarschijnlijk iets verlegd zodra Student Experience vertrekt. Zo ontstaat er meer ruimte voor de aanleg van de parkeerkelder en kunnen we de veiligheid tijdens de bouw beter waarborgen.

Wordt de straat dan wel afgezet?
Antwoord: Het vermoeden is van niet. De gemeente zal dan eerst de nieuwe straat aanleggen of een tijdelijke straat inrichten.

Bij wie van de gemeente kunnen we terecht over hun werkzaamheden en de wegverlegging? We willen goed voorbereid zijn.
Antwoord: Bij de omgevingsmanager en projectleider vanuit de gemeente. Vanuit ons komt er ook nog een informatiebrief aan.

➔ Breevast koppelt EY aan de juiste contactpersoon.

Reactie en aandachtspunten

- EY heeft redelijke ervaringen met eerdere ontwikkelingen (bijvoorbeeld de toren van EMA). De fundering is wel wat gaan bewegen. Ook had EY wel wat last van een beperkte bereikbaarheid door graafmachines en vrachtwagens. Het gebouw was gelukkig heel snel gebouwd.

- Een belangrijk aandachtspunt voor EY is de verkeersdrukte in de omgeving, aangezien het op dit moment al zo druk is. Uit verkeersstudies van Breevast blijkt dat de nieuwe woningen wel wat meer verkeersdrukte meebrengt, maar voornamelijk in tegengestelde richting (woonverkeer versus werkverkeer).

- Ook bereikbaarheid tijdens de werkzaamheden is cruciaal. EY hoort graag ruim op tijd wanneer een route (vooral de Antonio Vivaldistraat) niet bereikbaar is en wat het alternatief is. Belangrijk is dat werknemers het gebied via zowel de oost- als westkant kunnen verlaten.

- EY heeft te maken met extra parkeerbehoefte: voor werknemers en bezoekers. Op dit moment parkeren ze verspreid over de eigen kelder, Q-park garage en bij de RAI. Daarom is de vraag of er extra parkeerplaatsen in de Vivaldiontwikkeling in de kelder kunnen komen om te verhuren. Het gewenste aantal zou ongeveer rond de 50 liggen.

Communicatie

- Er worden afspraken gemaakt over de verdere communicatie.

Afsluiting en vervolg

Dit gespreksverslag wordt gedeeld met de betrokkenen ter controle. De verslaglegging gebruiken we (zonder persoonsgegevens) in het participatierapport als onderdeel van de TAM IMRO procedure.

G. Gespreksverslag Cellnex/Breevast

Over ontwikkeling Vivaldi Kavel 4 (26 september 2025)

Context afspraak

- Cellnex en Breevast hebben tijdens de planvorming voor Kavel 4 al eerder contact gehad over de hoogte van de ontwikkeling. Uit de gesprekken in het verleden is de hoogte van de toren aangepast, van 115 m1 naar 85 m1.
- De aanleiding voor dit gesprek is om Cellnex te informeren over de huidige stand van zaken, de participatieaanpak en de procedures.
- Breevast en de gemeente Amsterdam bereiden de TAM IMRO-procedure voor, waarmee het Omgevingsplan wordt aangepast zodat woningbouw op de locatie mogelijk wordt. De verwachting is dat deze procedure eind dit jaar start.

Update Cellnex

- Cellnex beheert 130.000 sites in 10 Europese landen waarvan ruim 4300 in Nederland.
- Cellnex heeft investeringen gedaan op basis van het huidige bestemmingsplan: steunzenders geplaatst en radioplannen gemaakt. Een afwijking daarvan vraagt om nieuwe investeringen.
- Bij een andere ontwikkeling in de buurt moesten de schotels hoger in de mast geplaatst worden zodat het signaal daarvan over de kraan heenkomt. Dit bracht kosten met zich mee waarvoor Cellnex een vergoeding nodig had.
- De zendmast op de Zuidas speelt een belangrijke landelijke rol in de Nederlandse omroep- en communicatiestructuur. Zijn centrale positie in de Randstad maakt de mast een essentieel knooppunt voor landelijke distributie, zeker voor etherdistributie, redundantie en signaaldoorgifte richting diverse andere belangrijke locaties. Het is van belang voor de zendmast om het hoogste punt te blijven in de omgeving. Cellnex staat daarom open voor samenwerking bij de verdere planvorming.

Stand van zaken ontwikkeling Kavel 4

- De locatie gaat van parkeerterrein naar woontoren met een parkeerkelder onder de grond en een aantal voorzieningen in de plint. Er komt 15.000 m2 bvo woningbouw.
- Rondom het gebouw kom ook groen in de vorm van een pocketpark.
- Door het voortraject met de gemeente Amsterdam en Cellnex is de bouwhoogte op Kavel 4 afgetopt op 85 meter.
- De gemeente Amsterdam gaat de TAM IMRO-procedure doorlopen om de bestemming te wijzigen, maar Breevast is verantwoordelijk voor de participatie met de omgeving. Deze stukken gaan naar verwachting eind dit jaar in procedure.

- Breevast voert op dit moment nog studies uit binnen de haalbaarheidsfase. Hierna doorlopen ze het traject van Schetsontwerp (SO) naar Voorlopig Ontwerp (VO) en Definitief Ontwerp (DO).
- Intussen moet de gemeente het kavel eerst bouwrijp maken. Het verleggen van de kabels en leidingen is complex op deze locatie, waardoor het start bouw moment nog lastig in te schatten is.
- Breevast blijft eigenaar van de woontoren en gaat de woningen in de toekomst ook zelf verhuren.

Hoogte van de bouwkraan (aandachtspunt)

- Verbindingen van (de klanten van) Cellnex kunnen verstoord raken door de aanwezigheid van een bouwkraan. Het materiaal trek de straling aan en verspreid die alle kanten op, waardoor ze de verbinding kwijtraken.
- Het gebouw vormt op 85 meter geen gevaar voor de verbinding, maar de bouwkraan wordt tijdens de periode wel hoger dan dat. Het is voor Cellnex belangrijk om precies te weten waar de kraan komt te staan en hoever die uitzwenkt.
- *Tijdens het overleg werd er een grove schatting gemaakt van 107 meter (hijshoogte 85m). Door de locatie van de kraan lijkt het de verbindingen net niet te raken.*
- Breevast probeert op basis van de benodigdheden voor een veilige bouwplaats en de kaders van de gemeente (BLVC-plan) tot een optimale bouwplaatsinrichting te komen. Dit aandachtspunt wordt meegenomen in de positionering van de kraan.
- In de vervolgfase gaan Cellnex en Breevast met elkaar in overleg om de kraanpositie verder te onderzoeken:

Overige punten van belang

- Het lijkt erop dat het Luchthavenindelingbesluit Schiphol (LIB) dat bedoeld is om de veiligheid rondom de luchthaven te garanderen, vernieuwd wordt en wellicht meer gaat toestaan. Belangrijk om in de gaten te houden.
- Cellnex heeft geen bezwaar tegen de hoogte van 85 m1.
- Cellnex heeft geen bezwaar tegen enkele ondergeschikte bouwdelen boven de 85 meter.
- Er ontstaat voor Breevast geen gezondheidsgevaar bij de straling op hoogte. Dat stelt mensen vaak gerust. De straling van de zendmast voldoet namelijk aan de ICNERP-norm. Het enige risico is van technisch aard. De norm (<3v/M) moet geborgd blijven. >3v/M kan namelijk technisch ongemakken veroorzaken bij elektrische apparaten.

Afsluiting en vervolg

De Wijde Blik maakt een gespreksverslag en deelt dat met de gesprekspartners ter check. De verslaglegging gebruiken we (zonder

persoonsgegevens) in het participatierapport als onderdeel van de TAM IMRO procedure.