

Technische vragen commissie grote projecten van 14 december 2021

| Agendapunt/onderwerp: | Fractie: | Antwoord: |
|---|----------|---|
| Beeldkwaliteitsplan Werkstad Over-Amstel (2021/69) | | |
| Vraag 1: Pagina 3; In hoeverre weerhouden deze beperkingen een initiatiefnemer om zijn/haar plannen door te zetten? | OAA | Wij gaan ervan uit dat hier de toetsingscriteria op pagina 8 bedoeld worden. Deze criteria zijn haalbaar en uitvoerbaar voor initiatiefnemers. Tijdens het opstellen van het Beeldkwaliteitsplan heeft met meerdere partijen in het gebied overleg plaatsgevonden over de inhoud van het stuk. Ook heeft het plan zes weken ter inzage gelegen. Op de opgave voor volle grond na leven hierover geen grote bezwaren bij initiatiefnemers. |
| Vraag 2: Deze randvoorwaarden etc; betekent dit dat op grote kavels minder gebouwd mag/kan worden? | OAA | 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. Voor grote kavels is het nodig meer openbare ruimte te maken omdat ter plekke geen straten aanwezig zijn. De percentages open ruimte sluiten aan bij de plannen van de ontwikkelende partijen en gaan niet ten koste van programma. Doordat bij enkele ontwikkelingen veel bestaande parkeerplaatsen moeten worden gecompenseerd, is het daarbij niet altijd mogelijk te voldoen aan het percentage volle grond, omdat de garage onder op openbare ruimte doorloopt. |
| Vraag 3: In hoeverre vallen eventuele maximale bouwhoogtes onder de verwachte veranderingen? | OAA | Voor de maximale bouwhoogtes is het bestemmingsplan leidend, niet het beeldkwaliteitsplan. |
| Uit zienswijzes blijkt dat veel zorgen bestaan over eis dat voor iedere kavel tenminste 40% openbare ruimte moet zijn waarvan 20% volle grond moet zijn voor bomen. Vragen: Vraag 5: Sluiten deze percentages aan bij wat landelijk gebruikelijk is bij vergelijkbare ontwikkelingen? | VVD | De percentages sluiten aan bij landelijke verhoudingen bebouwd/onbebouwd. Voor woongebieden is 50% bebouwd normaal, wij hanteren 60%. Voor werkgebieden wordt voor kleine kavels 80% bebouwd gehanteerd, het BKP hanteert 90% en 80%. Het percentage volle grond is wel ambitieus, maar dat sluit aan bij de noodzaak voor klimaatadaptieve openbare ruimte. |
| Vraag 6: Is zorg dat door deze eis meer hoogbouw zal plaatsvinden gegrond? | VVD | Of een zorg gegrond is betreft een politieke vraag. Echter, in de richtlijnen voor ontwikkeling zijn maximale bouwhoogten en vormen vastgesteld. Die blijven gelden. Daarnaast is voor de maximale bouwhoogtes het bestemmingsplan leidend, niet het beeldkwaliteitsplan. Indien een initiatiefnemer met een plan komt dat niet voldoet aan de maten in het bestemmingsplan is een aparte planologische procedure nodig en is het aan de raad om dit plan wel of niet goed te keuren |
| Vraag 7: Hoe moet "voor bomen" worden uitgelegd? Uitsluitend bomen (of ook andersoortige groen) en worden eisen gesteld aan aantal bomen? | VVD | Waar in het plan gesproken wordt "voor bomen" wordt bedoeld dat hier in ieder geval bomen moeten komen (boom: diameter van minimaal 10 centimeter een stamhoogte van 1.30 meter hoogte). Bomen stellen hogere eisen aan het grondpakket vanwege de worteling, vandaar dat |

| | | |
|--|-----|--|
| | | bomen als maatgevend is opgeschreven. Afhankelijk van de oppervlakte van het perceel moet bepaald worden voor hoeveel bomen dit geschikt is en kan ook andersoortig groen worden gebruikt. |
| Vraag 8: Zijn er al partijen die hebben aangegeven dat zij afwijkende afspraken met gemeente willen maken over de vereiste percentages? | VVD | Alleen bij al lopende ontwikkelingen is deze vraag actief binnengekomen, omdat het in deze gevallen lastig is om de voorgeschreven open ruimte met volle grond alsnog te realiseren vanwege ondergrondse parkeergarages. Er hebben zich geen initiatiefnemers gemeld die nog niet met een project begonnen zijn en bij voorbaat sceptisch staan tegenover de eisen rondom groen en bomen. |
| Vraag 9: In hoeverre zal afstemming plaatsvinden tussen partijen over begroeiing kavels zodat een samenhangend geheel zal ontstaan? | VVD | Bij alle ontwikkelingen die plaatsvinden worden partijen gevraagd dit af te stemmen op de ontwikkelingen van naastgelegen kavels in het gebied. Daarnaast heeft Amsterdam als eigenaar en beheerder van de openbare ruimte hier een grote rol in. Amsterdam was deel van de projectgroep die de invulling van het Beeldkwaliteitsplan tot stand heeft gebracht. |
| Vraag 10: In beeldkwaliteitsplan staat dat "indien er teveel verandert en kleurgebruik te dwingend is" beargumenteerd en passend kan worden afgeweken. Ter verduidelijking, is afwijking onderworpen aan voorafgaande toestemming gemeente? | VVD | De afwijking is onderworpen aan voorafgaande toestemming van de gemeente in de vorm van toetsing door de supervisor en de welstandscommissie van de vergunningaanvraag. |
| Vraag 11: Raadsvoorstel en algemeen: Op pagina 4 van het raadsvoorstel wordt de term "supervisor" genoemd. Is dat een medewerker van de gemeente of een extern iemand, dan wel een ingehuurd bureau? | CDA | De genoemde supervisor is in dit geval een extern ingehuurd persoon van het bureau dat ook de visie en de richtlijnen voor het gebied heeft opgesteld. De genoemde supervisor is daarmee al diverse jaren bij de gemeente en dit gebied betrokken. |
| Vraag 12: Algemene vraag: Wellicht voor de grote lijn en onze algemene beeldvorming, maar kunt u beknopt nog een fasering geven in de tijd van het project van transformatie van bedrijventerrein ABPZ naar Werkstad? | CDA | De transformatie van het gebied is afhankelijk van initiatieven uit van de aldaar aanwezige grondeigenaren, waardoor het moeilijk aan te geven is hoe de transformatie zal gaan lopen in tijd. Aangezien de gemeente geen grond in bezit heeft in het gebied kan zij hier alleen faciliterend en niet sturend in handelen. Om deze reden is er bewust voor gekozen om met dit Beeldkwaliteitsplan richting voor de eerste jaren van de transformatie te geven, tot circa 2030. Als de ontwikkelingen versnellen of een andere richting in gaan kan herijking van het beeldkwaliteitsplan nodig zijn. Daarnaast wordt het Beeldkwaliteitsplan iedere twee jaar geëvalueerd om te zien of aanpassingen noodzakelijk zijn. Indien de raad behoefte heeft aan een informele bijpraatsessie over de verschillende lopende projecten in het gebied kan dit in overleg met de |

| | | |
|---|-----|--|
| | | griffie worden georganiseerd. Daar werkt het college graag aan mee. |
| Vraag 13: Wij lezen bij bebouwing weinig over isolatie en klimaat adaptief bouwen. (Wel over (gerecyclede materialen en zonnepanelen) Wordt dat meegenomen? | GL | Het beeldkwaliteitsplan borgt de samenhang qua uitstraling tussen ontwikkelingen, zodat het als één gebied herkenbaar wordt. Zaken die betrekking hebben op de uitstraling van een ontwikkeling (zoals materialen en zonnepanelen) zijn daarom meegenomen. Klimaatadaptief bouwen en isolatie zijn onderdeel van ons beleid betreffende klimaatadaptatiestrategie, programma van eisen duurzaamheid en transitievisie warmte en zijn geen onderdeel van het Beeldkwaliteitsplan. |
| Vraag 14: In 2 van de zienswijzen is terug te lezen dat de zienswijze over groen conflicteren met eerder gemaakte afspraken met des betreffende ondernemers. In antwoord op hun vragen geeft de gemeente aan dat ze eerder gemaakte afspraken zullen respecteren. Wat betekent dit specifiek voor het groen in dit gebied? In hoeverre wijken deze afspraken af van deze zienswijze? | GL | Dit betreft twee ontwikkelingen, waarbij niet kan worden voldaan aan het percentage 'volle grond', vanwege de grootte van de parkeergarages. Aan de eis voor de openbare ruimte kan wel worden voldaan. In de planontwikkeling wordt bewaakt dat hier voldoende groen komt op de parkeergarages en er tevens andere maatregelen worden genomen zoals groene daken en maatregelen voor voldoende waterberging. |
| Vraag 15: Waarom is er bij ligging en terrein wel een minimumaantal bomen genoemd bij de "s" kavel en niet bij de grotere kavels? | GL | Bij de S kavel is 1 boom aangegeven om duidelijk te maken dat er meer gevraagd wordt dan alleen een "snipper" groen. Bij de grotere kavels zijn bomen makkelijker te realiseren vanwege de omvang van het niet bebouwde deel. |
| Vraag 16: Zijn reclame en bedrijfsuitingen bij de kavel xs niet toegestaan? | GL | Bij een XS kavel gelden de richtlijnen voor de S kavel met betrekking tot reclame. |
| Vraag 17: Waarom wordt er voor 500m2 gezegd dat volledige bebouwing ook mogelijk is terwijl bij parkeren op eigen grondgebied toch altijd ruimte gemaakt kan worden voor groen? | GL | Parkeren wordt op eigen terrein en bij voorkeur inpandig geregeld. Inpandig is geen ruimte voor groen zoals bedoeld in dit stuk. De kleine kavels zijn gesitueerd in de Ellermanstraat, hier is ruimte voor groen in de straten. |
| Vraag 18: In het stuk komt meerdere malen de woorden "de menselijke maat" voor, wat bedoelt het college hiermee? | GL | Dat naast de grote schaal van de gebouwen en infrastructuur er ook voldoende aandacht moet zijn voor de kleine (menselijke) schaal, zodat het gebied ook aantrekkelijk wordt voor voetgangers of om te verblijven. Zo komt bijvoorbeeld onderin The Joan (groot gebouw aan de A10) de kantine met een terras aan de Joan Muysenweg en in de openbare ruimte groenbakken met brede randen waarop je kan zitten. |
| Vraag 19: De werkstad zal naar verwachting langzaam transformeren. Wat is het verwachte tempo en is de houdbaarheidstermijn van het BKP daarvoor lang genoeg? | D66 | Er is bewust gekozen met dit Beeldkwaliteitsplan richting voor de eerste jaren van de transformatie te geven, tot circa 2030 (pagina 9). Als de ontwikkelingen versnellen of een andere richting in gaan kan herijking van het beeldkwaliteitsplan nodig zijn. Daarnaast zal het Beeldkwaliteitsplan iedere twee jaar geëvalueerd om te zien of aanpassingen noodzakelijk zijn. |

