



Gemeente
Amsterdam



Ontwikkelpplan Ravel

juni 2020

Het ontwikkelplan Ravel is onder meer bedoeld om onze bestuurders te informeren over de plannen. Evenals alle stakeholders, belangstellenden en belanghebbenden die wonen en werken in het gebied. Daarnaast is het document ook bedoeld voor private en semi-private partijen, zoals ontwikkelaars en woningbouwcorporaties, die geïnteresseerd zijn in het ontwikkelen van de plannen.

Opdrachtgever

Gemeente Amsterdam, Zuidas

Projectgroep

Anneke de Jong	Projectmanager
Christiaan Blokker	Planeconoom
Jessica Schreurich	Ontwerper openbare ruimte
Jet de Graaf	Jurist
Joost de Wit	Senior ontwerper openbare ruimte
Kirsten Plattje	Planoloog
Lisa Brans	Communicatie
Maarten van Ettehoven	Omgevingsmanager
Martijn de Wit	Senior stedenbouwkundige
Monique Soe-Agnie	Senior projectmanager
Murat Arslan	Stedenbouwkundige
Oscar Hulleman	Planningsadviseur
Reina van Grondelle	Planoloog
Steven Wijsman	Projectleider Ingenieursbureau
Suzanne de Wit	Projectleider grond en ontwikkeling
Thijs Koolmees	Projectmanager
Yolanda Backer	Projectmanager

Inhoud

1. Inleiding	5
1.1 Kaders	5
1.2 Doel en opgave	6
1.3 Kernwaarden	7
1.4 Leeswijzer	7
2. Stedenbouwkundig plan	9
2.1 Bestaande situatie	9
2.2 Toekomstige structuur van de nieuwe woonbuurt	10
2.3 Toekomstige situatie van de gebouwde omgeving	12
2.4 Stedenbouwkundig ontwerp	12
2.5 Uiterlijk van de gebouwen	16
2.6 Technische voorzieningen en parkeren	16
2.7 Optimalisatie ontwerp	17
2.8 Duurzaamheid	17
2.9 Programma	19
2.10 Verkeer en parkeren	21
3. Ontwerp van de openbare ruimte	25
3.1 Amsterdamse buurt, verbonden met de stad	25
3.2 Ontwerputgangspunten voor het binnengebied	25
Schetsontwerp van de openbare ruimte	26
3.3 De onderdelen van het plan	29
4. Beheer	35
5. Ondergrondse infrastructuur, afval en bodem	39
5.1 Kabels en leidingen	39
5.2 Afvalverzameling	40
5.3 Bodem	40
6. Ontwikkel- en uitgiftestrategie	43
6.1 Programmatische opgave	43
6.2 Beleid en kaders voor gronduitgifte	44
6.3 Uitgiftestrategie	45
6.4 De eerste fase	46
6.5 Varianten voor de parkeeroplossing	47
7. Juridisch-planologische strategie	51
7.1 Geldend bestemmingsplan	51
7.2 Omgevingsaspecten	52
7.3 Stedelijke kaders	52
7.4 Strategieën	53
7.5 Weging strategieën	53
8. Communicatie en omgevingsmanagement	55
8.1 Communicatiestrategie	57
8.2 Omgevingsmanagement	58
9. Planning en fasering Ravel	61
Bijlage	65
Programma Ravel en plinten	67
Planning - tabellen	68



1. Inleiding

In dit ontwikkelplan beschrijven we de kaders voor de ontwikkeling en realisatie van een nieuwe woonbuurt in Zuidas: Ravel. De buurt heeft een oppervlakte van ongeveer 4,5 hectare en ligt tussen de Beethovenstraat (aan de westkant), De Boelelaan/Boelegracht (aan de zuidkant), Antonio Vivaldistraat (aan de oostkant) en Maurice Ravellaan (aan de noordkant). Op pagina 11 staat een plattegrond van de nieuwe buurt.

In Ravel gaat stedelijke dichtheid samen met hoge woon- en verblijfskwaliteit in een duurzame, groene setting. De buurt is gemengd en bestemd voor een brede doelgroep, de nadruk ligt op woningen voor gezinnen. Voor het woonprogramma is het uitgangspunt 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector.

Naast woningen komen er ook kantoren en verschillende voorzieningen, zoals een alles-in-

één-school, in de buurt. De buurt wordt autoluw. Parkeren vindt plaats in ondergrondse parkeergarages die aan de Maurice Ravellaan liggen. Aan de zuidkant van deze straat komt een servicestrook voor laden en lossen en kort parkeren.

We ontwikkelen de buurt gefaseerd met een geplande start bouw in 2022 en een laatste oplevering in 2034. De eerste tenders schrijven we uit in 2020.

1.1 Kaders

De beleidskaders die ten grondslag liggen aan dit ontwikkelplan zijn:

- Het Herzien Uitvoeringsbesluit (HUB) voor Ravel, vastgesteld door de gemeenteraad in november 2015
- Het Bestemmingsplan Ravel, vastgesteld door de gemeenteraad in juli 2016
- Diverse beleidsnota's en visies over wonen, voorzieningen, kantoren- en hotelbeleid, parkeren en duurzaamheid

Een belangrijke voorwaarde voor de ontwikkeling van deze nieuwe buurt is:

- De oplevering van het nieuwe sportpark Goed Genoeg, de aanleg van ondergrondse infrastructuur voor het MENZ-tracé in de Maurice Ravellaan
- De oplevering van de Maurice Ravellaan
- Het beschikbaar komen van terreinen waar nu twee tijdelijke functies zijn: de studenten-huisvesting Ravel Residence en Kindercampus Zuidas (IKC)

1.2 Doel en opgave

Met een totale capaciteit van 10.000 woningen, een rijk aanbod aan voorzieningen en 1,2 miljoen m² kantoorvloeroppervlak groeit Zuidas uit tot een nieuwe stadskern in de Amsterdamse regio. Een groot deel van de geplande woningproductie in Zuidas komt in Ravel. Hier bouwen we de komende jaren een gemengde buurt met een uitgebreid aanbod van ongeveer 1.350 woningen. We willen in deze nieuwe woonbuurt een prettig woon- en leefklimaat maken dat in het bijzonder aansluit bij de behoeftes van gezinnen.

We willen een autoluwe, groene en gemengde woonbuurt in hoge dichtheid ontwikkelen. Een buurt waar iedereen zich thuis voelt. Een buurt die primair gericht is op gezinnen en die aansluit op de ambities van Zuidas.

De openbare ruimte tussen de bouwblokken krijgt een autovrije, groene inrichting en wordt zo het bindende element van de buurt. We maken hoogwaardige verblijfsplekken om recreatie, ontmoeting en verblijf te stimuleren. Het gemeentelijke programma Bewegende Stad ligt aan de basis van het plan dat mensen prikkelt om veel te bewegen.

Om de sociale samenhang in het gebied te versterken houden we de bouwkundige eenheden zo klein mogelijk. Hierdoor komen er veel voordeuren uit op de begane grond. Voor de verscheidenheid en levendigheid krijgen de gebouwen een gemengde invulling. Dit alles helpt om een hechte buurtgemeenschap te krijgen.



Prinzessinnengärten, Kreuzberg (Berlijn). Deze stadstuin in Kreuzberg is aangelegd als een collectieve ruimte waar verschillende groepen elkaar kunnen ontmoeten. Bron: www.urbanfoodguy.blogspot.nl

1.3 Kernwaarden

Het ontwikkelplan baseren we op een aantal kernwaarden:

- Verblijven, ontmoeten, bewegen en spelen staan centraal in het plan. Het autoverkeer is ondergeschikt, wat bijdraagt aan een veilige woonomgeving. Wonen, werken en publieke functies komen zoveel mogelijk op de begane grond. Zo krijgen we de meeste wisselwerking tussen de bebouwing en de openbare ruimte.
- Ravel wordt een duurzame, groene woonbuurt. Casco's van gebouwen zijn robuust en flexibel, zodat ze later eenvoudig van functie kunnen veranderen. Gebouwen krijgen waar mogelijk groene gevels en groene daken. Het groen van de bebouwing en de openbare ruimte vormen op deze manier een samenhangend geheel. Er zijn zachte overgangen tussen groen en water om de biodiversiteit en contact met het water te versterken.
- De buurt is grootstedelijk en beschermt tegelijk. Hoogwaardig wonen is toegankelijk voor iedereen. De architectonische uitstraling van de gebouwen is van hoge kwaliteit, ongeacht het woningtype en de financieringscategorie. Voorzieningen en openbaar vervoer liggen op loopafstand.

1.4 Leeswijzer

In **hoofdstuk 2** lichten we het stedenbouwkundig plan toe. Eerst komen de bestaande en toekomstige situatie aan de orde. Daarna gaan we verder in op het ontwerp en de verschillende onderdelen van het plan, waaronder het programma, duurzaamheid en verkeer.

In **hoofdstuk 3** besteden we aandacht aan het ontwerp van de openbare ruimte. In dit hoofdstuk beschrijven we de uitgangspunten voor het ontwerp en geven we een toelichting op de inrichting, sfeer en beleving van de openbare ruimte.

In **hoofdstuk 4** gaan we in op het beheer van het toekomstige gebied. Hierin wordt duidelijk gemaakt hoe het gebied beheerd gaat worden en welke partijen waar verantwoordelijk voor zijn.

In **hoofdstuk 5** komen de ondergrondse infrastructuur, waaronder de kabels en leidingen en afvalinzameling aan de orde en de inpassing van de technische voorzieningen zoals de traforuimtes.

Hierna lichten we in **hoofdstuk 6** de ontwikkel- en uitgiftestrategie toe. We staan eerst stil bij de gewenste ontwikkeling van het gebied en de spelregels die we daarbij gebruiken. Daarna volgen de programmatische opgave, de verdeling in woonsegmenten en een korte weergave van het beleid. Tot slot beschrijven we de kaders voor de gronduitgifte en de stappen die we daarbij nemen (de uitgiftestrategie).

In **hoofdstuk 7** staat de juridisch planologische strategie voor het gebied centraal. Het stedenbouwkundig plan voor de nieuwe buurt overschrijdt de maximale ruimte van de uitwerkingsregels in het vastgestelde Bestemmingsplan. Dit betekent dat er een nieuw juridisch kader nodig is voor de ontwikkeling van deze nieuwe buurt. In dit hoofdstuk beschrijven we het kader om dit ontwikkelplan te kunnen realiseren.

In **hoofdstuk 8** beschrijven we hoe we met de omgeving gaan communiceren over de ontwikkeling van het gebied. Het gaat om informatievoorziening aan belanghebbenden, bewoners, gebruikers en stakeholders in de omgeving. We geven ook aan hoe we toekomstige bewoners gaan betrekken bij de inrichting van de openbare ruimte.

De planning en fasering komen aan bod in **hoofdstuk 9**. We beschrijven op hoofdlijnen welke stappen en procedures (in tijd en planning) nodig zijn voor de ontwikkeling en realisatie van het ontwikkelplan.



2. Stedenbouwkundig plan

Zuidas is opgebouwd uit verschillende deelgebieden. Het deelgebied Ravel bestaat uit drie ontwikkelvelden:

- Een noordelijk ontwikkelveld met het in aanbouw zijnde sportpark Goed Genoeg
- Een westelijk ontwikkelveld met het in aanbouw zijnde complex Valley
- Een zuidelijk ontwikkelveld met de nieuwe woonbuurt Ravel

De woonbuurt Ravel ligt tussen de Beethovenstraat, de De Boelelaan/Boelegracht, de Antonio Vivaldistraat en de Maurice Ravellaan. De huidige functies in Ravel hebben weinig samenhang met elkaar; voetbalvelden, parkeerplaatsen, werkterreinen en tijdelijke functies, zoals de studentenhuisvesting Ravel Residence en Kindercampus Zuidas, liggen verspreid door het gebied.

2.1 Bestaande situatie

Gemeentelijk sportpark Goed Genoeg

Een groot deel van het deelgebied Ravel bestaat uit gemeentelijk sportpark Goed Genoeg. De hoofdgebruiker van dit sportpark is voetbalvereniging Amsterdamsche Football Club (AFC).

Ravel Residence

In de zuidoosthoek van Ravel ligt Ravel Residence. Dit is een tijdelijk wooncomplex met ongeveer 800 studentenwoningen. Op de begane grond van dit complex is een horecagelegenheid gevestigd. Op het dak liggen een zonnedek, een moestuin en een basketbalkooi. De huurovereenkomst en het tijdelijk opstalrecht eindigen in augustus 2026.

Kindercampus Zuidas

Aan de De Boelegracht ligt Kindercampus Zuidas. In het tijdelijke gebouw is een alles-in-één-school gevestigd die ruimte biedt aan basis-onderwijs, kinderopvang en voor- en naschoolse opvang. De totale vloeroppervlakte bedraagt ongeveer 3.800 m². Vanaf september 2024 krijgt deze school een definitief onderkomen in Ravel.

De Boelelaan/Boelegracht

De De Boelelaan-Oost is dé verbinding tussen de A10-Zuid en Zuidas. De straat heeft in 2017 een nieuw profiel gekregen met 2 x 2 rijstroken om de doorstroming van het autoverkeer te verbeteren. In het ontwerp zochten we naar een balans tussen goede bereikbaarheid en ruimtelijke kwaliteit. De kwaliteit komt tot uitdrukking

Bestaande structuur van de buurt Ravel



Bestaande structuur van de buurt Ravel. De huidige functies in Ravel hebben weinig samenhang met elkaar.

in een vloeiend wegverloop, een constante rijbaanbreedte, twee rijen bomen met groen en doorgaande stroken voor fietsers en voetgangers. Aan de noordkant ligt naast de weg een brede gracht (De Boelegracht) die zicht biedt op de skyline van Zuidas.

Kabels en leidingen

Om de A10-Zuid en het spoor te kruisen loopt tussen de Vivaldistraat en het Beatrixpark een ondergrondse verbinding voor kabels en leidingen (de zogenaamde Oostelijke kruising). Deze

verbinding is deel van het Masterplan Energie en Nutsvoorzieningen Zuidas (MENZ). De MENZ voorziet in een duurzame inbedding van de vele kabels en leidingen in Zuidas. In het MENZ-tracé liggen hoofdverbindingen voor energie, telecommunicatie, drinkwater en riolering. Tussen de koppelvelden in de Vivaldistraat en de Beethovenstraat liggen de kabels en leidingen voor een deel nog in een tijdelijk tracé. Vanaf de Beethovenstraat sluit het tracé aan op de Integrale Leidingen Tunnel (ILT) onder de Gustav Mahlerlaan.

2.2 Toekomstige structuur van de nieuwe woonbuurt

De nieuwe woonbuurt ligt tussen het centrumgebied van Zuidas (met station Zuid) en het aangrenzende deelgebied Vivaldi (met station RAI). Het stedenbouwkundige raamwerk van Ravel bestaat uit een overzichtelijke structuur van doorgaande stadsstraten, watergangen en bomenlanen. De hoofdstraat in het gebied is de Maurice Ravellaan. Die komt aan de westzijde uit op de Beethovenstraat en aan de oostzijde op de Vivaldistraat. Ten noorden van de Maurice Ravellaan liggen het nieuwe sportpark Goed Genoeg en Valley, een complex met woningen, kantoren en voorzieningen aan de Beethovenstraat. Ten zuiden van de Maurice Ravellaan komt de nieuwe woonbuurt Ravel. De De Boelegracht ligt aan de zuidzijde van Ravel en is het begin van een S-vormige waterstructuur die door het gebied heen slingert.

Toekomstige structuur van de buurt Ravel



Toekomstige structuur van de buurt Ravel. De nieuwe buurt ligt ten zuiden van de Maurice Ravellaan. Ten noorden van deze straat ligt het nieuwe sportpark en Valley.

Maurice Ravellaan

De Maurice Ravellaan ligt in het verlengde van de Gustav Mahlerlaan. Beide straten hebben aan de zuidkant een continue rooilijn van bebouwing en aan de noordkant een langgestrekte strook met verspreide boomgroepen. De Maurice Ravellaan en Gustav Mahlerlaan vormen een lange as van 1,5 kilometer. Daarmee zijn ze de 'ruggengraat' van het gebied tussen de A10-Zuid en de De Boelelaan. De Maurice Ravellaan heeft 2 x 1 rijstroken. We richten deze straat in als een 30 kilometerzone. Aan de zuidkant ligt een servicestrook voor laden en lossen en kort parkeren. Aan de noordkant loopt een wandel- en hardlooptroute langs het water. Deze route is onderdeel van een circuit met spel- en sportelementen rondom het sportpark.

Beethovenstraat en Vivaldistraat

De Beethovenstraat verbindt Ravel met de binnenstad van Amsterdam en het Gelderlandplein in Buitenveldert. In dit deel bestaat de Beethovenstraat uit aaneengesloten bebouwing met voorzieningen en entrees op de begane grond.

De Vivaldistraat is voor Ravel een belangrijke toegangsweg. Als de fiets-voetgangerstunnel onder Zuidasdok klaar is, dan wordt de straat een belangrijke schakel voor langzaam verkeer tussen het Beatrixpark (in het noorden) en Buitenveldert (in het zuiden). De Vivaldistraat krijgt een ruime en groene inrichting, langs het zuidelijk deel van de straat komt een gracht.

Kabels en leidingen

Het MENZ-tracé (tracé van ondergrondse kabels en leidingen) tussen de koppelvelden in de Vivaldistraat en Beethovenstraat gaan we verleggen. Het nieuwe tracé komt via de Hector Berliozlaan te liggen in de Maurice Ravellaan. Zo ontstaat er een verbinding met de bestaande bundeling van kabels en leidingen in het deelgebied Vivaldi en de bestaande Integrale Leidingen Tunnel (ILT) in het deelgebied Mahler.



Impressie van
Valley.
Ontwerp:
MVRDV in sa-
menwerking met
Piet Oudolf.



2.3 Toekomstige situatie van de gebouwde omgeving

Aan de noordzijde van de woonbuurt Ravel komen het nieuwe gemeentelijk sportpark Goed Genoeg en het multifunctionele gebouw Valley.

Gemeentelijk sportpark Goed Genoeg

Het nieuwe sportpark krijgt een bijzondere plek tussen de hoogbouw in Ravel en Vivaldi. Het hart van dit sportpark wordt gevormd door een centraal gelegen hoofdveld met een nieuw clubgebouw voor AFC. De hoofdtoegang bestaat uit een brede brug die rechtstreeks aansluit op de omgeving. Het sportpark krijgt vijf kunstgrasvelden en wordt gefaseerd aangelegd. De eerste fase, het oostelijk gelegen veld, is in 2018 opgeleverd. Onder dat veld ligt een openbare garage met 360 parkeerplaatsen. Het grootste deel van het sportpark wordt medio 2020 opgeleverd, het gehele sportpark zal in 2021 klaar zijn.

Valley

Aan de Beethovenstraat, tegenover ABN-AMRO, wordt Valley gerealiseerd. Dit is een gebouw met 198 woningen, kantoren en diverse voorzieningen. Het wordt een opvallend gebouw met veel groen in de vallei en op de balkons en terrassen aan de gevel. Valley maakt op een krachtige manier zichtbaar dat Zuidas verandert van een monofunctionele kantorenlocatie in een gemengd stedelijk gebied. Het gebouw heeft een totale oppervlakte van ongeveer 57.000 m² bvo en wordt in het voorjaar van 2021 opgeleverd.

2.4 Stedenbouwkundig ontwerp

Ravel wordt een woonbuurt waar verschillende functies in een hoge dichtheid samenkomen. De openbare ruimte van het binnengebied bestaat uit een autovrij park met fiets- en voetpaden. De bouwblokken in dit park hebben verschillende afmetingen. Ze vormen een afwisselend patroon van middelhoge bebouwing met hoge torens en hebben aan alle zijden een begane grond met ramen en entrees.

De buurt heeft een formele buitenkant en een informele binnenkant. De drukte van de stad zit vooral aan de randen (de buitenkant), de geborgenheid zit vooral in het gebied tussen de

bouwblokken (de binnenkant). De noord-zuid straten verspringen in de meeste gevallen, waardoor het einde van de straat eindigt met een bouwblok.

De buurt sluit goed aan op de omgeving. De bebouwing loopt in hoogte af van het noorden (Maurice Ravellaan) naar het zuiden (De Boelelaan). Hierdoor ontstaat er een geleidelijke overgang naar Buitenveldert en zijn er goede condities voor bezonning van de woningen. De basishoogte van de bebouwing is 20 tot 30 meter. Hogere accenten zijn verspreid in het gebied zichtbaar, de hoogte varieert van 50 tot 115 meter. De bouwhoogte is op een paar plekken hoger dan



Impressie van het nieuwe sportpark. Het hart van dit sportpark wordt gevormd door een centraal gelegen hoofdveld met het nieuwe clubgebouw van AFC.

Ontwerp: Gemeente Amsterdam in samenwerking met Paul de Ruiter Architects en M3H Architecten.



Een bouwblok met binnenterrein in het Andreas Ensemble (Amsterdam).

Het Andreas Ensemble heeft een grote differentiatie in woningtypen binnen het bouwblok. De gebouwen hebben een hoogwaardige uitstraling; er is geen kwaliteitsverschil zichtbaar tussen de aanwezige woningtypen en financieringscategorieën. *Ontwerp: Geurst en Schultze. Foto: Martijn de Wit (2018).*

in Zuidas is voorzien. Voor die afwijkende hoogte hebben we van de Inspectie Leefomgeving en Transport (ILT) een verklaring van geen bezwaar gekregen.

De stedenbouwkundige opzet van Ravel sluit aan op het deelgebied Gershwin. Dat is het gebied direct ten westen van de Beethovenstraat. Ook daar wisselen hoge torens en middelhoge bebouwing elkaar af. De bouwblokken in Ravel zijn echter groter en verschillen qua formaat. Een aantal blokken is dusdanig groot dat er ruimte is voor collectieve binnenterreinen. Een groot deel van die binnenterreinen is openbaar toegankelijk.

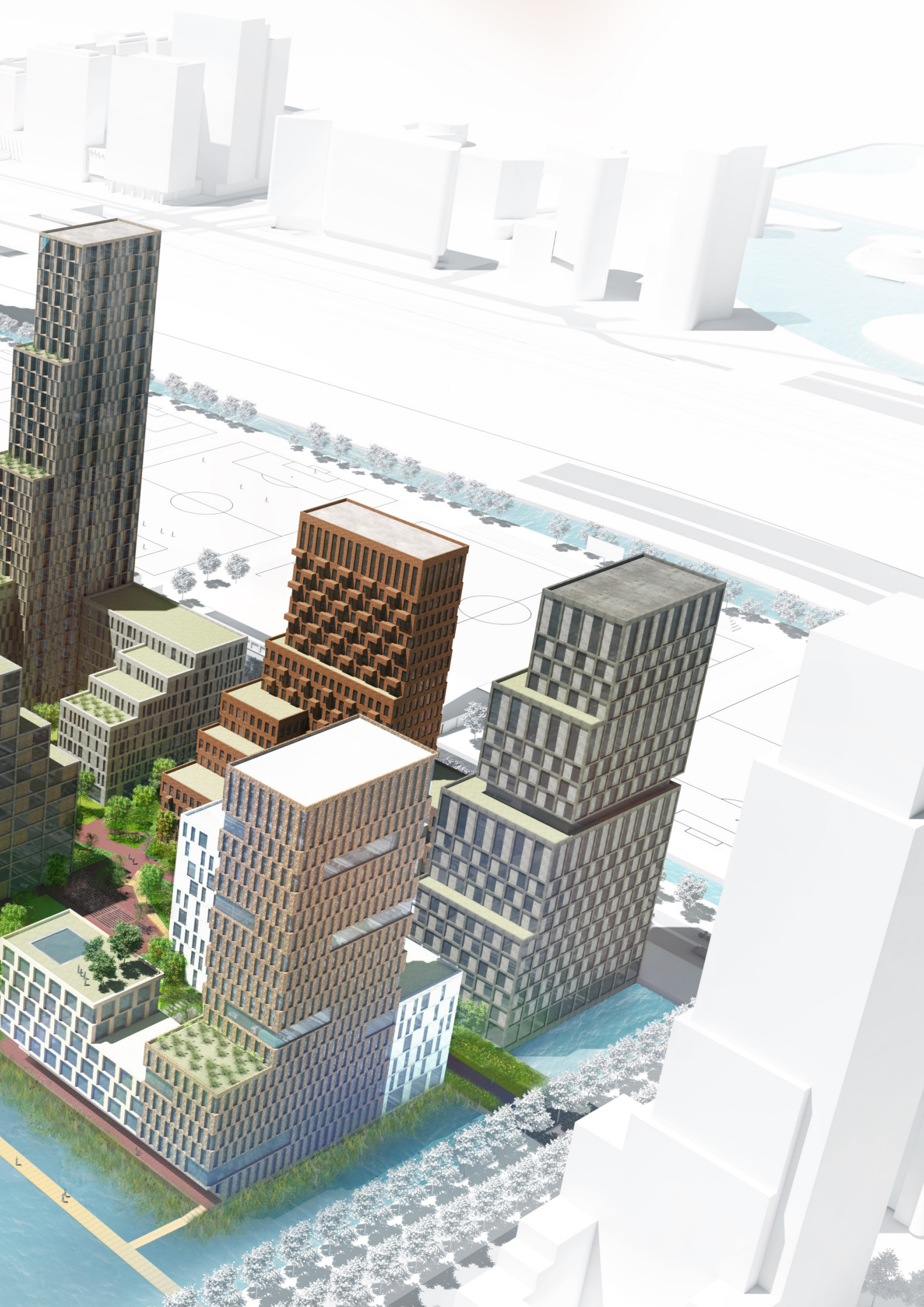
Ieder bouwblok bestaat uit kleinere eenheden of bouwdelen. Deze opdeling hangt samen met een aantal belangrijke ontwerpprincipes voor de buurt:

- We willen zoveel mogelijk voordeuren die uitkomen op de straat. Dit draagt bij aan de levendigheid en sociale cohesie in het gebied.
- We vermijden zoveel mogelijk lange corridor- of galerijontsluitingen.
- Op een kavel streven we naar verschillende woningtypen, in een bouwblok komen panden met koopwoningen en panden met betaalbare huurwoningen naast elkaar voor.

- We willen smalle panden met verticale ontsluitingen. Deze panden kunnen daardoor later relatief eenvoudig aangepast worden in hoogte en functie.
- Het straatbeeld is afwisselend en sluit aan bij de menselijke maat van fietsers en voetgangers.
- De begane grond van de gebouwen heeft een bruto hoogte van 4,5 meter. Deze laag is geschikt voor uiteenlopende functies, zoals kleinschalige bedrijfsruimten, voorzieningen en grondgebonden woningen.
- De bovenverdiepingen hebben een bruto hoogte van 3,3 meter.
- Technische voorzieningen, zoals elektriciteitsvoorzieningen en fietsenstallingen, houden we uit het zicht.
- Door de losse verkaveling en afwisselende blokmaat ontstaat er een intieme, speelse opzet met veel openbaar groen, collectieve binnenterreinen en bijzondere verblijfsplekken.
- De openbare ruimte tussen de bouwblokken wordt helemaal autovrij.



Impressie van de nieuwe buurt in Ravel. Het vogelvluchtperspectief is gezien vanuit het zuidoosten en toont een groene woonbuurt waar hoge torens en middelhoge bebouwing elkaar afwisselen.





Woongebouw aan de
Wibautstraat 120 (Amsterdam).
Ontwerp: Bedaux de Brouwer.
Foto: Michel Kievits.

2.5 Uiterlijk van de gebouwen

De architectuur van de gebouwen is 'sculpturaal' en sluit aan bij het gebouw Valley. Waar het kan krijgen gebouwen dakterrassen, groene daken en groene gevels. Voor de buitengevels passen we aardse tinten en warme materialen toe. Daarbij heeft baksteen onze sterke voorkeur. Op de begane grond van de gebouwen zijn veel entrees.

2.6 Technische voorzieningen en parkeren

Door de verdere verdichting en functiemenging in Zuidas tekent het gevecht om de ruimte zich niet alleen af op straat maar ook op de begane grond van gebouwen. Door de hoge dichtheid van het programma en het relatief kleine oppervlak van de kavels in Ravel is ongeveer 75% van het grondoppervlak van de bebouwing nodig voor o.a. inpandige fiets- en scooterparkeerplekken, inzamelpunten voor afval en nutsvoorzieningen. Deze functies staan op gespannen voet met de ruimte die nodig is voor entrees en publieke functies in gebouwen.

De essentie van het plan is een reeks van bouwblokken die in een openbaar toegankelijk parklandschap staan. We streven naar een optimale wisselwerking tussen bebouwing en openbare ruimte, zodat bewoners en andere gebruikers

maximaal profijt hebben van het groen. Omdat we op de begane grond zoveel mogelijk ruimte willen bieden aan woningen, kleinschalige bedrijfsruimten en publieke functies, proberen we om technische voorzieningen en parkeren op andere plekken in of onder de bebouwing te realiseren. Elektriciteitsvoorzieningen liggen dieper in het gebouw of op de eerste verdieping, de overige nutsvoorzieningen krijgen een ruimte onder de grond. Inzamelpunten voor afval liggen dieper in het gebouw of onder de grond. Entrees van fietsen- en scooterstallingen zijn goed zichtbaar, de stallingen zelf worden zoveel mogelijk aan het zicht onttrokken. De toegangen ten behoeve van expeditie, opslag, afval en installaties worden waar mogelijk geïntegreerd in één entree en nemen zo weinig mogelijk ruimte in beslag aan de buitengevel.

2.7 Optimalisatie ontwerp

We willen binnen de stedenbouwkundige kaders van het plan een zo goed mogelijke balans vinden tussen hoge dichtheid van bebouwing, uitzicht, toetreding van zonlicht in de woningen en minimale schaduwwerking in de openbare ruimte. Om deze balans te bereiken in de buurt en het aangrenzende sportpark gebruiken we geavanceerde computermodellen.

Windklimaatonderzoek wijst uit dat het windklimaat op vrijwel alle plekken goed is. Dit betekent dat het prettig verblijven is op het buurtplein, in de collectieve binnenterreinen en op het vlonderpad aan de De Boelegracht. In

de noord-zuidstraten is er op sommige plaatsen meer last van de wind te verwachten. Op windgevoelige plaatsen planten we extra bomen om het windklimaat te verbeteren. Omdat hoogbouw aan de Beethovenstraat een negatief effect op het windklimaat heeft, komen aan die kant lagere gebouwen.

Uit akoestisch onderzoek blijkt dat er geen geluiddichte gevels nodig zijn. Voor de gevels langs drukke wegen zoeken we naar architectonisch verantwoorde oplossingen. Dit geldt vooral voor gebouwen aan de De Boelegracht en de Beethovenstraat.

2.8 Duurzaamheid

Duurzaamheid komt op verschillende manieren tot uiting in Ravel. Met het stedenbouwkundig ontwerp creëren we goede condities voor een duurzame gemeenschap, duurzame mobiliteit en duurzame gebouwen. Het binnengebied krijgt een autovrije, groene inrichting met hoogwaardige verblijfsplekken. De inrichting draagt bij aan de sociale cohesie in het gebied en stimuleert mensen om te bewegen. Gebouwen hebben een flexibel casco en moeten minimaal beschikken over een BREEAM-NL Nieuwbouw en Renovatie Excellent certificering (of gelijkwaardig alternatief) voor woningen, kantoren en voorzieningen.

De gemeente heeft een duurzaamheidsagenda die we hanteren in het ontwikkelplan voor Ravel. De agenda bestaat voor de gebiedsontwikkeling uit 6 pijlers:

- Duurzame energie en aardgasvrij
- Circulair bouwen
- Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht
- Groen
- Klimaatadaptatie
- Afval

Duurzame energie en aardgasvrij

Zuidas wil dat al haar ontwikkelingen energieneutraal zijn (EPC 0,15/BENG) en daagt ontwikkelaars in tenders uit om verder te gaan. De inzet is om gebouwen zodanig te ontwerpen en construeren dat ze een lage energievraag hebben. Een duurzame warmte- en koude voorziening is hierbij verplicht, een gasaansluiting is niet toegestaan. We stimuleren ontwikkelende partijen om te kiezen voor warmte- en koudeopslag (WKO). Voor deze systemen moet plaats gevonden worden op eigen terrein. Het alternatief is een aansluiting op de lokale stadswarmte-infrastructuur.

Circulair bouwen

Het slim ontwerpen van gebouwen is belangrijk om gebouwen een lange levensduur te kunnen geven. We pleiten voor een modulaire en flexibele aanpak, zodat gebouwen tot in de verre toekomst wisselende bestemmingen en levensstijlen kunnen herbergen. Dit vraagt om vrij indeelbare plattegronden zonder tunnelbekisting met een optimale geluidsisolatie tussen de verschillende eenheden.

Bij circulair bouwen hebben de toegepaste bouwmaterialen een zo lang mogelijke levensduur doordat deze kunnen worden hergebruikt of herbestemd. Met behulp van een grondstof-fenpaspoort stimuleren we hergebruik. Het gebruik van materialen met een lage milieu-impact, zoals hout of biobased materialen, is verplicht. Bij gebruik van hout wordt alleen hout toegestaan met een FSC-keurmerk of een vergelijkbare kwaliteit. We weren het gebruik van schadelijke materialen, zoals lood, zink en koper, om verontreiniging van het hemelwater te voorkomen.

Uitstootvrije mobiliteit en schone lucht

We kijken naar mogelijkheden om autogebruik in de buurt terug te dringen en fiets en openbaar vervoer te stimuleren. Zo bestemmen we een deel van het programma voor woon-werkwoningen. Dit maakt thuiswerken mogelijk en betekent minder mobiliteit. We passen ook een relatief lage parkeernorm toe. Parkeergarages worden zo efficiënt mogelijk gebruikt door middel van deelmobiliteit en gemeenschappelijk gebruik van parkeerplaatsen. Minimaal 50% van alle parkeerplekken wordt uitgevoerd met oplaadpunten voor elektrische auto's. De overige plekken zijn voorbereid op realisatie van laadpunten.

Groen en klimaatadaptatie

Groen en water zijn speerpunten in Zuidas. De integratie van groen en water in het ontwerp van de openbare ruimte, binnenterreinen en gebouwen draagt bij aan de leefbaarheid en klimaatbestendigheid van het gebied. We maken gebruik van het Plan voor een Groene Zuidas, een gemeentelijke visie met ontwerprichtlijnen voor groen, ecologie en waterberging in de openbare ruimte.

De openbare ruimte in Ravel vormt een samenhangend geheel van bomen, vaste planten, watergangen, wadi's en speelaanleidingen. De aanplant van grote bomen biedt verkoeling en beschutting voor zowel mens als dier. Heesters en vaste planten zorgen met de bomen voor een rijke biodiversiteit. Aan de zuidzijde van het gebied ligt de De Boelegracht. Door een licht aflopend profiel van de openbare ruimte is er een zachte overgang naar het water.

Met het oog op de waterberging streven we naar een waterneutrale gebiedsontwikkeling waarbij de normen van Rainproof van toepassing zijn voor het inrichten van de openbare ruimte. Door een toename van extreme neerslag vragen we ook om doeltreffende oplossingen op de kavel. Binnentuinen worden zoveel mogelijk 'in de volle grond' aangelegd om de waterbergende functie van het terrein en de groeimogelijkheden voor bomen te vergroten. Bij het ontwerp van gebouwen gelden eisen voor het vasthouden en vertragen van infiltratie van hemelwater:

- De minimale waterberging op de kavel is de totale kaveloppervlakte x 60 mm/24 uur.
- De afvoercapaciteit bedraagt maximaal 0,9 mm/uur (21,6 mm/dag).

In de bouwvelop voor nieuwe kavels geven we de ontwikkelaar randvoorwaarden mee voor de toepassing van groen in het ontwerp. Dit betekent dat het groen hoogwaardig en aantrekkelijk moet zijn, bij moet dragen aan de biodiversiteit, gebruikswaarde moet hebben en goed toegankelijk moet zijn. Bij het definitief ontwerp van een gebouw dient de ontwikkelaar een groenplan te leveren waarin te zien is op welke wijze groen op de kavel is opgenomen en hoe invulling wordt gegeven aan natuurinclusief bouwen. Daarbij vragen we bijzondere aandacht voor het vergroten van de waterberging en het tegengaan van hittestress. Dit kan in de vorm van groene binnenterreinen, gevels en daken. Daken tot een hoogte van 40 meter moeten minimaal 50 % van het dakoppervlak intensieve hoogwaardige dakbegroeiing krijgen. De ingepaste natuurmaatregelen moeten aansluiten op de omgeving van de kavel.

Afval

De ambities voor gescheiden afvalinzameling zijn hoog in Amsterdam. De stad streeft voor alle stromen naar maximale afvalscheiding bij de bron. Bij het ontwerp van de openbare ruimte en de gebouwen in Ravel houden we rekening met de benodigde ruimte voor opslag en inzameling van het afval. Er zijn grofweg drie oplossingen mogelijk: ondergrondse containers (standaard in Amsterdam), inpandige inzameling met rolcontainers (standaard in Zuidas) en ondergronds afvaltransport (pilot in Sluisbuurt). We gaan voorlopig uit van ondergrondse containers en houden de mogelijkheid open om desgewenst voor inpandige inzameling of ondergronds transport te kiezen. Zie hoofdstuk 5.2 voor een nadere toelichting.

2.9 Programma

Het stedenbouwkundig ontwerp biedt ruimte aan een gemengd programma. Ruim 60% van het programma bestaat uit woningen. Het overige programma bestaat uit kantoren en voorzieningen. De ontwikkeling van Ravel neemt ruim 10 jaar in beslag. Om ook in de toekomst goed in te kunnen springen op nu nog onbekende ruimtevragen is in het plan ook een nader in te vullen programma van ongeveer 4.000 m² bvo opgenomen. Het nog nader te bepalen programma biedt flexibiliteit naar de toekomst toe en daarom koppelen we hier ruime juridische en financiële kaders aan.

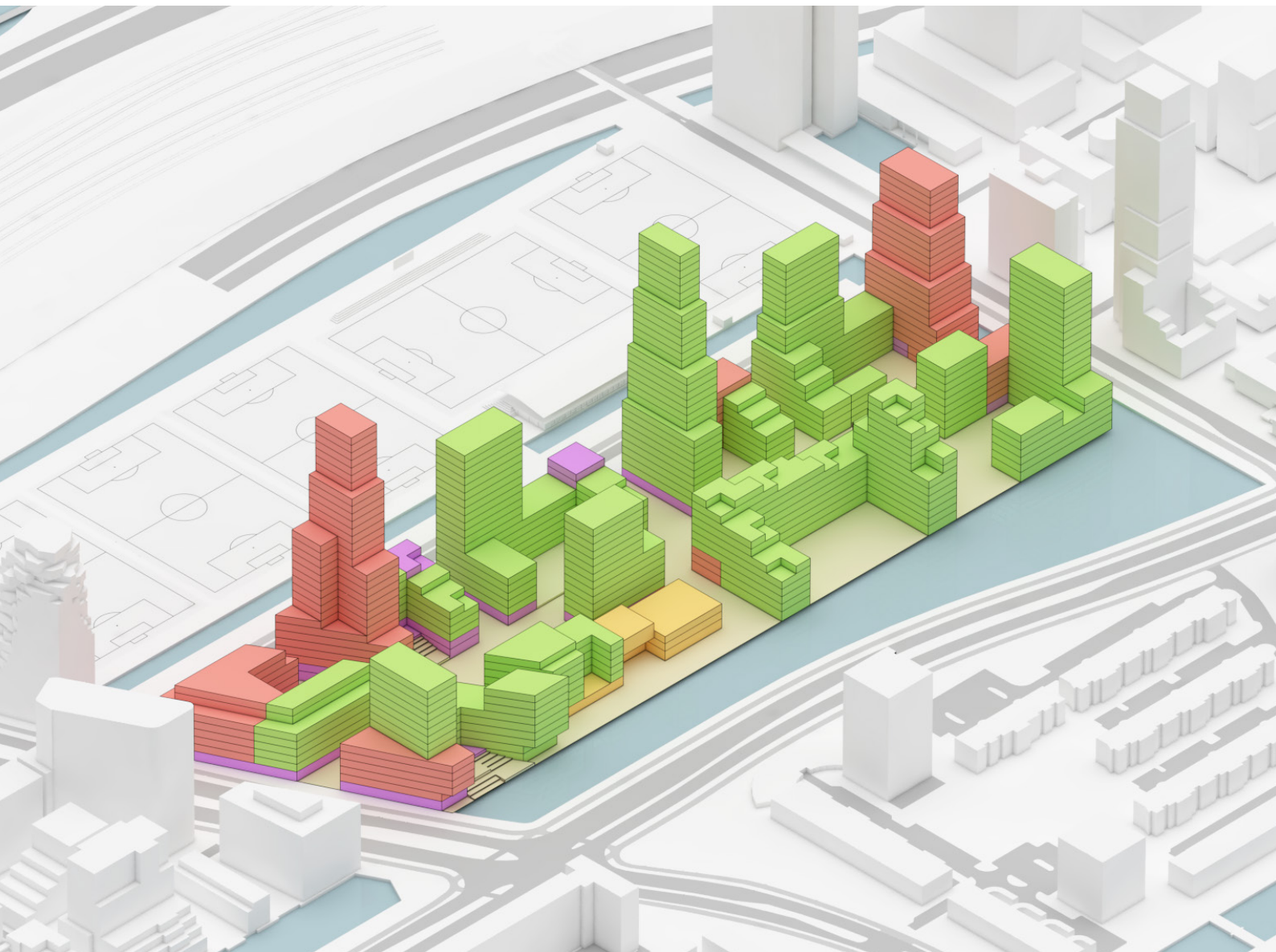
Woningen

De woningen in Ravel worden gerealiseerd volgens de 40-40-20 verdeling uit de Woonagenda 2025 (2017). Dit houdt in dat 40% van de woningen sociale huur is, 40% middenhuur en 20% vrije sector. Zuidas houdt vast aan kwaliteitseisen ten aanzien van duurzaamheid en stuurt op kwaliteit en diversiteit van de woningvoorraad op lange termijn.

Binnen het woningbouwaanbod leggen we de nadruk op ruime, betaalbare woningen voor gezinnen in de verschillende segmenten. Naast

de woningoppervlakte zijn ook het aantal slaapkamers en voldoende bergruimte van belang bij de woningkeuze van gezinnen. De autoluwe woonomgeving en de centrale plek van de school dragen bij aan de aantrekkelijkheid van de buurt voor deze doelgroep. Dat Ravel zich primair richt op gezinnen met kinderen betekent niet dat er geen ruimte is voor andere doelgroepen. Het aandeel eenpersoonshuishoudens in de stad neemt ook in de toekomst verder toe. Daarom kijken we ook naar de mogelijke inpassing van wonen voor ouderen.

De functieverdeling binnen het stedenbouwkundig ontwerp. Woningen (groengekleurd) zijn verspreid over het gebied, grote kantoorvolumes (roodgekleurd) liggen in de flanken. Voorzieningen (paarsgekleurd) liggen aan de hoofdstraten en rondom het buurtplein. Samen met de alles-in-één-school (geelgekleurd) geven ze reuring aan deze centrale ontmoetingsplek.



Het geplande programma in Ravel

Functie	Oppervlakte totaal (m2 bvo)	Oppervlakte per woning (m2 gbo)	Aantal woningen	Percentage
Woningen	125.000	65	1.350	63
Studenten/jongeren huisvesting		30	135	40%
Sociale huur		60	405	
Middensegment huur marktconform		45	180	40%
Middensegment huur groot		80	360	
Vrije sector koop/huur		90	270	20%
Kantoren	57.000			29
Maatschappelijke voorzieningen	5.500			3
Commerciële voorzieningen	6.000			3
Nader te bepalen programma	4.000			2
	197.500			100

Het geplande programma in Ravel met een verdeling naar woningsegment. De gemiddelde woninggrootte per segment is indicatief.

We creëren een buurt waar mensen zich verbonden mee voelen. Er is ruimte voor initiatieven die bijdragen aan een hechtere gemeenschap. Bij de nadere uitwerking van het plan onderzoeken we de kansen voor wooncoöperaties en collectief particulier opdrachtgeverschap om hier te ontwikkelen. De druk op de woonruimte zorgt ervoor dat de vraag naar collectieve ruimten en stedelijke voorzieningen binnen het woongebouw toeneemt. Goed geprogrammeerde, gemeenschappelijke ruimten dragen bij aan de woonkwaliteit.”

Voorzieningen

In het plan voor Ravel hebben we ruimte voor ongeveer 11.750 m2 maatschappelijke en commerciële voorzieningen. Daarnaast is er op loopafstand in de omgeving een ruim aanbod aan voorzieningen, zoals het gemeentelijk sportpark Goed Genoeg, het winkelcentrum Gelderlandplein en het verzorgingshuis Vreugdehof. De verdere uitwerking van het voorzieningenprogramma in Ravel stemmen we af op dergelijke functies in de omgeving.

De commerciële voorzieningen in Ravel liggen vooral aan de hoofdstraten en rondom het buurtplein. Aan de Beethovenstraat komen grootschalige functies die passen bij het voorzieningenaanbod in Valley. Aan de Maurice Ravellaan willen we een gevarieerd straatbeeld

met een mix van kleinschalige bedrijfsruimten, voorzieningen en grondgebonden woningen. Kleinschalige bedrijfsruimten bieden ruimte aan de maakindustrie en creatieve ondernemers. Denk hierbij aan een meubelmaker of kleine bierbrouwerij.

Er is ruimte voor een kleine supermarkt van maximaal 500 m2 voor de dagelijkse behoeften. Daarnaast is er plek voor diverse buurtgebonden winkels met een kleiner oppervlak. Rondom het buurtplein willen we publieke functies die ook in de avond en in het weekend moeten zorgen voor levendigheid. In het kader van optimale bezonning is horeca aan de noord- en oostkant van dit plein gepland. Voor horeca is ook ruimte op strategische hoeken aan de Maurice Ravellaan.

Maatschappelijke voorzieningen liggen voornamelijk aan de noord-zuidstraten. De behoefte aan maatschappelijke voorzieningen is berekend met behulp van het Amsterdamse Voorzieningenmodel. De uitkomsten zijn afgestemd op aanwezige voorzieningen en ontwikkelingen in de omgeving en het profiel van Ravel. Op basis daarvan houden we rekening met de vestiging van onder andere een buurtkamer, zorgvoorzieningen, buurtgebonden culturele voorzieningen (zoals een muziekschool) en een extra kinderdagverblijf.

Kindercampus Zuidas is sinds 2016 tijdelijk gehuisvest in Ravel en krijgt in 2024 een definitief onderkomen in het gebied. Deze alles-in-één-school biedt onderdak aan een basisschool, een gymzaal en een kinderdagverblijf. Het schoolgebouw krijgt een vloeroppervlak van ongeveer 3.300 m² en is toegankelijk via een entree aan het buurtplein. Het aangrenzende kinderdagverblijf van ongeveer 950 m² wordt ondergebracht op de begane grond van een lage woontoren. Voor de buitenruimte is een terrein gereserveerd van ongeveer 350 m² voor de onderbouw, 850 m² voor de bovenbouw en 400 m² voor het kinderdagverblijf. Kinderen in de bovenbouw spelen op het royaal bemeten buurtplein.

Kantoren

In het plan is ongeveer 57.600 m² opgenomen voor kantoren en bedrijven. De programmatische uitwerking sluit aan bij de Kantorenstrategie (2017) en het

Kantorenplan 2019-2026. De trend is dat nieuwe kantoorgebouwen een flexibel casco hebben, zodat ze eenvoudig kunnen veranderen in een andere functie. Kantoren met een groot vloeroppervlak komen aan de Beethovenstraat en de Vivaldistraat. Naast de bestaande juridische en zakelijke dienstverlening willen we ook aan andere sectoren ruimte bieden in Zuidas. Daarom nemen we in het gebied ook plekken op voor co-working die passen bij de fijnmazige structuur van een woonbuurt.

De totale plancapaciteit van ruim 198.000 m² bvo is groter dan het maximaal toelaatbare vloeroppervlak van 192.690 m² bvo dat in het Herzien Uitvoeringsbesluit voor Ravel (2015) is voorzien. In het programma treedt alleen een overschrijding op van het kantoorprogramma; het programma voor deze functie is ruim 2.000 m² bvo groter dan het maximaal toelaatbare vloeroppervlak volgens het Herzien Uitvoeringsbesluit.

2.10 Verkeer en parkeren

We hebben gekozen voor een autovrij binnengebied om de buurt zo groen, duurzaam en veilig mogelijk te maken. Toekomstige bewoners en gebruikers van Ravel moeten zich vrij kunnen bewegen in de openbare ruimte. Dagelijkse bestemmingen, zoals de school of de bakker, moeten gemakkelijk lopend of fietsend te bereiken zijn. Wie zich op die manier verplaatst, komt onderweg bovendien anderen tegen, wat weer bijdraagt aan de sociale cohesie.

Verkeer

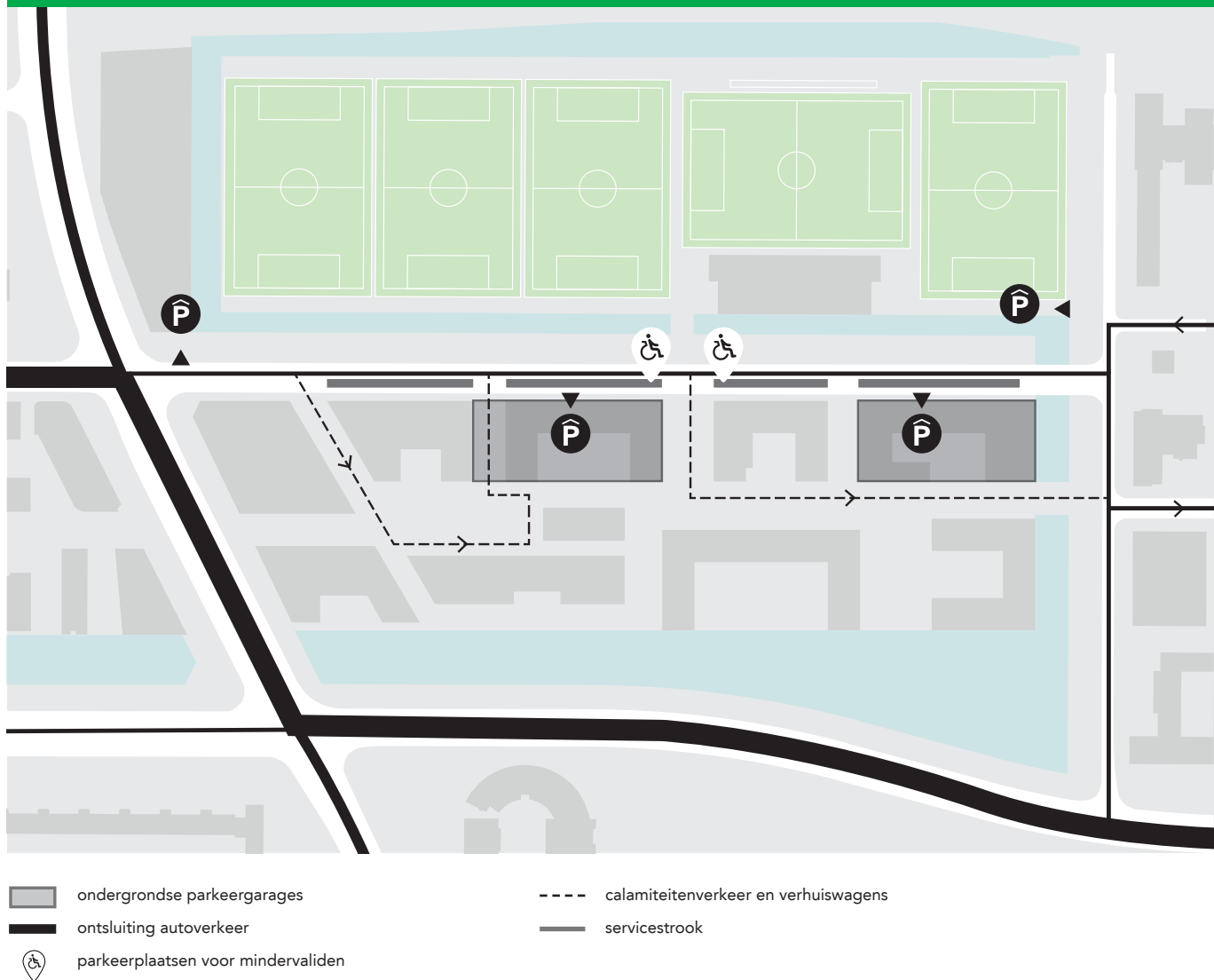
We kiezen ervoor om het autoverkeer te beperken tot de randen van het gebied. Parkeergarages liggen aan de noordkant en zijn te bereiken via de Maurice Ravellaan. Voor het brengen en halen van personen of goederen komt er een servicestrook aan de Maurice Ravellaan. Daar kunnen automobilisten en bezorgdiensten een korte stop maken. In

het gebied ligt een netwerk van paden voor voetgangers en fietsers. Deze paden zijn ook begaanbaar voor calamiteitenverkeer, zoals nood- en hulpdiensten, en verhuiswagens. Voor reizigers met het openbaar vervoer liggen station Zuid en station RAI op loop- en fietsafstand.

Autoparkeren

In het gebied tussen de bouwblokken komen geen parkeerplekken. Het parkeren van auto's vindt plaats in ondergrondse garages. In het ontwerp bieden we de mogelijkheid voor het realiseren van twee garages aan de Maurice Ravellaan: één onder de middelste kavel en één onder de oostelijk gelegen kavel. Op een parkeerdek in de openbare ruimte houden we rekening met een 1 meter dikke leeflaag en een volwassen beplanting na 10 jaar. De keuze voor een beperkt aantal garages aan de Maurice Ravellaan biedt meerdere voordelen:

- Er hoeft geen autoverkeer de buurt in, zodat we een parkachtig landschap kunnen realiseren met ruimte voor groen, verblijf en paden voor langzaam verkeer.
- We hebben minder in- en uitritten nodig aan de Maurice Ravellaan, waardoor er minder onderbrekingen in de bommenrij optreden.
- Bomen in het binnengebied hebben meer ruimte om diep te wortelen, omdat er geen parkeergarages onder het maaiveld liggen.



Oplossing voor het autoparkeren. Het ontwerp voorziet in twee garages aan de Maurice Ravellaan. Ze komen onder de middelste kavel (circa 250 parkeerplaatsen) en onder de oostelijk gelegen kavel (circa 250 parkeerplaatsen).

- Er liggen geen garages aan de zuidzijde van het gebied, waardoor het maaiveld langzaam kan aflopen naar de De Boelegracht en het contact met het water vergroot wordt.
- Er is meer flexibiliteit in de bouwfaserings, omdat garages niet over meerdere bouwblokken verdeeld zijn.

De garages zijn bestemd voor de hele buurt. Ze beschikken over twee lagen en hebben een totale capaciteit van maximaal 500 parkeerplaatsen. Om grip te houden op parkeertarieven en het gebruik c.q. de toedeling van parkeerplaatsen overwegen we om gemeentelijke parkeergarages te bouwen. Een nadere toelichting op dit voorstel volgt in het hoofdstuk over de uitgiftestrategie.

We gaan uit van garages die beschikken over parkeerplaatsen voor uiteenlopende voertuigen, zoals gehandicaptenvoertuigen, busjes, deelauto's en elektrische auto's met laadpunten. Voor gehandicapten moet een oplossing worden gevonden in de ondergrondse parkeervoorziening of binnen 100 meter loopafstand van het betreffende bouwblok.

In het ontwerp van Ravel brengen we een aantal nuancerings aan op de gemeentelijke 'Nota Parkeernormen Auto' (2017):

- De totale parkeercapaciteit wordt in het bestemmingsplan vastgesteld op maximaal 500 parkeerplaatsen.

- Om de garages zo optimaal mogelijk te benutten, willen we dubbelgebruik van parkeerplaatsen aanmoedigen. Zo komen parkeerplaatsen die overdag in gebruik zijn bij de kantoren 's avonds en in het weekend beschikbaar voor bewoners.
- De garages worden zodanig gebouwd dat delen van de garage in een later stadium omgebouwd kunnen worden naar parkeerplekken voor fietsen en scooters.
- In de garages komen geen parkeerplaatsen voor bezoekers. Er zijn namelijk voldoende alternatieven in de directe omgeving.
- Onderstaande tabel laat een doorrekening zien van de verwachte parkeerbehoefte, gebaseerd op het beleid en de ervaringscijfers per onderdeel van het programma. Zo weten we welk ruimtebeslag voor parkeren er in dit plangebied nodig is.

Geldende normen voor autoparkeren en toegepaste normen in het ontwerp				
Functie	Minimum norm (beleid)	Maximum norm (beleid)	Toegepaste norm (ontwerp)	Aantal parkeerplaatsen (ontwerp)
Woningen	0 pp/woning	1 pp/woning		405
Studenten/jongeren huisvesting			0 pp/woning	0
Sociale huur			0,2 pp/woning	81
Middensegment huur			0,35 pp/woning	189
Vrije sector koop/huur			0,5 pp/woning	135
Kantoren	0 pp/100 m2	0,4 pp/100 m2	0,4 pp/100 m2	230
Voorzieningen	maatwerk		0,5 pp/100 m2	37
Onderwijs	maatwerk		0,75 pp/100 m2	32
Nader te bepalen programma	maatwerk		0,3 pp/100 m2	13
Totaal zonder dubbelgebruik				717
Totaal met dubbelgebruik				485

In Ravel kiezen we voor een relatief lage parkeernorm en een parkeeroplossing die dubbelgebruik mogelijk maakt. Het totale aantal benodigde parkeerplaatsen is zonder parkeerplaatsen voor bezoekers.

Fiets- en scooterparkeren

De Nota Parkeernormen Fiets en Scooter (2018) bepaalt het beleid en de kaders voor fiets- en scooterparkeren. Voor kantoren geldt een norm van minimaal twee fietsparkeerplekken en 0,25 scooterparkeerplek per 100 m2 bvo. Voor woningen gelden de eisen volgens het Bouwbesluit 2012 en de Bouwbrief nummer 2015-130 (2015) van de gemeente Amsterdam. Volgens de Visie Zuidas (2016) is het uitgangspunt dat er in een gemeenschappelijke berging wordt voorzien. Als dit niet mogelijk is, dan kan per woning een individuele berging worden gerealiseerd. Per woning gaan we uit van 0,13 scooterparkeerplek. Voor voorzieningen gelden de parkeernormen zoals opgenomen in de Nota Parkeernormen Fiets en Scooter.

Parkeerplekken voor fietsen en scooters zijn inpandig. Om het gebruik te stimuleren willen we dat de stallingen een hoge kwaliteit hebben en goed toegankelijk zijn. Daarbij zal minimaal 6% van alle parkeerplekken geschikt moeten zijn voor bijzondere modellen, zoals bakfietsen en gemotoriseerde tweewielers. Ook is het wenselijk dat er goede voorzieningen in de stallingen komen zoals een service- of reparatiepunt, deelfietsen en oplaadpunten voor e-bikes. Stallingen in gebouwen zijn van binnenuit bereikbaar, entrees zijn vanaf het maaiveld goed zichtbaar. Met het oog op gebruiksgemak willen we een belangrijk deel van de fietsparkeerplekken uitvoeren met een enkele laag rekken.



3. Ontwerp van de openbare ruimte

3.1 Amsterdamse buurt, verbonden met de stad

De nieuwe buurt Ravel ligt in het hart van Zuidas. De stedenbouwkundige opzet en dichtheid van de naastgelegen buurt Gershwin zetten we hier door. Gershwin en Ravel worden ruimtelijk met elkaar verbonden via de Gustav Mahlerlaan, een straat die in oostelijke richting doorloopt, de Beethovenstraat kruist en uitkomt bij de Maurice Ravellaan.

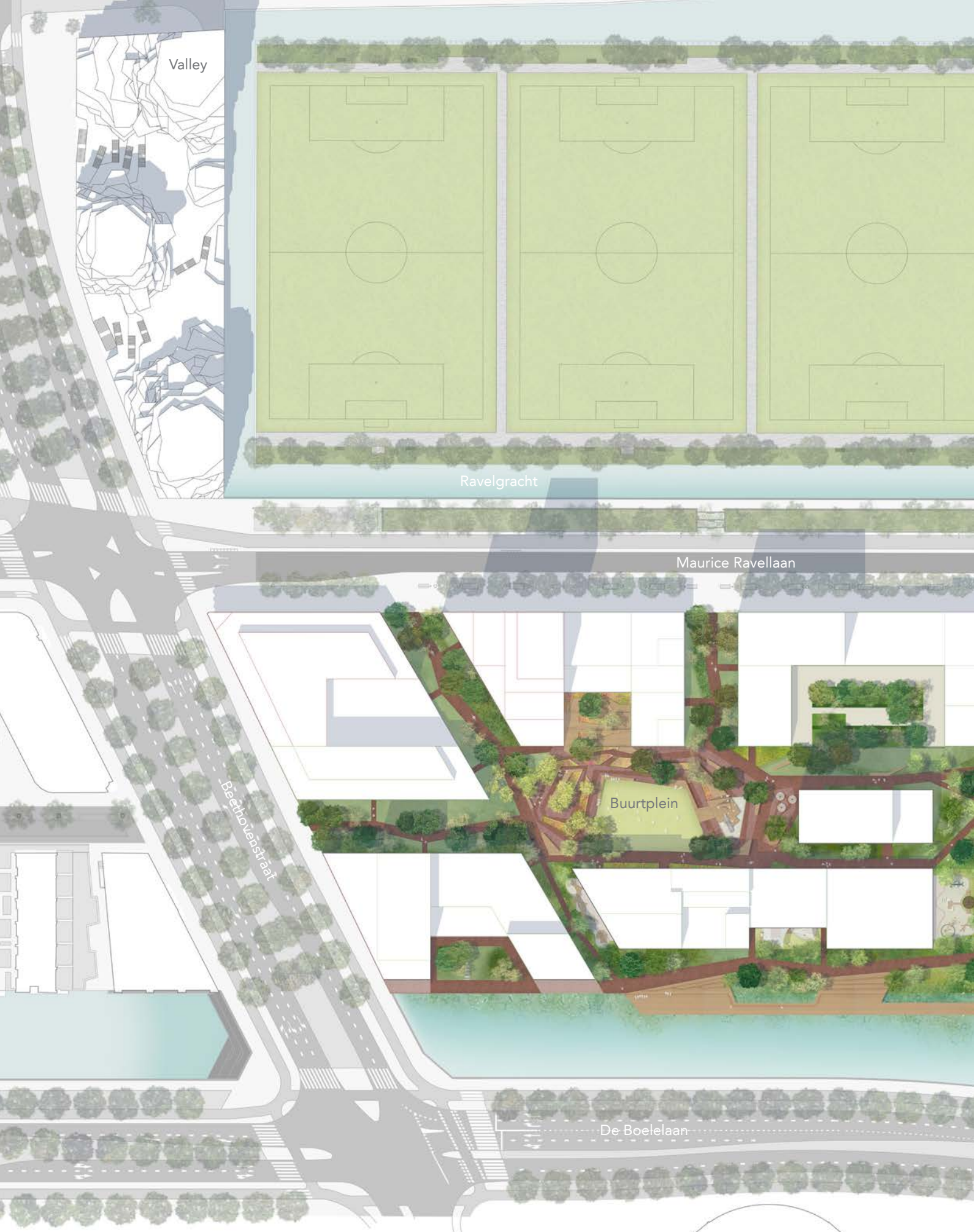
De inrichting van de openbare ruimte wordt uniek door zijn groene hart in een hoogstedelijke omgeving. De toegepaste materialen voor bestrating en boomsoorten sluiten naadloos

aan op het centrumgebied van Zuidas, maar de sfeer is heel anders. Rondom de buurt liggen de brede stadsstraten waar de reuring van het stedelijk leven zich afspeelt. Het binnengebied wordt daarentegen een groene oase in de stad, waar je even kunt ronddwalen en verblijven. De openbare ruimte is aaneengesloten groen, openbaar en helemaal autovrij. In het groen ligt een netwerk van paden waar voetgangers en fietsers zich vrij kunnen verplaatsen. Dit parkachtige binnengebied draagt op verschillende manieren bij aan een gezonde leefomgeving.

3.2 Ontwerputgangspunten voor het binnengebied

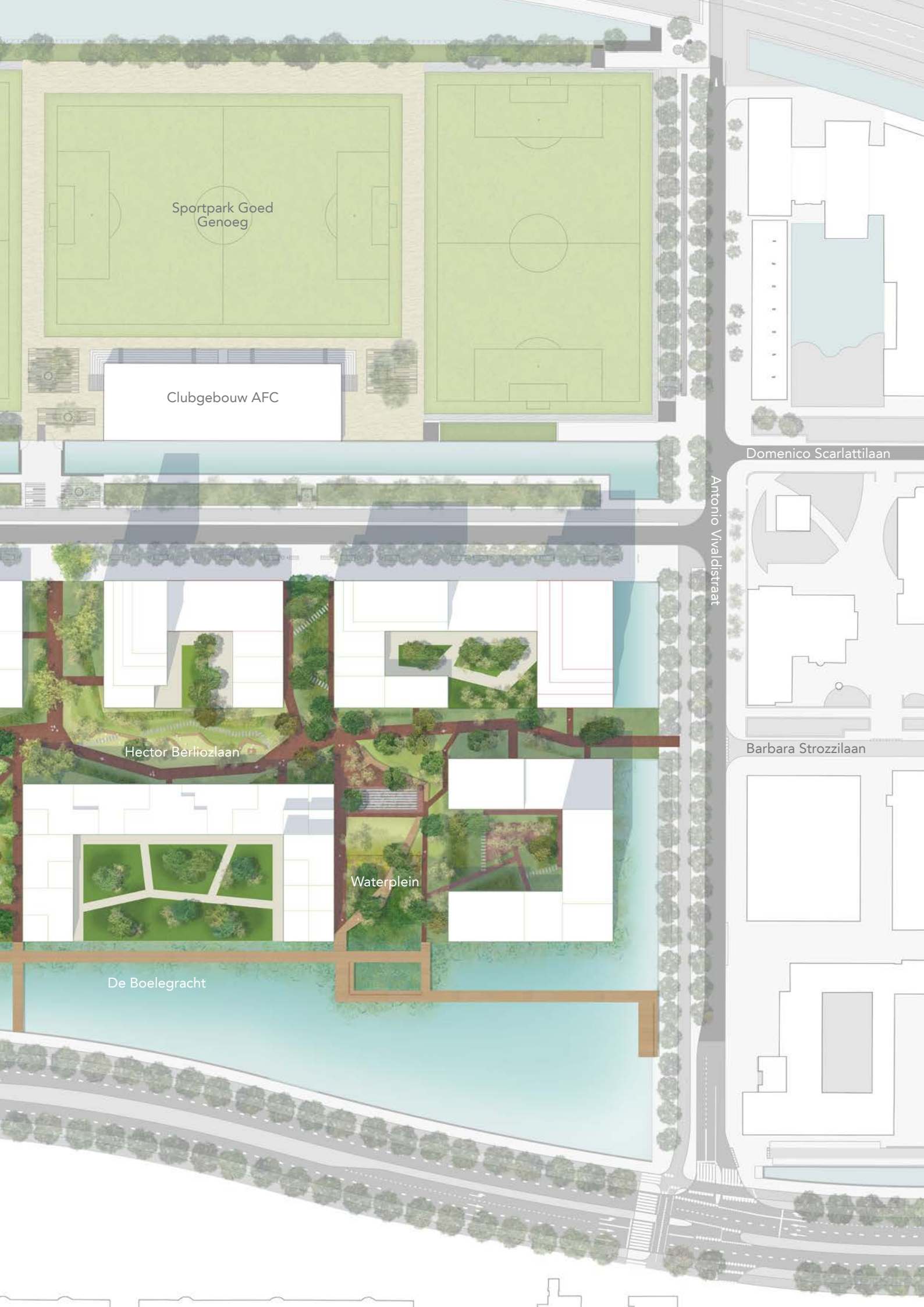
Om de gebruiks-, belevings- en toekomstwaarde van de openbare ruimte in Ravel te waarborgen zetten we in op de volgende uitgangspunten:

- Een buurt met hoge dichtheid en veel gebruikers vereist bijzondere aandacht voor een aantrekkelijke openbare ruimte.
- Programmering op de juiste plek zorgt voor optimaal gebruik van de openbare ruimte, in het bijzonder bij dubbelgebruik.
- Bij het beheer van de openbare ruimte zijn 'schoon en veilig' het uitgangspunt.
- Speciaal voor Ravel ontwerpen we sport- en spelmogelijkheden die extra karakter toevoegen aan de buurt.
- Water en groen versterken de identiteit van Ravel en maken verschillende vormen van recreatie mogelijk. Daarnaast bieden ze verkoeling op warme dagen (hittestress) en bij droogte.
- Een goede regulering van het regenwater biedt een oplossing voor wateroverlast.
- Water is goed voor de biodiversiteit. Veel dieren en planten hebben moeite om zich binnen de stad te handhaven. In Ravel is ruimte voor een biodivers milieu, waarin een rijk scala van mensen, planten en dieren samen kunnen leven.



Schetsontwerp van de openbare ruimte.

De openbare ruimte fungeert als het bindende element van de buurt. Het ontwerp wordt niet gevormd door straten met groen, maar door een park met paden.



Sportpark Goed
Genoeg

Clubgebouw AFC

Hector Berliozlaan

Waterplein

De Boelegrecht

Antonio Vivaldistraat

Domenico Scarlattilaan

Barbara Strozziilaan



Impressie van het centraal gelegen buurtplein. Het plein biedt geborgenheid en diverse mogelijkheden voor verblijven, bewegen en ontmoeten. Denk hierbij aan een picknick, sport en spel of een verjaardagsfeestje.

Het groene parklandschap

In het ontwerp van de openbare ruimte staan de voetganger en fietser centraal. Het groene landschap herbergt een mix van beplanting. In het ontwerp zitten open, groene plekken met gras en een variëteit aan bomen die verschillen in vorm en soort.

In dit groene parklandschap liggen slingerende paden die vanaf de Beethovenstraat en Maurice Ravellaan het gebied in lopen en de entrees van de woningen, kantoren en voorzieningen met elkaar verbinden. In Ravel komen twee pleinen met elk hun eigen karakter: een groter stedelijk buurtplein in het westelijk deel en een intiemer waterplein in het oosten. Via een vlonderpad in de De Boelegracht zijn de twee pleinen over het water met elkaar verbonden. Het parklandschap wordt versterkt door een reeks binnenterreinen, die als kleine parkjes in een aantal bouwblokken liggen en waar bewoners ruimte hebben voor verblijf, ontmoeting en spel.

Bomen hebben bij aanplant al een flinke maat, geven schaduw en helpen hittestress te voorkomen. Ten behoeve van beplanting in de volle grond wordt voor een voldoende dikke leeflaag gezorgd van circa 1 meter, rekening houdend met de te verwachten grondwaterstand. De leeflaagdikte bovenop de geplande parkeergarages in het noordelijk deel moet eveneens minimaal 1 meter zijn vanaf bovenkant parkeerdak. Dit is nodig om te zorgen voor voldoende doorwortelbaar volume en daarnaast een drainerende laag op het dak om overtollig water voldoende snel af te voeren.

Ook het opvangen en bergen van regenwater gaan we zichtbaar maken bij de inrichting van de openbare ruimte.

3.3 De onderdelen van het plan

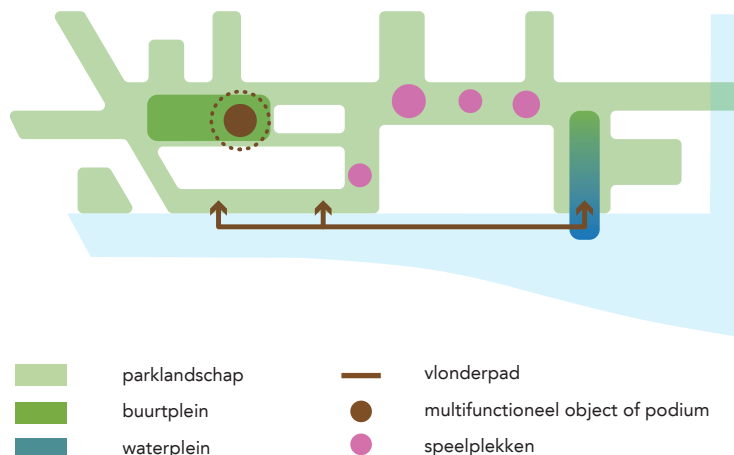
Buurtplein

Het centraal gelegen buurtplein is het hart van Ravel en wordt een levendige plek in Zuidas. Het plein is door bebouwing omsloten en geeft uitzicht op de torens van Valley in het noorden en de karakteristieke zendmast in het oosten. Het buurtplein wordt een aantrekkelijke ontmoetingsplek voor bewoners, bezoekers en passanten.

Een open ruimte op het plein nodigt uit tot sport-, bal- en gezelschapsspellen. Een karakteristiek multifunctioneel houten object of podium kan gebruikt worden voor kleine optredens, sportclubjes of het vieren van een (kinder) verjaardag. De belangrijkste functie aan dit plein is de alles-in-één-school (Kindercampus Zuidas). Het plein zal gedeeltelijk dienen als speellocatie voor deze school. Op de begane grond van de bebouwing aan de zonnige noordkant van het plein komen horeca en levendige terrassen.

Waterplein

Het meer oostelijke gelegen en kleinschalige waterplein richten we in als groene huiskamer van de buurt. Op dit plein staat spelen centraal. Speciaal voor kinderen komt er een mooi waterelement. Vanaf de gebouwen wordt het regenwater opgevangen en via de openbare ruimte naar deze speelplek geleid. Vervolgens stroomt het water via terrassen met een grote variatie aan plantensoorten richting de lageregelegen De Boelegracht.



Onderdelen van het openbare ruimte plan.

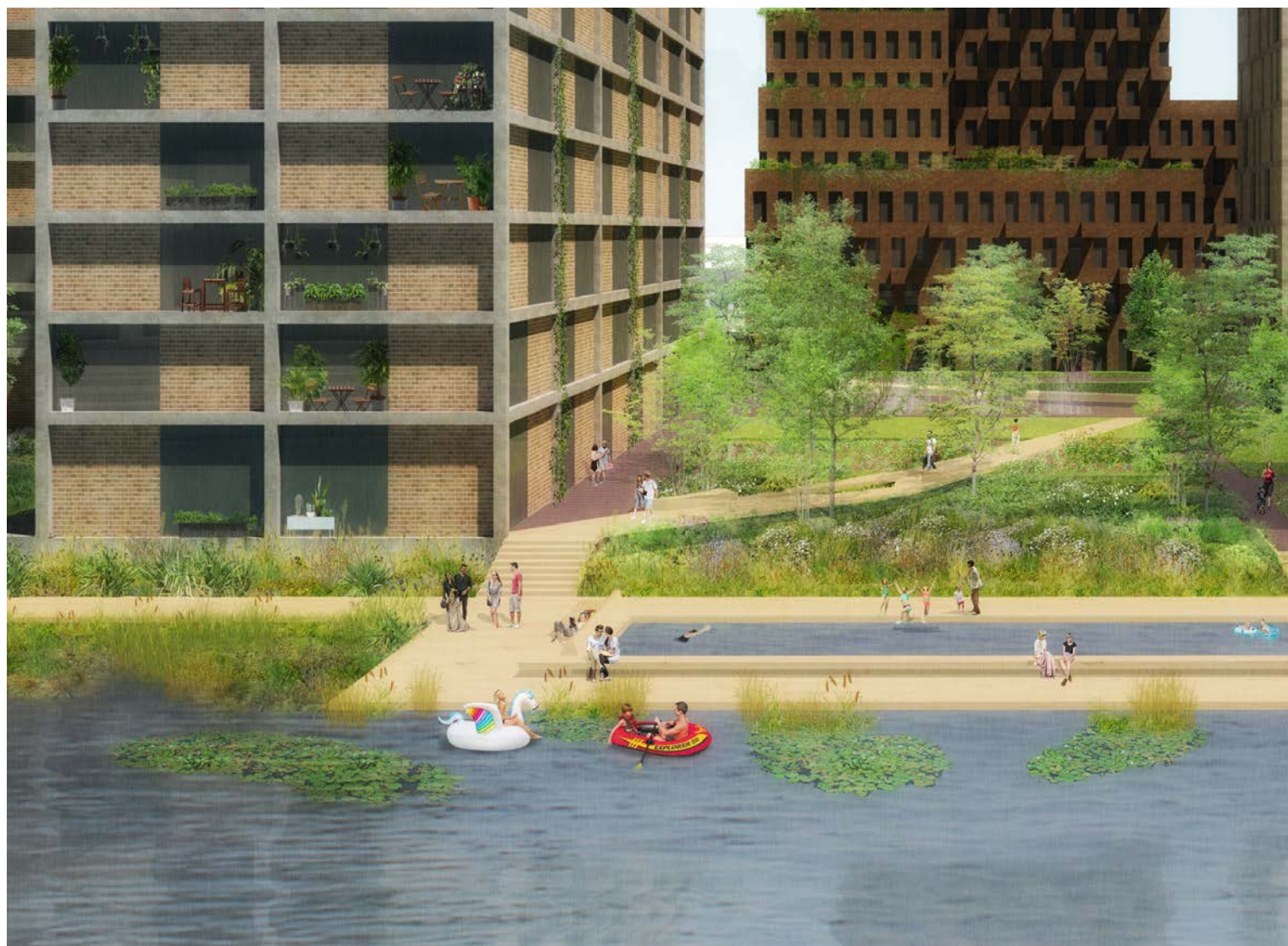
Verbindend vlonderpad

Ravel is aan drie kanten omsloten door water. Aan de noordzijde van de De Boelegracht komt riet. De bodem van het water is op deze plek ondiep zodat hier ook lelies en andere waterplanten kunnen groeien. Tussen de riet- en waterplanten maken we een houten vlonderpad dat vanaf de Vivaldistraat naar de Beethovenstraat loopt. Op het vlonderpad komen bankjes en andere zitelementen om uit te kijken over de gracht. Er is een wens om vanaf de noordzijde van de gracht via het vlonderpad een brugverbinding te maken naar de De Boelelaan.

Zachte overgangen tussen bebouwing, groen en water, Martin Luther King Park (Parijs, Frankrijk).

Ontwerp: Atelier Jacqueline Osty. Foto: Martin Ar.





Impressie van het waterplein aan de De Boelegracht. Regenwater wordt vanuit de hele buurt naar dit plein getransporteerd om langzaam te kunnen filtreren in de bodem en naar de De Boelegracht te stromen.

Kleine parkjes en binnenterreinen

In het plan zitten ook een aantal kleine parkjes (pocketparks) en binnentuinen die specifiek behoren bij de daaraan grenzende bebouwing. In aanvulling op de rest van de openbare ruimte is ook hier ruimte om te verblijven, tuinieren, spelen en ontmoeten. Omdat deze plekken mede bijdragen aan de sociale samenhang tussen bewoners en gebruikers van het gebied, worden ze niet afgesloten met hekken of poorten. Ze maken bewust onderdeel uit van het groene parklandschap in de buurt.

De binnentuinen die in de noordelijk gelegen kavels bovenop een parkeergarage komen, liggen (maximaal) één meter hoger dan het maaiveld. Het toekomstige maaiveld ligt daar op circa -0,7 meter NAP. De binnentuinen in de zuidelijk gelegen kavels liggen in volle grond. Hier komen geen ondergrondse parkeergarages.

Kunst

We willen kunst gebruiken om de openbare ruimte in Ravel verder te verrijken. Dit kan op verschillende manieren. Bijvoorbeeld via een ingreep in het ontwerp van de openbare ruimte, een vrijstaand kunstwerk of een bijzonder speelobject op het buurtplein. Voor de toepassing van deze kunstvormen gaan we een plan maken en een opdracht uitwerken. Het Stadscuratorium, de commissie die advies geeft over kunst in de openbare ruimte, vragen we daarbij om advies. Het uitgangspunt is dat de kunst nadrukkelijk onderdeel uitmaakt van de inrichting van de openbare ruimte.



Speelaanleiding in de openbare ruimte van Riverlight (Londen).
Ontwerp: Gillespies. Foto: John Sturrock.

Materiaal: Puccini en Zuidas

De openbare ruimte van Ravel is onderdeel van Zuidas en sluit aan op het aanwezige netwerk van straten, pleinen en grachten in de directe omgeving. De Maurice Ravellaan voeren we uit in 'Zuidas kwaliteit'. Dit betekent dat we natuurstenen bestrating toepassen en een inrichting kiezen met speciaal voor Zuidas ontworpen meubilair. Voor de rest van Ravel maken we gebruik van materialen die voorkomen op de Puccini materialenlijsten. Denk hierbij aan bestrating, verlichting, afvalbakken en parkeervoorzieningen voor fietsen. De set van materialen vullen we aan met speciaal voor Ravel ontworpen meubilair, zoals de speelonderdelen en het vlonderpad.

Spelen

Gezinnen met kinderen zijn een belangrijke groep stadsbewoners die een grote bijdrage leveren aan het creëren van levendige buurten en betrokkenheid met de woonomgeving. Om gezinnen te trekken én te behouden geven we de openbare ruimte, de invulling van plinten, voorzieningen en woningen zo vorm dat ze het dagelijks leven van huishoudens in alle verschijningsvormen ondersteunen en verlichten.

Voor kinderen is de directe omgeving dé plek die ze dagelijks gebruiken en ook zelf vormgeven. Ravel biedt deze groep een netwerk van autovrije straten, pleintjes en plekken aan het water. Dit vraagt om een zorgvuldige inrichting en vormgeving van speeltoestellen en speelaanleidingen. Hierbij zijn verleiding tot bewegen en veiligheid van de (speel-) plekken de speerpunten bij de uitwerking ervan.



Ontwerpprincipes voor de openbare ruimte. Impressie van de straat tussen de Gershwinlaan en het buurtplein.



Water en groen/bomen bieden verkoeling op warme dagen (hittestress) en bij droogte

Ruimte voor een biodivers milieu, waarin een rijk scala aan mensen, planten en dieren samenleven

Rainproof

Geen kabels en leidingen in de ondergrond van het binnengebied betekent ruime groeiplaats voor bomen en een minumum aan opbrekingen van paden



4. Beheer

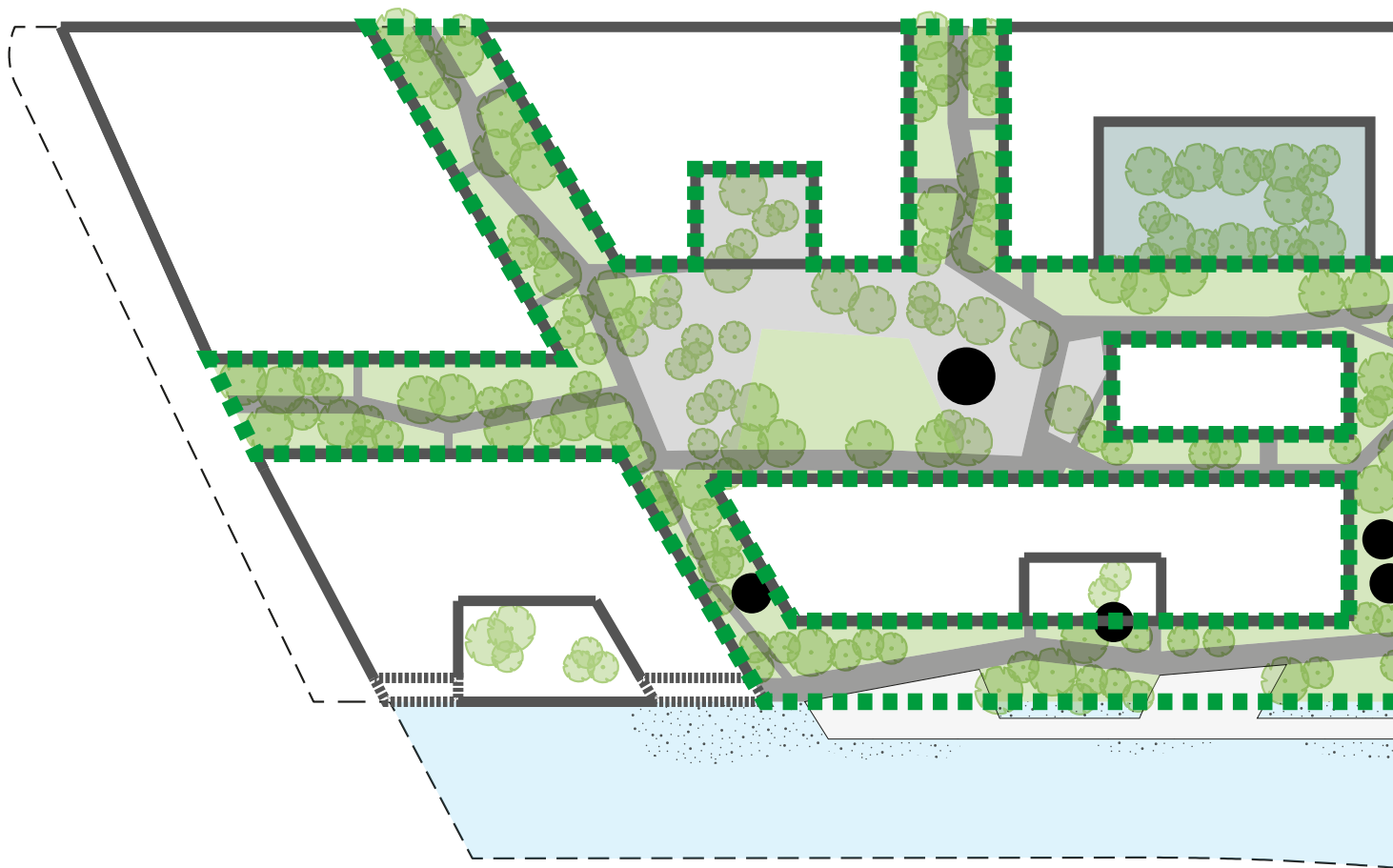
In dit hoofdstuk gaan we in op het beheer van de openbare ruimte in het toekomstige gebied. Het beheerplan beschrijft hoe we de openbare ruimte in het gebied inrichten, welke materialen we gebruiken, wat we aan beheer nodig hebben om het kwaliteitsniveau de komende jaren op peil te houden en wat dit kost. Op basis hiervan stellen we vast of we het plan binnen de bestaande budgetten kunnen uitvoeren en beheren of dat er eventueel extra middelen beschikbaar moeten komen.

Plangebied en te beheren objecten

Het plangebied is ongeveer 62.750 m² groot. Van dit gebied bestaat 6.480 m² uit verharding en circa 11.350 m² uit groen. Daarnaast komen er circa 2.000 m² waterplanten en een vlonderpad van ongeveer 2.000 m² in de De Boelegracht. In het Ontwikkelplan Ravel sluiten we aan bij Puccini, de Amsterdamse standaard, en zullen we ook maatwerk toepassen. Bij de ontwikkeling van 1.350 woningen en een alles-in-één- school horen voldoende speel- en verblijfsplekken. In het gebied maken we twee bijzondere objecten: een speelobject op het centrale plein en een waterobject op het waterplein. De te beheren onderdelen in de openbare ruimte van Ravel bestaan onder andere uit: voetpaden, gazons, bomen en beplanting, een vlonderpad, verlichting, speelobjecten, een waterobject op het waterplein en een kunstwerk.

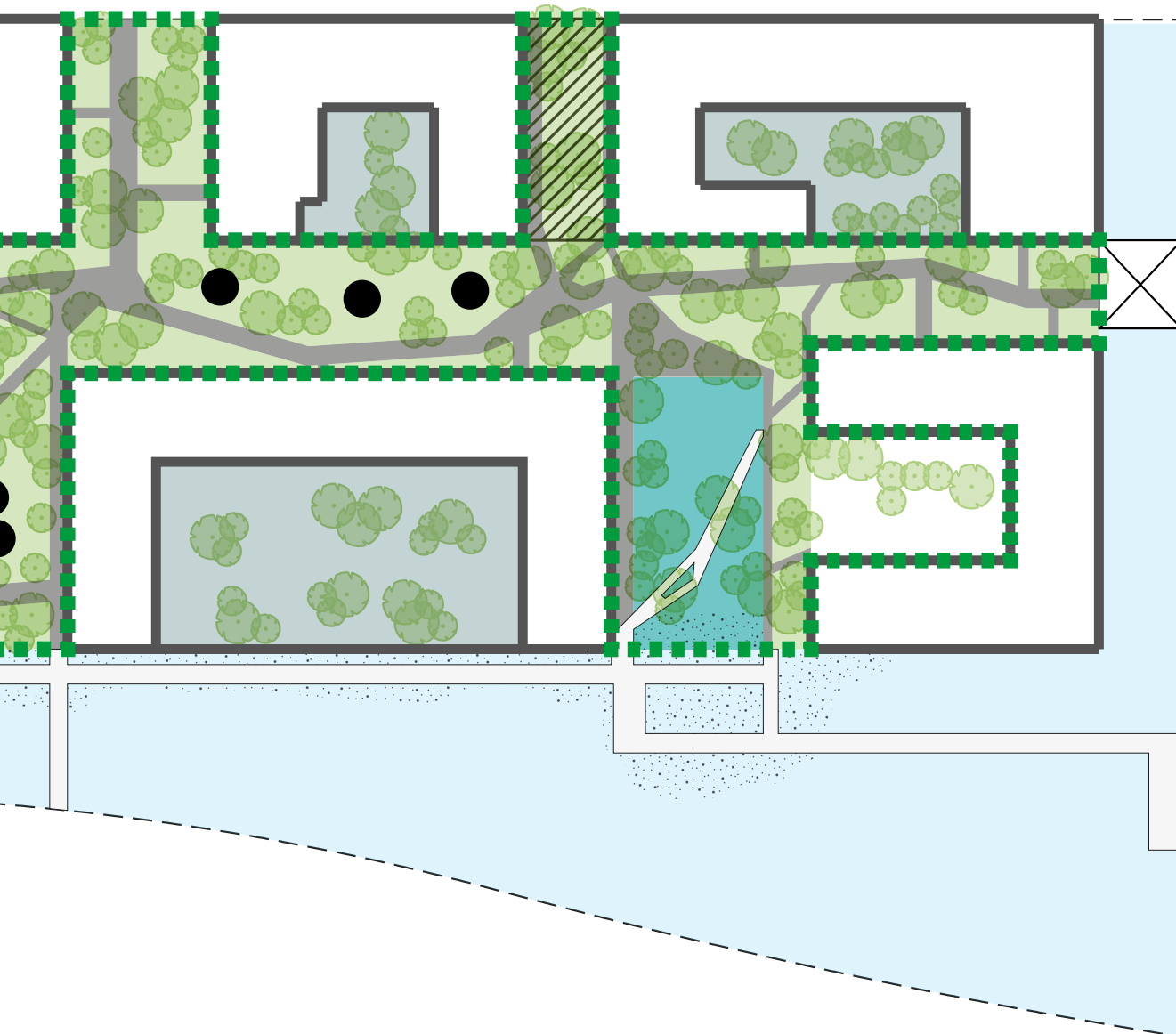
Beheer en onderhoud

Bij beheer en onderhoud maken we onderscheid tussen dagelijks beheer en (klein) onderhoud en groot structureel onderhoud. De Directie Verkeer & Openbare Ruimte is eigenaar van de beheerobjecten en verantwoordelijk voor groot onderhoud en eventueel vervangen van de objecten in het beheergebied. Binnen het beheergebied verzorgt Stadswerken het dagelijkse beheer van de beheerobjecten. Het beheerplan legt vast op welk niveau we het gebied moeten onderhouden. De mogelijke niveaus zijn 'top', 'verzorgd' of 'sober'. Het gebied dat wij in Ravel gaan aanleggen is onderdeel van het kerngebied van Zuidas en zal intensief worden gebruikt. Voor Ravel geldt het beheerniveau 'verzorgd'. Uitgangspunt is dat de objecten altijd schoon, heel en veilig zijn. Voor het onderdeel 'schoon' controleert Stadswerken iedere drie maanden de kwaliteit van het onderhoud bij twee locaties. Voor de onderdelen 'heel en veilig' geldt de afspraak dat we volgens de wettelijke regelgeving de objecten bekijken en inspecteren.



Toekomstig beheer

Voor het plan is een beheerraming opgesteld gebaseerd op beheerniveau 'verzorgd', passend bij het intensieve gebruik van de woonwijk. Het doel van de beheerraming is dat het gebied zo onderhouden en beheerd gaat worden dat de initiële beeldkwaliteit en gebruikswaarde voor de toekomstige bewoners en gebruikers bewaard blijven. Het Ontwikkelplan is één van de eerste projecten in Zuidas die de nieuwe werkwijze van afstemming en toetsing met beheer (V&OR en Stadswerken) heeft doorlopen. Het plan is op diverse momenten afgestemd en ter toetsing voorgelegd aan de beheercoördinatoren. Hun input en adviezen worden in het vervolgproces verwerkt. We zullen hen ook bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte intensief betrekken.



Legenda

	plangebied	62.750 m ²		ondergronds parkeren	
	bebouwing			water	
	binnengebied	17.830 m ² (100%)		steiger / vlonder	2.000 m ²
	groen	11.350 m ² (64%) van binnengebied		waterbeplanting	
	waterplein (beplanting)			brug	
	verharding / paden	6.480 m ² (36%) van binnengebied		bomen	335 stuks
	plein verharding			speeltoestel	



5. Ondergrondse infrastructuur, afval en bodem

5.1 Kabels en leidingen

Zuidas heeft een uitgebreid netwerk van ondergrondse kabels en leidingen. De oost-west gelegen hoofdader van dit netwerk is het nieuwe MENZ-tracé. Deze komt vanaf de Hector Berliozlaan te liggen in de Maurice Ravellaan. Zo ontstaat er een verbinding tussen de bestaande bundeling van kabels en leidingen in het deelgebied Vivaldi en de bestaande Integrale Leidingen Tunnel (ILT) in het deelgebied Mahler.

De gebruikswaarde, kwaliteit en duurzaamheid liggen aan de basis van het ontwerp van de openbare ruimte voor Ravel. Het groen en de bomen hebben grote meerwaarde voor het plan. Deze staan echter op gespannen voet met de geplande tracés van ondergrondse kabels en leidingen en de aansluitingen hiervan op de bebouwing.

Samen met de netwerkbeheerders hebben we onderzocht hoe de gebouwen aangesloten kunnen worden op het netwerk zonder dat dit grote consequenties heeft voor het groen en de bomen in het ontwerp van de openbare ruimte. Gezamenlijk hebben we de principes vastgelegd voor de netstructuur van de buurt in het algemeen en voor de aansluiting van individuele kavels in het bijzonder. De principes voldoen aan technische randvoorwaarden van de netbeheerders en doen recht aan de beoogde kwaliteit van het maaiveldontwerp. Ze worden gebundeld in een separaat document dat bestemd is voor alle partijen die betrokken zijn bij de gebiedsontwikkeling van Ravel.

Voor de netstructuur van de buurt is het uitgangspunt dat toekomstige tracés via de noord-

en zuidzijde van het gebied lopen. Noordelijk gelegen kavels worden aangesloten op een tracé aan de Maurice Ravellaan. Zuidelijk gelegen kavels worden aangesloten op een tracé aan de De Boelegracht. In het binnengebied zullen alleen kabels en leidingen liggen die nodig zijn voor het functioneren van de openbare ruimte, zoals de openbare verlichting. Een uitzondering hierop is de laagspanningsaansluiting van de kavels, die in combinatie met de openbare verlichting wordt aangelegd, en het tracé van de zogenaamde bundeling. Dit tracé ligt 1,2 tot 4,5 meter onder het maaiveld. Afgezien van een aantal zogenaamde verbindingsmoffen vormt de bundeling geen beperking voor bomen en groen.

Bij de bepaling van het aansluitprincipe voor individuele kavels is het uitgangspunt dat een kavel vanaf één zijde moet worden aangesloten op de netstructuur. Ook is ervoor gekozen om de aansluitingen per kavel te clusteren op één locatie. Gedurende de gebruiksfase zullen grondwerkzaamheden zich hierdoor zo veel mogelijk tot deze locaties beperken. De distributie naar de diverse functies in een gebouw wordt binnen de kavel opgelost.

5.2 Afvalverzameling

Er zijn grofweg drie varianten voor het inzamelen van afval: ondergrondse containers (standaard in Amsterdam), inbandige inzameling met rolcontainers (standaard in Zuidas) en ondergronds afvaltransport (pilot in Sluisbuurt).

Variant 1 (basisvariant): standaard ondergrondse containers in de openbare ruimte.

In de stad geldt als standaard inzamelingsmethode de ondergrondse containers waar bewoners zelf hun afval naartoe brengen voor 5 afvalstromen (glas, papier, rest, gft en plastic), GF-E komt daar waarschijnlijk bij. De eisen die aan ondergrondse containers worden gesteld zijn vastgelegd in het 'Stedelijk kader inzamelvoorzieningen' (2017). Belangrijke randvoorwaarden zijn dat het inzamelvoertuig zonder obstakels veilig de containers kan legen. Daarbij kunnen er geen bomen direct bij of boven de containers geplant worden.

Deze variant heeft consequenties voor de inrichting van de openbare ruimte van de Maurice Ravellaan. Toepassing van ondergrondse containers betekent minder bomen en gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit en continuïteit in deze straat.

Variant 2: inbandig verzamelen/ondergrondse verzamelcontainer (standaard in Zuidas).

In deze variant wordt alle afval inbandig verzameld. De beheerder of conciërge in het gebied

brengt het afval vanuit de gebouwen naar verzamelpunten aan de Maurice Ravellaan waar deze in ondergrondse containers opgeslagen wordt. De containers worden geleegd als ze vol zijn.

Voordeel van deze variant is dat de containers nauwelijks zichtbaar zijn in de openbare ruimte en de bestrating kan doorlopen op het containerdek. Daarnaast kan het particulier afval (gedeeltelijk) gecombineerd opgehaald worden met afval van bedrijven en maatschappelijke functies, zoals de school. Dat laatste betekent minder rijbewegingen door het gebied.

Variant 3: ondergronds afvaltransport (pilot Sluisbuurt).

In deze variant wordt een ondergronds systeem voor afvaltransport aangelegd. Met deze variant is nog geen ervaring opgedaan. Voor deze oplossing moet nog beoordeeld worden of de ondergrond geschikt is.

Voor Ravel gaan we uit van variant 1, de basisvariant. Met dien verstande dat we de alternatieve mogelijkheden voor de opslag en inzameling van het afval nog verder en nader zullen onderzoeken. Daarbij maken we gebruik van de ervaringen in Gershwin en het Amsterdamse beleid voor afvalinzameling en gaan we samen met de Dienst Afvalinzameling in gesprek over alternatieve mogelijkheden en toepassingen voor Ravel.

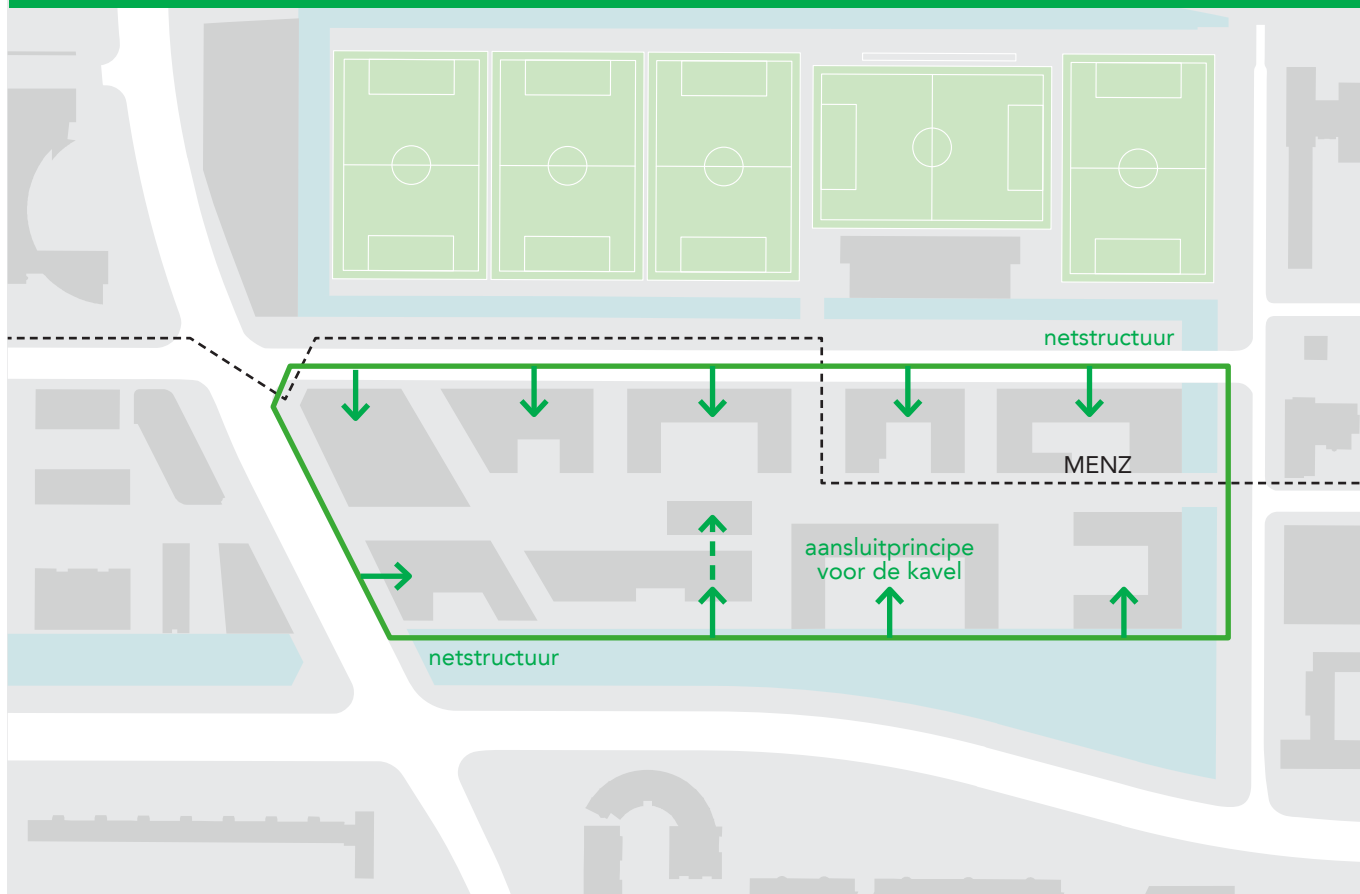
5.3 Bodem

Een groot deel van het plangebied is nog in gebruik als sportpark. Uit recent bodemonderzoek voor het overig gebied blijkt dat er in de grond en in het grondwater lichte verontreinigingen zijn. Zodra de bestaande velden van het sportpark buiten gebruik gaan, zullen we aanvullend bodemonderzoek doen. Dit doen we ten behoeve van de gronduitgifte en de aanbesteding van het bouw- en woonrijp maken. Daarbij houden we rekening met de ondergrondse parkeergarages die er kunnen komen.

Functievrij- en bouwrijpmaken

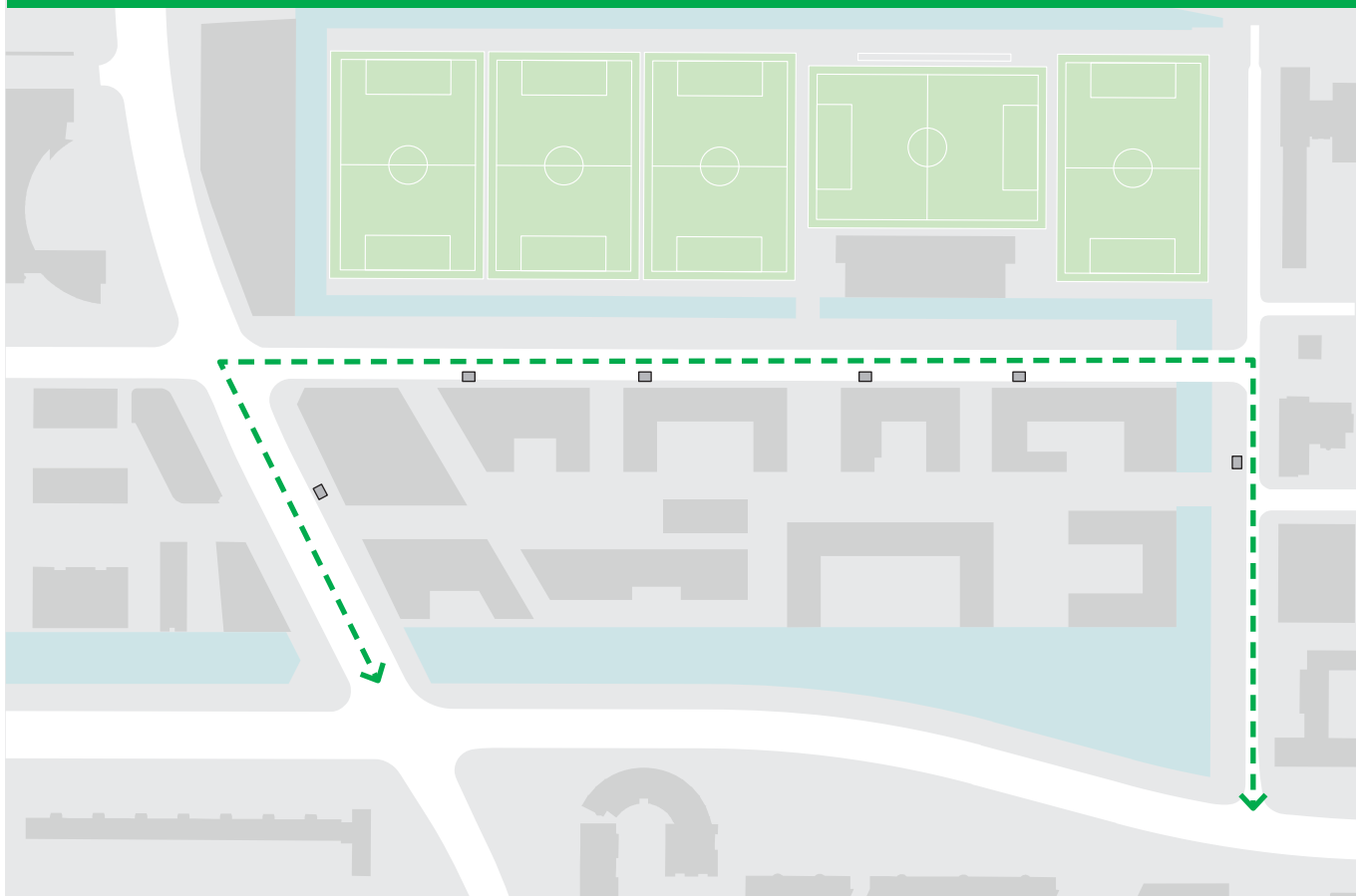
Om te kunnen bouwen moet de grond eerst bouwrijp worden gemaakt en de ondergrondse infrastructuur van kabels en leidingen worden aangelegd. Dit kan nadat de oude sportvelden van AFC verwijderd zijn. Nadat de ondergrondse kabels en leidingen zijn gelegd kan ook de Maurice Ravellaan worden aangelegd. Dit gebeurt vanaf het derde kwartaal van 2020 en is gereed in Q2 2022. Hierna kan de eerste fase van Ravel bouwrijp worden gemaakt, zodat er tijdig gestart kan worden met de bouw van de alles-in-één-school die gepland staat voor het derde kwartaal van 2022.

Kabels en leidingen



De netstructuur van de buurt en het aansluitprincipe voor de individuele kavels. Voor de netstructuur is het uitgangspunt dat toekomstige tracés via de noord- en zuidzijde van het gebied lopen. Kavels worden vanaf één zijde aangesloten op de netstructuur.

Afvalverzameling variant 1 (basisvariant)





6. Ontwikkel- en uitgiftestrategie

De uitgiftestrategie is de vertaalslag van wát we willen (laten) bouwen in Ravel naar hóe we dat willen en kunnen doen. We bieden marktpartijen zoals ontwikkelaars, beleggers en corporaties de mogelijkheid om deel te nemen in de ontwikkeling van Ravel. In dit hoofdstuk gaan we in op:

- Het te behalen programma
- De wijze waarop we het programma op de markt zetten
- De belangrijkste spelregels daarbij
- De bouwfaserings

De vastgoedmarkt is gevoelig voor economische veranderingen. Na een periode van sterke stijging lijkt de economische groei gelijk te blijven. Hoe de economische ontwikkeling er tijdens de ontwikkeling van Ravel uit gaat zien (tot ongeveer 2030) kunnen we niet voorspellen. We hebben het plan dusdanig opgesteld dat we verwachten dat het ook bij mindere economische tijden te faseren en uit te voeren is.

6.1 Programmatische opgave

Het stedenbouwkundig plan geeft het kader voor de planontwikkeling in het gebied. Het zorgt voor een gemengd programma van in totaal circa 198.400 m² bvo. Ruim 60% van het programma bestaat uit woningen (circa 125.000 m² bvo), waarbij de stedelijke woningbouwprogrammering (40-40-20) geldt. Het gaat om de bouw van circa 1.350 woningen, waarbij we uitgaan van een

gemiddelde woninggrootte van 93 m² bvo. Het programma bestaat verder uit kantoren (circa 57.600 m² bvo) en voorzieningen, waaronder de alles-in-één-school (Kindercampus Zuidas). Om in de toekomst goed in te kunnen springen op nu nog niet bekende ruimtevragen is in het plan ook een nader in te vullen programma van iets meer dan 4.000 m² bvo opgenomen.

Het totale programma

	Oppervlakte totaal (m2 bvo)	
Wonen	124.982	
Studenten/ jongeren huisvesting	5.405	40%
Sociale huur	34.454	
Middensegment huur	51.344	40%
Vrije sector koop/huur	33.779	20%
Nader te bepalen	4.032	
alles-in-één-school (Kindercampus Zuidas)	4.255	
Kantoor	57.614	
Maatschappelijke voorzieningen	1.286	
Commerciële voorzieningen	6.208	
Totaal	198.377	

De woningbouwprogrammering

	Aandeel	Oppervlakte totaal (m2 bvo)	Aantal
Studenten/ jongeren huisvesting	10%	40	135
Sociale huur	30%	85	405
Middensegment huur marktconform	13%	65	180
Middensegment huur groot	27%	110	360
Vrije sector huur/ koop	20%	125	270
Gemiddeld	100%	93	1.350

6.2 Beleid en kaders voor gronduitgifte

Uitgangspunt is dat we woningbouw, kantoren en voorzieningen in Ravel in erfpacht uitgeven. Voor erfpachttuitgiftes passen we het beleid en de kaders toe dat daarvoor is vastgesteld. (zie 6.3).

Voor uitgifte in erfpacht moeten we grofweg twee stappen zetten volgens het Selectiebeleid Marktpartijen (2016):

- **Stap 1.** Selectie van een marktpartij die de ontwikkeling kan realiseren door een (meervoudige) openbare selectie. Dit is de tender van het optierecht.
- **Stap 2.** De optieovereenkomst sluiten met de geselecteerde marktpartij waarin de afspraken en kaders staan om de grond in erfpacht af te kunnen nemen.

De marktpartij moet volgens de bepalingen uit de optieovereenkomst een definitief opgesteld ontwerp aan Zuidas leveren. Na goedkeuring kan die partij de optie definitief maken door de erfpachtaanbieding te accepteren.

Bij uitzondering kunnen we van het selectiebeleid afwijken. Bijvoorbeeld bij corporaties die een voorrangspositie hebben. Het is gebruikelijk dat we een bouwopgave met voornamelijk sociale huurwoningen niet via een tender laten lopen. Die kunnen we één op één gunnen aan één van de vier corporaties die via de AFWC (federatie van corporaties binnen Amsterdam) is voorgesteld. In Zuidas zijn dat nu de volgende corporaties:

- Rochdale
- Eigen Haard
- Duwo
- De Key

In plaats van een optieovereenkomst sluit Zuidas met een corporatie eerst een zogenaamde exclusiviteitsovereenkomst. Daarna kan een erfpachtovereenkomst volgen.

6.3 Uitgiftestrategie

De ontwikkeling van Ravel is te groot en te ingewikkeld om in één keer aan één partij (of consortium) uit te geven. Ravel hebben we daarom opgedeeld in 10 kavels. De ontwikkeling gebeurt gefaseerd en duurt ongeveer 12 tot 15 jaar. Om een economische crisis op te kunnen vangen is het belangrijk om flexibel in fasering en verkaveling te zijn. En om verschillende partijen aan bod te laten komen, zoals corporaties en bijvoorbeeld partijen die actief zijn in het middensegment. Zo kunnen we voorkomen dat deze partijen risicovol mee moeten ontwikkelen met bijvoorbeeld het kantoorprogramma of een gedeelde parkeervoorziening. Daarom is het belangrijk dat we kavels op kunnen knippen in kleinere eenheden of bouwdelen.

Randvoorwaarden

Plannen, faseren en verkavelen van Ravel hangt samen met een aantal randvoorwaarden:

- Het sportpark Goed Genoeg moet klaar zijn (laatste kwartaal 2021).
- In het gebied is ondergrondse infrastructuur aanwezig, waaronder de bundeling en koppelvelden.
- De MENZ (2020) en de (tijdelijke) waterstructuur moeten klaar zijn.
- De Maurice Ravellaan moet klaar zijn (2022).
- Twee tijdelijke locaties moeten beschikbaar komen: alles-in-één-school (september 2024) en studentenhuisvesting Ravel Residence (augustus 2026).
- Het bestemmingsplan Ravel moet onherroepelijk zijn. Het bestemmingsplan biedt het publiekrechtelijk kader voor de verschillende bouwprojecten. Daarna kunnen we de kavels op de markt brengen en optie- en exclusiviteitsovereenkomsten afsluiten.
- In Ravel vindt parkeren in ondergrondse parkeergarages plaats met in- en uitritten direct of nabij de Maurice Ravellaan. Dit heeft gevolgen voor de fasering en de omvang van de uit te geven kavels. In de volgende paragraaf beschrijven we dit verder.
- Indien nodig en mogelijk worden ondergrondse oplossingen naast het autoparkeren, zoals fietsparkeren en technische voorzieningen, op kavelniveau voorgescreven.

- We houden rekening met de richtlijn Bouw- en Sloopveiligheid en de beperkte ruimte om te bouwen.

De fasering

De fasering in is 4 fases opgeknipt. Daarbij houden we met de volgende zaken rekening:

- De gestelde harde randvoorwaarden
- De dimensionering van het parkeren
- Het zoveel mogelijk gelijktijdig willen kunnen bedienen van zowel de kantorenmarkt als alle woningbouwsegmenten
- De benodigde ruimte voor werkterreinen en bouwverkeer

Per fase kunnen we een aantal kavels op de markt brengen, al dan niet verder opgeknipt in meerdere bouwprojecten. Voor deze kavels sluiten we zoveel mogelijk tegelijkertijd contracten af. We zorgen ook voor zoveel mogelijk gelijktijdige bouw en oplevering. Zo kan de ontwikkeling zoveel mogelijk in één bouwstroom gebeuren.

Bij de vaststelling van het Herzien Uitvoeringsbesluit Ravel is vastgelegd dat de nieuwe alles-in-één-school opgeleverd moet zijn als de oude Kindercampus Zuidas verwijderd c.q. gesloopt wordt in september 2024. We verwachten dat door de groei van de Kindercampus Zuidas na 2024 grote investeringen nodig zijn voor uitbreiding van de huidige tijdelijke school. Daarom willen we dat de nieuwe alles-in-één-school zo snel als mogelijk en uiterlijk in augustus 2024 in gebruik genomen kan worden. Ook de beschikbaarheid van grond en bouwlogistieke ruimte zorgt ervoor dat we in het gebied (fase 1) van de nieuwe alles-in-één-school starten met de ontwikkeling van Ravel. Daarna volgt de verdere ontwikkeling van het gebied in de richting van de klok zoals opgenomen in de plattegrond met fasering.

We stellen voor om in ieder geval de sociale huurwoningen zoveel mogelijk in fase 1 en 4 een plek te geven. Dit vanwege de randvoorwaarden voor corporaties en de beperkte mogelijkheden van corporaties om buiten de sociale sector (niet-daeb) te bouwen. We kiezen hiervoor omdat in deze fases:

- Geen parkeergarages gebouwd worden
- Minder (commerciële) voorzieningen op de begane grond gepland zijn
- De bouwhoogtes met een maximum van circa 70 meter redelijk beperkt zijn (met daarbij relatief lagere bouwkosten)

6.4 De eerste fase

De ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor kavel A hebben wij in verkennende sessies doorgenomen met de vier corporaties die op dit moment ontwikkelen in Zuidas. Wij hebben feedback zoveel mogelijk verwerkt en nemen dat waar mogelijk mee in een nog nader te formuleren bouwopgave. Als de kavel niet door een corporatie ontwikkeld wordt, dan organiseren we een tender voor middensegment huurwoningen.

Wij hebben op basis van een inpassingsstudie (juni 2019) en het programma van eisen voor de alles-in-één-school met kavel B1 een passende plek gevonden. In principe is het schoolbestuur 'bouwheer' ofwel opdrachtgever voor het deel basisonderwijs school. Het heeft de voorkeur om bovenop de basisschool geen ander programma zoals wonen toe te voegen. Wij hebben hiermee rekening gehouden in de opzet van kavel B. Het programma van eisen van de basisschool met gymzaal past over drie bouwlagen in het oostelijk deel van kavel B. In het westelijk deel zal in ieder geval op de begane grond kinderopvang gebouwd moeten worden als onderdeel van de totale alles-in-één-school, met daarbovenop een woontoren van circa 7 bouwlagen. Wij zoeken dan wel selecteren in de eerste fase een partij die de woningen en kinderdagopvang kan bouwen, waarbij de ruimte voor kinderdagopvang waarschijnlijk aan de

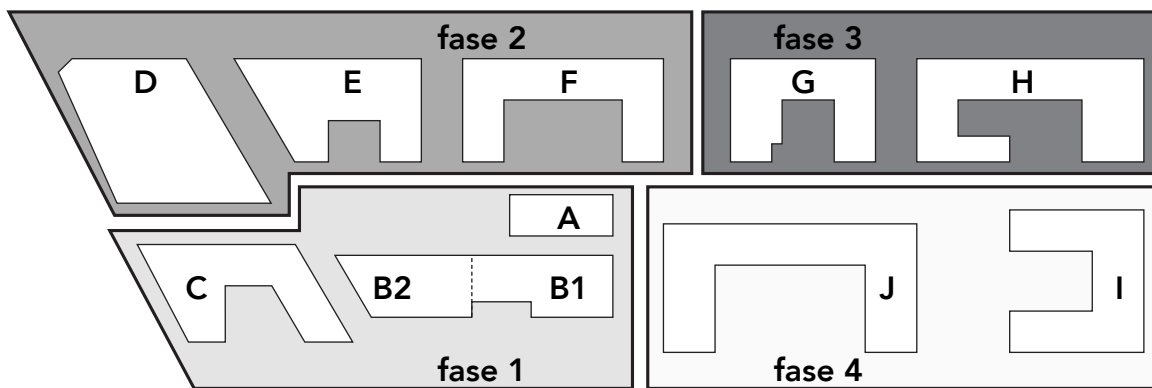
gemeente overgedragen wordt. De gemeente kan de ruimte vervolgens verhuren aan een kinderdagopvang organisatie die samen met het schoolbestuur een alles-in-één-school vormt.

Enkele corporaties hebben aangegeven interesse te hebben in kavel B2 voor de bouw van sociale huurwoningen. Bij de uitwerking van kavel B gaan we verder in gesprek hierover met de corporaties en de AFWC (Amsterdamse Federatie van Woningbouw Corporaties).

Kavel C is in de eerste fase de grootste kavel met ruimte voor woningen, kantoren en voorzieningen. Op dit moment verwachten we kavel C met één openbare selectieprocedure voor het optierecht op de markt te zetten met woningen in het middensegment huur, kantoor en voorzieningen.

Het programma per fase in m2 bvo

	Woningen	Kantoren	Voorzieningen	Bijzondere voorzieningen
Fase 1	22.687 m2	6.092 m2	345 m2	4.255 m2
Contractvorming 2020-2022				Alles-in-één-school
Ontwerp & realisatie 2022-2026				
Fase 2	27.162 m2	28.401 m2	3.736 m2	Mogelijkheid parkeergarage
Contractvorming 2024-2025				Circa 250 plekken
Ontwerp & realisatie 2025-2030				Ruim 4.000 m2 nader te bepalen programma
Fase 3	33.157 m2	19.537 m2	1.471 m2	Mogelijkheid parkeergarage
Contractvorming 2027-2029				Circa 250 plekken
Ontwerp & realisatie 2029-2033				
Fase 4	41.976 m2	3.584 m2	1.042 m2	
Contractvorming 2031-2032				
Ontwerp & realisatie 2032-2035				



De fasering van het gebied, opgeknipt in vier fases.

Bouwfaserings in relatie tot veiligheid

Gelet op gebruik en veiligheid is het zeer wenselijk om kavel A en B gelijktijdig te ontwikkelen, dan wel in ieder geval gelijktijdig op te leveren. Het in gebruik nemen van de school terwijl op kavel A de woontoren nog wordt gerealiseerd, brengt veiligheidsrisico's voor de gebruikers van de school met zich mee. Vanuit de Landelijke richtlijn bouw- en sloopveiligheid moeten in dat geval tijdens de bouw van de woontoren op kavel A dusdanige maatregelen worden getroffen dat traditionele bouwmethoden voor de bouw van de woontoren nagenoeg zijn uitgesloten. Van gevel tot gevel zit tussen kavel A en kavel B een ruimte van 7,5 meter. Uitgaande van een woontoren met een hoogte van circa 50 meter zal bij de traditionele bouwmethoden met één of meerdere bouwkransen en steigers rondom in het kader van bouwveiligheid een veiligheid- en valzone gecreëerd moeten worden van tenminste 7

meter en daarbij nog een hijszone. In deze zone mag geen publiek komen. Dit zal het gebruik van de buitenruimte aan de noordzijde van de school onmogelijk maken.

Bij de bouw van kavel C zou het kinderdagverblijf al in gebruik zijn. Tussen het kinderdagverblijf en kavel C is een buitenspeelruimte nodig. Hoewel kavel C aan de zijde van het kinderdagverblijf circa 7 bouwlagen telt, en daarmee de bouw- en veiligheidszone geringer is dan bij de woontoren (kavel A), zal dit tijdens de bouw, rekening houdend met de richtlijn bouw- en sloopveiligheid, beperkingen geven voor de buitenruimte van het kinderdagverblijf. Voor fase 1 worden diverse varianten uitgewerkt waar buitenspeelruimte voor het kinderdagverblijf en school zijn weergegeven.

6.5 Varianten voor de parkeeroplossing

In het plan wordt autoparkeren beperkt tot twee ondergrondse garages. In fase 2 en fase 3 is het mogelijk een ondergrondse parkeergarage te bouwen. Op beide locaties kan een meerlaagse parkeerkelder gebouwd worden. Uitgaande van twee lagen per garage is er ruimte voor circa 500 parkeerplekken (circa 250 plekken per garage).

Het realiseren en beheren van parkeerplekken laten we doorgaans over aan marktpartijen. We hebben de mogelijkheden onderzocht om een parkeergarage in gemeentelijk eigendom te nemen en zelf te exploiteren. De directie Parkeren is hierbij betrokken en heeft samen met Zuidas een aantal exploitatiemodellen door laten rekenen. Hieruit blijkt dat met een garage van 250 parkeerplaatsen voornamelijk een sluitende

businesscase mogelijk is. In een volgende fase beantwoorden we de vraag of, en onder welke voorwaarden, wij een (openbare) parkeergarage op deze locatie willen en kunnen realiseren en exploiteren. Daarmee zijn er twee keuzes voor het ontwikkelen van de parkeergarage(s) in Ravel: een reguliere marktontwikkeling en gemeentelijke ontwikkeling. Beide varianten lichten we hieronder kort toe.



Hoofdentree van de openbare parkeergarage onder het oostelijk gelegen veld van sportpark Goed Genoeg.
Ontwerp: M3H architecten. Foto: Luuk Kramer.

Variant 1: Parkeren in gemeentelijk bezit

In deze variant gaan we ervan uit dat we een garage in gemeentelijk eigendom nemen en laten exploiteren door de Directie Parkeren. Eerst wordt de gemeenteraad een investeringsbesluit voorgelegd. Daarna bereiden de directies Parkeren, Zuidas en Verkeer en Openbare Ruimte verdere aanbestedingsstukken voor. We verwachten dat de bouwkosten voor een garage met een of twee verdiepte lagen boven de drempelwaarde voor een Europese aanbesteding uitkomen. Dat betekent dat wij Europees moeten aanbesteden of die aanbestedingsplicht moeten doorleggen aan de ontwikkelende partij. Het boven de parkeergarage gelegen programma voor wonen, kantoren en voorzieningen ontwikkelen wij niet zelf. Maar we willen de bouw van de garage en het bovengelegen programma niet opknippen. Daarom heeft het onze voorkeur om de gemeentelijke parkeergarage en het bovengliggende programma als één aanbesteding op de markt te zetten. Hiermee kunnen we

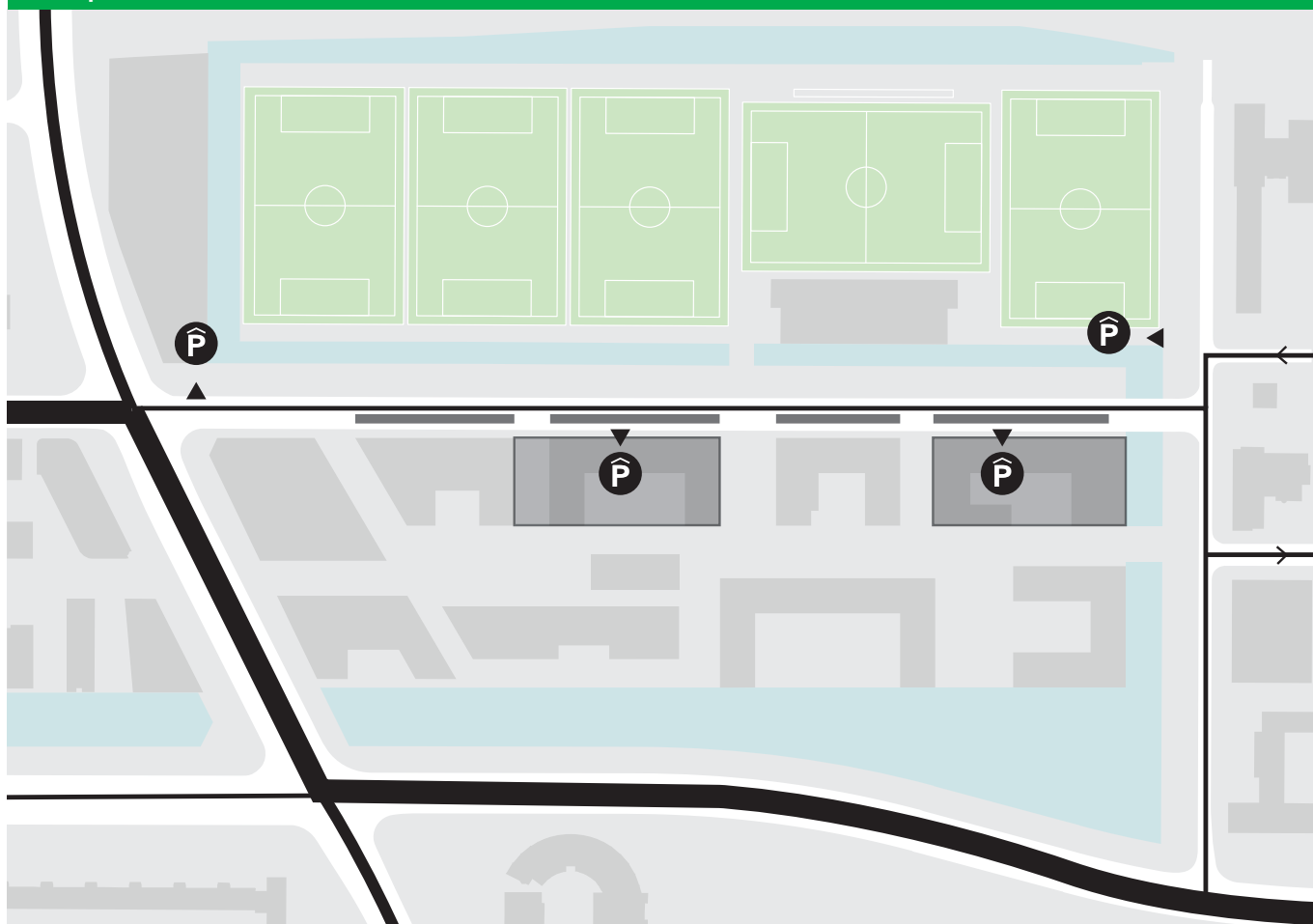
bouwtechnische en daarmee financiële risico's voorkomen. Wij nemen de garage na oplevering turn-key af, waarna we deze exploiteren en beheren.

Variant 2: Parkeren overlaten aan de markt

In de contractstukken voor de openbare selectie van een optierecht geeft Zuidas de voorwaarden aan waaronder de geselecteerde ontwikkelende partij de parkeergarage kan bouwen en opleveren. Het gaat daarbij onder andere om de ruimtelijke voorwaarden, gebruiksmogelijkheden en vaste residuele erfpachtgrondwaarde.

Met behulp van selectiecriteria dagen we de ontwikkelaar uit om specifieke wensen waar te maken in de parkeergarage. Denk hierbij aan wensen met betrekking tot dubbelgebruik en oplaadpunten voor elektrische auto's. De garage geven we in erfpacht uit, samen met het bovengliggende programma.

Autoparkeren in Ravel



 ondergrondse parkeergarages
 ontsluiting autoverkeer

 servicestrook (laden&lossen)



7. Juridisch-planologische strategie

In dit hoofdstuk staat de juridisch-planologische strategie voor het te ontwikkelen gebied Ravel centraal. De ontwikkeling voorziet in verschillende soorten nieuwe functies, met de nadruk op wonen. Het stedenbouwkundig plan voor Ravel is uitgewerkt als een autovrije, groene woonbuurt met een hoge dichtheid. Dit hoofdstuk beantwoordt de vraag hoe we de nieuwe functies in de aankomende 15 jaar juridisch-planologisch mogelijk kunnen maken.

7.1 Geldend bestemmingsplan

Voor het plangebied van Ravel geldt het bestemmingsplan 'Zuidas-Ravel', vastgesteld op 13 juli 2016. In dit moederplan is voor twee gebieden een uitwerkingsplicht opgenomen. Eerder is een uitwerkingsplan vastgesteld voor Valley (ten noorden van Ravel). De tweede uitwerkingsplicht gaat over het zuidelijk deel van plangebied van Ravel.

De belangrijkste bestemming in het plangebied van Ravel is een gemengde bestemming met onder andere wonen, kantoren, horeca, dienstverlening en scholen.

Het moederplan heeft regels gesteld om deze gemengde bestemming uit te werken. In de uitwerkingsregels staan maximale maten waarbinnen we de uitwerkingsplicht kunnen toepassen. De belangrijkste maximale maten gaan over:

- De maximale bouwhoogte
- Het maximale programma in bruto vloeroppervlak (bvo) dat is toegestaan
- Het aantal parkeerplaatsen

Het stedenbouwkundig plan in het ontwikkelplan Ravel overschrijdt op onderdelen de maximale ruimte van de uitwerkingsregels. Dit betekent dat een tweede uitwerking van het moederplan niet voldoende is voor de gewenste ontwikkeling. Er is een nieuw juridisch-planologisch kader nodig.

7.2 Omgevingsaspecten

Bij het nemen van juridisch-planologische besluiten moeten we voor Ravel rekening houden met de verschillende relevante omgevingsfactoren:

- De bouwhoogte is op meerdere kavels hoger dan in het moederplan staat. Voor afwijken van de bouwhoogte hebben we bovendien vanuit het Luchthavenindelingbesluit een verklaring van geen bezwaar nodig. Deze verklaring is reeds afgegeven.
- We overschrijden de voorkeursgrenswaarde voor geluid op verschillende plaatsen. De procedure voor vaststelling van hogere waarden moet worden doorlopen.
- Verwacht wordt dat de ontwikkeling geen invloed van betekenis heeft op de verkeers-afwikkeling in Zuidas.
- Het aantal autoparkeerplaatsen wijkt af van de voorgeschreven parkeernormen in het moederplan, de Nota Parkeernormen Auto (2017). De Parkeernota Fiets en Scooter (2018) is ook relevant.
- Voorafgaand aan besluitvorming hebben we een quick-scan Wet natuurbescherming uitgevoerd.
- We hebben windonderzoek verricht op het stedenbouwkundig plan dat heeft geleid tot wijzigingen in het ontwerp van de hoogbouw. De hoeveelheid windhinder hangt sterk samen met hoe we verkavelen. Daarom willen we de positie van de gebouwen in de juridisch-planologische besluiten vastleggen.
- Bij de huidige stedenbouwkundige opzet houden we rekening met schaduwwerking en uitzicht.

7.3 Stedelijke kaders

Bij het opstellen van juridisch-planologische besluiten moeten we rekening houden met de volgende relevante stedelijke kaders:

- De ontwikkelingen passen binnen de Kantorenstrategie.
- Bij de vaststelling van het moederplan hebben we getoetst aan het hotelbeleid. Bij het opstellen van een bestemmingplan zijn we gebonden aan het nieuwe hotelbeleid en de adviezen van de hotelloods over het hotelprogramma.
- De ontwikkelingen voldoen aan het Amsterdamse beleid rond keuze tussen verschillende soorten woningen.
- Bij het opstellen van een bestemmingsplan houden we rekening met het detailhandelsbeleid.
- Toetsing van luchtkwaliteit op projectniveau kan achterwege blijven als de ontwikkeling past binnen de totale Zuidas-ontwikkeling. Gevoelige bestemmingen mogen we niet zomaar op de locatie ontwikkelen. Voor de alles-in-één-school hebben we de locatiekeuze van de definitieve accommodatie ter adviesering voorgelegd aan de GGD en een positief advies verkregen.
- Bij de planontwikkeling moeten we rekening houden met het (gewijzigde) Amsterdamse geluidbeleid 2016.

7.4 Strategieën

Voor een nieuw juridisch-planologisch kader kunnen we een aantal strategieën volgen. De volgende strategieën zijn denkbaar:

Strategie 1: Vaststellen van één nieuw bestemmingsplan. In het nieuwe bestemmingsplan leggen we het nieuwe juridisch-planologisch kader voor Ravel vast. Het besluit hogere waarden loopt gelijk met de bestemmingsplanprocedure. Nadat het bestemmingsplan is vastgesteld kan de uitwerkingsplicht niet meer worden gebruikt.

Strategie 2a: Herzien van het moederplan, gevolgd door één uitwerkingsplan. De relevante uitwerkingsregels en de bestemming 'Wonen' uit het moederplan herzien we in een bestemmingsplan. Na die herziening leggen we het nieuwe juridisch-planologische kader in een uitwerkingsplan vast. Het besluit hogere waarden loopt samen met het uitwerkingsplan.

Strategie 2b: Herzien van het moederplan, gevolgd door meerdere uitwerkingsplannen. Deze strategie gaat uit van strategie 2a. Maar er volgen meerdere uitwerkingsplannen en meerdere hogere waardenbesluiten.

Strategie 3: Vaststellen van meerdere uitwerkingsplannen samen met omgevingsvergunningen. Het juridisch-planologische kader voor het nieuwe stedenbouwkundig programma leggen we vast in meerdere uitwerkingsplannen. Voor afwijken van de bouwhoogtes en de parkeernormen worden omgevingsvergunningen afgegeven. Het besluit hogere waarden loopt samen met elk uitwerkingsplan.

Strategie 4: Meerdere omgevingsvergunningen, uitgebreide procedure. Per ontwikkeling of uitgifte komt er een omgevingsvergunning met uitgebreide procedure. Het besluit hogere waarden en de omgevingsvergunning(en) worden gecoördineerd.

7.5 Weging strategieën

We hebben de risico's en kansen van genoemde strategieën zorgvuldig gewogen op de volgende onderwerpen:

- Onderzoeksplicht
- Doorlooptijd en samenloop van de verschillende besluiten
- Omgevingswet en bestemmingsplan met verbrede reikwijdte
- Juridische verankering van stedenbouwkundige uitgangspunten
- Procesrisico's
- Rechtszekerheid

plan met verbrede reikwijdte vast te stellen. Daarmee kunnen we vooruitlopen op de Omgevingswet. Daarnaast kunnen we belangrijke doelen rond bijvoorbeeld duurzaamheid als kader in het bestemmingsplan vastleggen. Toekomstige ontwikkelaars, bewoners en bedrijven kennen daardoor deze kaders en worden daarmee gestimuleerd om mee te werken aan het duurzame en vernieuwende karakter van Ravel.

Uit de weging van de risico's en kansen blijkt dat de vaststelling van één nieuw bestemmingsplan voor Ravel (strategie 1) de voorkeur heeft. Een belangrijk voordeel van een nieuw bestemmingsplan is de mogelijkheid om een bestemmings-

facebook



Zuidasamsterdam

📍 Zuidasdok



100.000 like this



8. Communicatie en omgevingsmanagement

In dit hoofdstuk beschrijven we hoe we de omgeving, de directe burens en de uiteindelijke bewoners en gebruikers van Ravel informeren en betrekken bij de ontwikkeling en verwezenlijking van de nieuwe woonwijk.

Het kader

Het Ontwikkelplan Ravel is een uitwerking van het Herzien Uitvoeringsbesluit (HUB) Ravel dat de gemeenteraad op 15 november 2015 vaststelde. Dit betekent dat de formele inspraak en besluitvorming over onder meer de stedenbouwkundige en programmatische uitgangspunten van het plan reeds eerder hebben plaatsgevonden. Op twee onderdelen wordt in het Ontwikkelplan Ravel afgeweken van de kaders die in het Herzien Uitvoeringsbesluit zijn vastgesteld. Het betreft het woningbouwprogramma en de bouwhoogte. Omdat het gemeentebestuur van Amsterdam in 2017 heeft besloten om tot 2025 meer woningen voor de lage- en midden inkomens te bouwen en minder woningen in de vrije sector is het Ontwikkelplan hierop aangepast. Dit betekent dat wordt uitgegaan van de bouw van 40% sociale huurwoningen, 40% middensegmentwoningen en 20% vrije sector woningen, dat was in het HUB nog 100% marktwoningen. Daarnaast is er op sommige plekken in het Ontwikkelplan gekozen voor een hogere bouwhoogte omdat dit beter aansluit bij de bebouwing in de naast gelegen gebieden. Ook hebben we de opgave om zo goed mogelijk gebruik te maken van de beschikbare grond.

Nadat de wethouder akkoord is gegaan met het Ontwikkelplan Ravel gaan we de bewoners, de vastgoedeigenaren, de ondernemers in het gebied en de directe omgeving informeren en consulteren over het Ontwikkelplan Ravel. Daarbij wordt in ogenschouw gehouden dat een groot deel van de kaders al is vastgelegd bij vaststelling van het HUB en dat consultatie dus voornamelijk betrekking heeft op dat wat nieuw is.

Het Ontwikkelplan Ravel is tevens de basis voor het Bestemmingsplan Ravel. Hierin worden de uitgangspunten van het Ontwikkelplan Ravel Juridisch-planologisch vastgelegd. Nadat de wethouder akkoord is gegaan met het Ontwikkelplan Ravel zal de procedure voor het Bestemmingsplan starten. Over het bestemmingsplan zal een inspraak procedure worden gevolgd onder andere door bekendmaking via de website www.ruimtelijkeplannen.nl en is er mogelijkheid voor het indienen van zienswijzen.



8.1 Communicatiestrategie

Kernboodschap communicatie

We maken een duurzame, groene en autoluwe nieuwe buurt met ongeveer 1350 woningen. De woningen zijn verdeeld over sociaal, midden en duur. De buurt is voor vooral gericht op gezinnen. Naast woningen maken we kantoren, verschillende commerciële en maatschappelijke voorzieningen en horecagelegenheden. Er komt een basisschool waar het tijdelijke de Kindercampus Zuidas (IKC) haar definitieve onderkomen krijgt en een geheel nieuw gemeentelijk sportpark met AFC als hoofdgebruiker. De stations Zuid en RAI en de winkels van het Gelderlandplein liggen op loopafstand. Met Ravel krijgt Zuidas er een levendige woonbuurt bij.

Zuidas/Ravel draagt bij aan de vraag naar meer woningen in Amsterdam. Meer woningen in Zuidas betekent bovendien meer bewoners en daarmee meer leven op straat. Het draagvlak voor voorzieningen neemt daardoor verder toe en meer mensen zullen Zuidas gaan bezoeken.

Communicatieaanpak

Met de communicatie volgen we nauwgezet de mijlpalen in het proces:

- De planontwikkeling en besluitvorming over het Ontwikkelplan Ravel en vervolgens het bestemmingsplan Ravel
- Het uitschrijven van de tenders
- De uiteindelijke bouw en uitvoering

We zetten verschillende communicatiemiddelen en communicatiekanalen in om de stakeholders, overige belanghebbenden en burgers zo goed mogelijk te informeren. Dit gebeurt onder meer met de Zuidas website, nieuwsbrieven, Facebook en Twitter. We spreken met hen in kleinere en grotere bijeenkomsten of bij evenementen.

Voor het daadwerkelijk inrichten van de openbare ruimte zetten we een apart communicatieplan in. Daarbij kunnen (toekomstige) bewoners en gebruikers direct invloed uitoefenen op hun leefgebied.

De bouw van de buurt zal enkele jaren in beslag nemen en gebeurt gefaseerd. De bouw van de eerste kavels, waarin we onder meer de school en woningen gaan maken, start in de tweede helft van 2022. De nadruk van de uitvoeringscommunicatie ligt op de eerst komende 3 jaar.

Communicatiedoelen zijn:

- Op de kaart zetten: vertellen over de ontwikkeling van een nieuwe groene stadswijk in Zuidas
- Informeren: kennis bijbrengen, eventuele misverstanden weerleggen, de vervolgstappen van de realisatie van de buurt in beeld brengen
- Betrekken: de omgeving actief bij de planontwikkeling en uitvoering betrekken en beïnvloeding mogelijk maken samen met het omgevingsmanagement
- Ervaren: de omgeving enthousiasmeren en laten zien dat Ravel belangrijk is om Zuidas tot een levendige woonwijk te maken.
- Bouwcommunicatie: informeren over de uitvoering van de werkzaamheden en projecten

Doelgroepen:

- Bewoners, omwonenden, VVE's (Gershwin, Vivaldi, Buitenveldert), bewonersorganisaties in en rondom Zuidas
- Investeerders, ontwikkelaars, gebouweigenaren en gebruikers in het gebied
- Bedrijfsleven, medewerkers, beheerders in het gebied en platforms van het bedrijfsleven in Zuidas zoals Hello Zuidas
- Gebruikers van Ravel en Vivaldi en de overige Zuidas
- Media en pers
- Algemeen publiek
- Politiek

8.2 Omgevingsmanagement

In het coalitieakkoord is 'democratisering' één van de speerpunten: Het doel is inwoners van Amsterdam grotere zeggenschap te laten hebben over hun directe omgeving. We vinden dat plannen er rijker van worden als belanghebbenden hun input kunnen leveren. Daarom is bij de ontwikkeling van Ravel de inbreng van de bewoners, ondernemers en gebruikers van belang. Hoe we de omgeving bij de plannen betrekken zal per fase verschillen.

Fase I: De fase waarin we het ontwikkelplan Ravel aan de omgeving presenteren en de belanghebbenden informeren en consulteren. In deze fase zijn er nog geen bewoners in het gebied. De belangrijkste betrokkenen zijn de belanghebbenden in de directe omgeving en eventuele bestaande bewonersgroepen in Zuidas.

Fase II: Na oplevering van de eerste woningen en voorzieningen zullen we de bewoners en ondernemers van Ravel betrekken bij de inrichting van de openbare ruimte.

Fase I: Gesprekken met de omgeving en betrokkenen/stakeholders in het gebied

In deze fase informeren en consulteren we de volgende partijen over de voorgenomen plannen:

- De stakeholders in Ravel en Vivaldi, waaronder de directe burens van Ravel:
 - Het dagelijks Bestuur van AFC
 - De vastgoedeigenaren en gebruikers van de kantoren in Vivaldi w.o. Breevast en EY
 - De ontwikkelaar en vastgoedeigenaar van de Valley (OVG)
- De aanspreekpunten en directies van de tijdelijke functies in Ravel:
 - Kindercampus Zuidas (IKC)
 - Student Housing Ravel Residence

Met deze gesprekken willen we het Ontwikkelplan voor Ravel verduidelijken, vragen beantwoorden en mogelijke zorgen bij betrokkenen wegnemen. Bovendien helpen deze gesprekken ons om de belangen en wensen van partijen (nog) scherper te krijgen. De gesprekken kunnen aanleiding geven tot aanpassingen in het ontwikkelplan. In de gesprekken geven we ook aan dat het ontwikkelplan de basis vormt voor het nieuwe bestemmingsplan dat in procedure zal gaan.

Informatiebijeenkomst

Naast de afzonderlijke gesprekken met de stakeholders en betrokkenen organiseren we één, of zo nodig meerdere brede algemene informatiebijeenkomsten/ informatiemarkten om de mensen uit de omgeving te informeren over:

- Het Ontwikkelplan Ravel
- De procedures die gevolgd worden
- De besluitvorming
- De vervolgstappen om te komen tot de bouw van de nieuwe buurt
- De planning

Doelgroepen voor deze bijeenkomst worden uitgenodigd:

- Bedrijven
- Vastgoedeigenaren en de beheerders van het vastgoed
- Bewoners/gebruikers uit Ravel, Vivaldi, Oost Gershwin en Mahler, en noordelijk deel Buitenveldert

In geval partijen aanvullende informatie of een individueel gesprek wensen, is dat mogelijk.

Fase II: Beïnvloedingsmogelijkheden voor toekomstige gebruikers

Bij de verdere uitwerking van de openbare ruimte in een Voorlopig Ontwerp en Definitief Ontwerp geven we toekomstige bewoners ruimte om deze (op onderdelen) zelf in te vullen. Daarbij liggen de uitgangspunten voor het ontwerp wel al op hoofdlijnen vast. Zo blijft de groene, parkachtige inrichting de basis van het ontwerp. En dient het binnengebied autovrij te blijven. Ook het vlonderpad in het water van de De Boelegracht ligt vast.

Daarnaast dient rekening te worden gehouden met gemeentelijke kaders zoals:

- Regenbestendigheid ('Rainproof')
- Puccini
- De aanwezigheid van ondergrondse kabels en leidingen
- Beschikbaar budget
- Beheeruitgangspunten

Deze uitgangspunten en randvoorwaarden geven we mee in het overleg met de bewoners.

We zien de volgende mogelijkheden om bewoners bij de inrichting van de openbare ruimte te betrekken:

1. In de eerste fase zijn er nog geen bewoners in Ravel. Daarom betrekken we vooral in de fases 2, 3 en 4 bewoners en gebruikers van het eerste uur bij inrichten van deze latere fases. Het waterplein en ook de kleinere open plekken lenen zich goed voor meedenken door bewoners en gebruikers.

2. In de eerste fase gebruiken we de kennis en ervaring van de huidige werknemers en bewoners van Vivaldi, Gershwin en Buitenveldert. We voeren een 'gebruikerstest' uit om vooral een 'reality check' te doen op het ontwerp.

3. De semi-openbare ruimtes die we aan ontwikkelaars in erfpacht uitgeven zijn belangrijk voor de uiteindelijke gebruikers. Het gaat om bijvoorbeeld hoven en collectieve buitenruimten. Dit biedt kansen om de eindgebruikers mee te laten bepalen over hun woonomgeving. Dit kunnen we vastleggen in de bouwvelop en erfpachttuitgifte.

4. We betrekken de alles-in-één-school bij het ontwerp van het centrale plein dat ook schoolplein wordt. Bij de inrichting van alle overige speelplekken in de buurt betrekken we ook de kinderen en ouders in de omgeving.

5. Buiten de hoofdpadenstructuur laten we ruimten in het schetsontwerp open voor latere invulling. We duiden zones aan die nog niet worden ontworpen. Deze zones richten we met de nieuwe bewoners in.

6. Met de aansluiting van de gebouwen op de openbare ruimte kunnen bewoners de buurt 'eigen' maken. Deze stroken bieden ruimte voor onder andere:

- Geveltuinen
- Plantenpotten
- Bankjes en picknicktafels van bewoners

7. Wanneer de inrichting van de openbare ruimte niet geheel aansluit bij het gebruik en de behoeftes van bewoners kunnen we na oplevering alsnog (kleine) aanpassingen aan de inrichting van de openbare ruimte doen. We kunnen bijvoorbeeld:

- Olifantenpaadjes formaliseren
- Plekken van verlichting wijzigen
- Speelzones toevoegen



9. Planning en fasering Ravel

In dit hoofdstuk beschrijven we de volgorde en onderlinge afhankelijkheid van de voorgenomen ontwikkelingen in de planvormings- en uitvoeringsfase van Ravel.

Achtergrond

De gemeenteraad heeft in 2015 het Herzien Uitvoeringsbesluit Ravel (HUB Ravel) en in 2016 het Bestemmingsplan Ravel Zuidas vastgesteld.

Tijdelijke functies

In het huidige gebied liggen twee tijdelijke functies: de studentenhuisvesting Ravel Residence en Kindercampus Zuidas (IKC). Kindercampus Zuidas komt definitief terug in de nieuwbouw in Ravel. Met de school is afgesproken dat ze in augustus 2024 in één keer van de tijdelijke school naar de nieuwe definitieve school in Ravel kunnen overstappen. Ravel Residence komt niet terug in de definitieve plannen voor Ravel. Het contract met de exploitanten van Ravel Residence eindigt op 1 augustus 2026.

Fasering

De ontwikkeling van Ravel zal gefaseerd (in 4 fasen) plaatsvinden (zie faseringsplaatje). Een aantal zaken is hiervoor randvoorwaardelijk.

Juridisch-planologische randvoorwaarden

Het Ontwikkelplan voor Ravel wijkt op een aantal punten af van het Bestemmingsplan Ravel dat in 2016 door de gemeenteraad is vastgesteld. Dit geldt voor het programma, de bouwhoogtes en het parkeren. We gaan daarom een nieuw bestemmingplan opstellen voor het gebied waarin deze wijzigingen worden opgenomen. Het bestemmingsplan gaat in procedure na de bestuurlijke vaststelling van het Ontwikkelplan in

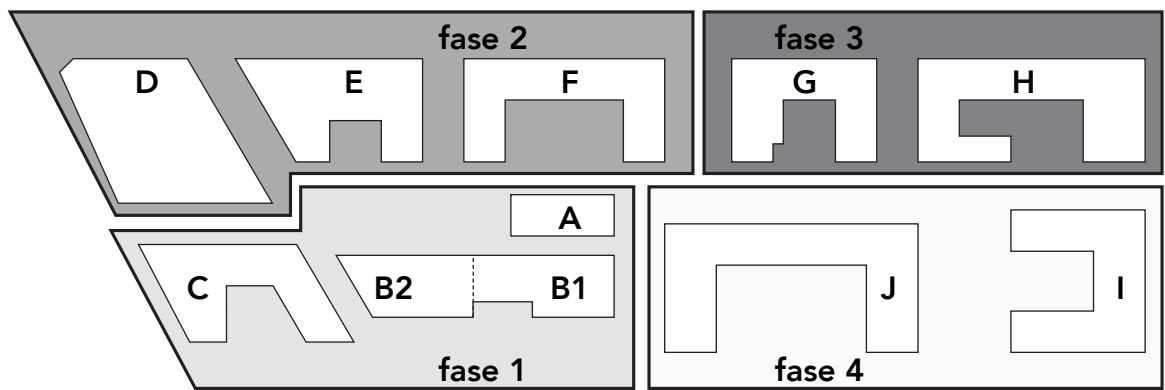
Q2 2020. Naar verwachting ligt er in dan in Q2 2021 een nieuw door de gemeenteraad vastgesteld bestemmingsplan. Zonder beroepsgang is het bestemmingsplan in Q2 2021 onherroepelijk. Bij een beroepsgang is het bestemmingsplan in Q4 2021 onherroepelijk.

Functievrij- en bouwrijpmaken

Om te kunnen bouwen moet eerst de grond bouwrijp worden gemaakt en de ondergrondse infrastructuur van Kabels en Leidingen worden aangelegd. Dit kan nadat de oude sportvelden van AFC verwijderd zijn. Nadat de ondergrondse Kabels en Leidingen zijn aangebracht kan ook de Ravellaan worden aangelegd. Dit gebeurt vanaf het derde kwartaal van 2020 en is gereed in Q2 2022. Hierna kan de eerste fase 1 van Ravel bouwrijp worden gemaakt zodat tijdig gestart kan worden met de bouw van de alles-in-één-school die gepland staat voor het derde kwartaal van 2022

Fase 1

De definitieve huisvesting voor de alles-in-één-school moet vóór de start van het schooljaar 2024- 2025, dus uiterlijk in augustus 2024, gereed zijn. De planning voor de ontwikkeling van de eerste fase is hierop afgestemd. We starten in de eerste fase met het zuidwestelijk deel van Ravel. Daar komt de nieuwe school in (kavel B1). In deze eerste fase worden de kavels A en B2 zoveel mogelijk in één bouwstroom, gelijktijdig met de alles-in-één-school, opgeleverd in Q2/Q3 2024.



De fasering van het gebied, opgeknipt in vier fases.

Ravel gereed in 2035

Nadat we met de eerste fase zijn gestart gaan we met de klok mee door met de ontwikkeling van de tweede fase (2024-2030), de derde fase (2027-2033) en vierde fase (2031-2035). Als alles volgens planning verloopt zal de laatste fase van de planontwikkeling in Ravel in 2035 worden opgeleverd. Voor een gedetailleerde planning verwijzen we de planningsbijlage.

Verantwoording illustraties

Pagina 4: Funenpark, Martijn de Wit (2011)

Pagina 8: Luchtfoto Ravel, Your Captain Fotografie (2019)

Pagina 24: Beatrixpark, Jan Vonk (2019)

Pagina 34: Vijfhoek, Marcel Steinbach (2019)

Pagina 38: EMA ondergrondse infrastructuur, Marcel Steinbach (2019)

Pagina 42: Bespreking team Ravel in Zuidas kantoor, Jessica Scheurich (2019)

Pagina 50: Luchtfoto Ravel, Your Captain Fotografie (2019)

Pagina 54: Dag van de bouw, Jan Vonk (2019)

Pagina 56: Participatie Gershwin bakken met bewoners, Jan Vonk (2019)

Pagina 60: Luchtfoto Ravel, Your Captain Fotografie (2019)





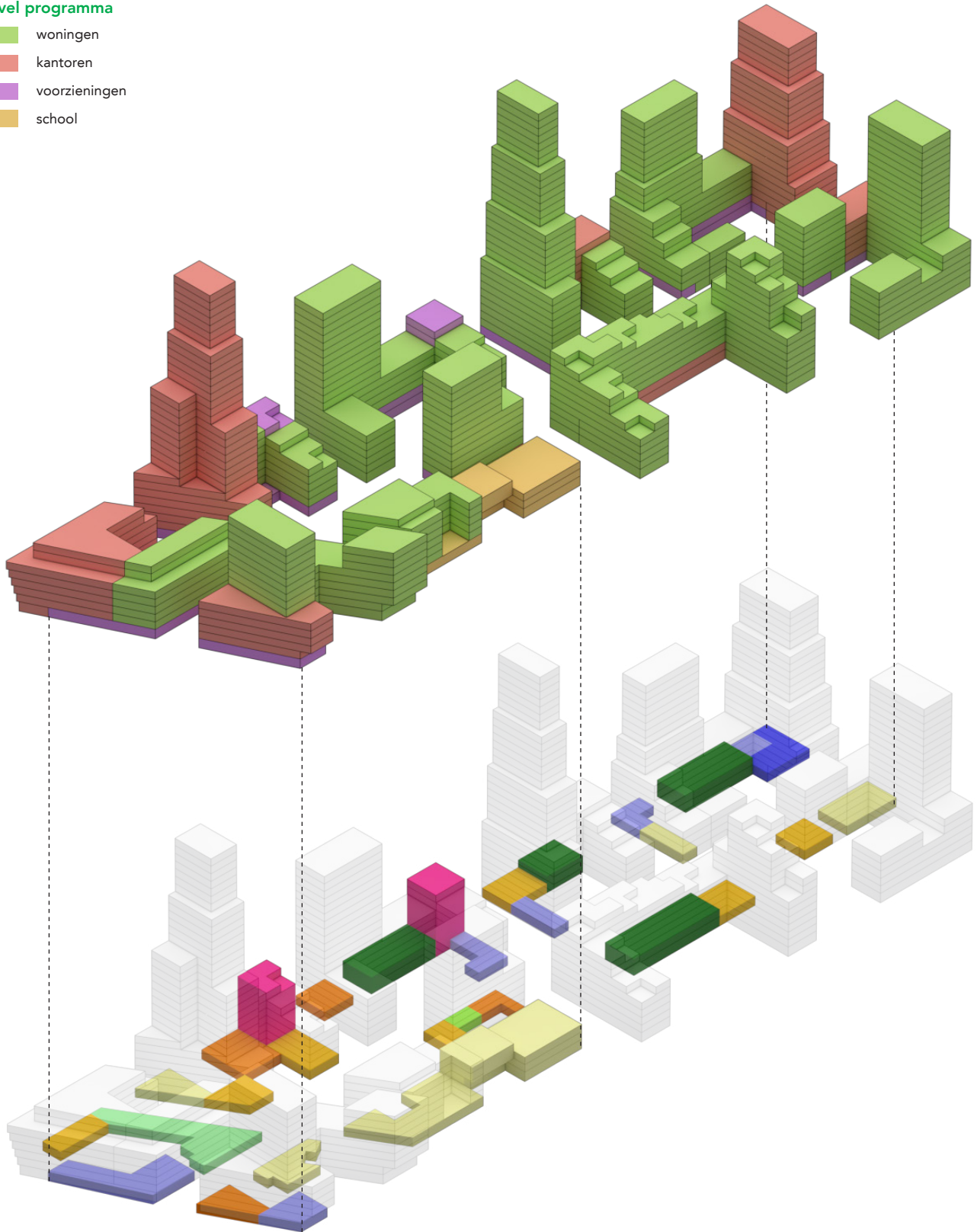
Gemeente
Amsterdam



Bijlage juni 2020

Ravel programma

- woningen
- kantoren
- voorzieningen
- school



Ravel programma ground floor

- detailhandel
- supermarket
- horeca
- kunst en cultuur
- kelinschalige bedrijvigheid
- school
- maatschappelijk voorzieningen
- nader te bepalen
- woon werk woningen

2020

2021

2022

Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

Q4

Q1

Q2

Q3

Q4

Valley

Uitvoering Valley

Openbare ruimte Valley

AFC

Clubhuis AFC

Sportvelden AFC

Ravellaan

Planvorming

Ontwikkelplan

Bestemmingsplan

Fase 1

Bouwrijp maken kavels fase 1

Kavel A

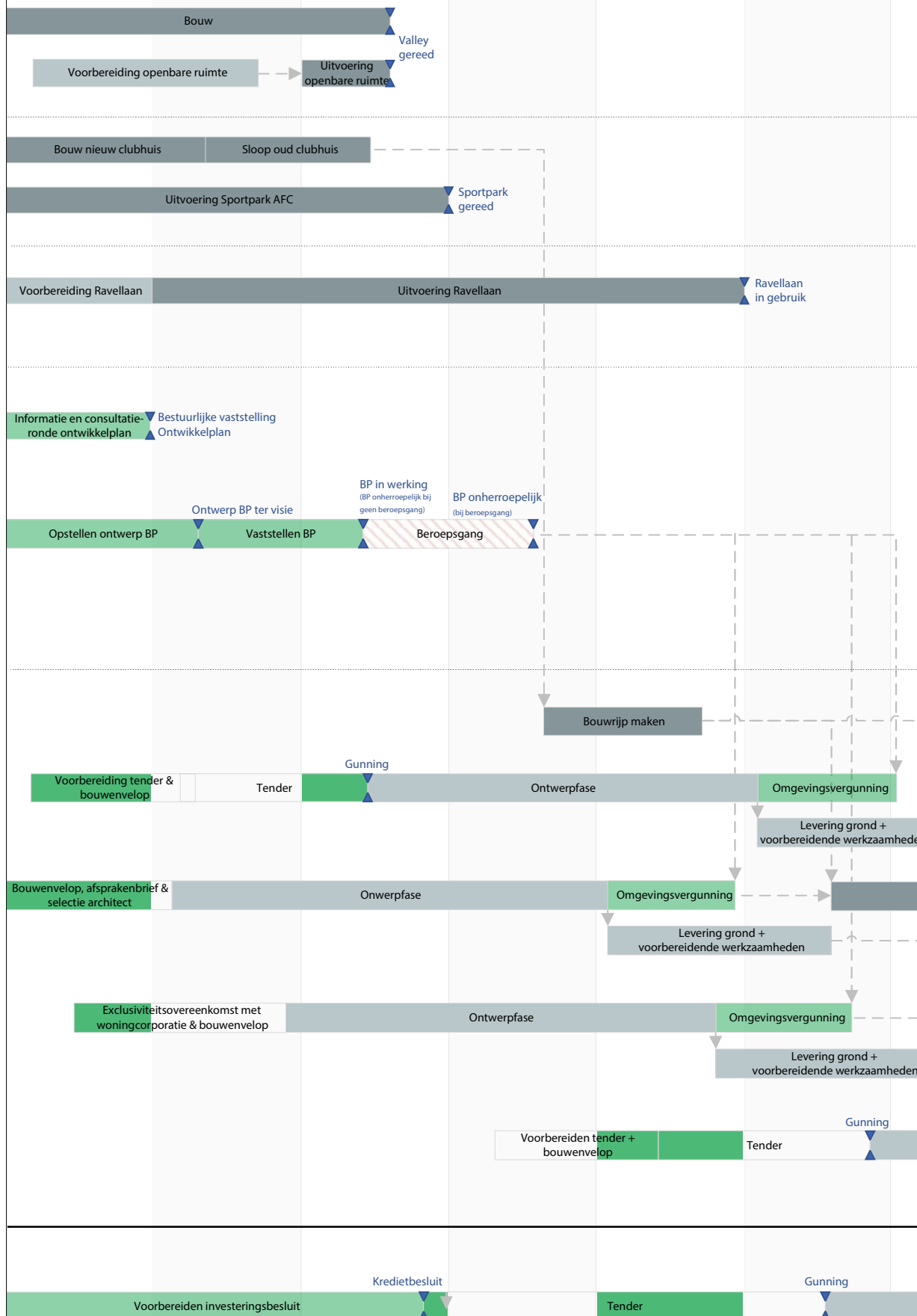
Kavel B1

Kavel B2

Kavel C

Fase 2 (parkeren)

Parkeergarage



2023				2024				2025				2026			
Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4	Q1	Q2	Q3	Q4
Planvorming Tender, gronduitgifte Ontwerp, voorbereiding Uitvoering Mijlpaal															
Bouw woningen Kavel A Oplevering Kavel A															
Bouw IKC Kavel B1 Oplevering Kavel B1															
Bouw woningen en kinderdagverblijf Kavel B2 Oplevering Kavel B2															
Ontwerpfase Omgevingsvergunning Levering grond + voorbereidende werkzaamheden Bouw woningen Kavel C Oplevering Kavel C															
Ontwerpfase Omgevingsvergunning Levering grond + voorbereidende werkzaamheden Bouw parkeergarage Oplevering Parkeergarage															

Fase 2

Kavels D, E & F

Bouwenvelop

Tender

Ontwerpfase

Omgevingsvergunning

Uitvoering

Fase 3

Kavels G & H

Bouwenvelop

Tender

Ontwerpfase

Omgevingsvergunning

Uitvoering

Fase 4

Kavels I & J

Bouwenvelop

Tender

Ontwerpfase

Omgevingsvergunning

Uitvoering

2024

2025

2026

2027

2028

Bouwenvelop

Tender

Gunning

Ontwerpfase

Omgevings-
vergunning

Laatste
(bouw)voor-
bereidingen

Bouw Kavels D, E & F

Bouwenvelop

Tender

Gunning

