

COLLEGEVOORSTEL

Zaaknummer: Z21-071729/d25-138939

Datum afstemming
portefeuillehouder: 17 april 2025
Portefeuillehouder: wethouder Floor Gordon

Behandelend ambtenaar:
J. Lok en G. Stienen
06-3462 3640 / 020 - 540 9683
j.lok@amstelveen.nl en
g.stienen@amstelveen.nl
Stedelijke Ontwikkeling

Onderwerp
Concept Beeldkwaliteitsplan Middenwaard deelgebied 1

Besluit

Het college van burgemeester en wethouders besluit:

Het concept Beeldkwaliteitsplan voor deelgebied 1, als onderdeel van de Welstandsnota, in procedure te brengen, door op grond van art 2.2 lid 1 van de Participatieverordening Amstelveen 2022 het gedurende zes weken ter inzage te leggen voor het indienen van zienswijzen.

Samenvatting

Middenwaard deelgebied 1 vormt de laatste ontwikkellocatie van het plangebied Middenwaard. In het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015 (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) heeft deelgebied 1 al een woonbestemming. Om het plan een invulling te geven die past bij de deelgebieden 2, 3 en 4 is het in de bijlage bij dit collegevoorstel opgenomen Beeldkwaliteitsplan Middenwaard deelgebied 1 (hierna: Beeldkwaliteitsplan) opgesteld. Dit collegevoorstel heeft betrekking op verdere stappen in het tot ontwikkeling brengen van Middenwaard deelgebied 1. Het Beeldkwaliteitsplan is opgesteld ten behoeve van het welstandsbeleid voor het plangebied en dient als kader bij de tender die in voorbereiding is. U wordt voorgesteld om het concept Beeldkwaliteitsplan ter inzage te leggen voor een periode van zes weken.

Doel

Uitvoering geven aan de door de gemeenteraad vastgestelde bestemmingsplan (nu onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) en een project tot ontwikkeling brengen waarbij het in de bijlage bij dit collegevoorstel opgenomen Beeldkwaliteitsplan de randvoorwaarden geeft voor de gewenste kwalitatieve uitwerking van de nieuwbouw binnen deelgebied 1.

Prestatie

Het concept Beeldkwaliteitsplan Middenwaard deelgebied 1 vrij te geven voor zienswijzen.

Voorgeschiedenis en context

Middenwaard deelgebied 1 vormt de laatste ontwikkellocatie van het plangebied Middenwaard. Het gebied was onderdeel van het voormalige A3-tracé. In het bestemmingsplan Amstelveen Zuid-Oost 2015 heeft de locatie al een woonbestemming gekregen met een bouwvlak voor woningbouw met een bouwhoogte van maximaal 30



meter en een minimum van 13 meter en tevens een bouwvlak met de functieaanduiding 'parkeerterrein'. Om het plan een invulling te geven met de gewenste kwalitatieve uitwerking die past bij de deelgebieden 2, 3 en 4, is dit Beeldkwaliteitsplan opgesteld. In het bestemmingsplan is reeds een beeldkwaliteitsplan voor deelgebieden 1 tot en met 4 als bijlage opgenomen in de toelichting. Het deel van het oude beeldkwaliteitsplan wat betrekking heeft op deelgebied 1 wordt overruled door dit bijgevoegde nieuwe Beeldkwaliteitsplan. Omdat dit Beeldkwaliteitsplan als onderdeel van de Welstandsnota in procedure wordt gebracht krijgt deze een juridische basis.

Overwegingen die hebben geleid tot het voorgestelde besluit

De ontwikkeling van deelgebied 1 levert een belangrijke bijdrage aan de woningopgave in Amstelveen. Om de kwaliteit van de straks (bij een tender) in te dienen bouwplannen te kunnen beoordelen, is het concept Beeldkwaliteitsplan opgesteld. Dit dient als kader voor de ontwikkeling.

Keuzemogelijkheden/alternatieven

Het voorliggende concept Beeldkwaliteitsplan is een doorvertaling van de ingezette stedenbouwkundige invulling van Middenwaard om daarmee ook deelgebied 1 te voorzien van kwalitatieve randvoorwaarden die in acht dienen te worden genomen bij de invulling van deelgebied 1 met woningbouw. Er zijn hiervoor geen alternatieven.

Participatie

Aangezien er voor deelgebied 1 al een bestemmingsplan (thans onderdeel van het tijdelijk deel van het omgevingsplan) is dat de kaders voor de ontwikkeling aangeeft, heeft er geen aparte participatie plaatsgevonden vooruitlopend op het Beeldkwaliteitsplan. Omwonenden worden met een brief geattendeerd op het Beeldkwaliteitsplan. Het concept Beeldkwaliteitsplan wordt ter inzage gelegd zodat eenieder daar een zienswijze op kan geven.

Kantttekeningen en risico's

Tegen het beeldkwaliteitsplan kunnen belanghebbenden zienswijzen indienen. Er is geen bezwaar en beroep mogelijk. Wel staat die mogelijkheid open tegen de benodigde vergunning voor de bouw.

Financiën

De grondexploitatie Middenwaard bestaat uit de vier deelgebieden tezamen. De berekeningen voor deelgebied 1 gaan uit van het oorspronkelijke uitgangspunt van 50 middeldure koopwoningen. Gebleken is dat er ruimte is voor meer woningen in deelgebied 1. Hierdoor zal de grondexploitatie worden herzien. De besluitvorming wordt voorbereid zodat die gelijktijdig met het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan aan de gemeenteraad kan worden voorgelegd.

Vervolgstappen***Uitvoering en procesplanning***

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

Publicatie

De terinzagelegging van Concept Beeldkwaliteitsplan wordt op de wettelijk voorgeschreven wijze bekend gemaakt door publicatie in het Gemeenteblad. Eveneens wordt dit document raadpleegbaar gemaakt via de gemeentelijke website en kan het op afspraak in het raadhuis worden ingezien



Procedure

Op de voorbereiding van een wijziging van de welstandsnota is de uniforme openbare voorbereidingsprocedure van afdeling 3.4 van de Algemene wet bestuursrecht (Awb) van toepassing. Een ieder wordt in de gelegenheid gesteld om, gedurende zes weken, een zienswijze naar voren te brengen. Hierna kan het Beeldkwaliteitsplan, met inachtneming van de behandeling en beantwoording van eventueel ingediende zienswijzen, voor vaststelling worden aangeboden aan de gemeenteraad, na instemming met de Nota van Beantwoording door uw college. Tegen een vastgesteld Beeldkwaliteitsplan kan geen bezwaar of beroep worden ingesteld

Evaluatie

Er is op dit moment geen aanleiding om de totstandkoming van het Beeldkwaliteitsplan te evalueren.

Duurzaamheidsaspecten

Middenwaard is een wijk met hoge duurzaamheidsambities. Dat is terug te zien in de vrijstaande woningen die gebouwd zijn en die nog worden ontwikkeld worden binnen deelgebied 3 en 4. Het kindcentrum (basisschool, gymzaal, bijbehorend schoolplein, parkeerplaatsen en kinderopvang) dat in deelgebied 2 zal worden gerealiseerd, zal eveneens duurzaam worden uitgevoerd met houtbouw, groene terreininrichting en dergelijke. Ook voor de te realiseren woningen in deelgebied 1 worden duurzaamheidsambities vastgelegd, te weten in de selectie- en gunningsleidraad. We streven ernaar om deelgebied 1 zeer duurzaam te maken, met een sterke focus op energie-efficiëntie en circulariteit.

Bijlagen

Concept Beeldkwaliteitsplan Middenwaard deelgebied 1

Behandeld in B&W-vergadering: 29 april 2025.

Besluit B&W: Besloten wordt conform het voorgestelde besluit.