



Gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel

2024

Inhoud

De voorzitter spreekt	3
Actueel.....	5
Omgevingswet en Adviescommissie	5
Werkwijze en Samenwerking	5
Veranderingen binnen de gemeente	6
Blik op de Toekomst	6
Ambities en kernwaarden	6
Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland	6
Ontwikkelingen in het beschermde gezicht	8
Zo werkt het	10
Even voorstellen	10
Werkwijze	12
Beoordelingskaders	12
Sociale woningbouw	15
Cijfers	17
Aantal aanvragen	17
Aanvraagsoorten	18
Adviezen	18
Register van plaatsvervangers	19
Werkstad Over-Amstel	20
De advisering	22
Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsteams en ondersteunende activiteiten	22
De Nieuwe Kern	23
Evaluatie en aanbevelingen	24
Overige aanbevelingen door de commissie	25
Tot slot	25
Colofon	26



De voorzitter spreekt

Met veel plezier heeft de gemeentelijke adviescommissie zich afgelopen jaar ingezet voor het bereiken van omgevingskwaliteit in gemeente Ouder-Amstel, een mooie en unieke gemeente. De rijke historie van de dorpen, het prominent aanwezige groene polderlandschap, de diversiteit aan architectuur en de aanwezigheid van diverse voorzieningen, maken Ouder-Amstel als gemeente uniek. Maar de openbare ruimte staat onder druk door verschillende ontwikkelingen. Afgelopen jaar werd gekenmerkt door onder andere schaalvergroting en verduurzaming. Om dit allemaal een plek te geven in de leefomgeving is een uitdaging. Aan ons als commissie de taak om een goede balans te vinden tussen behoud en ontwikkeling.

In een collegiaal overleg met de gemeente besprak de commissie dit jaar het thema duurzaamheid. Om de criteria duidelijk en navolgbaar te maken voor de inwoners heeft de commissie geadviseerd op basis van de criteria voor zonnepanelen, -collectoren, warmtepompunits en airco's een routekaart op te stellen. Deze routekaart bevat een overzicht van de keuzes die gemaakt kunnen worden, de overwegingen die daarbij horen, voorbeelden en procesaanwijzingen.

Een ander vraagstuk als gevolg van trends en behoeften zien we terug in de schaalvergroting. Regelmatig passeren bouwplannen, waarvan de planologische mogelijkheden in het tijdelijke omgevingsplan niet aansluiten op wat je wil met de kwaliteit. Als commissie vragen we ons af hoe dit te integreren, zonder dat de kwaliteit van de omgeving en de kleinschaligheid die het karakteristieke beeld bepaalt, onder druk komen te staan. Het feit dat het tijdelijke omgevingsplan op bepaalde plekken binnen de bestaande

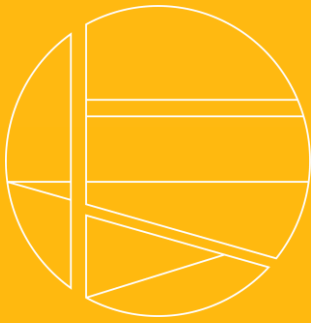
wijken ruimte biedt aan het vergroten van bouwmassa's is fijn voor bewoners die extra ruimte wensen, maar kan op de lange termijn een bedreiging vormen voor de kwaliteit van de omgeving. Het verdient daarom aanbeveling hier nader onderzoek naar te doen en beleid op te maken. Als commissie denken we daar natuurlijk graag aan mee.

Ook een belangrijk onderwerp van afgelopen jaar, als gevolg van de woningbouwopgave, is grootschalige gebiedsontwikkeling. In de gemeente Ouder-Amstel, tussen station Duivendrecht, de Johan Cruijff Arena en de A2 komt een verrassend groene stadswijk; De Nieuwe Kern. Om vast te leggen welke uitstraling en kwaliteit de nieuwe wijk moet krijgen werd een Beeldkwaliteitskader opgesteld. Het Beeldkwaliteitskader vormt het kompas voor de uitwerking van stedenbouwkundige plannen en beeldkwaliteitsplannen voor de verschillende deelgebieden. De commissie is blij dat zij in een vroeg stadium betrokken wordt bij de planvorming, en er is waardering voor het ambitieniveau. Naast dit beeldkwaliteitskader, is een belangrijke stap gezet in het bewaken van de kwaliteit door het opstapen van een kwaliteitsteam. Het kwaliteitsteam adviseert in opdracht van het college van B&W aan planindieners, initiatiefnemers en ontwerpers over zaken met betrekking tot het stimuleren, begeleiden en bewaken van een goede omgevingskwaliteit. De commissie heeft aandacht gevraagd voor de afstemming tussen het kwaliteitsteam en de commissie. Die vindt onder andere plaats in tussentijdse terugkoppelingen. Daarnaast zit in het kwaliteitsteam één gemandateerde vanuit de commissie, zodat de commissie altijd vertegenwoordigd is. In dit geval is dat Daniël Peters.

In dit jaarverslag staan we stil bij bovenstaande onderwerpen en meer. Enkele sprekende voorbeelden treft u aan in de beeldende pagina's van dit jaarverslag.

Hester Wessels,

Voorzitter gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel



Actueel

Actueel

Dit jaarverslag biedt een overzicht van de activiteiten van de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel in 2024 en onze inspanningen voor omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Het verslag, wettelijk voorgeschreven, wordt jaarlijks aangeleverd aan de gemeenteraad en dient om inzicht te geven in onze adviserende rol voor een kwalitatief goede leefomgeving in de gemeente Ouder-Amstel.

Omgevingswet en Adviescommissie

2024 markeerde een overgangsjaar voor de ruimtelijke ordening in Nederland, vooral door de invoering van de Omgevingswet. Deze nieuwe wet brengt veranderingen in werkwijze en cultuur binnen gemeenten met zich mee. Wij ondersteunden de gemeente bij de oprichting van de nieuwe wettelijke adviescommissie, gestart op 1 januari 2024. Met de bredere en meer vroegtijdige advisering over omgevingskwaliteit, worden ook nieuwe thema's zoals verduurzaming, fabrieksmatige bouw, klimaatadaptatie en natuurinclusief en biobased bouwen vaker een onderwerp aan onze gesprekstafel. Meestal, zo valt in dit verslag te lezen, leidt dit tot positieve adviezen, waarbij we de wensen van de initiatiefnemer zoveel mogelijk in evenwicht brengen met gemeentelijke beleidsdoelen.

Werkwijze en Samenwerking

De commissie heeft een belangrijke taak in het bevorderen van omgevingskwaliteit, met extra aandacht voor cultuurhistorie. Meerdere deskundigen op dat gebied zijn opgenomen in de commissie, en waar nodig raadplegen we specialistische kennis via MOOI Noord-

Holland. Als onafhankelijk, multidisciplinair team helpen we publieke en private belangen zorgvuldig af te wegen binnen de kaders van het gemeentelijk beleid. Onze adviserende rol is constructief en gericht op inhoudelijke ondersteuning, in nauwe samenwerking met de gemeentelijke diensten. Dankzij trainingen en een vernieuwd adviesformat via MOOI Noord-Holland kunnen we effectief adviseren binnen de nieuwe kaders.

Veranderingen binnen de gemeente

De introductie van de Omgevingswet in 2024 betekent een nieuw tijdperk voor gemeenten. Gemeenten passen nieuwe instrumenten, kaders en processen toe. Er is een cultuurverandering gaande waarbij meer faciliterend naar initiatieven wordt gekeken. De voorbereidingen om bestaande processen in het gemeentehuis te moderniseren, meer integraal naar plannen te kijken en ook de kwaliteit van de leefomgeving eerder bij planontwikkeling bespreekbaar te maken, zijn vrijwel overal vergevorderd.

Blik op de Toekomst

De werkzaamheden van de nieuwe commissie zullen op den duur ook samenhangen met de vormgeving van het nieuwe beleidsinstrumentarium onder de Omgevingswet met nieuwe instrumenten als: Omgevingsvisies, -plannen, -programma's en vergunningen. Hierin krijgt het nieuwe begrip 'goede omgevingskwaliteit' als maatschappelijk kerndoel van de nieuwe wet gestalte. In de memorie van toelichting op de wet wordt 'goede omgevingskwaliteit' gekoppeld aan aspecten als cultureel erfgoed, architectonische kwaliteit van bouwwerken, stedenbouwkundige kwaliteit en kwaliteit van natuur en landschap.

Ambities en kernwaarden

De komende periode gaan wij als gemeentelijke adviescommissie ook graag met u in gesprek over de ambities en kernwaarden van het kwaliteitsbeleid onder de Omgevingswet. Welke waarden en ambities staan centraal. Wat betekent dat voor de verschillende gebieden in de gemeente? In welke mate neemt de gemeente regie en wat wordt aan de mensen zelf overgelaten. De grote maatschappelijke opgave in de leefomgeving waar we de komende jaren voor staan moet opgelost. Maar naast vlot en betaalbaar moet het toch ook van goede kwaliteit zijn en lang houdbaar. Uw gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit speelt hierbij graag een constructieve en ondersteunende rol.

Ontwikkelingen bij MOOI Noord-Holland

MOOI Noord-Holland, de stichting die de commissie faciliteert, heeft haar verbinding met de gemeenten in Noord-Holland versterkt door statutenwijziging, waardoor aangesloten gemeenten nu extra toezicht hebben op strategische besluiten. Op 28 juni 2024 werd voor het eerst een vergadering van aangesloten gemeenten georganiseerd, waar ook uw portefeuillehouder bij uitgenodigd was. Deze nauwere betrokkenheid doet geen afbreuk aan het uitgangspunt dat de door de gemeenteraad benoemde commissieleden onafhankelijk kunnen blijven adviseren.



Nr.3 Commissieleden Amke Homan (links) en Jeroen Hooyschuur (rechts) tijdens een commissievergadering. MOOI Noord-Holland

Wat is omgevingskwaliteit

Zorg voor een goede omgevingskwaliteit betekent aandacht voor cultureel erfgoed, de kwaliteit van natuur(schoon), ecologie en landschap, de stedenbouwkundige kwaliteit, de architectonische kwaliteit van bouwwerken en de inrichting van de openbare ruimte (Memorie van toelichting van de Omgevingswet (art.4.1.3)).

Het tot stand brengen van goede omgevingskwaliteit is geen vaststaand (objectief) gegeven, het gaat over de waardering die mensen hebben voor bepaalde kenmerken van hun leefomgeving. Die waardering is persoon-, plaats- en tijdgebonden. Mensen kunnen waardering hebben voor:

1. Herkomstwaarde; kenmerken die samenhangen met de herkomst, die de geschiedenis van een gebied herkenbaar houden. Het kan gaan om plekken met historische betekenis, zoals monumenten, maar het kan ook een persoonlijk verhaal zijn bij een bepaalde plek;
2. Belevingswaarde; kenmerken die samenhangen met de beleving, zoals het groen, het uiterlijk van de bebouwing, de geborgenheid, de afwisseling of juist de rust;
3. Gebruikswaarde; kenmerken die samenhangen met het gebruik van een gebied, zoals de verschillende functies, de bereikbaarheid, de toegankelijkheid;
4. Toekomstwaarde; kenmerken die samenhangen met de mogelijkheden voor de toekomst, zoals kansen voor groei, duurzaamheid, robuustheid, waardevastheid.



Nr.4 Voorgevel van de woning op Kerkstraat 29-30-31.
Geijssels Makelaardij

Ontwikkelingen in het beschermd gezicht

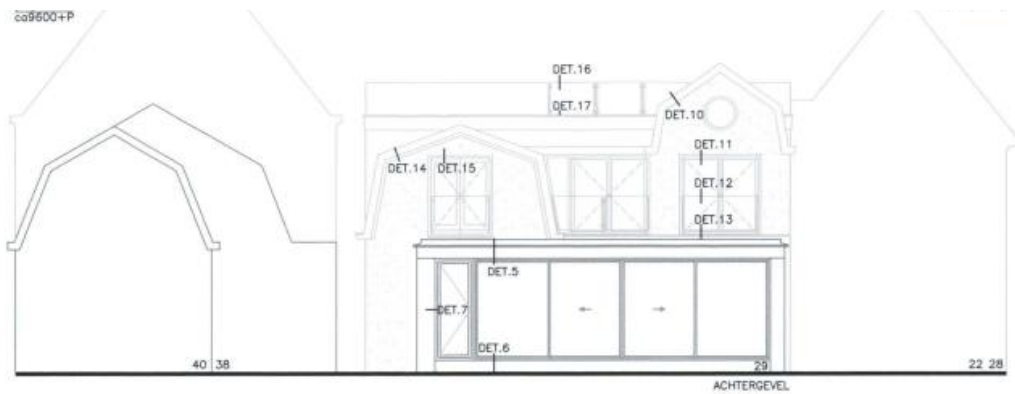
Kerkstraat 29, 30 en 31

Ouderkerk heeft een historisch waardevol dorpscentrum dat zich onder andere kenmerkt aan kleinschalige bebouwing en een bijzondere ligging aan het water. Niet voor niets is het aangewezen als een beschermd gezicht. Tegelijkertijd zijn er ook wensen om de bestaande woningen te vergroten. Een voorbeeld hiervan is een pand aan de Kerkstraat. Het eerste plan bevatte een uitbreiding en optopping van het bestaande pand, waarbij de bestaande uitbouwen werden gesloopt en een extra volume in de tuin wordt gerealiseerd. Dit plan voldeed niet aan de planologische regels in het tijdelijke omgevingsplan. Bovendien omschreven de geldende beleidskaders een helder uitgangspunt voor dergelijke ontwikkelingen: de bestaande stedenbouwkundige structuur en dorpskorrel is leidend.

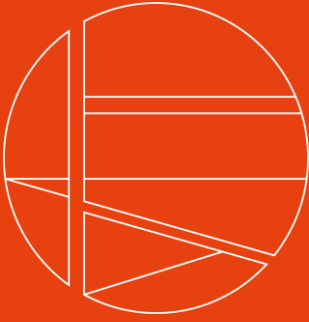
Op basis van dit uitgangspunt voerde de commissie gesprekken met de architect en eigenaren om het plan beter aan te laten sluiten op de omgeving. Er is geadviseerd om de optopping te laten vervallen en de bestaande uitbreidingen als uitgangspunt te nemen. De architect heeft een nieuw plan gemaakt, waarbij de huidige aanbouwen worden verlengd, maar wel de kenmerkende ruimtelijke structuur van het beschermd gezicht volgen. Er ontstaan ingetogen en kleinschaligere volumes, waarbij het huidige pand als hoofdvolume afleesbaar blijft. Ook bracht de architect nuance aan in de materialisatie en kleurstelling, waardoor het geheel oogt als een organisch gegroeid bouwwerk dat zich voegt in de omgeving. De commissie wenst de eigenaren veel succes met de uitvoering.



Nr. 5 Tekening van de voor- en achtergevel bij het eerste ontwerp.
Leo van Bemmelen Architect



Nr. 6 Tekening van de achtergevel bij het definitief ontwerp, zonder optopping en met verlenging van de
bestaande aanbouwen. Leo van Bemmelen Architect



Zo werkt het

Zo werkt het

Even voorstellen

De gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel is benoemd door de gemeenteraad en samengesteld uit ervaren en vakbekwame adviseurs met kennis die nodig is binnen de gemeente Ouder-Amstel.

Het goed beoordelen van alle ruimtelijke aspecten van een initiatief of plan vraagt kennis, ervaring en vakmanschap. De adviseurs zijn specialisten op het terrein van landschap, stedenbouw, cultuurhistorie en architectuur en zij zijn onafhankelijk ten opzichte van de gemeentelijke organisatie en het gemeentebestuur. In 2024 bestond de commissie uit de volgende adviseurs:

- Hester Wessels, voorzitter
- Jeroen Hooysschuur, architectlid en monumentendeskundige
- Daniël Peters, architectlid
- Amke Homan, burgerlid
- Romy Schuit, secretarislid en monumentendeskundige

De commissie werd ondersteund door:

- Marco Brink, plantoelichter namens de gemeente



Werkwijze

De gemeente legt de plannen aan de commissie voor in een openbaar toegankelijke vergadering. Niettemin is al het mogelijke gedaan om het openbare karakter van de vergadering in stand te houden. Initiatiefnemers en eventueel hun adviseur en/of ontwerper worden in de gelegenheid gesteld om het initiatief toe te lichten op de vergaderlocatie, of desgevraagd via een videoverbinding. Belanghebbenden en geïnteresseerden kunnen bij de gemeente verzoeken om de behandeling van de plannen te volgen. De vergaderdata voor uw gemeente vindt u via deze [link](#).

De commissie kan in verschillende samenstellingen adviseren. Zo is het mogelijk om een zo geheten preadvies aan te vragen. Er vindt dan vooroverleg plaats met de commissie op een vroeg(er) moment in het planproces en zo kan haar inbreng nog relatief eenvoudig worden meegenomen door de initiatiefnemer of ontwerper.

Van elke planbehandeling, of dit nu gaat om een vergunningaanvraag of om een vooroverleg, stelt de commissie een advies op. We streven ernaar dat het advies begrijpelijk is voor iedereen; helder geschreven en zonder gebruik van onnodig jargon. Bovendien moet het advies juridisch houdbaar zijn. De gemeentelijke plantoelichter zorgt voor het openbaar maken en versturen van de adviezen naar het college, de aanvrager en eventuele andere belanghebbenden.

Beoordelingskaders

Er zijn meerdere gemeentelijke beoordelingskaders waar de commissie rekening mee houdt. De nota omgevingskwaliteit vastgesteld in 2022 door de gemeenteraad, is het belangrijkste. Via deze [link](#) kunt u de nota omgevingskwaliteit voor uw gemeente inzien. Ook bestaat er een erfgoedvisie. Via deze [link](#) kunt u de erfgoedvisie lezen. In veel gevallen zijn ook het omgevingsplan, beeldkwaliteitsplannen en ander ruimtelijke ordeningsbeleid voor de commissie relevant. Deze beleidsstukken kunt u via de gemeente opvragen.



Duivendrecht

"Duivendrecht had vroeger een ander karakter. Realisatie voor de eigenheid, de schoonheid en de ontwikkeling van het dorp moest nog groeien. Dit verandert voor mensen die nu in Duivendrecht komen wonen. Je hoort dat men de plaats waardert om wat het is. Een klein stedelijk dorp met een aantal mooie gebieden, waaronder de historische bebouwing langs de Rijksstraatweg en de nieuwbouw bij de Zonnehof. Daarbij veel groen van het Venserpark, historisch groen bij het Weitjespark en de fietsroute de Slinger.

Er zijn dingen uit het verleden blijven staan die nu een charmante stempel drukken op het dorp, zoals het gevangenisje van Duivendrecht met schuin daarachter een nog kleiner huisje waar de brandweerwagen werd gestald. De verbouwingsaanvragen zijn van een behoorlijk niveau, en men heeft veel meer respect voor de eigen bebouwing in relatie tot de omgeving. Maar er is nog veel winst te behalen. Zorg dat het de dorpse schaal houdt, wees zuinig op het groen en bouw voor mensen die er heel graag willen wonen."

Amke Homan

Burgerlid commissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel

Lid werkgroep Cultureel Erfgoed



Nr. 8 Polder De Rondehoep
Piet de Boer

MOOI DARS

In 2024 is hard gewerkt om een digitale koppeling tussen de gemeentelijke zaaksystemen en MOOI DARS tot stand te brengen. Via de digitale koppeling kan een deel van de zaakgegevens geautomatiseerd worden uitgewisseld via het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO). De innovatie is aan het einde van het jaar opgeleverd en met de gemeente Bloemendaal is een piloottraject gestart.

Of we met uw gemeente de koppeling tot stand kunnen brengen is afhankelijk van het gemeentelijk zaakstelsel waarvan gebruik wordt gemaakt. Elk zaakstelsel vraagt om een maatwerkaansluiting, daarom ontwikkelen we in samenwerking met verschillende gemeenten door en vindt de aansluiting van gemeenten in fasen plaats. U heeft daar in het begin van 2025 een bericht over ontvangen.

Tegelijkertijd werken we – samen met onze zusterorganisaties Libau en Hûs en Hiem – verder aan het verbreden van de mogelijkheden in MOOI DARS, zoals ambtelijke advisering en advisering aan bijvoorbeeld omgevingsstafels.



Sociale woningbouw

J.C. van der Loosstraat en Theresiastraat

Aan de J.C. van der Loosstraat en Theresiastraat worden bestaande sociale huurwoningen gesloopt om vervolgens nieuwe sociale huurwoningen te bouwen. Aan de Theresiastraat komen twee appartementengebouwen van drie bouwlagen met een plat dak, en langs de J.C. van der Loosstraat komen vier rijwoningen, fabrieksmatig gebouwd.

Waar de gesloopte rijwoningen samen één geheel vormden, zijn de nieuwe gebouwen beduidend anders vormgegeven. Om samenhang in het straatbeeld te bevorderen, adviseerde de commissie onderzoek te doen naar architectonische middelen die de samenhang tussen de verschillende gebouwen versterken. Hierbij hoeft de kleur van de gevels niet hetzelfde te zijn, maar kan er gedacht worden aan een goede verhouding tussen open en dicht in alle bouwblokken, en het toevoegen van verticale structuren en elementen in de gevels. Ook adviseerde de commissie om de openbare ruimte en tuinen in samenhang te ontwerpen.

Daarnaast werden de voor- en nadelen van fabrieksmatig bouwen in dit project goed zichtbaar. Hoewel de rijwoningen snel gebouwd kunnen worden, bevat het bouwsysteem beperkte mogelijkheden om architectonische elementen toe te voegen. Door in de gesprekken met de architect juist te vragen naar de mogelijkheden in plaats van de belemmeringen van het bouwsysteem, heeft de commissie geprobeerd zoveel mogelijk extra kwaliteit in het plan te krijgen door relatief kleine wijzigingen die een enorm verschil kunnen maken. Bijvoorbeeld het verbijzonderen van de woningentrees met metselwerkverbanden en het toevoegen van ramen in de kopgevels, wat de interactie met de omgeving verbetert. De commissie is benieuwd naar de realisatie van de panden.





Cijfers

Cijfers

In de onderstaande tabellen is onze advisering in 2024 weergegeven in cijfers. Op hoofdlijnen kunnen we concluderen dat het aantal behandelde plannen met ca. 36% is gedaald ten opzichte van vorig jaar. Daarentegen is het percentage herhaalplannen ten opzichte van het totaal iets gestegen. Hieronder worden de deeltabellen ook nog apart toegelicht.

Aantal aanvragen

In 2024 heeft de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel 40 aanvragen behandeld en 63 herhalingen, wat het totaal op 103 behandelde plannen brengt. Dit is een daling ten opzichte van voorgaande jaren, waarvoor de commissie niet direct een verklaring heeft. Bij 49% van de plannen was bezoek aanwezig voor een toelichting. De commissie waardeert het altijd als bezoekers een toelichting komen geven, omdat dit zorgt voor meer kwaliteit in de gesprekken.

SOORT BEHANDELING	2024	2023	2022
Nieuwe aanvraag	40	77	60
Herhalingen	63	83	78
Eindtotaal	103	160	138

Aanvraagsoorten

De commissie advies gegeven over verschillende type plannen in verschillende stadia. In 2024 bevonden maar ca. 15% van de aanvragen zich in een vroeg stadium (preadvies). Dit terwijl in 2023 nog 23% van de aanvragen een preadvies betrof. De ervaring leert dat het vroegtijdig betrekken van de commissie zorgt voor een soepeler vergunningstraject, omdat het makkelijker is wijzigingen door te voeren in de beginfase, omdat de plannen nog niet in detail zijn uitgewerkt. De commissie hoopt daarom dat ze in 2025 weer vaker in een vroeg stadium bij de plannen wordt betrokken.

AANVRAAGSOORT	AANTAL AANVRAGEN	HERHALING	AANTAL BEHANDELINGEN
Omgevingsvergunning	27	44	71
Omgevingsvergunning monument	3	3	6
Preadvies	4	7	11
Beleidsadvisering	3	1	4
Informele advisering	2	7	9
Reclame	1	1	2
Aantal behandelingen	40	63	103

Adviezen

In 2024 kon de commissie bij 15 plannen – ca. 15% van het totaal aantal plannen – al bij de eerste behandeling adviseren akkoord te gaan. Grotendeels waren dit zorgvuldig uitgewerkte plannen die al bij het eerste ontwerp voldeden aan het gemeentelijk beleid en waarvan een volledig dossier werd aangeleverd. Opvallend is dat in 2023 bij 30% van de plannen een akkoord is gegeven bij de eerste behandeling. Deze daling is te verklaren aan de hand van het toegenomen aantal grote en complexe plannen die niet meteen voldoen aan het gemeentelijke beleid. Bij deze plannen heeft de commissie meer behandelingen nodig om uiteindelijk tot een positief eindadvies te komen.

ADVIEZEN AAN B&W	2024	2023	2022
Aanhouden	26	34	22
Akkoord	15	48	33
Akkoord met voorwaarde	1	2	1
Akkoord op hoofdlijnen	3	14	11
Beleidsadvies	1	-	-
Collegiaal overleg	7	21	22
Niet akkoord	9	12	12
Niet akkoord, nader overleg	21	9	25
Niet akkoord, tenzij	20	19	9
Niet behandeld	-	1	3
Eindtotaal	103	160	138

Register van plaatsvervangers

Vastgesteld op 31 december 2024

De aan MOOI Noord-Holland verbonden adviseurs zijn opgenomen in het jaarlijks vast te stellen [register van plaatsvervangers](#).

MOOI Noord-Holland voorziet bij incidentele afwezigheid van de voorzitter of één van de leden in vervanging door een gekwalificeerd commissielid, die zitting heeft in één van de onder MOOI Noord-Holland ressorterende adviescommissies.

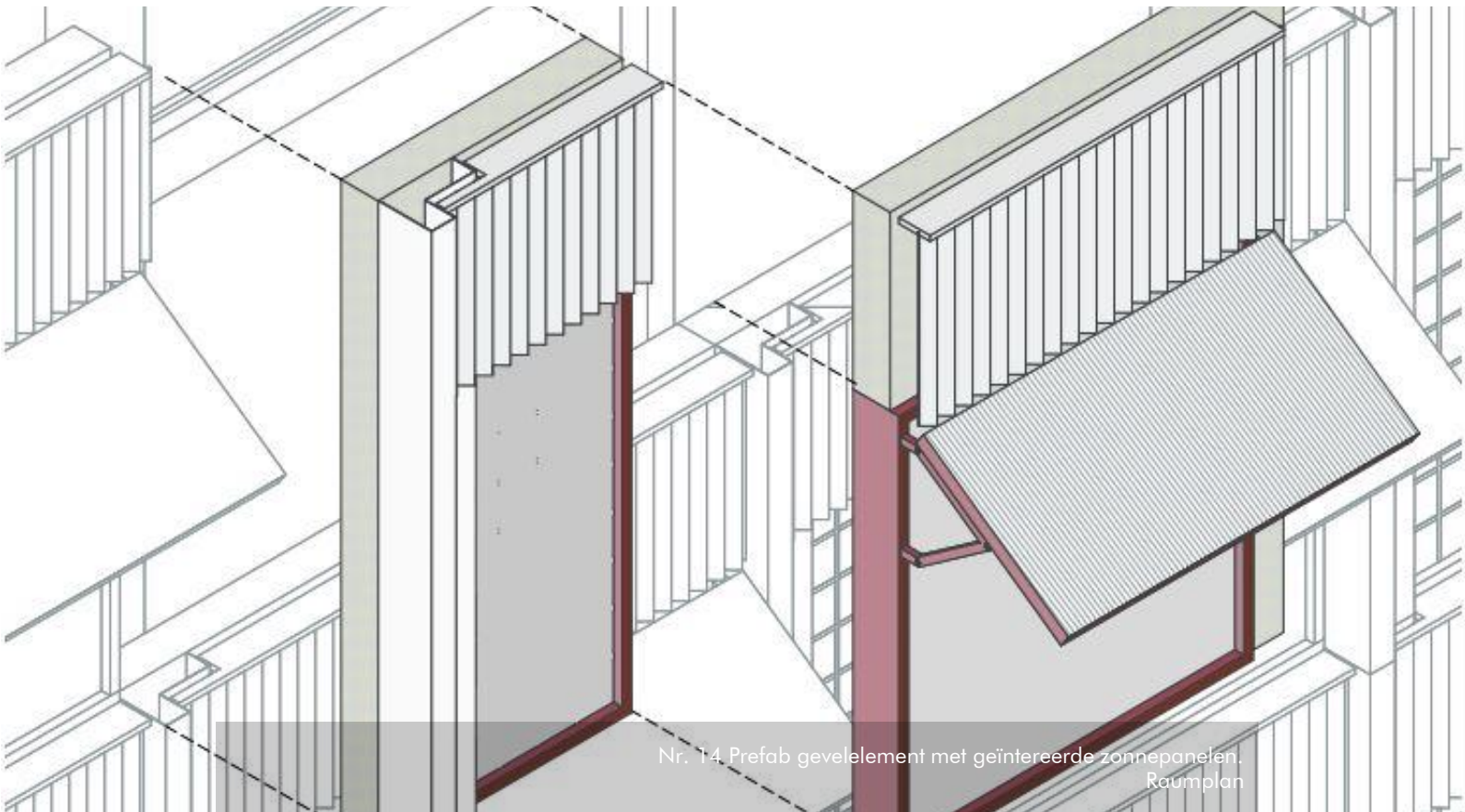


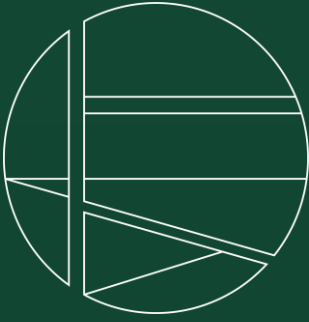
Werkstad Over-Amstel

De Centrale

Werkstad Over-Amstel is volop in ontwikkeling. De commissie krijgt ambitieuze plannen voorgeschoteld die een aanjager zijn van de toekomstige stedelijke mix van werken en wonen. Initiatieven komen gedurende enkele preadviezen vaak tot volle wasdom. Dat gold ook voor De Centrale, een winnend plan van een door de gemeente Amsterdam (de grondeigenaar) uitgeschreven tender. Deze grote hub met een hotel, gym en een broedplaats voor creatieve bedrijven is door de architecten gevat in een gebouw met een krachtige industriële beeldtaal. Het concept van het gebouw bestaat uit drie volumes die ten opzichte van elkaar verspringen en ieder een eigen taal en richting bevatten. De supervisor van het gebied heeft op stedenbouwkundig niveau al een traject met de architecten doorlopen, en de commissie heeft tijdens de preadviezen flink gestuurd om bovengenoemd concept scherper in de architectuur te verankeren. Het resultaat is een consistent gebouw dat zowel op de schaal van de stad als op de schaal van de voetganger een waardevolle toevoeging is aan de Werkstad.

De technische uitwerking naar de aanvraag omgevingsvergunning is dan vaak nog een formaliteit. De commissie kijkt dan met name of de verwachtingen en kwaliteit van het preadvies-ontwerp in de te vergunnen stukken voldoende worden geborgd. In deze fase heeft de commissie ook nog geadviseerd over de duurzaamheidsambities. Zij heeft onder andere gevraagd naar de verdere uitwerking van het groene daklandschap en de aantoonbare maakbaarheid van de zonnepalen die als een brise-soleil beeldbepalend zullen zijn. De commissie kijkt uit naar de bouw van dit mooie plan.





De advisering

De advisering

De adviezen zijn openbaar en worden uitgebracht aan het college van B&W. In het jaar 2024 zijn alle adviezen van de commissie overgenomen door het college van B&W.

Adviezen ruimtelijke plannen, kwaliteitsteams en ondersteunende activiteiten

In 2024 is de commissie betrokken geweest bij diverse ruimtelijke plannen waarbij de aspecten landschap, stedenbouw en architectuur samenkomen. Ook heeft zij over proces- en beleidsmatige vraagstukken met de gemeente gesproken, bijvoorbeeld hoe en in welke vorm de commissie betrokken wordt bij ontwikkellocatie Entrada, en op welke wijze de duurzaamheidscriteria in de nota omgevingskwaliteit op laagdrempelige en overzichtelijke manier geformuleerd en verspreid kunnen worden onder bewoners.

De adviseurs van MOOI Noord-Holland doen meer dan hun werk in de gemeentelijke adviescommissies. Wij ondersteunen vrijwel alle gemeenten in Noord-Holland bij het behoud en de ontwikkeling van omgevingskwaliteit. Voor gemeente Ouder-Amstel hebben wij de geholpen bij de inrichting van het nieuwe kwaliteitsteam voor gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern.



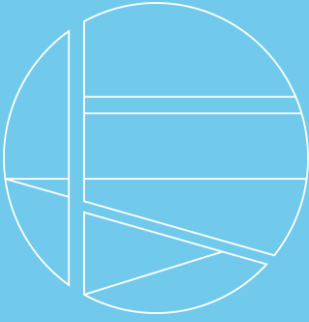
Nr. 15 Voggelvlucht impressie van de Nieuwe Kern.
West8/Gemeente Ouder-Amstel

De Nieuwe Kern

De samenwerking tussen commissie en kwaliteitsteam

De medewerkers van gemeente Ouder-Amstel werken al een aantal jaar hard aan De Nieuwe Kern, een grootschalige gebiedsontwikkeling. In dit gebied worden ca. 6200 woningen gerealiseerd. Het Stedenbouwkundig Raamwerk voor De Nieuwe Kern is reeds vastgesteld door de raad, en afgelopen jaar heeft De Zwarte Hond gewerkt aan een Beeldkwaliteitskader. In dit document staat de visie omtrent de beeldkwaliteit van De Nieuwe Kern omschreven.

De commissie sprak afgelopen jaar meerdere malen met de projectmanager van de gemeente over De Nieuwe Kern. Ook gaf zij advies over het beeldkwaliteitskader en de Smart Mobility Hub. Beide projecten representeren het hoge ambitieniveau voor De Nieuwe Kern, waardoor de gegeven adviezen zich vooral richtten op de verdere uitwerking. Voor de advisering over projecten met betrekking tot De Nieuwe Kern is een kwaliteitsteam ingericht; een adviesteam met een landschapontwerper, stedenbouwkundige en architect, die de omgevingskwaliteit binnen deze grootschalige gebiedsontwikkeling stimuleren en bevorderen. Om te zorgen voor een goede samenwerking tussen het kwaliteitsteam en de commissie, is Daniël Peters, architectlid van de commissie, afgevaardigd om namens de commissie zitting te nemen in het kwaliteitsteam. Hij zorgt per processtap voor een terugkoppeling naar de commissie, zodat zij de uiteindelijke aanvragen omgevingsvergunningen in openbaarheid kan behandelen.



Evaluatie en aanbevelingen

Evaluatie en aanbevelingen

Als onafhankelijk adviseur dragen wij bij aan een goede omgevingskwaliteit in uw gemeente. Die zorg delen we samen met de initiatiefnemers en met u. Elk jaar bespreken we tijdens een evaluatiegesprek met de portefeuillehouder de belangrijkste ontwikkelingen binnen uw gemeente en formuleren we aandachtspunten voor de toekomst. Op woensdag 7 mei 2025 vond dit jaarlijkse evaluatiegesprek plaats over het jaar 2024.

De thema's uit het jaarverslag zijn besproken en de wethouder heeft een toelichting gegeven op de omgevingsvisie. Daarnaast is vooruitgeblikt op een aantal ontwikkelingen, waaronder de revitalisatie van het centrum van Duivendrecht en het maken van een omgevingsplan voor het buitengebied. Het belang van een vroegtijdige betrokkenheid van de commissie bij deze projecten werd door alle aanwezigen ondersteund.

Tot slot heeft de commissie haar waardering uitgesproken voor de prettige samenwerking met de gemeente en hoopt dit de komende jaren voort te zetten.

Overige aanbevelingen door de commissie

De gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit doet - vanuit haar ervaringen en inzichten - nog de volgende aanbevelingen:

- Sinds de pensionering van de beleidsmedewerker erfgoed heeft de gemeentelijke adviescommissie geen adviesvragen omtrent erfgoed meer ontvangen. Omdat er een aantal verplichte basistaken omtrent cultureel erfgoed zijn vastgelegd in de Erfgoedwet en de Omgevingswet, raadt de commissie aan deze taken te verdelen onder medewerkers met erfgoedkennis, of een nieuwe medewerker die verantwoordelijk is voor het erfgoed aan te stellen. In gemeente Ouder-Amstel ligt er namelijk een taak om bijvoorbeeld cultureel erfgoed te borgen in o.a. omgevingsplannen en omgevingsprogramma's, monumenteigenaren begeleiding te bieden bij aanvragen, invulling te geven aan de subsidieregeling, de erfgoedvisie uitvoeren, etc.
- Met de intrede van De Omgevingswet werken gemeenten aan nieuw instrumentarium op het gebied van een goede omgevingskwaliteit. Uw commissieleden hebben al ervaring met het ontwikkelen van nieuwe, minder gedetailleerde en op maatschappelijke doelen gebaseerde kaders. Graag stellen we deze knowhow ter beschikking.
- Veel gemeenten zijn aan het werk (oefenen) met de Omgevingstafel. Doet uw gemeente dit ook? Het is aanbevelingswaardig om een lid van de commissie hierbij aan te laten sluiten.
- Mochten er vragen zijn over de Omgevingswet, de rol van de commissie of bent u benieuwd naar onze werkzaamheden? U bent welkom om aan te sluiten bij onze vergaderingen, of wij komen graag bij u langs.
- Als u hulp nodig heeft op het vlak van beleid over erfgoed, dan kunt u contact opnemen met het Steunpunt Cultureel Erfgoed Noord-Holland. Hier proberen we waar het kan binnen bepaalde grenzen ondersteuning te bieden. Laat vooral weten wanneer hulp gewenst is.

Tot slot

Met dit jaarverslag geven we inzicht in de manier waarop de gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel aan de hand van de geldende beleidskaders adviseert over goede omgevingskwaliteit binnen uw gemeente. Dit is een doel waar wij ons graag voor inzetten en aan bijdragen. We doen dat zoveel mogelijk in het openbaar en in dialoog met betrokkenen.

De plannen in dit jaarverslag zijn slechts een greep uit de vele uiteenlopende plannen waarover de commissie dit jaar heeft mogen adviseren. Wij nodigen u van harte uit om in 2025 bij ons binnen te lopen en zelf te ervaren hoe boeiend en genuanceerd de advisering over omgevingskwaliteit is.



Colofon

Auteur

Romy Schuit, secretaris-lid gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel

Met bijdragen van

Amke Homan, burgerlid gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel

Jeroen Hooysschuur, architectlid en monumentendeskundige gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel

Bo Jonk, commissiesecretaris en projectmedewerker Erfgoed MOOI Noord-Holland

Jef Mühren, directeur MOOI Noord-Holland

Daniël Peters, architectlid gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel

Esmee Roobol, commissiesecretaris MOOI Noord-Holland

Sanne Veersema, communicatiemedewerker MOOI Noord-Holland

Hester Wessels, voorzitter gemeentelijke adviescommissie ruimtelijke kwaliteit Ouder-Amstel

Alkmaar, maart 2024

Basisontwerp

Funcke Creatieve Partners

Uitwerking

Peter Koomen

MOOI Noord-Holland adviseurs omgevingskwaliteit

Emmastraat 111

1814 DP Alkmaar

072-520 44 59

info@mooinoord-holland.nl

www.mooinoord-holland.nl

@MOOI_NH