

Nummer 2021/69

datum raadsvergadering	:	23 december 2021
onderwerp	:	Vaststelling Nota van Beantwoording en Beeldkwaliteitsplan Werkstad OverAmstel
portefeuillehouder	:	A.A.M Boomgaars
datum raadsvoorstel	:	16 november 2021

Samenvatting

Met de Ruimtelijk-economische visie is in 2017 op grote lijnen de basis gelegd voor de transformatie van het Amstel Businesspark Zuid naar gemengd gebied Werkstad OverAmstel. In 2019 is deze visie uitgewerkt in concrete spelregels in de "Richtlijnen voor ontwikkeling". Als derde stuk in het drieluik van het ruimtelijk beleid is nu een ontwerpbeeldkwaliteitsplan opgesteld. Hierin wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte beschreven. Op pagina 10 van het plan worden de toetsingscriteria van het stuk samengevat, zie bijlage.

Het ontwerpbeeldkwaliteitsplan is ter inzage gelegd volgens de gemeentelijke inspraakverordening. Tijdens de inspraakperiode zijn zienswijzen ontvangen welke verwerkt zijn in een Nota van Beantwoording. Naar aanleiding van de zienswijzen zijn aanpassingen doorgevoerd in het Beeldkwaliteitsplan.

Wat is de juridische grondslag?

Vanuit artikel 12a van de Woningwet is welstandstoezicht is verankerd in de welstandsnota. Het Beelkwaliteitsplan is een nadere invulling van dit welstandstoezicht.

Wat is de voorgeschiedenis?

De gemeenteraad heeft op 12 oktober 2017 de Ruimtelijk-economische visie Werkstad OverAmstel (hierna: Ruimtelijk-economische visie) vastgesteld. Hierin is de ambitie vastgelegd om het Amstel Businesspark Zuid te transformeren van een werkgebied naar een gemengd stedelijk gebied: Werkstad OverAmstel (hierna: de Werkstad).

Omdat de Ruimtelijk-economische visie te globaal is om initiatieven te kunnen toetsen is deze uitgewerkt in concrete spelregels: "Richtlijnen voor ontwikkeling" (hierna: Richtlijnen). De Richtlijnen geven inzicht in bijvoorbeeld welke programma's, bouwhoogtes en dichtheden vanuit stedenbouwkundig oogpunt maximaal wenselijk zijn om het gebied te transformeren naar de Werkstad. De Richtlijnen zijn op 4 juli 2019 door de gemeenteraad vastgesteld.

Het derde stuk in het drieluik van het ruimtelijk beleid voor de ontwikkeling naar de Werkstad is het Beeldkwaliteitsplan OverAmstel (hierna: Beeldkwaliteitsplan). Een beeldkwaliteitsplan biedt spelregels voor inrichting, volume en kleur- en materiaalgebruik voor gebouw en openbare ruimte. Daarmee wordt de gewenste ruimtelijke kwaliteit van de bebouwing en de buitenruimte beschreven. Met het Beeldkwaliteitsplan wordt de samenhang tussen ontwikkelingen gewaarborgd, waardoor de Werkstad als één gebied herkenbaar wordt.

Voor de invulling van het Beeldkwaliteitsplan heeft in juni 2020 een workshop met Amsterdam en de in het gebied actieve partijen plaatsgevonden. Uitkomsten zijn verwerkt in een eerste concept Beeldkwaliteitsplan. Dit zogenaamde ontwerpbeeldkwaliteitsplan is beoordeeld door de welstandscommissie. Het beeldkwaliteitsplan wordt namelijk gebruikt als aanvulling op de gemeentelijke Welstandsnota en zal daarmee het kader vormen voor de welstandstoetsing van ontwikkelingen in de Werkstad. Dit betekent dat in geval van strijdigheden tussen de Richtlijnen en het Beeldkwaliteitsplan, het Beeldkwaliteitsplan prevaleert. De welstandscommissie heeft in haar beoordeling op hoofdlijnen positief geadviseerd op het

Beeldkwaliteitsplan en adviezen gegeven over aanscherpingen van bepaalde onderdelen. Deze adviezen zijn opgevolgd.

Van 10 juni tot 22 juli heeft het ontwerpbeeldkwaliteitsplan, voorafgaand aan het besluitvormingstraject, voor inspraak ter inzage gelegen en heeft een digitale informatieavond plaatsgevonden. Gedurende deze termijn zijn vijf zienswijzen bij de gemeente binnengekomen.

In de Nota van Beantwoording zijn de zienswijzen geanonimiseerd en voorzien van een antwoord van de gemeente. Hierin is ook aangegeven tot welke aanpassingen in het Beeldkwaliteitsplan de zienswijzen hebben geleid.

Waarom dit raadsvoorstel?

Het is van belang dat de gemeente richting geeft aan de ontwikkeling van de Werkstad naar gemengd stedelijk gebied. De eerste stappen daarin zijn gezet door het vaststellen van de Ruimtelijk-economische visie en de Richtlijnen. Met het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan geeft de gemeenteraad verder richting aan de ontwikkeling de Werkstad. Het Beeldkwaliteitsplan heeft als ontwerp ter inzage gelegen en het is nu aan de gemeenteraad om daarover besluitvorming te laten plaatsvinden. Gebruikelijk is om, nadat de inspraak is afgerond, een Nota van Beantwoording op te stellen. De Nota van Beantwoording maakt onderdeel uit van dit raadsvoorstel.

Wat gaan we doen?

Met het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan wordt het ruimtelijk beleid voor de Werkstad voltooid. Na vaststelling door de gemeenteraad wordt het Beeldkwaliteitsplan samen met de Ruimtelijk-economische visie en de Richtlijnen gebruikt als kader voor de planvorming per deelontwikkeling. Het Beeldkwaliteitsplan vormt tevens de basis voor de beoordeling van alle ruimtelijke plannen in het gebied door de supervisor en Welstand.

De gemeenteraad wordt gevraagd om de Nota van Beantwoording en het Beeldkwaliteitsplan voor de Werkstad vast te stellen. Op pagina 10 van het Beeldkwaliteitsplan worden de toetsingscriteria van het stuk samengevat. De Nota van Beantwoording betreft een aparte bijlage.

Wat is het maatschappelijke effect?

Met de Ruimtelijk-economische visie, de Richtlijnen en het Beeldkwaliteitsplan legt de gemeenteraad het ruimtelijk beleid vast voor ontwikkeling van de Werkstad. De verandering die de Werkstad doormaakt van klassiek bedrijventerrein naar gemengd stedelijk gebied heeft veel effect op de omgeving. Niet alleen door het gebied meer te mengen en andere functies toe te staan, maar ook in haar uitstraling. Met het Beeldkwaliteitsplan wordt de samenhang tussen ontwikkelingen gewaarborgd, waardoor de Werkstad als één gebied herkenbaar wordt.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Wanneer ervoor gekozen wordt het Beeldkwaliteitsplan niet vast te stellen, wordt teruggevallen op voorschriften uit de welstandsnota Ouder-Amstel van december 2003. In 2003 waren de ideeën voor het gebied zoals omschreven en vastgesteld in de Ruimtelijk-economische visie nog niet in ontwikkeling. Dit biedt onvoldoende houvast voor de ontwikkeling. In de praktijk betekent terugvallen op deze verouderde welstandsnota daarmee dat voor elke deelontwikkeling opnieuw spelregels moeten worden opgesteld voor inrichting, volume en kleur- en materiaalgebruik voor gebouw en openbare ruimte die wel voldoen aan de Ruimtelijk-economische visie en de Richtlijnen. De kans dat in die situatie de ruimtelijke kwaliteit en de samenhang tussen de ontwikkelingen gewaarborgd wordt, is dan een stuk kleiner. Bovendien kost deze manier van werken het ambtelijk apparaat veel extra tijd omdat bij elke deelontwikkeling opnieuw discussies met ontwikkelaars gevoerd moeten worden. Ook is het voor

ontwikkelaar en ondernemers in het gebied dan vooraf niet duidelijk waar een plan aan moet voldoen.

Randvoorwaarden bebouwingspercentage en volle grond

In het Beeldkwaliteitsplan zijn voorwaarden opgenomen aan de minimaal te behouden onbebouwde ruimte per kavel en een deel dat daarvoor moet worden ingezet voor groen met 'volle grond', dus zonder ondergrondse garage.

Tegen dit onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan zijn diverse zienswijzen ingediend door ontwikkelende partijen. Gezien het belang van vergroening van het gebied en het realiseren van voldoende waterberging, zijn deze voorwaarden gehandhaafd.

Bij een aantal lopende ontwikkelingen, is het nodig hiervan af te wijken, omdat de plannen al vergevorderd zijn en daarmee in hun ontwikkeling vooruitlopen op het beeldkwaliteitsplan. Hierover zullen per ontwikkeling afspraken worden vastgelegd.

Deze randvoorwaarden vormen daarnaast een aanscherping op de Richtlijnen en wijken in sommige gevallen af van de regels van het geldende bestemmingsplan: bij kleine kavels is het bebouwingspercentage hoger, bij grote juist lager. Het Beeldkwaliteitsplan kan na vaststelling integraal gehanteerd worden voor de van het bestemmingsplan afwijkende nieuwe initiatieven, maar het is niet mogelijk via dit Beeldkwaliteitsplan rechten te ontnemen die bestaan volgens het vigerende bestemmingsplan. Om het Beeldkwaliteitsplan op deze onderdelen voor de gehele Werkstad te laten gelden is een herziening van het gehele bestemmingsplan van Werkstad OverAmstel nodig. Deze herziening zal begin 2022 worden opgestart. Ook zal in 2022 worden gestart met de periodieke herziening van de Richtlijnen die dan op bovenstaande zullen worden aangepast.

Wat hebben we hiervoor nodig?

De gemeentelijke kosten voor het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan en de nadere planuitwerking worden met een privaatrechtelijke overeenkomst verhaald op de marktpartijen die willen ontwikkelen. Daaronder valt ook de gemeente Amsterdam die op een aantal locaties haar grond wil laten ontwikkelen.

Voor de investeringen in de openbare ruimte wordt door middel van een anterieure overeenkomst afspraken gemaakt met ontwikkelende partijen, waaronder de gemeente Amsterdam.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

Tijdens het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan heeft met meerdere partijen in het gebied overleg plaatsgevonden. Ook de bewoners van de woonboten zijn geïnformeerd en in de gelegenheid gesteld op het ontwerp Beeldkwaliteitsplan te reageren.

De indieners van een inspraakreactie krijgen persoonlijk bericht omtrent de beantwoording van hun inspraakreactie. Daarbij wordt ook aangegeven dat er een mogelijkheid is om in te spreken tijdens de commissievergadering van 16 december 2021.

Wat is het vervolg?

Na vaststelling geldt het Beeldkwaliteitsplan als kader voor alle nieuwe ruimtelijke plannen voor de Werkstad. Zowel tijdens het planproces als bij de vergunningverlening worden plannen hieraan getoetst, onder meer door de aangestelde supervisor en de welstandscommissie.

Voor reeds lopende ontwikkelingen, waarvoor al plannen zijn gemaakt, geldt dat de met grondeigenaren overeengekomen plannen, naar redelijkheid, prevaleren boven dit Beeldkwaliteitsplan. Bij de verdere uitwerking van deze plannen dient wel zoveel als mogelijk nog voldaan te worden aan het Beeldkwaliteitsplan.

Begin 2022 zal worden gestart met het herzien van de Richtlijnen en het vigerende bestemmingsplan voor de gehele Werkstad om deze te actualiseren en daarbij (onder andere) aan te laten sluiten op het Beeldkwaliteitsplan.

Hoe monitoren en evalueren we?

Voor de Werkstad is een supervisor aangesteld om de samenhang en ruimtelijke kwaliteit te bewaken en het overleg hierover te voeren met ontwerpers en ontwikkelende partijen. Hierbij dient het Beeldkwaliteitsplan als toetsingskader. De monitoring van het Beeldkwaliteitsplan vindt dan ook in eerste instantie in dit overleg plaats.

Net als de Richtlijnen wordt het Beeldkwaliteitsplan iedere twee jaar geëvalueerd. Indien dit leidt tot aanpassingen zal het college dit aan de gemeenteraad voorleggen.