Adviesaanvraag college aan dagelijks bestuur

Invullen door directie: Grond en Ontwikkeling

Onderwerp adviesaanvraag:	Aanpassing welstandskader Buikslotermeerplein
Portefeuille:	Ruimtelijke Ordening en Grondzaken
Directie:	Grond en Ontwikkeling
Datum behandeling staf WH	27 mei 2024
Datum adviesaanvraag:	17 juni 2024
Deadline ontvangst advies:	28 juli 2024
Advies mailen naar:	a.ruijter@amsterdam.nl; m.stam@amsterdam.nl
Meegestuurde stukken:	1. Welstandskader 'Schoonheid van Amsterdam'
Heeft er consultatie vooraf plaatsgevonden?	In omgang met R&D en CRK is er een keuze gemaakt voor een passend welstandskader voor het Buikslotermeerplein. Omwonenden en andere geïnteresseerden worden middels de digitale nieuwsbrief, de projectwebsite en middels een bijeenkomst tijdens de inspraakperiode.

Invullen door stadsdeel:

Stadsdeel:	Noord
Procesbegeleider:	…
Datum weekstart/staf:	…
Datum stadsdeelcommissie:	Woensdag 18 september 2024
Datum dagelijks bestuur:	Dinsdag 1 oktober 2024
Registratienr. (optioneel):	…

Adviesvraag college

Formuleer hier de vraag aan het dagelijks bestuur

Graag wil ik u, het Dagelijks Bestuur Stadsdeel Noord, namens het College van Burgemeester en Wethouders vragen advies te geven op de aanpassing van het welstandskader voor het Buikslotermeerplein.

De welstandsnota de Schoonheid van Amsterdam biedt de uitgangspunten, waardering, beoordeling en criteria waaraan aanvragen voor omgevingsvergunningen in plangebied Buikslotermeerplein worden getoetst. Momenteel is het ruimtelijke systeem AUP en Post-AUP, met het gebiedstype samengestelde Winkelgebied (6e) van toepassing. De criteria van dit ruimtelijke systeem passen niet langer omdat het gebied Buikslotermeerplein wordt ontwikkeld tot een hoogstedelijk gebied. Voorgesteld wordt gebruik te maken van het reeds bestaande ruimtelijke systeem Woongebieden na 1985, met als gebiedstype samengestelde woonblokken (8e). Dit ruimtelijke systeem wordt voor vergelijkbare (transformatie) gebieden in de stad gehanteerd, zoals Amstelkwartier, Overhoeks en Schinkelkwartier. Onder dit systeem vallen woongebieden met een hoogstedelijk karakter, die bestaan uit ensembles van samengestelde woonblokken. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen het systeem. Beoordeling is gericht op het beheer van de samenhang binnen de stedenbouwkundige eenheden en het aanzien vanuit de omringende gebieden. Er wordt bij de advisering onder meer aandacht geschonken aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik. Voor de cultuurhistorische waardevolle gebouwen wordt gestreefd naar behoud en eventueel herstel.
Het gebied blijft aangemerkt als transformatielocatie. Het welstandsniveau voor ingrepen aan bestaande gebouwen is 'gewoon' en voor opgaven die behoren tot de transformatie (opbouw van het nieuwe gebied) geldt het niveau 'bijzonder'.

Het welstandskader maakt deel uit van een breder systeem van kwaliteitsbegeleiding en –sturing voor het Buikslotermeerplein. Dit bredere systeem bestaat uit publiekrechtelijke kaders zoals het nog op te stellen Beeldkwaliteitsplan voor deelgebied Winkelcentrum en de Stedenbouwkundige Plannen incl. Beeldkwaliteitsparagraaf voor deelgebieden Centrumplein en Olof Palmeplein. Daarnaast wordt er gedurende de transformatie van het Buikslotermeerplein supervisie ook als middel ingezet om kwaliteit van het gebied te borgen.

Reinier van Dantzig, Wethouder Ruimtelijke Ordening en Grondzaken

Conceptadvies DB:
Het dagelijks bestuur formuleert hier -indien van toepassing- t.b.v. de stadsdeelcommissievergadering een conceptadvies

Welstandskader
Het DB is positief over het wijzigen van het ruimtelijk systeem omdat dit de transformatie benadrukt die het Buikslotermeerplein als geheel doormaakt; naar een centrumgebied met wonen en andere functies.

Schoonheid van Amsterdam
De welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam" bevat criteria voor de toetsing van verschillende bouwplannen. Zo zijn er criteria voor erfgoed, kleinere en veel voorkomende bouwplannen (dakkapellen, aanbouw etc.) en criteria voor grotere bouwplannen (gebiedsontwikkeling of transformatie). Grotere plannen worden beoordeeld aan de hand van de criteria in hoofdstuk 8. Aan de hand van de bebouwingstypologie is de stad verdeeld in zogeheten ruimtelijke systemen. Hiervoor zijn uitgangspunten en welstandscriteria opgesteld, waarmee de ontwerper rekening moet houden. Voor ontwikkelingen in transformatiegebieden, waar het bestaande patroon en het beeld van het gebied aan veranderingen onderhevig is, worden in de regel specifiek voor de verandering geschreven criteria gehanteerd (denk aan Beeldkwaliteitsplannen of -paragrafen), waarmee de veranderingen in goede banen worden geleid en vernieuwingen in een juiste richting worden gestuurd, voornamelijk door de supervisoren. Voor het beheer na oplevering gelden vervolgens weer uitsluitend de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Op dit moment is voor het Buikslotermeerplein het ruimtelijke systeem AUP en Post-AUP van kracht. Dit systeem bestaat uit woongebieden verspreid rond de oude stad. Het zijn planmatige wijken met een sterke nadruk op de stedenbouwkundige structuur. Wegen, water en groen vormen een doorgaande openbare ruimte. De gebouwen zijn daar zorgvuldig in geplaatst. De bebouwing bestaat voornamelijk uit stroken, hoven en haken. Middelhoogbouw en rijwoningen worden afgewisseld met bungalows en villa's. In deze gebieden zijn afwijkende functies zoals kerken en scholen in de regel onnadrukkelijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan. De laatste wijken met een karakteristiek AUP-idioom werden in Noord gerealiseerd, dat formeel niet tot het AUP-gebied hoorde. Binnen dit ruimtelijke systeem gelden nu voor het Buikslotermeerplein de criteria voor gebiedstype winkelcentrum (6e): In de AUP gebieden zijn naast alle buurtvoorzieningen en kleine centra ook enkele grootschalige winkelgebieden gerealiseerd. Deze gebieden worden gekenmerkt door een grote variatie aan functies. Er wordt gewinkeld, gewerkt en gewoond. Ook zijn er horecavoorzieningen in de gebieden. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen het beeld'. Bij de getoonde voorbeelden in de Welstandsnota domineert de winkelfunctie waardoor ze ogen als een winkelcentrum waar een (beperkt) aantal andere functies aan toegevoegd zijn. Dit komt niet overeen met de genoemde ambities voor het Buikslotermeerplein. Het Buikslotermeerplein moet uiteindelijk het bruisende centrum van Noord worden waar geen sprake is van één dominante functie maar een evenwichtige mix van functies. Wel zullen er in de drie deelgebieden van het Buikslotermeerplein accenten herkenbaar zijn. Op het Centrumplein zal naar verwachting naast wonen de nadruk liggen op cultuur, horeca en een mix van maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de plinten van de bouwblokken. In het winkelcentrum zullen naar verwachting wonen en winkelen de dominante functies zijn. Op het Olof Palmeplein wordt een mix van wonen en maatschappelijke voorzieningen inclusief een 17-klassige basisschool gerealiseerd. In het laatstgenoemde deelgebied en op het Centrumplein komen geen winkels, vanwege gemaakte afspraken met de eigenaars van het winkelcentrum, en is het ruimtelijke systeem 'winkelgebied' dus niet van toepassing. Ook sluiten de beoogde dichtheden op het Buikslotermeerplein niet of nauwelijks aan bij de getoonde voorbeelden uit de Nota. De beoogde dichtheid van het Buikslotermeerplein is aanmerkelijk hoger waardoor het uiteindelijk ook veel (centrum)stedelijker van karakter zal zijn dan de post AUP winkelgebieden.
Voorgesteld wordt om dit te wijzigen naar het ruimtelijk systeem "Woongebieden na 1985". Woongebieden na 1985 is een aanduiding voor wijken en buurten, die vaak als een ensemble zijn ontworpen met een eigen architectuur en veelal een zorgvuldig geregisseerde openbare ruimte. En hierbij de criteria voor "Samengestelde woonblokken" (8e) te hanteren. In de afgelopen jaren zijn verspreid over de stad woongebieden gerealiseerd met een hoogstedelijk karakter, die bestaan uit ensembles van samengestelde woonblokken. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen hier het beeld. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met gesloten bouwblokken en zowel afwisselende als doorgaande straatwanden. Bouwmassa's zijn gevarieerd, de detaillering is zorgvuldig. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende

straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik. (zie voor volledige beschrijving de welstandsnota).

Het DB is positief over de voorgestelde aanpassing. Deze aanpassing zorgt ervoor dat:

1. Er een passend systeem is voor alle drie de deelgebieden. De deelgebieden Centrumplein en het Olof Palmeplein vallen onder hetzelfde ruimtelijk systeem 'Winkelgebied'; daar is nu geen winkelcentrum, daar komen ook geen winkels. Het Centrumplein wordt verdicht met gemengde nieuwbouw blokken. Het winkelcentrum wordt stapsgewijs omgevormd, waarbij delen van blokken worden herontwikkeld met wonen en gemengde voorzieningen in de onderste verdieping. Het is – gezien het belang van de samenhang tussen de gebieden - essentieel dat alle deelgebieden onder één passend ruimtelijk systeem vallen. Het voorgestelde ruimtelijke systeem maakt dat de toekomstige type bouwblokken op het Buikslotermeerplein, te weten 'samengestelde bouwblokken' straks goed op elkaar en de omgeving worden afgestemd.
2. De keuze voor het ruimtelijke systeem aansluit bij vergelijkbare gebieden in de stad.
3. De criteria uit de welstandsnota worden gedurende de ontwikkeling/transformatie aangevuld met eisen geformuleerd in:
    - Beeldkwaliteitsparagraaf Centrumplein (p. 52 en verder Stedenbouwkundig Plan Centrumplein)
    - Beeldkwaliteitsplan Winkelcentrum (wordt nu opgesteld, samen met de eigenaren in het gebied en nog dit jaar ter besluitvorming voorgelegd)
    - Deze beeldkwaliteitsregels worden gebruikt bij de toetsing van de plannen door de supervisoren die een advies opstellen voor CRK. CRK toetst vervolgens aan de criteria zoals in de nota opgenomen.

Advies stadsdeelcommissie:

Advies van de stadsdeelcommissie aan het DB

De stadsdeelcommissie is blij met de uitgebreide toelichting op de voorgenomen wijziging van het welstandskader. We snappen de wijziging voor de deelgebieden Centrumplein en Olof Palmeplein, omdat deze deelgebieden nu en in de toekomst geen winkels zullen bevatten, alleen voor deelgebied winkelcentrum blijft de wijziging ongrijpbaar. Als we kijken naar de voorbeelden die in de welstandsnota staan bij welstandskader 8e – zoals Overhoeks, Bos- en Lommerplein, GWL-terrein of Laan van Spartaan – dan ontstaat hier een willekeur van de invulling van het winkeldeel in het gebied. Wel onderschrijven we het risico dat bij teveel versnippering van de welstandsgebieden dit een onduidelijke situatie kan opleveren. Daarom steunen we het DB bij punt 1.

Punt 2, over aansluiten bij vergelijkbare gebieden, steunen we ook. We zien dit alleen niet terug in de gemaakte keuze, zoals hiervoor benoemd. Onder 8e vallen teveel verschillende soorten gebieden om dit nog langer als vergelijkbare gebieden te zien. Hier ligt een risico dat welstandskader 8e een 'vergaarbak van verdichtingsopgaves' gaat worden. Hier hoeven we nu niks mee, behalve bij een herziening van het welstandskader scherp te zijn of hier misschien een ander onderscheid wenselijk is.

Het is goed om te horen dat er aanvullende eisen op het welstandskader mogelijk zijn, zoals beschreven bij punt 3. We worden als sdc graag meegenomen in het nog op te stellen beeldkwaliteitsplan voor zowel het winkelcentrum, als de deelgebieden Centrumplein en Olof Palmeplein. Hier zien we graag in geborgd dat goede punten uit het huidige welstandskader onderdeel worden van het beeldkwaliteitsplan. Op die manier kan wél het welstandskader aangepast worden naar 8e voor het hele gebied, maar bewaren we ook de heldere opzet en structuur van het post-AUP winkelcentrum.

De stadsdeelcommissie adviseert om een nieuw welstandskader (8e) aan te nemen en het bestaande welstandskader (6e) te laten vervallen, we verzoeken met klem de SDC te zijner tijd mee te nemen met de ontwikkeling van de beeldkwaliteitsplannen voor de deelgebieden en we zouden daar ook graag een formeel advies over uitbrengen. Het Buikslotermeerplein is als hart van Noord in ontwikkeling een plek waar brede betrokkenheid wenselijk is om het eindresultaat aan te laten sluiten bij de wensen van oude, nieuwe en toekomstige bewoners en gebruikers.

Finaal advies DB:

Advies van het dagelijks bestuur aan het college van burgemeester en wethouders

Welstandskader

Het DB is positief over het wijzigen van het ruimtelijk systeem omdat dit de transformatie benadrukt die het Buikslotermeerplein als geheel doormaakt; naar een centrumgebied met wonen en andere functies.

Schoonheid van Amsterdam

De welstandsnota "De Schoonheid van Amsterdam" bevat criteria voor de toetsing van verschillende bouwplannen. Zo zijn er criteria voor erfgoed, kleinere en veel voorkomende bouwplannen (dakkapellen, aanbouw etc.) en criteria voor grotere bouwplannen (gebiedsontwikkeling of transformatie). Grotere plannen worden beoordeeld aan de hand van de criteria in hoofdstuk 8. Aan de hand van de bebouwingstypologie is de stad verdeeld in zogeheten ruimtelijke systemen. Hiervoor zijn uitgangspunten en welstandscriteria opgesteld, waarmee de ontwerper rekening moet houden. Voor ontwikkelingen in transformatiegebieden, waar het bestaande patroon en het beeld van het gebied aan veranderingen onderhevig is, worden in de regel specifiek voor de verandering geschreven criteria gehanteerd (denk aan Beeldkwaliteitsplannen of -paragrafen), waarmee de veranderingen in goede banen worden geleid en vernieuwingen in een juiste richting worden gestuurd, voornamelijk door de supervisoren. Voor het beheer na oplevering gelden vervolgens weer uitsluitend de criteria zoals opgenomen in de welstandsnota.

Op dit moment is voor het Buikslotermeerplein het ruimtelijke systeem AUP en Post-AUP van kracht. Dit systeem bestaat uit woongebieden verspreid rond de oude stad. Het zijn planmatige wijken met een sterke nadruk op de stedenbouwkundige structuur. Wegen, water en groen vormen een doorgaande openbare ruimte. De gebouwen zijn daar zorgvuldig in geplaatst. De bebouwing bestaat voornamelijk uit stroken, hoven en haken. Middelhoogbouw en rijwoningen worden afgewisseld met bungalows en villa's. In deze gebieden zijn afwijkende functies zoals kerken en scholen in de regel onnadrukkelijk onderdeel van het stedenbouwkundig plan. De laatste wijken met een karakteristiek AUP-idioom werden in Noord gerealiseerd, dat formeel niet tot het AUP-gebied hoorde. Binnen dit ruimtelijke systeem gelden nu voor het Buikslotermeerplein de criteria voor gebiedstype winkelcentrum (6e): In de AUP gebieden zijn naast alle buurtvoorzieningen en kleine centra ook enkele grootschalige winkelgebieden gerealiseerd. Deze gebieden worden gekenmerkt door een grote variatie aan functies. Er wordt gewinkeld, gewerkt en gewoond. Ook zijn er horecavoorzieningen in de gebieden. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen het beeld'. Bij de getoonde voorbeelden in de Welstandsnota domineert de winkelfunctie waardoor ze ogen als een winkelcentrum waar een (beperkt) aantal andere functies aan toegevoegd zijn. Dit komt niet overeen met de genoemde ambities voor het Buikslotermeerplein. Het Buikslotermeerplein moet uiteindelijk het bruisende centrum van Noord worden waar geen sprake is van één dominante functie maar een evenwichtige mix van functies. Wel zullen er in de drie deelgebieden van het Buikslotermeerplein accenten herkenbaar zijn. Op het Centrumplein zal naar verwachting naast wonen de nadruk liggen op cultuur, horeca en een mix van maatschappelijke en commerciële voorzieningen in de plinten van de bouwblokken. In het winkelcentrum zullen naar verwachting wonen en winkelen de dominante functies zijn. Op het Olof Palmeplein wordt een mix van wonen en maatschappelijke voorzieningen inclusief een 17-klassige basisschool gerealiseerd. In het laatstgenoemde deelgebied en op het Centrumplein komen geen winkels, vanwege gemaakte afspraken met de eigenaars van het winkelcentrum, en is het ruimtelijke systeem 'winkelgebied' dus niet van toepassing. Ook sluiten de beoogde dichtheden op het Buikslotermeerplein niet of nauwelijks aan bij de getoonde voorbeelden uit de Nota. De beoogde dichtheid van het Buikslotermeerplein is aanmerkelijk hoger waardoor het uiteindelijk ook veel (centrum)stedelijker van karakter zal zijn dan de post AUP winkelgebieden.

Voorgesteld wordt om dit te wijzigen naar het ruimtelijk systeem "Woongebieden na 1985". Woongebieden na 1985 is een aanduiding voor wijken en buurten, die vaak als een ensemble zijn ontworpen met een eigen architectuur en veelal een zorgvuldig geregisseerde openbare ruimte. En hierbij de criteria voor "Samengestelde woonblokken" (8e) te hanteren. In de afgelopen jaren zijn verspreid over de stad woongebieden gerealiseerd met een hoogstedelijk karakter, die bestaan uit ensembles van samengestelde woonblokken. Gedifferentieerde bouwvolumes bepalen hier het beeld. De waarde ligt vooral in de stedenbouwkundige structuur met gesloten bouwblokken en zowel afwisselende als doorgaande straatwanden. Bouwmassa's zijn gevarieerd, de detaillering is zorgvuldig. Bij de advisering zal onder meer aandacht geschonken worden aan het behoud van samenhang in het afwisselende straatbeeld op het niveau van de architectonische uitwerking en in het materiaal- en kleurgebruik. (zie voor volledige

beschrijving de welstandsnota).

Het DB is positief over de voorgestelde aanpassing. Deze aanpassing zorgt ervoor dat:

1. Er een passend systeem is voor alle drie de deelgebieden. De deelgebieden Centrumplein en het Olof Palmeplein vallen onder hetzelfde ruimtelijk systeem 'Winkelgebied'; daar is nu geen winkelcentrum, daar komen ook geen winkels. Het Centrumplein wordt verdicht met gemengde nieuwbouw blokken. Het winkelcentrum wordt stapsgewijs omgevormd, waarbij delen van blokken worden herontwikkeld met wonen en gemengde voorzieningen in de onderste verdieping. Het is – gezien het belang van de samenhang tussen de gebieden - essentieel dat alle deelgebieden onder één passend ruimtelijk systeem vallen. Het voorgestelde ruimtelijke systeem maakt dat de toekomstige type bouwblokken op het Buikslotermeerplein, te weten 'samengestelde bouwblokken' straks goed op elkaar en de omgeving worden afgestemd.
2. De keuze voor het ruimtelijke systeem aansluit bij vergelijkbare (transformatie-)opgaven in de stad, waarbij de nadruk ligt op een goede inpassing van samengestelde bouwblokken.
3. De criteria uit de welstandsnota worden gedurende de ontwikkeling/transformatie aangevuld met eisen geformuleerd in:
    - Beeldkwaliteitsparagraaf Centrumplein (p. 52 en verder Stedenbouwkundig Plan Centrumplein)
    - Beeldkwaliteitsplan Winkelcentrum (wordt nu opgesteld, samen met de eigenaren in het gebied en nog dit jaar ter besluitvorming voorgelegd). Het DB verzoekt het College het stadsdeel en de stadsdeelcommissie mee te nemen in het opstellen van het beeldkwaliteitsplan winkelcentrum.
    - Deze beeldkwaliteitsregels worden gebruikt bij de toetsing van de plannen door de supervisoren die een advies opstellen voor CRK. CRK toetst vervolgens aan de criteria zoals in de nota opgenomen.