

RAADSVOORSTEL

Zaaknummer: Z25-133535/D25-123406
Voorstel van: college van burgemeester en wethouders
Behandelend ambtenaar: F. Vloon
f.vloon@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Datum: 22 april 2025
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Onderwerp
Beeldkwaliteitsplan Stadshart Amstelveen 2025.

Raadsbesluit

Het college van burgemeester en wethouders stelt de raad voor te besluiten:

1. Het Beeldkwaliteitsplan Stadshart Amstelveen 2025 inclusief de bijbehorende Nota van Beantwoording vast te stellen als beleidsregel conform artikel 4.81 (Algemene wet bestuursrecht (Awb)) en artikel 4.19 Omgevingswet.
2. Het Beeldkwaliteitsplan Stadshart Amstelveen 2025 als toetsingskader toe te voegen aan het bestaande welstandsbeleid.

Samenvatting

In 2018 is het Beeldkwaliteitsplan Stadshart vastgesteld als welstandskader. De diversiteit aan initiatieven in het Stadshart en de opgave om het gebied klimaatadaptief en toekomstbestendig te maken, zorgen voor de behoefte aan een integraal, gebiedsgericht, samenhangend en verfijnder Beeldkwaliteitsplan. Om deze opgave in goede banen te leiden is een uitgebreider Beeldkwaliteitsplan nodig, dat enerzijds meer recht doet aan de grote ruimtelijke verschillen die er zijn in de wijk en anderzijds een ruimer en op waarde gebaseerd afwegingskader biedt.

Er is een aantal urgente opgaven die bepalend zijn in de verdere uitwerking van het Stadshart om te komen tot een toekomstbestendig en veerkrachtige wijk.

De ruimtelijke opgaven zijn:

1. Klimaatadaptief en vergroenen.
2. Mobiliteit en bereikbaarheid.
3. Verbinden en doorwaadbaar maken.
4. Zichtbaarheid winkelhart.
5. Routing winkelhart.
6. Functiemix versterken.
7. Ruimte voor lokale (vers) winkels.
8. Kwaliteitsverbetering openbare ruimte.

Het Beeldkwaliteitsplan Stadshart is op 7 januari 2025 door het college van B&W conform Awb vrijgegeven voor inspraak gedurende de periode van 16 januari 2025 tot en met 27 februari 2025. De beantwoording van de inspraakreacties is vastgelegd in de Nota van Beantwoording Beeldkwaliteitsplan Stadshart Amstelveen.

Het Beeldkwaliteitsplan is juridisch gezien een beleidsregel. Conform artikel 4.81 Awb en 4.19 Omgevingswet, heeft de gemeente de bestaande bevoegdheid om vergunningen te verlenen op basis van de Omgevingswet, waarbij altijd een welstandstoets plaatsvindt.



Met de vaststelling van deze beleidsregel (dit Beeldkwaliteitsplan) wordt bepaald dat de toetsing van bouwplannen (mede) aan de hand van de kaders van het Beeldkwaliteitsplan Stadshart Amstelveen zal plaatsvinden en dat de openbare ruimte conform wordt aangelegd. Na vaststelling treedt het Beeldkwaliteitsplan in werking en wordt een nieuw toetsingskader toegevoegd aan het bestaande welstandsbeleid.

De beoordeling en integrale afweging van initiatieven en ruimtelijke plannen in het Stadshart zal plaatsvinden in een Quality-team (Q-team) in samenhang met de omgevingstafel. Het Q-team is een commissie van experts die adviseert op ruimtelijke kwaliteit en vormgeving. De advisering kan al in een vroeg stadium plaatsvinden met als uiteindelijk doel het vergunningstraject soepel te laten verlopen.

Doel

Het doel is om een hoogwaardig stadscentrum te maken waar mensen graag verblijven met een hoge ruimtelijke en programmatische kwaliteit. Een manier om door middel van de beeldkwaliteit een gelaagd stadscentrum te maken, naar analoge met organische gegroeide binnensteden. Het Beeldkwaliteitsplan beschrijft de essenties van de gewenste beeldkwaliteit voor het Stadshart middels ontwerpprincipes en spelregels. Deze bieden een kader voor ontwerpers die in het Stadshart aan de slag gaan.

Prestatie

Vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan Stadshart Amstelveen met bijbehorende Nota van Beantwoording.

Voorgeschiedenis en context

In 2018 is het Beeldkwaliteitsplan Stadshart vastgesteld. De diversiteit aan initiatieven in het Stadshart en de opgave om het gebied klimaatadaptief en toekomstbestendig te maken, zorgen voor de behoefte aan een integraal, gebiedsgericht, samenhangend en verfijnder Beeldkwaliteitsplan. Om deze opgave in goede banen te leiden is een uitgebreider Beeldkwaliteitsplan nodig, dat enerzijds meer recht doet aan de grote ruimtelijke verschillen die er zijn in de wijk en anderzijds een ruimer en op waarde gebaseerd afwegingskader biedt. Er wordt ingezet op verbetering van de algehele uitstraling van het gebied door onder andere een herinrichting van de openbare ruimte die daarmee tevens klimaatadaptief wordt gemaakt en als verblijfsplek/groen wordt ingericht. Ook dragen verschillende toekomstige initiatieven in het gebied bij aan de ruimtelijke opgaven en zodoende aan de algehele kwaliteitsverbetering van het Stadshart. Deze kwaliteitsslag is reed ingezet. Concrete plannen die op dit moment worden uitgevoerd zijn de verbreding en verdieping van de A9 en de aanleg van de Bomenbrug, de transformatie van het voormalige C&A gebouw, de renovatie van de Rembrandthof met nieuwe winkeluitbreiding en de ontwikkeling van het project Townhouse, Hollandse Meesters en The Mayor. Ook zijn er diverse nieuwe initiatieven van verschillende partijen met (her)ontwikkelingsplannen aanstaande en in voorbereiding. Om de ambitie van een kwalitatief en levendig hart van de stad te verwezenlijken, is er een uitdrukkelijke behoefte om meer sturing te geven aan de ruimtelijk-programmatische kwaliteit van deze ontwikkelingen. Het voorliggende, geactualiseerde Beeldkwaliteitsplan is daar een belangrijk middel toe.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

Er is een aantal urgente opgaven dat bepalend is in de verdere uitwerking van het Stadshart om te komen tot een toekomstbestendig en veerkrachtige wijk.

De ruimtelijke opgaven zijn:

1. Klimaatadaptief en vergroenen.
2. Mobiliteit en bereikbaarheid.



3. Verbinden en doorwaadbaar maken.
4. Zichtbaarheid winkelhart.
5. Routing winkelhart.
6. Functiemix versterken.
7. Ruimte voor lokale (vers) winkels
8. Kwaliteitsverbetering openbare ruimte.

Om initiatieven voor het Stadshart Amstelveen op gepaste wijze aan te laten sluiten bij het Beeldkwaliteitsplan en daarmee het kwaliteitsniveau te kunnen waarborgen, worden alle initiatieven beoordeeld door een Q-team. Het Q-team Stadshart heeft als taak de ruimtelijke kwaliteit te bewaken en adviseert het college. Het college kan gemotiveerd afwijken van het Beeldkwaliteitsplan als een initiatief op een andere manier dan het Beeldkwaliteitsplan beschrijft, de kwalitatieve doelen weet te bereiken.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Geen Beeldkwaliteitsplan betekent minder sturing op de ruimtelijke kwaliteit van nieuwe ontwikkelingen binnen het Stadshart van Amstelveen.

Participatie

Begin 2022 is via het [participatieplatform "DenkMee"](#) de mening van bewoners en bezoekers gevraagd over de openbare ruimte in het Stadshart, verlevendiging van het Stadsplein, Cultuur en recreatie en het winkelgebied. Daarnaast konden zij afgelopen jaar hun voorkeur aangeven op [sfeerbeelden voor het Stadshart](#). Ook hebben we in klankbordgroepen overleg gevoerd met stakeholders over lopende projecten en de toekomstige plannen in het gebied. Stakeholders zijn onder andere de Winkeliersverenigingen, Koninklijke Horeca Nederland, bedrijven, Cultuurstellingen, marktondernemers en eigenaren in het gebied. Het concept plan is in samenwerking met de verschillende eigenaren in het gebied opgesteld, waardoor het een breed gedragen plan is, zodat de benodigde kwaliteitsslag binnen het Stadshart kan worden behaald. De stakeholders zijn begin 2025 op de hoogte gesteld tijdens een klankbordgroep avond bij Belevingscentrum Amstelveen InZicht om het voorliggende concept Beeldkwaliteitsplan te bespreken en waar zij hun reacties konden geven. Met de inspraak op het Beeldkwaliteitsplan Stadshart hebben stakeholders en Amstelveners kennis kunnen nemen van de ambitie van de gemeente Amstelveen met betrekking tot stedenbouwkundige en architectonische verschijningsvormen van de verschillende bouwplannen. De inspraakperiode duurde zes weken en heeft plaatsgevonden in het kader van de Awb. De beantwoording van de zienswijzen is vastgesteld in de Nota van beantwoording Beeldkwaliteitsplan Stadshart. Naar aanleiding van alle binnengekomen reacties zijn op een aantal inhoudelijke punten wijzigingen aangebracht. Zie hiervoor de Nota van Beantwoording.

Kanttekeningen en risico's

Financiën

Het vaststellen van een beeldkwaliteitsplan heeft geen directe financiële gevolgen. Het dient als leidraad voor nieuwe ontwikkelingen door derden of de gemeente zelf en maakt het mogelijk om deze ontwikkelingen te toetsen en te beoordelen.

Ook de gemeentelijke projecten in het gebied moeten passen binnen het beeldkwaliteitsplan. Het herijken van het bestaande beeldkwaliteitsplan kan door veranderende eisen financiële consequenties hebben voor de afzonderlijke projecten. Of en in welke mate is op voorhand niet aan te geven en blijkt bij de uitwerking van de projecten. Via integrale besluitvorming (perspectiefnota) worden kredieten gevraagd aan de



gemeenteraad waarbij ook de effecten op de structurele beheer budgetten inzichtelijk worden gemaakt.

Vervolgstappen*Uitvoering en procesplanning*

Na vaststelling treedt het Beeldkwaliteitsplan in werking en wordt een nieuw toetsingskader toegevoegd aan het bestaande welstandsbeleid.

Evaluatie

N.v.t.

Duurzaamheidsaspecten

In het Stadshart van Amstelveen wordt de openbare ruimte ingericht met een focus op klimaatadaptiviteit. Dit betekent dat de openbare ruimte bijdraagt aan een veerkrachtig en toekomstbestendig stedelijk gebied. Waterbeheer en hittestress zijn hierin belangrijke onderdelen. Met de eigenaren van het gebied zijn we in overleg over gebouwgebonden groen. Gevelgroen en groene daken verrijken het groenbeeld op ooghoogte, vervriendelijken de gebouwwolumes en verzachten de architectuur met als doel een goede verblijfskwaliteit en bezoekersbeleving. Ook het bufferen van regenwater door groene daken verkleinen de druk op de openbare ruimten. Vanuit duurzaamheidsoverweging wordt gekozen voor LED-verlichting of een vergelijkbare duurzame lichtbron. Het gebruik van straatverlichting wordt zoveel mogelijk gereduceerd en geoptimaliseerd om het energiegebruik laag te houden.

Er wordt momenteel onderzocht om de bestaande klinkers in het Stadshart te kunnen hergebruiken binnen de gemeente Amstelveen.

Bijlagen

1. Beeldkwaliteitsplan Stadshart Amstelveen 2025.
2. Nota van Beantwoording Beeldkwaliteitsplan Stadshart 2025.

De secretaris,

Bert Winthorst

De voorzitter,

Tjapko Poppens

Dit document is elektronisch ondertekend. Zie de elektronische handtekening(en) rechtsboven op pagina 1.