



Nota van beantwoording zienswijzen concept Beeldkwaliteitsplan Werkstad OverAmstel

Ouder-Amstel 9 november 2021

Zienswijzefase

Het college van burgemeester en wethouders van Ouder-Amstel hebben op 1 juni 2021 het concept Beeldkwaliteitsplan Werkstad OverAmstel vastgesteld en daarmee vrijgegeven voor inzage. Het concept Beeldkwaliteitsplan heeft van 10 juni tot en met 22 juli 2021 ter inzage gelegen. Alle stukken konden gedurende deze periode in het gemeentehuis, Vondelstraat 1 te Ouderkerk aan de Amstel ingezien worden. Ook was het mogelijk om deze digitaal in te zien op samenmakenweouder-amstel.nl.

Binnen genoemde termijn heeft eenieder zienswijzen naar voren kunnen brengen tegen het concept Beeldkwaliteitsplan.

Zienswijzen

De gemeente heeft in totaal 5 zienswijzen ontvangen.

Ontvankelijkheid zienswijzen

Alle zienswijzen zijn ontvankelijk.

Overzicht ontvangen zienswijzen

Naam	Datum stuk en ingekomen
Reclamant 1	8 juli 2021
Reclamant 2	20 juli 2021
Reclamant 3	21 juli 2021
Reclamant 4	21 juli 2021
Reclamant 5	21 juli 2021

Doel van deze nota

In deze Nota van Beantwoording Zienswijzen geeft de gemeente Ouder-Amstel, als bevoegd gezag voor het Beeldkwaliteitsplan, een reactie op de binnengekomen zienswijzen op het concept Beeldkwaliteitsplan.

Conclusie

De ingediende zienswijzen hebben onder andere betrekking op de volle grondseis, eerder gemaakte afspraken/overeenkomsten tussen ontwikkelaar en gemeente die niet overeenkomen met de inhoud van het concept Beeldkwaliteitsplan en vragen over de effecten van het Beeldkwaliteitsplan op individuele kavels. De ingediende zienswijzen hebben aanleiding gegeven om het Beeldkwaliteitsplan op bepaalde punten aan te passen. De aanpassingen zijn:

- Het kaartje met binnengebieden is aangepast.

- Het conceptplan is aangevuld met een tekst waarin is omschreven hoe punten uit het Beeldkwaliteitsplan worden verwerkt/meegenomen in het tot stand komen van een ontwerp voor een kavel.
- Er is extra tekst opgenomen over de Van der Madeweg en de Van Marwijk Kooystraat.
- Onder kleurgebruik is de volgende aangepaste zin opgenomen: *“Als er veel tegelijk verandert en het kleurgebruik te dwingend wordt kan beargumenteerd en passend worden afgeweken van de regels.”*
- De toetsingscriteria zijn duidelijker herkenbaar in het Beeldkwaliteitsplan kenbaar gemaakt.
- Het ‘kopje’ korrelgrootte gewijzigd naar ‘Toekomstbestendigheid’ en is aangevuld met verduidelijking over het onderdeel flexibele functionaliteit.
- De tekst met de verplichting om inritten, parkeren en laden & lossen alleen inpandig te laten plaatsvinden wordt aangepast. In de nieuwe tekst zal het inpandig plaatsvinden alleen van toepassing zijn op inritten en parkeren.
- De tekst onder het kopje stadsstraten is verduidelijkt en de kaartjes stadsstraten en schegprikkers zijn aangepast.
- De profielen in het conceptplan werden aangezien voor inrichtingstekeningen, echter zijn bedoeld als sfeerbeeld. Om deze reden zijn ze vervangen door referentiebeelden, waarbij is aangegeven wat het punt van referentie is.

Daarnaast hebben wij de volgende ambtshalve wijzigingen doorgevoerd:

- Er wordt aanvullende tekst opgenomen om de ambitie van de verbinding van de fauna te benadrukken. Faunapassages in ecologische barrières zoals de A10, A2, spoorzone, Spaklerweg en Joan Muyskenweg worden daarbij als aandachtspunten genoemd.
- Er is extra tekst opgenomen over de Spaklerweg en de Duivendrechtsevaart.
- In H 4 staat opgenomen dat de binnengebieden in de openbare ruimte van de Werkstad grotendeels uitgegeven gebied zijn. Dit is onvolledig en de tekst is aangepast.
- De tekst over de vormen van erfafscheiding is aangepast.
- Er is uniformiteit gebracht in het gebruik van de termen open ruimte, openbare ruimte en vrij toegankelijke ruimte.
- Term fris-industrieel is aangepast naar geraffineerd-industrieel.

Beantwoording zienswijzen

Naam	Inhoud	Reactie gemeente
Reclamant 1	<p>1. Op bladzijde 17 staat dat de overmaat langs de infrastructuur wordt omgezet in ruimte voor vergroening van de openbare ruimte.</p> <ul style="list-style-type: none">• Betekent dit dat het streven is om de huidige kavelgrenzen langs de infrastructuur gehandhaafd blijven?• Sluit de breedte en de 'beslotenheid' van de straatprofielen die ontstaan aan bij de gewenste menselijke maat van de bebouwing?• Is dit in een mogelijk stedenbouwkundig plan van een eindbeeld met de beoogde bebouwingsdichtheid getest?	Niet relevant voor de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan, in separaat overleg besproken met de reclamant.
	<p>2. Bestaande bomen worden in principe behouden of verplant. Dit uitgangspunt is begrijpelijk en wenselijk. Voor de Waternetkavel zou dit echter een behoorlijke impact hebben. De bomen rondom zijn erg groot en staan dicht op de kavelgrens. Kaveluitbreiding en/of bouwen tot huidige kavelgrens wordt lastig.</p> <p>De oplossingsrichting zoals nu ingetekend op blz. 22 is denkbaar met als aandachtspunt dat de zichtbaarheid van de locatie vanaf snelweg en spoor ook wordt meegenomen.</p> <p>Bovenstaande punten 1 en 2 raken de zoektocht naar onze mogelijke kavelomvang die eerder is besproken en nog gaande is.</p>	Genoemde punten komen in de uitwerking van het specifieke plan van de reclamant pas aan de orde en zijn niet relevant voor de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan. Deze punten zijn besproken in separaat overleg met de reclamant. Wel is om dit verder duidelijk te maken aanvullende tekst opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.

	<p>3. Definitie openbare ruimte: de Verlengde Van Marwijk Kooystraat (VMK-straat) is als ruimte niet duidelijk gedefinieerd bij ons kavel. Het principeprofiel op blz. 25 is een profiel ten zuiden van de Spaklerweg, die door het talud en de verkeersintensiteit daar van een andere orde is.</p> <p>De VMK-straat is de verbinding tussen de twee stadstraten Spaklerweg en Wenckebachweg in Weespertrekvaart, en wordt daardoor een onvermijdelijke koppeling tussen deze twee. Daar moeten ons inziens nu al op worden voorgesorteerd. De metro (schegprikker) kruist de VMK-straat bij de Waternetkavel met de bekende bogen. De VMK-straat is voor autoverkeer belangrijk voor verbinding met A10 en gebieden in Weespertrekvaart.</p> <p>De VMK-straat is ook één van de opties voor fietsers – en voetgangers. Hoe die verkeersstromen zich bewegen ten opzichte van onze rooilijn aan de VMK-straat wordt ook belangrijk voor het functioneren van onze ontwikkeling.</p> <p>Vragen die bij ons opkomen:</p> <ul style="list-style-type: none"> • Wordt de VMK-straat meer een Schegprikker of een Stadsstraat? • Welke toekomstige programmatische invulling krijgt de GVB-werf aan de overkant? • Welk profiel wordt hier nagestreefd? • Welk eindbeeld qua groen is gewenst: sluit die aan bij de ruigheid van een scheg of bij de 'aangeharktheid' van een stadsstraat? • In het profiel van de VMK-straat ten zuiden Spaklerweg zijn openbare parkeerplaatsen opgenomen. Hoe is dat gedacht rondom ons kavel? Wij verwachten geen ruimte in de profielen rondom ons kavel. Mag bezoekers parkeren op maaiveld op eigen terrein? Op openbaar gebied is dit aan vier zijden niet denkbaar. Het BKP onderkent dit niet. 	<p>Er wordt een aanvullende tekst over de (verlengde) Van Marwijk Kooystraat opgenomen voor extra verduidelijking.</p> <p>Verder komen de genoemde punten aan de orde in de uitwerking van het specifieke plan van de reclamant en zijn niet relevant voor de inhoud van het Beeldkwaliteitsplan. Deze punten zijn besproken in separaat overleg met de reclamant. Wel is om dit verder duidelijk te maken aanvullende tekst opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.</p>
	<p>4. In aanvulling op punt 3: De hoofd-stadsstructuur uit het BKP gaat niet in op de verbindende werking die de VMK-straat heeft richting de Wenckebachweg. Het BKP onderkent vooral de verbindende continue lijn van de Spaklerweg. Stedenbouwkundig, op het niveau van wijk en buurt, is de oostelijke verbinding onder het spoor door wezenlijk, zoals eerder in gesprekken ook al aan bod is gekomen. Daarvan vinden we in het BKP nu weinig terug, terwijl de randen en de overgangen juist zeer bepalend zijn voor de gebiedsbeleving.</p>	<p>Zie beantwoording voorgaande punt.</p>

	<p>5. Definitie oriëntatiepunten: Metrobogen en spoorbrug zijn als entreepoort aangeduid. Het viaduct van de A10 over Spaklerweg heeft geen specifieke aanduiding. Dit lijkt ons ook een duidelijk oriëntatiepunt en is de verbindingsschakel tussen Werkstad noord en de overige delen. Zijn hier nog speciale wensen of aandachtspunten?</p>	<p>Wij onderschrijven dat het viaduct van de A10 over de Spaklerweg een duidelijk oriëntatiepunt is. Hiervoor hoeven echter geen speciale wensen of aandachtspunten in het Beeldkwaliteitsplan worden opgenomen.</p>
	<p>6. Stadstraten. Zie opmerkingen 1 over de Spaklerweg 1 en 3 over de VMK-sstraat en opmerking. Welke profielen, passend bij het beoogde gemengde gebied met groot aandeel wonen, worden nagestreefd rondom ons kavel?</p> <p>Het voorbeeldprofiel van de Spaklerweg kent een ventweg, die er bij de Waternet-locatie niet ligt en waarschijnlijk ook niet zal komen (geen ruimte door uitvoegstroken kruispunt VMK-sstraat, profiel Spaklerweg is nu al breed, niet nog meer verharding gewenst hier.)</p>	<p>Zie beantwoording voorgaande punten. Straatprofielen worden in een volgend stadium uitgewerkt.</p>
	<p>7. Kavels; zie de eerder opmerking over onze zoektocht naar een mogelijke en voor de gebiedsontwikkeling gewenste kavelomvang. Wij gaan er van uit dat de kaart op bladzijde 36 niet richtinggevend is, maar voor nu tot stand is gekomen conform circa de huidige kadastrale percelen.</p>	<p>De kaart op pagina 36 in het conceptplan is inderdaad niet richtinggevend. Het Beeldkwaliteitsplan gaat niet over omvang van kavels.</p>
	<p>8. Komt er nog een structuurontwerp voor de openbare ruimte (incl. groen en water) en langzaam verkeersroutes? Een goed inbedding in het stedelijke weefsel op dit vlak achten wij belangrijk voor het toekomstige functioneren van ons kavel, dat als een soort scharnierpunt tussen Werkstad OverAmstel en Weespertrekvaart ligt.</p>	<p>Het ontwerp voor de aanliggende openbare ruimte moet door de ontwikkelaar worden opgesteld en zal getoetst worden door de gemeente en, indien van toepassing, de grondeigenaar. Het ontwerp voor de openbare ruimte daarbuiten is een verantwoordelijkheid van de grondeigenaar (gemeente Amsterdam) en zal door hen worden opgepakt. Dit valt buiten het Beeldkwaliteitsplan.</p>

	<p>9. Is er al een watertoets opgezet? Toevoeging van water is nog nergens zichtbaar. Is het uitgangspunt of de verwachting dat het maximaal gelijk houden van de huidige verharding geen extra water(berging) nodig maakt? En dat met afname verharding en voldoende volle grond in het gebied dit aspect al in beginsel wordt verbeterd, naast rainproof-maatregelen?</p>	<p>Een watertoets is de verantwoordelijkheid van de ontwikkelaar. De beoordeling hiervan gebeurt in het kader van de omgevingsvergunning.</p>
	<p>10. Binnengebieden: Er wordt expliciet verwezen naar de Richtlijnen en het minimale aantal straten dat daarin is vermeld. Hoe de Waternetlocatie in de Richtlijnen is opgenomen zien we niet terug in het BKP. Het mogelijke aantal interne straten raakt de ontsluitingsmogelijkheden en de uiteindelijke kavelomvang.</p>	<p>Het kaartje van de binnengebieden is aangepast.</p> <p>In het proces van het tot stand komen van het plan van reclamant worden deze punten verder uitgewerkt. In het Beeldkwaliteitsplan is verder aanvullende tekst opgenomen om dit aan te verduidelijken.</p>
	<p>11. Buitenruimte (kavelniveau): er wordt een eis gesteld voor 40% open ruimte, waarvan de helft dus 20% vergroening in volle grond. Is dit te lezen als maximaal 20% verharding, dus ook interne ontsluitingswegen?</p> <p>Op basis van onze eerste studie halen wij die 20% volle grond niet. De studie ging uit van het programma van de Richtlijnen en een indicatief vergroot kavel in het verlengde van de Richtlijnen. Of wij de gestelde eisen in de toekomst gaan halen kunnen wij nog niet beoordelen, mede omdat de kavelomvang nog nader te bepalen is. Onze indruk is dat het een te strakke eis wordt voor ons kavel in relatie tot de programmatische ambitie met bijbehorende (bezoekers)parkeren.</p> <p>Hier speelt ook nog een definitiekwestie. Als de groene randen tussen talud spoor en A10 worden meegenomen lijkt die eis wel goed/ruim haalbaar. Voor deze richtlijn lijkt maartwerk voor ons kavel aan de orde.</p>	<p>De 40% maaiveld, waarvan 20% in volle grond is bedoeld per kavel. Het groen buiten een (erfpacht)kavel telt niet mee in deze berekening. Wegen en parkeerplaatsen tellen niet mee voor deze 20% volle grond indien ze verhard zijn.</p>

	<p>12. Er wordt de eis gesteld werken wonen kan worden, en omgekeerd (blz. 59). Dat is niet realistisch voor te ontwerpen woongebouwen. Dit is niet de plek om bijvoorbeeld 3,3 m¹ bruto verdiepingshoogte voor woningen mee te nemen en er met de plattegronden rekening mee te houden. Het streven om werken op termijn te kunnen transformeren naar wonen (voor zover geluid en andere omgevingsfactoren dat toestaan) is realistischer, al moet de werkkwaliteit bij oplevering ons inziens wel voorop staan.</p>	<p>De verdiepingshoogte moet de duurzaamheid in zich hebben dat ruimtes voor werken in ruimtes voor wonen kan worden omgezet. Woningen ombouwen tot werkplekken zal inderdaad minder van toepassing zijn. De tekst in het Beeldkwaliteitsplan is aangevuld met verduidelijking over het onderdeel flexibele functionaliteit.</p>
	<p>13. Adressering: eerder is aangegeven dat de beoogde langzaam verkeerroutes ons nog onduidelijk zijn. Voor de adressering en de ontsluiting van de ontwikkeling zijn die wel van belang, zeker als ander vervoer dan de auto zoveel mogelijk gestimuleerd dient te worden.</p>	<p>Dit punt is besproken in een separaat overleg met de reclamant. Hiervoor hoeven geen speciale wensen of aandachtspunten in het Beeldkwaliteitsplan worden opgenomen.</p>

Conclusie

De binnengekomen zienswijzen hebben voor een groot deel geen betrekking op de inhoud van het voorliggende Beeldkwaliteitsplan, maar zijn vragen over de uitvoering daarvan op één specifieke locatie. In een overleg met de Reclamant op 8 juli 2021 zijn alle punten doorgesproken. De zienswijze leidt tot de volgende aanpassing van het Beeldkwaliteitsplan;

- Het Beeldkwaliteitsplan wordt aangevuld met een tekst waarin is omschreven hoe punten uit het Beeldkwaliteitsplan worden verwerkt/meegenomen in het tot stand komen van een ontwerp voor een kavel.
- Er wordt een aanvullende tekst over de (verlengde) Van Marwijk Kooystraat opgenomen.
- Het kaartje van de binnengebieden wordt aangepast.
- De tekst onder korrelgrootte is aangevuld met verduidelijking over het onderdeel flexibele functionaliteit.

Naam	Inhoud	Reactie gemeente
Reclamant 2	<p>Kavels</p> <p>Er wordt open ruimte op de kavel toegevoegd met bomen in de volle grond. De omvang van de open ruimte sluit aan bij de maat van de kavel. Door het toepassen van een ondergrondse parkeergarage, komt de voorwaarde “in de volle grond” onder druk te staan omdat dat niet op alle plekken binnen het plangebied mogelijk is. Het concentreren van bomen in volle grond is wel een mogelijkheid bij het bekijken van de totale kavel als geheel: helaas niet op bouwkavel niveau. Graag een nuance opnemen dat op kavels mogelijkheid wordt geboden maatwerk toe te passen indien een groot gedeelte van de kavel onder keldert dient te worden (zelfs soms met 2 lagen) en in het grotere gedachtegoed bomen in volle grond geplaatst kunnen worden met de mogelijkheid deze geconcentreerd te plaatsen.</p>	<p>De gemeente vindt het belangrijk dat bij transformatie ruimte gemaakt wordt voor groen in volle grond. Indien het in een lopende ontwikkeling lastig is om de voorgeschreven open ruimte met volle grond alsnog te realiseren, worden hier aparte afspraken over gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente. Om hier meer verduidelijking over te geven is aanvullende tekst over opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.</p>
	<p>Stadsstraten</p> <p>Het laanprofiel borgt de leesbaarheid van de stadsassen van centrum tot buitengebied. Aan deze voorwaarde kunnen wij voldoen mits we binnen de kavelgrens blijven, enige vorm van onderzoek naar programmering in de zone van de ventweg zou niet mogelijk moeten zijn zodat de rooilijn blijft zoals hij op dit moment is. Kortom, het laanprofiel borgt ook het begin van de ontwikkeling en daarmee eventuele gevels starten op deze rooilijn. Vanwege de adressering van de units in de plint zou daar wel een breed voetgangersgebied moeten komen, dit versterkt alleen maar meer de activering van de openbare ruimte en de versterken de overgangen tussen laan en gebouwde omgeving.</p>	<p>Het Beeldkwaliteitsplan omvat eisen en algemene richtlijnen. De tekst onder het kopje stadsstraten is verduidelijkt en de kaartjes stadsstraten en schegprikkers zijn aangepast. Het Beeldkwaliteitsplan wordt aangevuld met een tekst waarin is omschreven hoe punten uit het Beeldkwaliteitsplan worden verwerkt/meegenomen in het tot stand komen van een ontwerp voor een kavel.</p>
	<p>Adressering (1)</p> <p>Aan de informele zijde van het blok en in de binnengebieden kan het dwaalmilieu worden geactiveerd door een tweede entree aan de binnenzijde. Blinde gevels aan de schegprikkers en in de binnengebieden worden verzacht met groen voor of aan de gevel. Hier zouden wij ook graag een verfijning zien: Het heeft nogal impact wanneer complete blinde gevels groen aangekleed</p>	<p>Vergroening van de blinde zijde is niet opgenomen als eis in het Beeldkwaliteitsplan. Er is voor blinde gevels alleen als eis opgenomen dat</p>

	moeten worden: Een oplossing of verfijning zou kunnen zijn dat gevels deels gesloten, deels open ontworpen wordt. Geheel blinde gevels vergroenen raakt wel erg aan de vrije architectuurkeuze. Schaduw, koelte en groen zijn ook op een andere te realiseren.	deze niet aangrenzend aan de openbare ruimte zijn toegestaan. De toetsingscriteria in het beeldkwaliteitsplan zijn duidelijker herkenbaar gemaakt.
	<p>Adressering (2)</p> <p>Logistiek: Dit onderwerp dient nadere toelichting. Betreft dit al het laden en lossen, ook voor busjes, bloemisten en taxi's? Of alleen voor opleggers bij industrie en winkelcentra. Zijn de volumes op het plan Zuidpark van dien aard dat het effectief en groot genoeg is om inpandig te laden en lossen? Daarnaast kan laden en lossen tot een bepaalde omvang ook voor een aangename activatie zorgen van de plint.</p>	<p>Inritten, parkeren en laden & lossen is lastig te combineren als dit alleen inpandig mag plaatvinden. Deze tekst wordt in het Beeldkwaliteitsplan aangepast naar "Inritten en parkeren mogen alleen inpandig".</p> <p>Hoe het laden en lossen inpasbaar is binnen een bepaalde ontwikkeling is onderdeel van het proces van het tot stand komen van de ontwikkeling. Ter verduidelijking hiervan is het bestemmingsplan aangevuld met een tekst waarin is omschreven hoe punten uit het Beeldkwaliteitsplan worden verwerkt/meegenomen in het tot stand komen van een ontwerp voor een kavel.</p>
	<p>Conclusie</p> <p>Na de opsomming van deze zienswijze, kunnen wij niet anders concluderen dan dat het ter inzage liggende concept ontwerp bestemmingsplan niet besluitrijp is. Wij rekenen er op dat bovengenoemde onderwerpen worden aangepast, verfijnd of worden toegelicht om nog een beter en passender bestemmingsplan te krijgen.</p>	<p>Er wordt in de conclusie gesproken over bestemmingsplan. Hier lezen wij in deze zienswijze Beeldkwaliteitsplan.</p>

Conclusie

De zienswijze leidt tot de volgende aanpassingen van het Beeldkwaliteitsplan:

- De tekst onder het kopje stadsstraten is verduidelijkt en de kaartjes stadsstraten en schegprikkers zijn aangepast.
- Het Beeldkwaliteitsplan is aangevuld met een tekst waarin is omschreven hoe punten uit het Beeldkwaliteitsplan worden verwerkt/meegenomen in het tot stand komen van een ontwerp voor een kavel.

- De toetsingscriteria zijn duidelijker herkenbaar in het Beeldkwaliteitplan kenbaar gemaakt.
- De tekst met de verplichting om inritten, parkeren en laden & lossen alleen inpandig te laten plaatsvinden wordt aangepast. In de nieuwe tekst zal het inpandig plaatsvinden alleen van toepassing zijn op inritten en parkeren.

Naam	Inhoud	Reactie gemeente
Reclamant 3	<p>Zienswijze 1: De status van de van Marwijk Kooystraat Wij menen dat, aansluitend op <i>Werkstad Overamstel – Richtlijnen voor ontwikkeling</i>, het Beeldkwaliteitsplan de van Marwijk Kooystraat als deel van de hoofdontsluiting rond de Amstelwerf dient te erkennen. Tussen het niveau de van de ‘stadsstraat’ en dat van de ‘binnengebieden’ is er een niveau van straten zoals de van Marwijk Kooystraat. Naar onze mening hebben de van Marwijk Kooystraat en soortgelijke straten:</p> <ul style="list-style-type: none"> - eenduidige rooilijnen. - een formele openbare ruimte. - formele gevels met adressen en entrees aan de straat. <p>Overigens heeft de van Marwijk Kooystraat in de toekomst noord gerichte gevels van minstens 18m hoog, waardoor van een ‘informeel verblijfsgebied’ (zoals op bovenstaand kaartje gesuggereerd) door de schaduwwerking geen sprake zal zijn.</p>	Er is in het Beeldkwaliteitsplan extra tekst opgenomen over de inrichting van de Van Marwijk Kooystraat.
	<p>Zienswijze 2: het metrotalud van de Marwijk Kooystraat Het Concept Beeldkwaliteitsplan beschrijft vanaf pagina 23 de ‘Ecologische schegprikkers’. De opstellers hebben ruigere beplanting voor ogen, zoals onderstaande afbeelding uit het boekwerk illustreert. De van Marwijk Kooystraat vormt voor voetgangers en fietsers een belangrijke verbinding tussen het Metrostation Overamstel en de Spaklerweg. Het huidige straatprofiel is overzichtelijk. Het voorgestelde profiel, met een voetpad door ‘ruige beplanting’ vinden wij sociaal onveilig, zeker tijdens donkere winteravonden. Wij menen dat het wenselijk is om voetgangers langs de levendige gevels van de van Marwijk Kooystraat te leiden, waar gewoond en gewerkt wordt en zicht op de straat is. Het voetpad langs het talud kan dan weggelaten worden. Haaks parkeren dient ons inziens ook vermeden te worden in een stadsstraat, zodat fietsers veilig op de rijbaan kunnen fietsen zonder gevaar geschept te worden.</p> <p>De vraag is of RWS en GVB het beboste talud zullen accepteren wegens gebrek aan veiligheid, overzicht en onderhoud. De van Marwijk Kooystraat en de nieuw aan te leggen toegangsweg langs de A10 zullen een andere profilering dienen te krijgen.</p>	Er is in het Beeldkwaliteitsplan extra tekst opgenomen over de inrichting van de Van Marwijk Kooystraat. De straatprofielen dienden slechts als referentie, niet als ontwerpvoorstel. Om verwarring te voorkomen zijn deze uit het document gehaald.
	<p>Zienswijze 3: Richtlijnen open ruimte op de kavel Het Concept Beeldkwaliteitsplan schrijft op pagina 38 en 39 de open ruimte voor. Voor VMK in Amstelwerf is dat 40% open ruimte, waarvan de helft vergroening in volle grond.</p>	De gemeente vindt het belangrijk dat bij transformatie ruimte gemaakt wordt voor groen in volle grond.

	<p>Amstelwerf is een cul-de-sac aan de Spaklerweg. Autoverkeer zal buitenlangs worden afgewikkeld.</p> <p>Voetgangers en fietsers zullen, komend vanaf de Spaklerweg, door het binnengebied hun weg vinden.</p> <p>De stedenbouwkundige kwaliteit van dit binnengebied en de continuïteit van de langzaam verkeersroute er doorheen zijn van cruciaal belang om van Amstelwerf (ook de deelgebieden aan de Duivendrechtsevaart) een echte stadswijk te maken.</p> <p>Met de grondeigenaren het perceel van reclamant zijn eerder afspraken gemaakt over de te realiseren metrages gebouwen. Wanneer een kavel weinig openbare ruimte heeft, kunnen de gebouwen relatief laag blijven. Wanneer de openbare ruimte verplicht groot wordt gemaakt, zullen de gebouwen compacter en hoger worden. Het waterbed principe.</p> <p>De realisatie van 40% openbare ruimte op elke kavel is allesbehalve een garantie voor een kwalitatieve openbare ruimte. Aan de noordzijde gelegen ruimten liggen bijvoorbeeld in de schaduw en zullen weinig gebruikt worden.</p> <p>De deelplannen uit het gebied van de reclamant worden waarschijnlijk gelijktijdig ontwikkeld. Wij zijn van mening dat een goed openbaar binnengebied alleen mogelijk is wanneer er <i>afstemming</i> van de deelplannen plaatsvindt, onder regie van een (door de gemeente aangestelde) stedenbouwkundige met meer mogelijkheden dan een supervisor. Het beeldkwaliteitsplan is immers bedoeld als een tussenschakel tussen bestemmingsplan en welstandstoezicht en heeft daarmee beperkte rechtskracht.</p> <p>Alleen door afstemming van de plannen kan een hoge kwaliteit (niet hoeveelheid!) van openbare ruimte behaald worden. De hoogte van gebouwen is afhankelijk van de ruimte waar ze aan liggen, van de bezonning en van de hoogte van gebouwen van de naastgelegen kavels. Bovendien is strakkere regie een vereiste om van de centrale langzaam verkeersroute een sterke drager van het gebied te maken.</p> <p>Om die reden pleiten wij ervoor om het bebouwingspercentage van 40% voor de deelplannen van Amstelwerf slechts <i>indicatief</i> op te nemen in het beeldkwaliteitsplan. We stellen voor om de kwaliteit te borgen door de stedenbouwkundige een regiefunctie te geven om tot een optimale afstemming van openbare ruimte en bebouwing te komen.</p>	<p>Indien het in een lopende ontwikkeling lastig is om de voorgeschreven open ruimte met volle grond alsnog te realiseren, worden hier aparte afspraken over gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente. Om hier meer verduidelijking over te geven is aanvullende tekst over opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.</p> <p>Afstemming van deelplannen wordt gestimuleerd door de gemeente, maar is een verantwoordelijkheid van de initiatiefnemers.</p>
	<p>Zienswijze 4: Volume</p> <p>De regels zoals verbeeld op pagina 56 van het Beeldkwaliteitsplan zijn bedacht voor gemiddelde percelen, gelegen binnen de rechthoekige verkaveling van de Werkstad. Maar voor kavels met een specifieke vorm en een bijzondere ligging in de stad komen de regels wat geforceerd over. De locatie van de reclamant bijvoorbeeld, heeft de vorm van een taartpunt. De locatie ligt bovendien op een markante plek in de stad, waar de Spaklerweg, de metrolijn en snelwegafrit samenkomen.</p>	<p>In het Beeldkwaliteitsplan is een verduidelijkende tekst opgenomen waarin wordt aangegeven hoe het de punten uit het Beeldkwaliteitsplan worden verwerkt/meegenomen in het</p>

	<p>Wij zouden graag een gebouw ontwerpen, dat recht doet aan een dergelijk oriëntatiepunt in de stad. De regels over Volume zijn hierbij eerder een belemmering dan een hulp, omdat ze a priori oplossingen opleggen, zonder analyse van de specifieke plek en condities. Wij pleiten daarom voor meer ruimte voor maatwerk op niet-standaard kavels. Goede gebouwen kunnen ook uit begrijpelijke, leesbare volumes bestaan. Een goed voorbeeld van een leesbare architectuur vormt kavel 1 in Amstel Business Park Zuid, dat afgelopen juni na een tender is gegund aan het team van Office Raumplan c.s. Hier vormt een toren op een plint een helder antwoord op de opgave, terwijl het niet voldoet aan de eisen van het BKP omtrent volume.</p>	<p>tot stand komen van het ontwerp voor een kavel.</p> <p>Het ontwerp van de tender voor kavel 1 loopt vooruit op voorliggend Beeldkwaliteitsplan. Voor dit ontwerp is een separaat Beeldkwaliteitsplan opgesteld.</p>
	<p>Zienswijze 5: Kleurkiezer</p> <p>In het Concept Beeldkwaliteitsplan wordt op pagina 63 een 'kleurkiezer' beschreven waarmee beoogd wordt om de kleurstelling van een project te bepalen. Deze geeft mogelijk aanleiding tot 'optische agressie' op plekken waar nu fel gekleurde bedrijfsgebouwen staan.</p> <p>In Amstelwerk worden de deelplannen van reclamant en omgeving gelijktijdig ontwikkeld. Wij zijn van mening dat de kleur bepalen door 'door je oog haren te kijken naar de omgeving' geen zin heeft, omdat de omgeving binnen afzienbare tijd niet meer bestaat.</p> <p>Wij stellen voor om (aansluitend op zienswijze 3 en 4) meer gedetailleerde regie vanuit de gemeente te voeren. De door de gemeente aangestelde stedenbouwkundige kan tot een afstemming van de deelplannen van Amstelwerk komen, ook wat kleurgebruik. Op deze manier kan een coherent en kwalitatief hoogwaardig eindbeeld bereikt worden.</p>	<p>Het Beeldkwaliteitsplan heeft als doel dat de samenhang tussen ontwikkelingen gewaarborgd wordt, waardoor de Werkstad als één gebied herkenbaar wordt. Om deze reden zijn regels over het kleurgebruik opgenomen.</p> <p>Als er echter te veel tegelijk verandert en het kleurgebruik te dwingend wordt kan beargumenteerd en passend worden afgeweken van de regels. Deze tekst is overgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.</p> <p>In het Beeldkwaliteitsplan is een aanvullende tekst opgenomen waarin wordt aangegeven hoe de punten uit het Beeldkwaliteitsplan worden verwerkt/meegenomen in het tot stand komen van het ontwerp voor een kavel.</p>

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassingen van het Beeldkwaliteitsplan.

- Er is extra tekst opgenomen over de Van Marwijk Kooystraat.

- Onder kleurgebruik is de volgende aangepaste zin opgenomen: *“Als er veel tegelijk verandert en het kleurgebruik te dwingend wordt kan beargumenteerd en passend worden afgeweken van de regels.”*
- Het plan is aangevuld met een tekst waarin is omschreven hoe punten uit het Beeldkwaliteitsplan worden verwerkt/meegenomen in het tot stand komen van een ontwerp voor een kavel.

Naam	Inhoud	Reactie gemeente
Reclamant 4	<p>In de basis herkennen wij de opgenomen regels in het BKP vanuit de verschillende overleggen met de supervisor. Echter, op pagina 38-39, 'onder Richtlijnen open ruimte op de kavel', wordt voor het gebied Werkstad Noord + Weespertrekvaart (waar ons gebouw ████████ onder valt) gesteld dat bij een kaveloppervlak van >1.000m² er >40% open ruimte gerealiseerd wordt/blijft waarvan meer dan de helft vergroening in volle grond. Deze bepaling komt niet overeen met de eerder aan ons gepresenteerde conceptversie van het BKP, noch met eerder aan ons meegegeven uitgangspunten noch met de overleggen met de gemeente en supervisor tijdens het ontwerptraject en kan derhalve niet met terugwerkende kracht van toepassing worden verklaard op het (reeds goedgekeurde) SO en de specifieke locatie van het initiatief. Bovendien is in de Overeenkomst (art 3.5) overeengekomen dat indien het 'Initiatief' vooruitloopt op de uitwerking van het BKP, de initiatiefnemer (Florisse Adammium B.V.) zélf beeldkwaliteitseisen voor het initiatief opstelt, hetgeen is gebeurd in de vorm van het vastgestelde en goedgekeurde SO.</p> <p>Gelet op het voorgaande verzoeken wij de Gemeente om te waarborgen dat de betreffende bepaling niet van toepassing is voor het project ████████ bijvoorbeeld door in het BKP op te nemen dat het BKP niet van toepassing is op een plan/initiatief dat <u>vóór</u> vaststelling van het BKP (i) in samenwerking met de Gemeente en de supervisor tot stand is gekomen en (ii) door de supervisor en de Gemeente is goedgekeurd, voor zover het BKP mocht afwijken van de beeldkwaliteit van dat specifieke plan/initiatief.</p> <p>Een alternatieve aanpassing, die hetzelfde bewerkstelligt, is uiteraard ook denkbaar.</p>	<p>Helaas is niet te voorkomen dat dit Beeldkwaliteitsplan in sommige gevallen conflicteert met reeds gemaakte afspraken in lopende ontwikkelingen. De gemeente zal hierbij de gemaakte afspraken respecteren. Vastgestelde of overeengekomen plannen prevaleren in die gevallen boven dit Beeldkwaliteitsplan. Indien nodig worden hier per geval aanvullende, schriftelijke afspraken over gemaakt.</p>

Conclusie

De zienswijze leidt niet tot aanpassing van het Beeldkwaliteitsplan.

Naam	Inhoud	Reactie gemeente
Reclamant 5	<p>3. Het baart ██████ echter zorgen dat in het concept BKP de suggestie wordt gewekt dat ook het initiatief van ██████ (Fase 1 en Fase 2) getoetst zou kunnen worden aan het BKP. Bijvoorbeeld door de overweging:</p> <p style="padding-left: 40px;">“Voor het bewaken van de samenhang binnen het gebied is dit beeldkwaliteitsplan het kader. Het beeldkwaliteitsplan borgt de samenhang tussen de ontwikkelingen en zorgt ervoor dat, <u>hoewel er sprake is van verschillende tijdlijnen en uiteenlopende gebruikers</u>, Werkstad OverAmstel als één gebied herkenbaar wordt.” (onderstreping ██████)</p> <p>4. Die suggestie is in strijd met de afspraken die tot op heden tussen de gemeente en ██████ zijn gemaakt, en in strijd met het planologische proces dat partijen tot op heden tezamen hebben doorlopen. Dit lichten wij hierna toe.</p>	<p>Helaas is niet te voorkomen dat dit Beeldkwaliteitsplan in sommige gevallen conflicteert met reeds gemaakte afspraken in lopende ontwikkelingen. De gemeente zal hierbij de gemaakte afspraken respecteren. Vastgestelde of overeengekomen plannen prevaleren in die gevallen boven dit Beeldkwaliteitsplan. Indien nodig worden hier per geval aanvullende, schriftelijke afspraken over gemaakt.</p>
	<p>7. Eén van de onduidelijkheden was deze. In het door de gemeente op 19 mei toegezonden concept BKP stond op bladzijde 10 vermeld dat sprake moest zijn van minimaal 30% open ruimte waarvan 2/3 volle grond. ██████ is hun schetsontwerp, waarmee ze al volop bezig waren, hieraan gaan (proberen te) toetsen.</p> <p>8. Bij de nadere bestudering van het concept BKP die plaatsvond in de weken na 29 juni (online uitleg door de gemeente) werd ontdekt – tot ontzetting – dat de regels “tijdens de rit” door de gemeente gewijzigd waren: nu stond opeens op bladzijde 10 van het concept BKP dat er sprake moet zijn (voor initiatief van ██████) van minimaal 40% open ruimte waarvan de helft volle grond voor bomen. Nogal een verschil, 40% open ruimte of 30% open ruimte. En de toevoeging “voor bomen”. ██████ kunnen zich niet onttrekken aan de indruk dat de regels voor hun initiatief blijkbaar toch met een bepaalde mate van willekeur worden opgesteld en aangepast. Graag zouden ██████ een nadere toelichting op deze gang van zaken ontvangen.</p>	<p>De gemeente vindt het belangrijk dat bij transformatie ruimte gemaakt wordt voor groen in volle grond. Indien het in een lopende ontwikkeling lastig is om de voorgeschreven open ruimte met volle grond alsnog te realiseren, worden hier aparte afspraken over gemaakt tussen initiatiefnemer en de gemeente. Om hier meer verduidelijking over te geven is aanvullende tekst over opgenomen in het Beeldkwaliteitsplan.</p>

	<p>16. Kortom, tussen de gemeente en ██████ staat vast en is afgesproken dat het initiatief van ██████ niet zal worden getoetst aan een door de gemeente vast te stellen BKP.</p> <p>17. Echter, het is gelet op de planning van het project niet uitgesloten dat het definitieve BKP wordt vastgesteld vóórdat de bouwplannen voor het project worden opgesteld en daarvoor een aanvraag omgevingsvergunning wordt ingediend. En het is ook nog denkbaar dat het BKP wordt vastgesteld voordat het bestemmingsplan voor fase 2 in procedure gaat. Daarbij komt dat het initiatief mogelijk in meerdere tranches wordt ontwikkeld (met eventuele deeltranches en deelvergunningen binnen Fase 1 en binnen Fase 2). Er is in die situaties geen zekerheid dat het initiatief van ██████ niet alsnog getoetst zal worden aan het BKP. En als onverhoopt toch aan het BKP wordt getoetst, dan heeft dat ingrijpende gevolgen voor het initiatief.</p> <p>21. Indien het BKP van toepassing zou worden op het initiatief van ██████ dan heeft dit negatieve gevolgen voor de opzet van het plan.</p> <p>22. Het gaat dan met name over de ‘vollegrondseis’.</p> <p>23. In algemene zin moet worden opgemerkt dat de eis dat ‘volle grond’ geschikt moet zijn voor bomen haar doel voorbij schiet. Vergroening van een gebied is op vele manieren mogelijk, ook met bijvoorbeeld struikgewassen, bodemkruipers en grassen. Een divers beeld past beter dan een monocultuur van enkel bomen. In het initiatief van ██████ wordt bijvoorbeeld ook veel gewerkt met groene daken.</p> <p>24. De vollegrondseis heeft in deze vorm echter tot gevolg dat de plannen van ██████ voor onder meer een ondergrondse (fiets)parkeergarage en ondergrondse bergingen worden doorkruist. Immers, een dergelijke parkeergarage start op maaiveldniveau en gaat dan de ondergrond in. Met bovengrondse plantenbakken en ondiepe grondlagen op maaiveldniveau, en met gras(paden), kan echter eveneens een groene omgeving worden bereikt die niet ten koste gaat van de ondergrondse ruimte voor een (fiets)parkeergarage en bergingen. Zonder die ruimte en flexibiliteit, zijn ██████ genoodzaakt een meerlaagse parkeergarage aan te leggen met de nodige financiële en planmatige gevolgen voor het project. Kort gezegd moet een groot deel van het ontwerp dan op de schop. Ditzelfde geldt ook voor overige openbare ruimte die in de huidige, door de gemeente geaccordeerde, opzet is bedoeld voor bestrating en openbare verblijfsruimten.</p>	<p>Zie beantwoording voorgaande punten.</p>
--	--	---

	<p>25. Het concept BKP lijkt tot slot uit te gaan van een vollegrondseis per perceel. Dit terwijl bij een omvangrijk project als dat van ██████ met perceel overschrijdende gebouw(sdel)en, op sommige percelen geen tot zeer weinig openbare ruimte is en kan worden geprojecteerd. Die ruimte wordt dan immers gevonden op andere perceeldelen van het gehele project. Het concept BKP staat echter op het eerste gezicht de verrekening binnen één project (Fase 1 en Fase 2 tezamen) ogenschijnlijk niet toe.</p> <p>26. De vollegrondseis wijkt ook af van de ruimte die het vigerende bestemmingsplan biedt. Dit is onder meer relevant voor Fase 1, die wordt gerealiseerd op basis van de toepassing van de wijzigingsbevoegdheid in het plan en op grond van het vigerende bouwvlak. Daarbij wil bovendien het geval dat de volle grond die wél is voorzien in het project voor een groter deel is geprojecteerd in Fase 2. Wat dit betekent voor de realisatie van Fase 1 is niet duidelijk, duidelijk is wel dat Fase 1 en Fase 2, inclusief alle afzonderlijke percelen, integraal dienen te worden benaderd.</p> <p>27. Kortom, ██████ menen dat het BKP niet van toepassing is noch mag zijn op hun initiatief. Dat expliciet in het BKP dient te worden opgenomen dat dit initiatief niet getoetst zal worden aan het BKP. En in algemene zin en meer subsidiair, dat de vollegrondseis haar doel voorbij schiet en groene ruimte ook moet kunnen worden bereikt door middel van andere beplanting dan bomen in de volle grond.</p>	
--	--	--

Conclusie

De zienswijze leidt tot aanpassing van het Beeldkwaliteitsplan op de volgende punten;

- Het Beeldkwaliteitsplan is aangevuld met een tekst waarin is omschreven hoe punten uit het Beeldkwaliteitsplan worden verwerkt/meegenomen in het tot stand komen van een ontwerp voor een kavel.