

datum raadsvergadering : 19 december 2024
onderwerp : Beeldkwaliteitskader De Nieuwe Kern
portefeuillehouder : V. Frequin
datum collegebehandeling : 19 november 2024
nummer raadsvoorstel : **2024-102**

Samenvatting

Als aanvulling op het stedenbouwkundig raamwerk voor De Nieuwe Kern heeft De Zwarte Hond een Beeldkwaliteitskader (hierna: BKK) opgesteld. Het College van B&W heeft 11 juni 2024 het BKK vrij gegeven voor participatie. Op 3 juli jl is een participatie-bijeenkomst georganiseerd.

Het BKK vult het stedenbouwkundig raamwerk aan op de beeldkwaliteit en is een kaderstellend document, dat door de raad vastgesteld moet worden. Latere beeldkwaliteitsplannen voor elk deelgebied moeten passen binnen het BKK.

Het BKK richt zich vooral op de hoofdlijnen en biedt een kader aan de professionals die de plannen voor de deelgebieden moeten uitwerken – en voor het kwaliteitsteam dat die plannen moet toetsen.

De opbrengsten van de afstemming met stakeholders en de participatiebijeenkomst zijn verwerkt in de eindversie van het BKK.

Wat is de juridische grondslag?

Welstandstoezicht is geregeld in de Omgevingswet. Voor de welstandsnota / nota omgevingskwaliteit geldt een overgangsrecht. Dit staat in artikel 4.114, lid 1 van de Invoeringswet Omgevingswet. Met de inwerkingtreding van de Omgevingswet, is de welstandsnota / nota omgevingskwaliteit een beleidsregel, als bedoeld in artikel 4.19 van de Omgevingswet. De regels voor een welstandstoets zijn opgenomen in artikel 22.7 en 22.29 van de bruidsschat. Daarmee maken deze regels deel uit van het tijdelijk deel van het omgevingsplan.

In de nota omgevingskwaliteit van Ouder-Amstel is opgenomen dat voor de grotere ontwikkelingen (zoals De Nieuwe Kern) instrumenten ingezet worden, zoals beeldkwaliteitsplannen en het inzetten van een kwaliteitsteam.

Wat is de voorgeschiedenis?

Op 25 april 2024 is het Stedenbouwkundig Raamwerk DNK vastgesteld door de raad. Als aanvulling op het stedenbouwkundig raamwerk heeft De Zwarte Hond een Beeldkwaliteitskader (hierna: BKK) opgesteld. Het BKK is opgesteld onder regie van Ouder-Amstel. Op het concept BKK hebben feedbackrondes plaatsgevonden, zowel binnen Ouder-Amstel als met West8 (als opsteller van het Stedenbouwkundig Raamwerk) en de grondeigenaren. Het concept BKK is tevens besproken met de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (voorheen welstandscommissie).

Het College van B&W heeft 11 juni 2024 het BKK vrij gegeven voor participatie. Op 3 juli jl is een participatie-bijeenkomst georganiseerd.

Waarom dit raadsvoorstel?

Het BKK vult het stedenbouwkundig raamwerk nader in op het onderwerp beeldkwaliteit en is een kaderstellend document, dat door de raad vastgesteld moet worden.

Het BKK is bedoeld om te kunnen sturen op de samenhangende beeldkwaliteit, steeds vanuit een balans tussen samenhang en diversiteit. Het BKK is opgezet als een document waarin wordt aangegeven 'wat het gebied moet doen' wat betreft omgevingskwaliteit, en niet 'wat het moet zijn'. Daarom stuurt het niet op detailniveau, maar wordt er gewerkt met vijf kernwaarden: natuurlijk fundament, ontbrekende schakel, groeiende samenhang, stedelijke vriendelijkheid en leefkwaliteit vormgeven. Deze kernwaarden komen terug in de aandachtspunten voor de deelgebieden en de bijzondere onderdelen die belangrijke dragers zijn binnen deze gebiedsontwikkeling.

Met de uitwerking van het beeldkwaliteitskader als aanvulling op het stedenbouwkundig raamwerk ontstaan er voldoende kaders om de verdere uitwerking van de plannen aan marktpartijen over te kunnen laten.

Wat gaan we doen?

De verdere planuitwerking wordt opgepakt door de grondeigenaren (VolkerWessels, NS en gemeente Amsterdam). Zij zijn zelf verantwoordelijk voor het maken van een stedenbouwkundig plan per deelgebied en een beeldkwaliteitsplan (BKP). Voor de advisering over deze planproducten, en vervolgens over de uitwerking van de gebouwwontwerpen en inrichtingsplannen openbare ruimte, wordt een kwaliteitsteam ingesteld.

De Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is om advies gevraagd en heeft complimenten gegeven voor de wijze waarop met het BKK structuur is aangebracht in deze complexe en omvangrijke gebiedsontwikkeling. Zij noemen het BKK goed leesbaar en zeer inspirerend. Het BKK geeft voldoende richting en onderbouwing om plannen op te toetsen.

Er is bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit vertrouwen dat het BKK voldoende sturend is en tegelijkertijd ruimte geeft voor ontwerpers om met voorstellen te komen die geen invuloefening zijn, maar een verrijking voor DNK. De kracht van het BKK zit juist in het benoemen wat het moet doen, waar de samenhang dominant is en waar ruimte is voor diversiteit. Een lid van de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit is ook lid van het kwaliteitsteam.

Wat is het maatschappelijke effect?

De opbrengsten van de afstemming met stakeholders en de participatiebijeenkomst zijn verwerkt in de eindversie van het BKK.

Inhoudelijk gezien zijn er tijdens de participatiebijeenkomst geen punten genoemd die aanleiding geven voor aanpassingen in het BKK. Veel van de vragen en opmerkingen gaan over de (gewenste) functies in het gebied of suggesties voor nadere planuitwerkingen. Deze hebben geen directe relatie met het Beeldkwaliteitskader, maar zijn in de nota van beantwoording wel voorzien van een korte reactie.

Door de grondeigenaren zijn nog vragen gesteld over de in het BKK opgenomen kaders voor de hoogteaccenten. In de eindversie is dit verduidelijkt.

In het stedenbouwkundig raamwerk is het accent bij de Holterbergweg het hoogste. Dit is overgenomen in het BKK en concreet gemaakt.

Het hoogste hoogte accent wordt in het BKK nu vastgesteld op circa 55 meter. Dit is in lijn met het (digitale model van) het stedenbouwkundig raamwerk DNK van West8 en geeft de zekerheid dat er nergens gebouwen komen die hoger zijn.

De wijze waarop in het concept BKK werd benoemd dat het Polderpark geactiveerd moet worden door middel van voorkanten aan het Polderpark, leidde ook tot aanvullende vragen. Ook dit is verduidelijkt in de eindversie van het BKK, waarbij nu is opgenomen dat het niet noodzakelijk is om voorkanten aan het Polderpark te realiseren, maar dat er wel extra aandacht nodig is voor de uitstraling en beeldkwaliteit wanneer er

tuinen/achterkanten gericht zijn naar het Polderpark. Dit speelt bij de woningbouw tegenover Ajax.

Welke argumenten en keuzemogelijkheden zijn er?

Voorgesteld wordt het BKK vast te stellen. In theorie is ook denkbaar om dit niet te doen, maar dan ontbreekt een belangrijke tool voor het borgen van het hoge ambitieniveau en kwaliteit van de stedenbouwkundige plannen en verdere invulling van DNK.

Wat hebben we hiervoor nodig?

Op basis van de gemaakte afspraken worden alle plankosten voor de ontwikkeling van DNK via kostenverhaal verrekend met de grondeigenaren. Dat geldt ook voor het BKK en de kosten voor het kwaliteitsteam. Het enige dat nu nodig is, is een raadsbesluit over het BKK.

Wie is erbij betrokken en hoe communiceren we?

De grondeigenaren in DNK en West8 zijn betrokken geweest bij het opstellen van het document. Participatie is gehouden en het verslag van de participatiebijeenkomst is per email gedeeld met de deelnemers en het staat op de projectwebsite.

Na vaststelling van het BKK door de raad wordt dit gepubliceerd via de websites www.overheid.nl en www.denieuwekern.nl. Inwoners worden hierop geattendeerd via een bericht in de wekelijkse huis-aan-huis krant en op de website van de gemeente.

Wat is het vervolg?

Er wordt een kwaliteitsteam ingesteld voor De Nieuwe Kern. De leden van het kwaliteitsteam worden benoemd door het College voor bepaalde tijd.

In de Nota Omgevingskwaliteit is opgenomen dat voor de grotere ontwikkelingen (zoals De Nieuwe Kern) instrumenten ingezet kunnen worden die gericht zijn op deze specifieke ontwikkelingen, zoals beeldkwaliteitsplannen en het inzetten van een kwaliteitsteam.

Daarbij is het van belang om een goede afstemming tussen het in te richten kwaliteitsteam en de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel (hierna te noemen CRK) te organiseren.

Dit krijgt vorm door een van de zittende leden van de CRK te laten deelnemen aan het kwaliteitsteam. Deze persoon werkt dan onder verantwoordelijkheid van de CRK (mandaat) en zorgt voor een goede terugkoppeling vanuit het kwaliteitsteam naar de CRK en een soepele overdracht van dossiers van kwaliteitsteam naar de commissie en vergunningverleners.

Het kwaliteitsteam DNK wordt geacht om in verschillende planfasen en op diverse schaalniveaus te adviseren. Daarom is de samenstelling als volgt:

- Een landschapsonwerper (tevens voorzitter)
- Een stedenbouwkundige
- Een architect-lid vanuit de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit Ouder Amstel
- Een secretaris

Belangrijk is dat de leden van het kwaliteitsteam DNK ervaring hebben met grootschalige gebiedsontwikkelingen met een stedelijk karakter.

De inzet van het kwaliteitsteam DNK wordt verrekend met de grondeigenaren / ontwikkelaars.

De verdere planuitwerking (per deelgebied) wordt opgepakt door de grondeigenaren (VolkerWessels Vastgoed, NS en gemeente Amsterdam). Zij maken per deelgebied een stedenbouwkundig plan, een beeldkwaliteitsplan, een inrichtingsplan voor de openbare ruimte en ontwerpen voor de gebouwen. Hierover zullen zij ook participatie voeren. Doordat de planproducten in de loop van het proces steeds concreter worden, kan de participatie hierover zich dus ook richten op steeds concretere vraagstukken.

Hoe monitoren en evalueren we?

n.v.t.