



Gemeente Amsterdam

Ruimte & Duurzaamheid

Nota van beantwoording zienswijzen

Bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel

Colofon

Opdrachtgever Grond & Ontwikkeling

Opdrachtnemer Ruimte & Duurzaamheid

Datum 1 juni 2021

Planstatus Geaccordeerd bij raadsbesluit 7 juli 2021

Algemeen

Met ingang van 24 december 2020 heeft het ontwerpbestemmingsplan “Zuidas-Woonbuurt Ravel”, met de daarop betrekking hebbende stukken overeenkomstig het bepaalde in de Wet ruimtelijke ordening voor de duur van zes weken voor een ieder ter inzage gelegen, met de mogelijkheid zienswijzen naar voren te brengen. Er zijn vijf zienswijzen naar voren gebracht door 17 indieners. Op deze zienswijzen zal hieronder worden ingegaan. De zienswijzen zullen daarbij in samengevatte vorm worden weergegeven. De zienswijzen zijn integraal opgenomen in de bijlagen. Volledigheidshalve wordt hiernaar verwezen.

Behandeling zienswijzen

A. Formele aspecten

Van de volgende (rechts)personen zijn met betrekking tot het bestemmingsplan zienswijzen ontvangen.

Zienswijze 1, adressanten 1-8:

1. Bewonersvereniging de Mirandabuurt ()
2. (bewoner)
3. (bewoner)
4. (bewoner)
5. (bewoner)
6. (bewoner)
7. (bewoner)
8. (bewoner)

Zienswijze 2, adressant 9:

9. ProRail

Zienswijze 3, adressant 10:

10. Bewonersplatform Zuidas ()

Zienswijze 4, adressant 11:

11. (bewoner,)

Zienswijze 5, adressanten 12-17:

12. VVE van woongebouw Eurocenter
13. (bewoner)
14. (bewoner)
15. (bewoner)
16. (bewoner)
17. (bewoner)

Formele aspecten

De termijn voor het naar voren brengen van zienswijzen eindigde op 4 februari 2021. De zienswijzen zijn binnen de gestelde termijn naar voren gebracht.

Belanghebbendheid

Overeenkomstig artikel 3.8 van de Wet ruimtelijke ordening (Wro) is op de voorbereiding van een bestemmingsplan afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht van toepassing, met dien verstande dat zienswijzen omtrent het ontwerp door een ieder naar voren kunnen worden gebracht. Een beoordeling van belanghebbendheid is om die reden niet aan de orde.

B. Inhoudelijke behandeling zienswijzen ontwerpbestemmingsplan

De door adressanten ingebrachte zienswijzen hebben verschillende onderwerpen. Gekozen is om per zienswijze een reactie te geven. Per zienswijze is de inhoud van de zienswijze kort weergegeven, gevolgd door een beantwoording. Het bestemmingsplan Zuidas-Woonbuurt Ravel wordt hierna ook genoemd 'het bestemmingsplan'. Tevens wordt bij de beantwoording verwezen naar de planregels, plantoelichting en bijlagen behorende bij het bestemmingsplan.

Inhoud

.....	1
Zienswijze 1, Bewonersvereniging De Mirandabuurt e.a. (adressanten 1-8)	6
Zienswijze 2: Prorail (adressant 9).....	7
Zienswijze 3: Bewonersplatform Zuidas (adressant 10)	8
3.1 Woningen.....	8
3.2 Parkeerplaatsen	9
Zienswijze 4: bewoner (adressant 11)	9
Zienswijze 5: VVE Woongebouw Eurocenter e.a. (adressanten 12-17)	10
5.1 hevige schaduwwerking	10
5.2 Verval van bestaande zichtlijnen	10
5.3 Intensiever verkeer in de straat	11
5.4 Besluitvorming en de belangen van Vivaldi.....	11

Zienswijze 1, Bewonersvereniging De Mirandabuurt e.a. (adressanten 1-8)

Voor deelgebied Kop Zuidas wordt een herziening van het bestemmingsplan voorbereid waarin een aantal wijzigingen wordt voorgesteld. Adressanten verzoeken om drie voorgenomen voorzieningen niet in Kop Zuidas te realiseren maar op te nemen in voorliggend bestemmingsplan. Het gaat om de voorzieningen: een 24-uursopvang (woonzorgvoorziening), een broedplaats en een buurtgezondheidscentrum. Adressanten stellen dat het opnemen van deze voorzieningen in voorliggend bestemmingsplan in overeenstemming is met een goede ruimtelijke ordening en in lijn is met gemeentelijk beleid.

In de zienswijze is aangegeven dat de zienswijze ook op persoonlijke titel is ingediend door adressanten 2 tot en met 8.

Gemeentelijke reactie

De zienswijze is door adressanten 2-8 ook op persoonlijke titel ingediend, maar kent geen specifiek individueel karakter. De bewonersvereniging De Mirandabuurt vertegenwoordigt ongeveer 100 leden in de De Mirandabuurt / Veluwebuurt. Adressanten 2-8 zijn voor een deel woonachtig in het deelgebied Kop Zuidas en voor een deel in de De Mirandabuurt / Veluwebuurt. Genoemde buurten zijn gelegen op een afstand van meer dan 400 meter van het plangebied, ten noorden van de A10. Geen van de adressanten is woonachtig in of in de directe nabijheid van het plangebied van voorliggend bestemmingsplan.

Adressanten hebben voorafgaand aan het indienen van hun zienswijze ten aanzien van de plannen voor Kop Zuidas twee raadsadressen met nagenoeg gelijklopende inhoud ingediend. Een op 11 januari 2021 en een op 1 februari 2021. Beantwoording van de brief van 11 januari heeft plaatsgevonden bij brief van het college van B & W van 5 maart 2021. De brief heeft kenmerk 20210213/al/AG. De brief van 1 februari 2021 (die mede is ingediend naar aanleiding van deze zienswijzen) wordt nog van een beantwoording voorzien. Beantwoording was afhankelijk gesteld van het gesprek tussen wethouder Everhardt en de adressanten. Dat gesprek heeft inmiddels op 16 april 2021 plaatsgevonden waardoor beantwoording van de brief van 1 februari 2021 kan worden gestart. Voor zover de zienswijze is gericht tegen het deelgebied Kop Zuidas wordt verwezen naar de beantwoording van de raadsadressen.

Vooropgesteld geldt dat adressanten een zienswijze hebben ingediend die gaat over het realiseren van voorzieningen die worden voorzien in een ander plangebied dan het plangebied waar voorliggend bestemmingsplan op ziet. Beantwoording van de zienswijze voor zover die gaat over een ander bestemmingsplan, is niet aan de orde. De beantwoording zal zich beperken tot het onderdeel dat is gericht tegen het plangebied van dit bestemmingsplan.

Adressanten zien de voorzieningen, in het bijzonder een 24-uursopvang voor maatschappelijke opvang en beschermd wonen (woonzorgvoorziening), een broedplaats en gezondheidscentrum, bij voorkeur gerealiseerd worden in voorliggend bestemmingsplan.

De door adressanten genoemde voorzieningen zijn maatschappelijke functies. Deze maatschappelijke functies zijn in voorliggend bestemmingsplan mogelijk gemaakt binnen de bestemming 'Gemengd', onder de functie 'Maatschappelijke dienstverlening'. Niet op iedere kavel is de functie 'Maatschappelijke

dienstverlening' mogelijk, alleen op de kavels die zijn genoemd in de functietabel van artikel 3.4.4 van de planregels in de kolom 'Maatschappelijke dienstverlening (geen school)'.

In de plantoelichting is aanvullend opgenomen dat de maatschappelijke voorziening voornamelijk in de noord-zuidstraten zijn voorzien en dat daarbij moet worden gedacht aan een buurtkamer, gezondheidscentrum of broedplaats.

De door adressanten genoemde maatschappelijke functies maakt het bestemmingsplan dus mogelijk.

Adressanten vragen duidelijkheid over welke maatschappelijke functies in de toekomst in Ravel gerealiseerd gaan worden. Die duidelijkheid kan nu niet gegeven worden. Woonbuurt Ravel wordt gefaseerd over een periode van 15 jaar ontwikkeld. Ravel wordt een gemengde buurt om te wonen en te werken. Maatschappelijke functies horen bij zo'n gemengde buurt. Om die reden maakt het bestemmingsplan maatschappelijke functies op meerdere kavels mogelijk, waarbij flexibiliteit is gegeven voor de exacte invulling van die en andere functies. Bij de ontwikkeling van woonbuurt Ravel kan per fase worden bepaald welke maatschappelijke functies wenselijk en noodzakelijk zijn. Dat er maatschappelijke functies in Ravel gerealiseerd gaan worden, staat vast. Welke functies dat precies zijn kan en hoeft nu geen uitsluitsel over gegeven te worden.

Door adressanten zijn voorts vragen gesteld over de keuze voor deze voorzieningen in relatie tot de locatie Kop Zuidas. Voor de beantwoording van deze vragen wordt opnieuw verwezen naar de brief van het college van B&W van 5 maart 2021.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

Zienswijze 2: Prorail (adressant 9)

Adressant verzoekt om het aspect trillinghinder te betrekken bij het bestemmingsplan. Voor trillingen bestaat geen wettelijke norm. In het kader van de goede ruimtelijke ordening en de zorgvuldige voorbereiding van besluiten dient wel te worden afgewogen of er trillinghinder is. ProRail verzoekt om het aspect trillinghinder te onderzoeken en af te wegen en verwijst hierbij naar de Handreiking Nieuwbouw en Spoortrillingen.

De Handreiking adviseert een onderzoek indien de afstand groter is dan 100 meter, maar korter dan 250 meter. Als het initiatief binnen deze afstand valt adviseert ProRail te beoordelen in hoeverre klachten, bodembouw en/of het treinbeeld aanleiding geven voor het doen van onderzoek. Als het initiatief buiten deze afstand valt adviseert ProRail deze conclusie te onderbouwen en vast te leggen in het nieuwbouwplan.

Gemeentelijke reactie

Voor trillinghinder bestaat, zoals ProRail terecht opmerkt, geen wettelijke norm. Het aspect trillingen dient vanuit de goede ruimtelijke ordening te worden afgewogen. Het plangebied ligt op minimaal 250 meter afstand van het spoor. Door de relatief grote afstand tussen het spoor en de toekomstige woningen (minimaal 250 meter) is nader onderzoek niet noodzakelijk.

De plantoelichting wordt op dit punt aangevuld.

De zienswijze leidt tot actualisatie van de plantoelichting.

Zienswijze 3: Bewonersplatform Zuidas (adressant 10)

3.1 Woningen

Adressant heeft bezwaren tegen de bestemmingen van de woningen. In het bestemmingsplan wordt in paragraaf 4.2.2 aangegeven dat 40% sociale huur wordt ingevuld door 135 woningen van 40 m² voor studenten en jongeren en 405 woningen van 85 m² in de sociale huursector. In paragraaf 6.2.2 wordt aangegeven dat 275 woningen van 30 m² beschikbaar komen voor studenten en jongeren en 275 woningen van 60m² beschikbaar zijn voor de sociale huursector. Adressant geeft aan dat het aantal studentenwoningen niet kan worden gebruikt om het aantal sociale huurwoningen te beperken. Daarnaast is het kwalijk dat in het bestemmingsplan een verschillende hoeveelheid woningen met verschillende woonoppervlakten wordt genoemd, aldus adressant.

Gemeentelijke reactie

Op de verbeelding en in de regels is opgenomen waar binnen het plangebied de bestemming Wonen mogelijk wordt gemaakt. In de plantoelichting is indicatief het aantal woningen opgenomen dat het programma zoals opgenomen in de planregels, mogelijk kan maken. In het gemeentelijk beleid is opgenomen dat nieuwbouwprojecten de volgende verdeling moeten realiseren: 40% sociaal, 40% middensegment en 20% vrije sector. Wat betreft doelgroepen richt Ravel zich primair op het huisvesten van gezinnen met kinderen. Daarnaast worden ook andere doelgroepen bediend. Gezien de nabijheid van de Vrije Universiteit en de wens om in alle delen van Zuidas een gemengd woningaanbod te realiseren is ook in Ravel een –zij het beperkt- aandeel studentenwoningen in het woningbouwprogramma opgenomen. Studentenwoningen zijn – net als elders in de stad- onderdeel van het sociale programma. De percentages worden berekend op basis van aantal woningen. In paragraaf 4.2.2 van de plantoelichting is een tabel met een verdeling van het programma opgenomen. Hieruit blijkt dat ruim 60% van het programma is bestemd voor woningen. In die paragraaf is tevens toegelicht het 40-40-20 beleid van de gemeente wordt toegepast. Het gaat om 135 woningen die beschikbaar worden gesteld voor studenten en jongeren en om 405 woningen voor de sociale huursector (totaal 40%). Er zijn 180 woningen in het middensegment, huur marktconform en 360 woningen in het middensegment huur groot voorzien (totaal 40%). Tot slot is ruimte voor 270 woningen in de vrije sector hoop/huur (20 %). In paragraaf 6.2.6 (adressant verwijst abusievelijk naar 6.2.2) van de plantoelichting is ten onrechte uitgegaan van een ander aantal woningen bij het berekenen van de parkeerbehoefte. De plantoelichting wordt op dit onderdeel aangepast.

Wat betreft de oppervlaktes die adressanten noemen het volgende. In de plantoelichting wordt een onderscheid gemaakt tussen gebruiksvloeroppervlakte (gbo) en brutovloeroppervlakte (bvo). In de planregels is het begrip brutovloeroppervlakte gehanteerd en gedefinieerd (artikel 1 van de planregels). Bij het berekenen van de parkeerbehoefte is uitgegaan van het aantal woningen waardoor de begrippen gbo en bvo in dat verband niet meer relevant zijn.

De zienswijze leidt tot actualisatie van de plantoelichting.

3.2 Parkeerplaatsen

Adressant geeft aan dat in het bestemmingsplan wordt uitgegaan van 386 parkeerplaatsen voor 1373 woningen. Van deze parkeerplaatsen zijn 0 parkeerplaatsen beschikbaar voor studenten, 55 voor de sociale huurwoningen, 193 voor het middensegment en 138 voor de vrije sector. In het bestemmingsplan is aangegeven dat Ravel een A-locatie is die redelijk goed te bereiken is met het openbaarvervoer. Adressant geeft aan bezwaar te hebben tegen de lage hoeveelheid parkeerplaatsen en verzoekt de gemeente op het aantal parkeerplaatsen flink te verhogen.

Gemeentelijke reactie

De gemeente Amsterdam wil de Zuidas nu en in de toekomst goed bereikbaar maken en houden, voor zowel de huidige als de toekomstige functies. Daarom zet de gemeente Amsterdam bij de ontwikkeling van de Zuidas in op het stimuleren van fiets en openbaar vervoer als alternatieve vervoerswijzen, het ontmoedigen van automobiliteit door parkeermogelijkheden te beperken en het stimuleren van deelmobiliteit. Zoals in het ontwerpbestemmingsplan is aangegeven bevat de Nota Parkeernormen Auto voor woningen een bandbreedte. Voor woningen die zich op een A-locatie (zoals Ravel) bevinden, geldt een minimale parkeernorm van nul en een maximale parkeernorm van één parkeerplaats per woning.

De aantallen parkeerplaatsen die in paragraaf 6.2.6 zijn opgenomen passen binnen deze bandbreedte. Deze paragraaf is geactualiseerd naar aanleiding van een kleine herziening van de indicatieve verdeling van wooncategorieën in de parkeerbalans. In de planregels is in artikel 3.4.10 geborgd dat het aantal te realiseren parkeerplaatsen moet voldoen aan de Nota Parkeernormen Auto.

Het bestemmingsplan is van toepassing op nog te realiseren functies. Voor deze functies geldt dat de toekomstige bewoners voor ze een woning kopen of huren bekend zullen zijn met de parkeermogelijkheden bij de woning. Daarmee kunnen alle mogelijke toekomstige bewoners die overwegen in Ravel te gaan wonen vooraf bepalen of de parkeermogelijkheden aansluiten bij hun wensen en levensstijl, en dus ook gezinnen en mensen met een onregelmatig dienstverband.

De zienswijze leidt tot actualisatie van de plantoelichting.

Zienswijze 4: bewoner (adressant 11)

Adressant geeft aan dat Amsterdam vergrijsd. Met name de groep 75-plus stijgt in Buitenveldert. 75% van deze groep woont nog zelfstandig thuis. De kloof tussen een eigen huis en het verzorgingshuis is erg groot. Een groot deel van de oudere heeft nog de voorkeur om zelfstandig te wonen. Veel senioren blijven dan ook in hun eigen woning wonen en verbouwen deze eerder dan dat ze verhuizen naar een andere wijk. Adressant verzoekt dat in het bestemmingsplan geclusterd wonen voor ouderen wordt opgenomen.

Gemeentelijke reactie

We onderschrijven de opgave in Amsterdam voor ouderenhuisvesting/ geclusterd wonen voor ouderen. Het bestemmingsplan maakt de functie wonen mogelijk. Het woningbouwprogramma is primair gericht

op gezinnen met kinderen, maar ook andere doelgroepen worden bediend. Het bestemmingsplan maakt hierin geen onderscheid. Geclusterd wonen voor ouderen kan binnen de bestaande woonbestemmingen mogelijk worden gemaakt.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan

Zienswijze 5: VVE Woongebouw Eurocenter e.a. (adressanten 12-17)

In de zienswijze is aangegeven dat de zienswijze ook op persoonlijke titel is ingediend door adressanten 13 tot en met 17. De zienswijze op persoonlijke titel is door deze adressanten bevestigd.

5.1 bouwhoogte

In het MER van 2011 van de Flanken Zuidas is onder andere onderzoek gedaan naar schaduwwerking op de wijk Beethoven ten noorden van het plangebied. In het MER is het advies opgenomen om in de plannen rekening te houden met bouwhoogten en afstand tot lagere bebouwing. In het MER is geen aandacht geweest voor het gebied van adressanten maar geldt dezelfde argumentatie. De bouwhoogte is daarnaast verrassend omdat deze de maximale waarden van het Luchthavenindelingbesluit overschrijdt. Voor het onderzoek gedaan door ILT zijn adressanten zeer benieuwd naar de mate waarin Vivaldi voldoende is meegewogen in de besluitvorming voor het verlenen van een verklaring van geen bezwaar.

Gemeentelijke reactie

In het bestemmingsplan is rekening gehouden met de schaduwwerking van de gebouwen die het bestemmingsplan mogelijk maakt. De bezonningsstudie is als bijlage 21 bij het bestemmingsplan gevoegd. Uit de bezonningsstudie blijkt dat de schaduwwerking naar het oosten toe zeer beperkt is. Er is geen sprake van hevige schaduwwerking waardoor onrechtmatige hinder optreedt.

De bouwhoogtes die het bestemmingsplan mogelijk maakt doorkruisen de algemene maatgevende toetshoogte en de maatgevende toetshoogte radar zoals voorgeschreven in het Luchthavenindelingbesluit. Op 23 juli 2019 is een verklaring van geen bezwaar verkregen zodat het Luchthavenindelingbesluit geen belemmering vormt voor vaststelling en uitvoering van het bestemmingsplan. In het besluit waarbij de verklaring van geen bezwaar is afgegeven is toegelicht waar de aanvraag aan wordt getoetst. De te betrekken belangen zien op de gevolgen voor luchthaven Schiphol en niet op de belangen van omwonenden. Het besluit is bijgevoegd als bijlage 24 bij het bestemmingsplan. De verklaring van geen bezwaar vormt samen met het bestemmingsplan één besluit waartegen beroep openstaat.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.2 Verval van bestaande zichtlijnen

Door de wijze waarop het plangebied is ingedeeld, vervalt een deel van het zicht gezien vanuit de westvleugel van het gebouw van adressanten.

Gemeentelijke reactie

De bebouwing die het bestemmingsplan mogelijk maakt zal het zicht vanuit de westvleugel van het gebouw wijzigen. Het wijzigen van zicht hoort bij het wonen in hoogstedelijk gebied zoals Zuidas. De vermindering van zicht is niet dusdanig groot dat sprake is van onrechtmatige hinder. Bovendien is de regeling in het bestemmingsplan zo gekozen, dat lucht en ruimte tussen de gebouwen een gegeven is.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.3 Intensiever verkeer in de straat

Adressanten geven aan een onevenredige verkeersdruk te verwachten nu het bouwvolume van woningen met ruim 125% toeneemt. Daarnaast geven adressanten aan dat er ongeveer 1340 woningen bijkomen maar er 550 parkeerplaatsen gerealiseerd worden.

Gemeentelijke reactie

Uit het verkeersonderzoek Vivaldi en Ravel november 2020 blijkt niet dat er als gevolg van de toename van het aantal woningen knelpunten ontstaan. Voor zover er als gevolg van de toename van het kantoorprogramma nieuwe knelpunten ontstaan worden hiervoor tijdig maatregelen genomen om deze knelpunten op te lossen. Er zal geen sprake zijn van onevenredige verkeersdruk als gevolg van dit bestemmingsplan.

Zoals in het bestemmingsplan is aangegeven bevat de Nota Parkeernormen Auto voor woningen een bandbreedte. Voor woningen die zich op een A-locatie (zoals Ravel) bevinden, geldt een minimale parkeernorm van nul en een maximale parkeernorm van één parkeerplaats per woning. Het aantal parkeerplaatsen houdt verband met de grootte van de ondergrondse parkeergarages die het bestemmingsplan mogelijk maakt. Dit maximum van 550 parkeerplaatsen is gebaseerd op een voor het plangebied opgestelde parkeerbalans op basis van de geldende normen en het maximale programma. Bij het bepalen van het maximum aantal parkeerplaatsen voor het gebied is onder meer rekening gehouden met dubbelgebruik.

Het bestemmingsplan ziet op nog te realiseren functies. In de planregels is een dynamische verwijzing opgenomen naar de Nota Parkeernormen Auto. Dit betekent dat het aantal parkeerplaatsen dat bij de functie wonen wordt toegekend wordt bepaald aan de hand van de norm uit de Nota Parkeernormen Auto. Voor de toekomstige bewoners geldt dat zij op de hoogte zijn van de parkeermogelijkheden en kunnen deze parkeermogelijkheden in hun overweging betrekken om in Ravel te gaan wonen. Zie de gemeentelijke reactie bij punt 3.2.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.

5.4 Besluitvorming en de belangen van Vivaldi

Adressanten zijn van mening dat in het voorbereidend onderzoek van in ieder geval het MER niet of weinig aandacht is besteed aan Vivaldi als woonomgeving. Daardoor zijn de effecten onvoldoende gewogen.

Gemeentelijke reactie

De ontwikkeling van Ravel als woongebied sluit op mooie wijze aan bij Vivaldi als woonomgeving. Ravel voorziet daarnaast in functies die verschillende soorten voorzieningen, kleinschalige bedrijvigheid, horeca en dergelijke mogelijk maakt. Eén van de kavels voorziet in de ontwikkeling van een school. In het MER is rekening gehouden met de ontwikkeling van Zuidas, daaronder begrepen deelgebied Ravel als gemengd gebied, waaronder woningen, voorzieningen en andere functies.

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het bestemmingsplan.