

Q & A Ontwikkelplan Ravel 2020

Wat voor woningen (circa 1.350) komen er?

In heel Amsterdam wordt voor het bouwen van nieuwbouwwoningen gerekend met 40% sociale huur, 40% middensegment (huur) en 20% vrije sector koop/huur. Dat doen we in Zuidas en dus Ravel ook. Er komen circa 750 grote woningen van minimaal 75 m² gbo (gebruiksoppervlak) die geschikt zijn voor gezinnen (in alle categorieën: sociaal, middelduur, duur).

Waarom en wat is 4.000 m² bvo nader te bepalen programma (bruto vloer oppervlakte)?

Het Ontwikkelplan Ravel heeft een planhorizon van 10 tot 15 jaar. Om het plan adaptief te maken voor nieuwe concepten, bestuurlijke wensen, wensen uit de buurt van toekomstig bewoners en beleid, is voorgesteld om een programma van circa 4.000 m² bvo nog nader te bepalen programma op te nemen. Een vergelijkbare werkwijze is bijvoorbeeld ook gehanteerd in de plannen van de Sluisbuurt op het Zeeburgereiland.

Hoe hoog zijn de torens die gebouwd worden? En hoeveel hoger is dat ten opzichte van het plan uit 2015?

In het Herzien Uitvoeringsbesluit (2015) was een maximale bouwhoogte mogelijk van 80 meter voor de hoogbouw aan de Maurice Ravellaan. In die zone hebben we nu twee torens opgenomen met een hoogte van 112,5 meter en 109 meter, exclusief technische installaties.

Is er onderzoek gedaan naar bezonning? Graag bevindingen etc. toelichten?

Zuidas is een hoogstedelijk gebied. Door de verschillende bouwhoogtes die in het plan mogelijk worden gemaakt, is het voorkomen van schaduwwerking op gebouwen en terreinen onmogelijk. Uit het bezonningsonderzoek blijkt dat de schaduwwerking op de bestaande bebouwing in de omgeving door de nieuwbouw minimaal is. Slechts op de weinige bebouwing 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. Deze afname in bezonning is in dit gebied niet onacceptabel. De vormgeving van de bouwvlakken zorgt ervoor dat er ondanks de dichtheid van de bebouwing geen sprake is van een dusdanige schaduwwerking dat er sprake is van een onaanvaardbare situatie. Beoordeeld moet worden of de schaduweffecten die optreden niet leiden tot een onevenredige aantasting van het woon- en leefklimaat in de omgeving. Bij de beoordeling van de schaduweffecten van de geplande nieuwbouw is de situatie weergegeven op 21 maart, 21 juli (hoogste zonnestand) en 21 december (laagste zonnestand).

Is er een windonderzoek gedaan? Graag bevindingen etc. toelichten?

Het plan is (als maquette) uitgebreid getest in een windtunnel. Met de uitkomsten van dat windonderzoek zijn aanpassingen gedaan om ervoor te zorgen dat wandelaars en fietsers in de openbare ruimte geen last hebben van bijvoorbeeld valwinden die veroorzaakt kunnen worden door hoogbouw. Om die reden liggen bij de voorziene gebouwen langs de Beethovenstraat de hogere etages iets terug. Deze "setbacks" in de bebouwing vangen de wind als het ware op waardoor je er op straat minder last van hebt.

Wat is er bijzonder aan de openbare ruimte in het ontwikkelplan?

- De openbare ruimte krijgt een groene, autovrije inrichting, ideaal voor kinderen én volwassenen. De buurt bestaat niet uit straten met groen, maar ligt rond een parkachtig binnengebied met paden.
- In Ravel zijn auto's in de openbare ruimte niet welkom. Er komen twee garages aan de Maurice Ravellaan, die samen over 500 parkeerplaatsen beschikken.
- Het plein in de buurt is een aangename plek om te bewegen en elkaar te ontmoeten. Denk aan een picknick, sport, spel of verjaardagsfeestje. Ook biedt een vlonderpad langs de De Boelegracht gelegenheid voor sport/spel/ontmoeting.
- Regenwater vloeit vanuit de hele buurt naar dit plein waar het in de bodem zakt en naar de De Boelegracht kan stromen.
- Water en groen lopen in elkaar over. Je kunt er heerlijk spelen en ook kleine dieren en insecten voelen zich er thuis.

Waar lopen de kabels en leidingen dan, als ze niet in het binnengebied liggen?

De huisaansluitingen komen vanuit de Maurice Ravellaan (deze laan bestaat nu nog niet) naar de kavels aan de noordzijde. Vanuit het talud van de De Boelegracht naar de kavels aan de zuidzijde.

Waar komt de Maurice Ravellaan te liggen?

De Maurice Ravellaan komt in het verlengde te liggen van de Gustav Mahlerlaan (aan de overzijde van de Beethovenstraat) en tussen de Beethovenstraat en de Vivaldistraat. Bij de Vivaldistraat komt de Ravellaan uit tussen de Barbara Strozziilaan en de Domenico Scarlattilaan.

Hoe kan ik in aanmerking komen voor een woning? Sociaal en middenhuur of koop?

Dat gaat op de reguliere manieren: inschrijven bij woningnet en verhuur- en verkoopsites in de gaten houden. Daarnaast helpt het om alert te zijn op welke ontwikkelaars straks de woningen gaan bouwen. Zij bieden de woningen aan op hun websites. De ontwikkelaars zijn nog niet bekend.

Komt er ook nieuwe studentenhuisvesting en een Bagels en Beans?

Er komen ook woningen voor studenten, maar Ravel Residence is een tijdelijke functie die niet terug komt. Tevens is er ruimte voor voorzieningen en horeca, dat kan een Bagels en Beans achtige functie zijn.

Is er impact van de Corona-crisis?

De gevolgen van de Corona-crisis zijn nog niet te overzien. De gemeente gaat wel door met de voorbereiding en de uitwerking van de plannen en we zullen de wijk gefaseerd ontwikkelen. De 1e fase begint met de nieuwe definitieve huisvesting van de Kindercampus en 2 woonblokken.

Nu is er een ruim schoolplein bij de Kindercampus, blijft dat in het nieuwe plan behouden?

In het plan is er voor de Kindercampus buitenruimte opgenomen conform de voorgeschreven normen voor scholen. Ook kunnen grotere kinderen straks gebruik maken van het centrale plein vlakbij de school.

Er is thans een groot tekort aan retail in de buurt. Is daar veel ruimte voor gereserveerd, incl. terrassen aan de zonzijde?

Er is ruimte voor voorzieningen, rekening houdend met de nabijheid van de voorzieningen op het Gelderlandplein. Bijvoorbeeld een kleine supermarkt zou kunnen.

Het voorzieningen programma wordt bij de verdere planuitwerking verder uitgedetailleerd met behulp van de collega's van de detailhandelcommissie.

Is er gedacht om de zichtlijn van het Rotterdamsepad door te laten lopen over de De Boelegracht en daar het bruggetje over de gracht te leggen? Het Rotterdamsepad is zo'n leuke lange lijn en zou zo Buitenveldert meer aan Zuidas vast kunnen maken. Het lijkt nu net tegen de Kindercampus dood te lopen.

Het Rotterdamsepad ligt zeker in lijn van paden in het nieuwe Ontwikkelplan. Er komt een verbinding met het vlonderpad. Het is echter niet mogelijk om ter hoogte van het Rotterdamse pad de De Boelelaan over te steken in verband met de doorstroming van het verkeer. Bij de kruisingen met de Beethovenstraat en de Vivaldistraat zijn (en blijven) oversteekplekken voor voetgangers.

Parkeren en bereikbaarheid

Welke maatregelen nemen jullie om te voorkomen dat bewoners en werknemers in Buitenveldert gaan parkeren, omdat in Ravel weinig parkeerplekken worden gerealiseerd?

In het noordelijk deel van Buitenveldert is parkeerdurbepanking van kracht. Bezoekers kunnen hier maximaal 3 uur parkeren. Daarom is hier parkeren voor bewoners en werknemers in Ravel niet interessant. Ervaringen met het naastgelegen plangebied van Zuidas aan de oostzijde van de Beethovenstraat bevestigen dit: de bewoners en werknemers van het centrumgebied van Zuidas, die geen parkeerplek hebben, parkeren niet of nauwelijks in Buitenveldert. Bezoekers van kantoren (doordeweeks) en voetbalverenigingen (in het weekend) maken overigens wel meer gebruik van de parkeerplekken in Buitenveldert. De parkeerdruk in Buitenveldert is op dit moment nog niet zo hoog dat dit voor bewoners van Buitenveldert tot onacceptabele problemen leidt.

Hoeveel parkeerplaatsen komen er? In parkeergarages en op straat?

- Het Ontwikkelplan biedt ruimte voor de realisatie van twee parkeergarages ten noorden van het plangebied met in totaal circa 500 parkeerplaatsen (circa 250 parkeerplaatsen per garage).
- Er komen geen parkeerplekken in het binnengebied van de nieuwe woonbuurt, wel een aantal laad- en losplekken op de Ravellaan.

Kan je aan de Ravellaan parkeren? Is het 1 of 2 richting verkeer? Inrijden via Vivaldistraat en /of Beethovenstraat?

De Ravellaan krijgt geen reguliere parkeerplekken. De zuidzijde krijgt wel een zogenaamde "servicestrook" waar alleen kort geparkeerd mag worden: laden en lossen (voor bezorgdiensten, leveranciers, etc.), halen en brengen (voor bijvoorbeeld AFC en Kindercampus), etc. De Ravellaan wordt tweerichtingsverkeer en verbindt de Vivaldistraat met de Beethovenstraat. Het wordt echter voor auto's niet mogelijk om vanaf de Ravellaan de Mahlerlaan op te rijden of andersom. Hiermee willen we voorkomen dat de Ravellaan net zo druk wordt als de De Boelelaan. De De Boelelaan blijft dus de belangrijkste toegang voor het

centrumgebied van Zuidas. Daarnaast krijgt de Ravellaan een dubbelzijdig vrijliggend fietspad aan de noordkant van de straat.

Kunnen in een autovrije buurt wel de brandweer, ambulances, verhuishagens etc. komen? Hoe werkt dat?

De paden van het binnengebied worden zo ontworpen dat ze breed en sterk genoeg zijn om ook zwaardere vrachtwagens te kunnen dragen. Verhuishagens zijn dan ook incidenteel toegestaan in het gebied. We denken daarbij aan verzinkbare paaltjes of andere maatregelen. De komende periode zullen we dat (i.s.m. sommige gebruikers) verder uitwerken. Met de nood- en hulpdiensten worden afspraken gemaakt over hoe zet het gebied in kunnen rijden. Dat is uiteraard noodzakelijk.

Planvorming

Wat is het verschil tussen een ontwikkelplan en een bestemmingsplan?

Het ontwikkelplan kun je zien als een stedenbouwkundig plan. In een stedenbouwkundig plan wordt vrij gedetailleerd beschreven waar wat gewenst is. Het gaat hierbij om woningen, kantoren en andere voorzieningen maar ook om de openbare ruimte. Hiermee kunnen ook de voorziene kosten en opbrengsten van dit plan voor de gemeente berekend worden. Erfpachtinkomsten betreffen het grootste deel van de opbrengsten en het aanleggen van de ondergrondse kabels en leidingen en de inrichting van de openbare ruimte bepalen voor een groot deel de kosten van de gemeente. Daar is met dit plan nu beter zicht op. Om het plan daadwerkelijk te kunnen uitvoeren moet het vertaald worden naar een bestemmingsplan. Het bestemmingsplan beschrijft (meestal) heel exact op welke plek wat gebouwd mag worden en welk ruimtegebruik wettelijk/juridisch is toegestaan. Omdat een bestemmingsplan impact kan hebben op bijvoorbeeld de directe burens of andere belanghebbenden, wordt een ontwerpbestemmingsplan 6 weken ter inzage gelegd en kan men daarop een zienswijze indienen. Bij het aanvragen van een omgevingsvergunning voor het bouwen van nieuwe woningen en kantoren moet worden voldaan aan wat in het bestemmingsplan is vastgelegd.

Waarom heeft de omgeving weinig invloed op het Ontwikkelplan? Is dat gebruikelijk?

Het Ontwikkelplan is de uitwerking van een eerder genomen besluit: het Herzien Uitvoeringsbesluit Ravel uit 2015. Voordat het Herzien Uitvoeringsbesluit aan de gemeenteraad is voorgelegd, heeft er inspraak plaatsgevonden (o.a. een informatieavond). Het Ontwikkelplan is voor het overgrote deel opgesteld binnen de kaders en uitgangspunten van dat besluit en wijkt maar op een paar punten af van het plan uit 2015. Om die reden is ervoor gekozen om de belanghebbenden niet opnieuw uitgebreid te consulteren. Maar zijn de belanghebbenden geïnformeerd over het uitgewerkte Ontwikkelplan en over de onderdelen die afwijken van het plan uit 2015.

Verschillen tussen het Ontwikkelplan en het HUB uit 2015 (Herzien UitvoeringsBesluit)

- Ten opzichte van het HUB is het openbare ruimte areaal in het Ontwikkelplan uitgebreid met ca. 6.500 m² bvo
- Toevoeging van ca. 5.700 m² bvo, waarmee het totale programma van het Ontwikkelplan Ravel bijna 200.000 m² bvo bedraagt
- Toepassing van de stedelijke woningbouwprogrammering voor nieuwbouw met 40% sociale huur, 40% middensegment (huur) en 20% vrije sector koop/huur

- Van de woningen in het middensegment (huur) is 2/3 geschikt voor gezinnen, waarbij een gemiddelde grootte van 80 m² gbo wordt aangehouden
- Geen hotel op basis van het Overnachtingsbeleid (2017)
- Het opnemen van ca. 4.000 m² bvo nog nader te bepalen programma
- Ca. 2.600 m² bvo meer kantoometers, totaal ca. 58.000 m² bvo
- De definitieve inpassing van de alles-in-één-school (Kindercampus Zuidas) op kavel B in de eerste ontwikkelfase Enkele gebouwen worden hoger

Waarom is er een nieuw bestemmingsplan nodig?

Het Ontwikkelplan overschrijdt op een aantal onderdelen de maximale uitwerkingsregels, zoals die in een eerder bestemmingsplan zijn vastgelegd. Om de voorgestelde ontwikkelingen van het Ontwikkelplan mogelijk te maken is daarom een nieuw juridisch planologisch kader nodig. Onderzocht is welk kader hier het meest geschikt voor is. Op basis van die analyse is voorgesteld voor het Ontwikkelplan Ravel een nieuw bestemmingsplan op te stellen.

Waarom een het bestemmingsplan? Wie stelt het vast en wat is de planning?

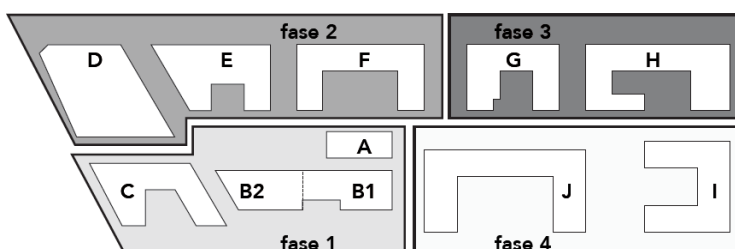
Het bestemmingsplan maakt de ontwikkeling mogelijk. Dit betekent dat de vergunningen die nodig zijn om de gebouwen te kunnen bouwen verleend kunnen worden. Een bestemmingsplan wordt door de gemeenteraad van Amsterdam vastgesteld. Voor de vaststelling wordt een ontwerpbestemmingsplan in procedure gebracht. Iedereen kan reageren op het ontwerpbestemmingsplan door een zienswijze in te dienen. Naar verwachting wordt het ontwerpbestemmingsplan Ravel in september 2020 in procedure gebracht. In 2021 stelt de gemeenteraad het bestemmingsplan vast.

Planning:

- ontwerp bestemmingsplan in september ter inzage
- eventuele reacties verwerken in het laatste kwartaal van 2020
- Vaststelling van het bestemmingsplan door de gemeenteraad eerste helft van 2021

Wanneer begint de bouw van de woningen? Wat is de fasering?

Het gehele plangebied wordt in vier fasen gebouwd. De volgorde die we daarbij gebruiken is:



De fasering van het gebied, opgeknipt in vier fasen.

Elke fase duurt ongeveer 3 jaar. In de zuidwesthoek beginnen we met het bouwen van de nieuwe Kindercampus Zuidas en woningen. Deze zullen op zijn vroegst in 2022 in aanbouw worden genomen. De woningen en kantoren in de laatste fase van het plangebied (zuidoost) zullen worden opgeleverd rond 2035. Dit is uiteraard van een heleboel zaken afhankelijk. Zo kan bijvoorbeeld de corona crisis invloed hebben op de planning.

Huidige fasering onder voorbehoud:



Fase 1 realisatie gereed ongeveer in 2026

Fase 2 realisatie gereed ongeveer in 2030

Fase 3 realisatie gereed ongeveer in 2033

Fase 4 realisatie gereed ongeveer in 2035

Deze Q&A is ter verduidelijking. Er kunnen geen rechten aan worden ontleend.