

Omgevingsdocument Ontwikkelplan Ravel

Van Maarten van Ettekoven, m.van.ettekoven@amsterdam.nl
Datum 20 mei 2020
Onderwerp Omgevingsdocument Ontwikkelplan Ravel, Zuidas

Inleiding

Het ontwikkelplan Ravel is een uitwerking van het Herzien Uitvoeringsbesluit Ravel uit 2015. Het bijbehorende stedenbouwkundig plan is op 15 juni 2014 aan de omgeving gepresenteerd tijdens een informatiebijeenkomst. We zijn nu zes jaar verder en sinds die tijd is er een aantal uitgangspunten van het plan aangepast, waaronder het toepassen van het woningbouwprincipe “40-40-20” en de daarmee samenhangende hogere dichtheid en bouwhoogte. Bovendien is in het ontwikkelplan een groen en autovrij binnengebied geïntroduceerd. Om de belanghebbenden en geïnteresseerden te informeren over deze wijzigingen en om de geheugens op te frissen, hebben we in april en mei 2020 een informatie- en consultatieronde georganiseerd.

In dit omgevingsdocument beschrijven we:

- de opzet van het doorlopen informatie- en consultatieproces,
- een overzicht van de reacties die we hebben opgehaald,
- in hoeverre dit proces aanleiding heeft gegeven om het ontwikkelplan te wijzigen.

Kortom we leggen in dit document verantwoording af aan de omgeving.

De opzet van het doorlopen informatie- en consultatieproces

Zoals hierboven al aangegeven, betreft het ontwikkelplan de uitwerking van een eerder genomen besluit uit 2015, waarbij inspraak heeft plaatsgevonden. Het ontwikkelplan is voor het overgrote deel opgesteld binnen de kaders van dat besluit en wijkt slechts op een paar punten af van het plan uit 2015. Om die reden is ervoor gekozen de belanghebbenden niet opnieuw uitgebreid te consulteren. Wel is het van belang om de belanghebbenden goed en zorgvuldig te informeren over het uitgewerkte ontwikkelplan. Alleen voor de onderdelen die nieuw zijn was ruimte voor consultatie (conform de participatieladder). Ons uitgangspunt daarbij was: in het geval dat de reacties van de belanghebbenden daartoe aanleiding geven, dan kunnen we aanpassingen doorvoeren voordat het ontwikkelplan bestuurlijk wordt vastgesteld en wordt vertaald naar een bestemmingsplan.

Het informatie- en consultatieproces kende twee sporen. Voor beide sporen was het de bedoeling de belanghebbenden te informeren en om een reactie op het ontwikkelplan te vragen. In het eerste spoor hebben we de directe burens van het plangebied uitgenodigd voor een één op één gesprek.

We hebben gesproken met:

- AFC
- Kindercampus Zuidas en schoolbestuur OODA
- Ravel Residence

- De beheerder van Cross Towers en grootste huurder EY (Ernst&Young)
- Edge (als ontwikkelaar Valley)
- NSI (als eigenaar en ontwikkelaar van Spaces)

Het tweede spoor bestond uit het informeren van een bredere groep belanghebbende bewoners, werknemers en ondernemers in Zuidas en Buitenveldert. Op 29 april 2020 organiseerden we voor hen een informatiebijeenkomst. Vanwege de Coronacrisis werd dat een digitale bijeenkomst via MS Teams. De bijeenkomst bestond uit een uitgebreide toelichting op het plan en de deelnemers kregen de mogelijkheid om via de chatfunctie van het programma vragen te stellen, die aan het einde van de presentatie beantwoord werden. Daarnaast hebben we de mogelijkheid geboden om vragen te stellen via een telefonisch spreekuur op 30 april 2020 en via het algemene emailadres van Zuidas. Het telefonisch spreekuur was ook bedoeld voor mensen die de digitale bijeenkomst niet konden bijwonen (om wat voor reden dan ook). De vragen die tijdens de informatiebijeenkomst, het telefonisch spreekuur en via de mail zijn gesteld, zijn opgenomen in een Q&A document. Dit document is toegestuurd aan de deelnemers van de bijeenkomst en wordt geplaatst op Zuidas.nl. Zo kunnen de belangrijkste vragen en antwoorden teruggelezen worden op een later moment, ook door belanghebbenden en geïnteresseerden die de presentatie niet gezien hebben. Tenslotte hebben we de bijeenkomst opgenomen en deze is desgewenst door belanghebbenden op te vragen.

Een overzicht van de reacties die we hebben opgehaald tijdens de informatie- en consultatieronde

De reacties die we ontvangen hebben, kunnen worden onderverdeeld in drie categorieën:

1. *Vragen, vaak van verhelderende aard*
2. *Zorgen en aandachtspunten*
3. *Complimenten en aanbevelingen*

We lopen de drie categorieën in bovenstaande volgorde langs.

1. Vragen, vaak van verhelderende aard

Allereerst de vragen, die gesteld zijn om het verhaal goed te kunnen begrijpen. Voor de volledigheid belichten we deze vragen hieronder kort maar we gaan er niet al te diep op in omdat ze voor het proeven van de reacties op het ontwikkelplan minder relevant zijn. In dit document worden ook niet alle verhelderende vragen beantwoord; voor een compleet beeld van de gestelde vragen verwijzen we naar het Q&A document. De zorgen, aandachtspunten, complimenten en aanbevelingen geven beter weer wat mensen van het ontwikkelplan vinden en die zullen uitgebreider aan de orde komen.

De gestelde vragen zijn onder te verdelen in drie thema's:

- I. De meeste mensen waren nieuwsgierig naar het programma en de te verwachten voorzieningen. Zo vroeg men zich bijvoorbeeld af of er ruimte komt voor horeca en hoe groot het schoolplein van Kindercampus Zuidas wordt. Daarnaast was een veel gestelde vraag hoeveel woningen er komen en of dat ook studentenwoningen betreffen. Hoewel men snapt dat Zuidas in deze nieuwe buurt inzet op gezinnen met kinderen, is de behoefte aan studentenwoningen blijkbaar aanwezig. Onder andere vanwege de veronderstelde levendigheid die de aanwezigheid van studenten oplevert.

Uiteraard is men ook benieuwd naar de mogelijkheden om de fiets en auto te parkeren. De ruimte is immers, gezien het grote aantal woningen, relatief schaars. Vandaar dat de oplossingen daarvoor in pandig worden gezocht.

- II. Vanzelfsprekend wil men weten hoe de planning en fasering van de gehele ontwikkeling eruit ziet. Mensen willen weten waar ze aan toe zijn en wat dat voor hen betekent; vooral de gebruikers die nu al in het plangebied gevestigd zijn: de Kindercampus Zuidas en de Ravel Residence.
- III. Tenslotte is er een aantal overige vragen gesteld over de eventuele effecten van de Coronacrisis, de bouwhoogte, het ontwerp van de nieuwe Ravellaan en de waterstructuur.

2. Zorgen en aandachtspunten

Naast het stellen van vragen, hebben de belanghebbenden en geïnteresseerden ook een aantal zorgen geuit en aandachtspunten meegegeven. Deze zijn te vatten in een zestal onderwerpen.

- I. Een aantal zorgen betreft de toekomstige verkeerssituatie, de bereikbaarheid, het parkeren en de bevoorrading van het gebied en het effect daarvan op de omgeving. De angst die daarbij overheerst is gebaseerd op de aanname dat de toename van een groot aantal woningen en een groot aantal vierkante meters aan kantoren, automatisch leidt tot grotere verkeersproblemen en een verhoogde parkeerdruk in omliggende wijken. Die aanname is begrijpelijk want er komen inderdaad meer auto's naar het gebied maar de aanname gaat niet helemaal op. Zo is het feit dat er straks relatief weinig parkeermogelijkheden zijn, gunstig voor de bereikbaarheid van het gebied. Over het algemeen geldt: hoe minder parkeerplekken, hoe beter de autobereikbaarheid. Met andere woorden: wij zijn van mening dat het relatief lage aantal parkeerplekken (500) een goed antwoord is op de zorgen over een verslechtering van de bereikbaarheid van het gebied. Bovendien zorgt de toekomstige Ravellaan voor een verbeterde verkeersafwikkeling van de buurt. Naast de Antonio Vivaldistraat en de Tommaso Albinonistraat krijgen de deelgebieden Ravel en Vivaldi met de Ravellaan een derde ontsluitingsroute.

Maar leidt het kleine aantal parkeerplekken dan niet tot overlast in naastgelegen buurten zoals Buitenveldert? Ja en nee. Uit ervaring van het naastgelegen centrumgebied van Zuidas (Gershwin en Mahler) weten we dat kantoorpersoneel en bewoners van Zuidas niet of nauwelijks parkeren in Buitenveldert. In het noordelijk deel van Buitenveldert geldt namelijk parkeerduurbepanking. Het feit dat je er voor maximaal drie uur aaneengesloten kunt parkeren, zorgt ervoor dat het niet interessant is voor de vaste bewoners en werknemers van Zuidas. We weten echter ook dat bezoekers van de bewoners en kantoren in het centrumgebied van Zuidas wel gebruik maken van de parkeerplekken in Buitenveldert, mits het bezoek korter duurt dan drie uur. Voor Ravel is dus te verwachten dat het bezoek van de kantoren, de bewoners en voetbalvereniging AFC eveneens in Buitenveldert gaat parkeren. Het is echter de vraag of dat daadwerkelijk leidt tot parkeeroverlast. Wij denken van niet. De Buitenveldertse buurten (K91a K91b), die grenzen aan Ravel worden namelijk gerekend tot de buurten met de laagste parkeerdruk van stadsdeel Zuid: zowel op doordeweekse middagen als avonden is de parkeerdruk lager dan 59% (Parkeerdrukonderzoek stadsdeel Zuid 2018 van Trajan).

Verder onderzoekt de gemeente onder welke condities het mogelijk is om één of meerdere garages aan de Ravellaan in eigen beheer te nemen. Daarmee houden we als gemeente de regie over het gebruik en de toedeling van parkeerplekken. We hechten grote waarde aan dubbelgebruik van parkeerplekken. En daar biedt het plan door zijn gemengde programma ook mogelijkheden voor. Het aantal plekken is berekend op basis van kritieke momenten waarop de voorziene parkeerdruk het hoogst is. Dat is vooral in de namiddag op doordeweekse dagen; een deel van de werknemers is dan nog op kantoor in Ravel, een deel van de bewoners komt weer thuis.

Daarnaast leidt het feit dat er in het binnengebied niet geparkeerd kan worden tot vragen bij o.a. Kindercampus Zuidas: hoe kunnen goederen worden afgeleverd als je niet aan de Ravellaan woont of werkt? Het binnengebied is namelijk autovrij en het is voor bijvoorbeeld bezorgdiensten niet mogelijk tot aan de voordeur van de zuidelijk gelegen kavels te komen. Dit doen we om de buurt een optimaal groen karakter en een veilig en prettig verblijfsklimaat te geven.

Om die reden krijgt de Ravellaan aan één zijde van de straat een zogenaamde servicestrook over de gehele lengte van de laan, waar alleen geladen en gelost (en gehaald en gebracht) mag worden. Hier wordt het laden en lossen met ongeveer 60 plekken gefaciliteerd; alleen niet tot aan de voordeur. Incidenteel kan bij verhuizingen en het leveren van grote goederen wel door het binnengebied gereden worden. Daar wordt de padenstructuur in het binnengebied op ontworpen. De spelregels hiervoor zullen we, mede op basis van beproefde voorbeelden elders in de stad, te zijner tijd met de betrokkenen opstellen.

- II. Er is een aantal vragen gesteld over de waterhuishouding en het beheer daarvan. De zorg die werd geuit had te maken met de vraag waar al het regenwater naar afgevoerd wordt en of het water wel schoon is. Ten eerste wordt het binnengebied groen ingericht, hetgeen gunstig is voor het verwerken van hemelwater. Ten tweede wordt een nieuwe, S-vormige, waterstructuur geïntroduceerd die het water van de De Boelegracht verbindt met de nog te graven Ravelgracht en de bestaande waterwegen in de buurt zoals de Spoorlagsloot langs de A10. Dit heeft een positieve werking op de waterkwaliteit.
- III. Een deel van de mensen maakt zich zorgen over de overlast en veiligheid tijdens de uitvoering van het gehele ontwikkelplan. Het duurt bovendien lang voordat alles gerealiseerd is; men wordt voor een lange periode geconfronteerd met bouwwerkzaamheden. Ook dit is een begrijpelijke zorg. De huidige fasering van het project gaat uit van een realisatietermijn van 12-15 jaar. Gelukkig hebben we in Zuidas veel ervaring met het veilig en leefbaar houden van een buurt tijdens de uitvoering. Die lessen verwerken we elke twee jaar in het BLVC kader Zuidas. Alle aannemers van de kavelontwikkelingen en alle aannemers die in opdracht van de gemeente in Zuidas werken, dienen zich aan de (ongeveer 60) uitgangspunten van het BLVC kader Zuidas te houden. Zo is het verplicht om geluids- en trillingsarme methodieken te gebruiken bij het funderen van gebouwen en het aanbrengen van damwanden; mag bouwverkeer in de spits de weg niet op en wordt in het ontwerpstadium van hoogbouw al rekening gehouden met o.a. bouwveiligheidszones en het gebruik van veilige bouwmethoden.

- IV. Een enkeling heeft vragen gesteld over de hoogte van de nog te realiseren hoogbouw; deels in verband met schaduwwerking. In vergelijking met het stedenbouwkundig plan dat ten grondslag lag aan het Herzien Uitvoeringsbesluit uit 2015 worden een paar gebouwen inderdaad hoger. In het Herzien Uitvoeringsbesluit was de maximale bouwhoogte voor de gebouwen aan de Maurice Ravellaan 80 meter. In die zone hebben we nu twee torens opgenomen met een hoogte van 112,5 meter en 109 meter. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de schaduwwerking op de bestaande bebouwing in de omgeving door de nieuwbouw minimaal is. Slechts op een paar gebouwen ten oosten van het plangebied zal sprake zijn van een afname van de bezonning gedurende de namiddag in de maanden waarin de zon lager staat. Daarnaast zorgt de hogere hoogbouw ervoor dat een deel van de velden van AFC meer schaduw te verduren krijgt maar het verschil met het oorspronkelijke plan is niet bijzonder groot. We vinden de afname in bezonning in het gebied acceptabel.
- V. In het gesprek met Kindercampus Zuidas is de zorg geuit dat de school en bijbehorende buitenruimte misschien niet groot genoeg zijn om aan de vraag uit de buurt te voldoen. De school gaat in het nieuwe plan de mogelijkheid krijgen om te groeien. De groei wordt echter beperkt door de maximaal mogelijke buitenruimte voor de onderbouw en de nabijheid van de A10 en de Beethovenstraat en de De Boelelaan in verband met regelgeving op het gebied van fijnstof. De school en de buitenruimte van de onderbouw dienen namelijk op voldoende afstand van de genoemde autowegen gebouwd te worden en dat maakt de zoekmogelijkheden zeer beperkt. Bovendien is Ravel een buurt waarin verschillende functies in hoge dichtheid samenkomen. Door die hoge dichtheid is de druk op de openbare ruimte erg groot. De inzet is dat we het binnengebied tussen de blokken zoveel mogelijk inrichten voor algemeen gebruik. Hoe meer ruimte we daar van afsnoepen voor exclusieve functies (zoals een buitenruimte voor de onderbouw en/of het kinderdagverblijf) hoe groter de druk op de dan nog resterende ruimte wordt. Ook al is het bouwvolume van de school toereikend voor extra groepen, de mogelijkheden voor een grotere buitenruimte in het gebied zijn (helaas) beperkt. De gesprekken hierover met OJZ en het schoolbestuur zijn op dit moment nog gaande.
- Het schoolplein van de bovenbouw bevindt zich op het centrale buurtplein en voldoet in ruime mate aan het benodigd aantal vierkante meters buitenruimte voor de school.
- VI. Tijdens de informatiebijeenkomst is de verbinding met Buitenveldert aan de orde geweest. Sommigen vrezen dat daar onvoldoende rekening mee is gehouden. Aan de ene kant hoopt men op een zichtlijn het gebied Ravel in vanuit bijvoorbeeld het Rotterdamsepad in Buitenveldert en aan de andere kant ziet men graag een logische positie van de brug over de De Boelegracht naar het vlonderpad. Beiden zijn nog te realiseren in de volgende fasen en de verdere uitwerking van het plan.

3. Complimenten en aanbevelingen

Tenslotte zijn er veel complimenten geuit en is een aantal aanbevelingen gedaan. Een deel van de aanbevelingen is bij de vragen, zorgen en aandachtspunten al naar voren gekomen. Hieronder wordt aangegeven of en zo ja hoe we daaraan gehoor kunnen geven.

- I. Een aantal mensen zou graag zien dat er voldoende ruimte in de buurt komt voor levendigheid. Daarbij werd o.a. gedacht aan horeca (met ruimte voor terras) en winkels. In beide gevallen wordt daarin voorzien in het ontwikkelplan. Horeca en winkels (rekening houdend met de detailhandelsfunctie van het nabijgelegen Gelderlandplein) zullen hoofdzakelijk terug te vinden zijn op het centrale buurtplein, langs de Ravellaan en de Beethovenstraat. Bovendien is er ruimte voor een kleine supermarkt.
- II. Daarnaast adviseert een aantal mensen goede ruimtelijke pleinen in het plan op te nemen, waar ook gespeeld kan worden. Bovendien is de wens uitgesproken dat de huidige natuurspeeltuin van de Kindercampus Zuidas ergens in de buurt een nieuwe plek krijgt. Zowel het centrale buurtplein als het waterplein zijn ruim van opzet en bieden de ruimte voor veel verschillende soorten gebruik: spelen, ontmoeten, recreëren, ontspannen, etc. Langs het vlonderpad en de noordelijke waterlijn van de De Boelegracht zien we mogelijkheden om de wens voor natuurlijk spelen een plek te geven.
- III. Over het woningbouwprogramma geeft een aantal betrokkenen mee dat het bouwen van studentenhuisvesting wenselijk is. Er is in het woningbouwprogramma ruimte om kleinere (sociale huur)woningen voor bijvoorbeeld studenten en starters te realiseren. Het accent van de te ontwikkelen buurt ligt echter bij gezinnen. In andere nabijgelegen deelgebieden van Zuidas (nabij de VU in Kenniskwartier o.a.) ligt het accent wel meer op het huisvesten van jongeren, starters en studenten.
- IV. Een deel van de belanghebbenden geeft complimenten over de stedenbouwkundige inpassing van het plan. Zij geven aan dat de bebouwing en de straten goed aansluiten op de bestaande buurten Vivaldi, Gershwin en Mahler. Ravel vormt voor de medewerkers van de kantoren in Vivaldi straks ook een prettige verbinding met de rest van Zuidas. Daarnaast waardeert AFC dat het groene parkachtige binnengebied van Ravel een relatie aangaat met de groene uitstraling van het nieuwe sportpark Goed Genoeg. Bovendien vindt AFC het prettig dat er rekening is gehouden met windhinder: de gebouwen van Ravel zorgen samen met Valley voor een beschut sportpark.
- V. De groene parkachtige uitstraling van de dichtbebouwde en stedelijke woonbuurt oogst veel lof. Het feit dat de auto's onder de grond verdwijnen hoort daarbij. In het verlengde daarvan wordt het beperkt aantal autoparkeerplaatsen van 500 begrepen: de eerstkomende 10-15 jaar zijn die plekken nog nodig maar langzamerhand zullen bewoners en kantoormedewerkers wennen aan andere vormen van mobiliteit in de stad. De nabijheid van het centrum (fiets) en stations RAI en Zuid (OV) dragen daaraan bij.
- VI. Tenslotte is door belanghebbenden waardering uitgesproken voor de wijze waarop men op de hoogte wordt gehouden door Zuidas. De digitale één op één gesprekken en de online informatiebijeenkomst deden daar niets aan af. Sterker nog; die hebben het succes van de informatieoverdracht wellicht bevorderd. De deelnemers vonden het een prettige en dienstverlenende manier van presenteren. Men hoefde de deur er niet voor uit.

Conclusie: in hoeverre heeft dit proces aanleiding gegeven om het ontwikkelplan te wijzigen?

Terugkijkend op het doorlopen informatie- en consultatieproces kan geconcludeerd worden dat zowel in de één op één gesprekken als tijdens de digitale informatiebijeenkomst men over het algemeen opvallend positief was over het ontwikkelplan Ravel. Met name de groene parkachtige setting wordt gewaardeerd, evenals het feit dat de buurt Vivaldi en het centrumgebied van Zuidas met elkaar verbonden worden.

Een deel van de belanghebbenden is echter wel huiverig voor de mogelijke impact die onderdelen van dit plan hebben op de omliggende buurten. Met name als het gaat om parkeerproblematiek en de autobereikbaarheid van dit deel van Zuidas en Buitenveldert. Vanuit het project wordt echter gedacht dat de negatieve effecten hiervan gedeeltelijk door het plan zelf worden opgelost en deels acceptabel zijn. Bovendien is twee jaar geleden met de vernieuwing en verbreding van de De Boelelaan Oost al rekening gehouden met het ontwikkelplan Ravel.

Al met al zien wij geen noodzaak om het ontwikkelplan Ravel aan te passen naar aanleiding van de reacties van belanghebbenden en geïnteresseerden. Wel is het van belang om de genoemde zorgen en aandachtspunten te blijven monitoren en in de verdere uitwerking en realisatie van het plan te blijven adresseren.