

Datum behandeling in collegevergadering 23 juni 2026	Datum behandeling in commissievergadering 10 september 2026	Datum behandeling in raadsvergadering 17 september 2026	Portefeuillehouder M. de Groot
Raadsnummer RV26-79	Status Openbaar		

Titel

Vaststelling Beeldkwaliteitsplannen Parkkwartier en Toekomstkwartier (DNK-west)

Voorgesteld besluit

1. Het Beeldkwaliteitsplan Parkkwartier DNK (versie 10 oktober 2025) vast te stellen.
2. Het Beeldkwaliteitsplan Toekomstkwartier DNK (versie maart 2026) vast te stellen.

Publiekssamenvatting

Aan de westkant van de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern (DNK) liggen de deelgebieden Parkkwartier en het Toekomstkwartier. De grondeigenaren van deze deelgebieden hebben voor beide kwartieren een apart beeldkwaliteitsplan opgesteld. In de beeldkwaliteitsplannen zijn de kaders uit het eerder door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Raamwerk DNK en het Beeldkwaliteitskader DNK gedetailleerd uitgewerkt. Vaststellen van beeldkwaliteitsplannen is de bevoegdheid van de gemeenteraad.

Geheimhouding

Niet van toepassing.

Aanleiding en context

Voor de gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern (DNK) zijn in 2024 het Stedenbouwkundig Raamwerk ([Raadsvergadering 25 april 2024 20:00:00, Gemeente Ouder-Amstel](#)) en het Beeldkwaliteitskader DNK ([Agenda OuderAmstel - Raadsvergadering donderdag 12 december 2024 20:00 - 21:50 - iBabs Publieksportaal](#)) door de gemeenteraad vastgesteld als kader voor de verdere ontwikkeling.

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. Op 10 december 2024 heeft het college besloten een Kwaliteitsteam voor De Nieuwe Kern in te stellen. Hiermee geeft de gemeente sturing aan de ontwikkeling van De Nieuwe Kern en bewaakt zij de samenhang en kwaliteit van de deelplannen en de overkoepelende ontwikkeling.

Binnen deze vastgestelde gemeentelijke kaders vindt planuitwerking door de grondeigenaren plaats per deelgebied. Hiervoor stemmen ze onderling af en met bewoners en ondernemers uit de omgeving.

De grondeigenaren van de deelgebieden Parkkwartier en Toekomstkwartier (beide in het westelijk deel van De Nieuwe Kern) hebben voor hun respectievelijke grondeigendommen binnen de deelgebieden zowel een stedenbouwkundig plan en een beeldkwaliteitsplan opgesteld. Participatie over deze producten is gezamenlijk opgepakt.

De stedenbouwkundige plannen zijn een nadere uitwerking van het in 2024 door de gemeenteraad vastgestelde Stedenbouwkundig Raamwerk DNK (incl programma en parkeernormen) en Beeldkwaliteitskader DNK.

In Parkkwartier komen 2360 woningen, met een 30-40-30 verdeling over de segmenten sociaal, midden, vrije sector. Het middensegment is verdeeld in een twee gelijke delen 'midden-laag' en 'midden-hoog'. Hiermee voldoet het woonprogramma van Parkkwartier aan het gemeentelijk beleid en de contractafspraken.

In Toekomstkwartier komen 1256 woningen, eveneens met een 30-40-30 verdeling over de segmenten sociaal, midden, vrije sector. En ook in Toekomstkwartier is het middensegment is verdeeld in een twee gelijke delen 'midden-laag' en 'midden-hoog'. Hiermee voldoet ook het woonprogramma van Toekomstkwartier aan het gemeentelijk beleid en de contractafspraken.

In beide stedenbouwkundige plannen is ook opgenomen op welke wijze de parkeeroplossing uitgewerkt is. Voor bewoners moet parkeren opgelost worden op eigen terrein, voor bezoekers mag dat in de openbare ruimte (betaald parkeren). De parkeeruitwerking in beide stedenbouwkundige plannen voldoet aan de door de raad vastgestelde parkeernormen en de contractafspraken.

De gemeentelijke projectteams hebben de stedenbouwkundige plannen getoetst, alsmede het Kwaliteitsteam DNK. Beide hebben positief geadviseerd op de plannen en bevestigd dat deze passen binnen de vastgestelde kaders. Omdat de stedenbouwkundige plannen zijn uitgewerkt binnen de door de raad vastgestelde kaders heeft het College de stedenbouwkundige plannen voor Parkkwartier en Toekomstkwartier op 23 juni 2026 vastgesteld.

In de beeldkwaliteitsplannen is voor beide deelgebieden vastgelegd hoe de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte eruit moet komen te zien, zodat nieuwe ontwikkelingen passen bij de gewenste uitstraling en identiteit van een gebied.

De beeldkwaliteitsplannen zijn uitgewerkt binnen de vastgestelde kaders van het Beeldkwaliteitskader DNK en zijn afgestemd met en goedgekeurd door het Kwaliteitsteam DNK. Met de Omgevingswet is de regeling van welstandstoezicht verschoven van de Woningwet naar het omgevingsplan. Na vaststelling van de beeldkwaliteitsplannen voor Toekomstkwartier en Parkkwartier door de raad worden deze aan het omgevingsplan (of basis-BOPA) gekoppeld door middel van een dynamische verwijzing.

Naamgeving:

Op 9 juni 2026 heeft het college een woonplaatsbesluit genomen, waardoor gebiedsontwikkeling De Nieuwe Kern met ingang van 7 september 2026 niet langer onderdeel is van de woonplaats Amsterdam-Duivendrecht, maar een eigen woonplaats is met de naam Amstelveorde. De stukken die nu voorliggen ter besluitvorming zijn al voor dit besluit opgesteld en verwijzen dus nog naar het gebied met de projectnaam "De Nieuwe Kern". Bij toekomstige producten zal door de gemeente de naam "Amstelveorde" gebruikt worden. Er zal wel een overgangsfase zijn waarbij beide namen gebruikt worden, omdat veel producten al eerder zijn opgestart of afgerond.

Argumenten

De toetsingskaders voor kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte worden vastgelegd.

In de beeldkwaliteitsplannen is voor beide deelgebieden vastgelegd hoe de ruimtelijke en architectonische kwaliteit van gebouwen en openbare ruimte eruit moet komen te zien. Deze uitgangspunten vormen de kaders waaraan de uit te werken vervolgproducten worden getoetst, zoals de gebouwwontwerpen en de inrichtingsplannen voor de openbare ruimte. Hiermee wordt geborgd dat nieuwe ontwikkelingen passen bij de gewenste uitstraling en identiteit van een gebied. Na vaststelling worden de beeldkwaliteitsplannen het toetsingskader voor de betreffende deelgebieden voor het Kwaliteitsteam DNK.

De beeldkwaliteitsplannen zijn uitgewerkt binnen de kaders van het Beeldkwaliteitskader DNK.

In 2024 is het Beeldkwaliteitskader voor De Nieuwe Kern vastgesteld door de gemeenteraad. In de voorliggende beeldkwaliteitsplannen zijn de kaders uit deze stukken uitgewerkt en geconcretiseerd.

Een belangrijk uitgangspunt vanuit het Beeldkwaliteitskader DNK is dat er samenhang moet zijn op het niveau van de gehele DNK, maar er ook diversiteit moet zijn tussen de verschillende buurten/kwartieren. Als dragers voor de samenhang en eenheid zijn de groen/blauwe structuren benoemd, namelijk met het centrale Stadspark, de diagonalen in het plan en het omliggende Polderpark. De buurten vormen samen een familie. In de beeldkwaliteitsplannen zie je dit duidelijk terug. Elk kwartier heeft zijn eigen verschijningsvorm en kleurgebruik, maar is wel duidelijk 'familie' van elkaar.

De beeldkwaliteitsplannen zijn opgesteld door de grondeigenaren en getoetst door de gemeente en het Kwaliteitsteam DNK.

De beeldkwaliteitsplannen zijn opgesteld door de grondeigenaren voor 'hun' grondgebied binnen de deelgebieden. De gemeentelijke projectteams hebben de plannen getoetst, alsmede het Kwaliteitsteam DNK. Beide hebben positief geadviseerd op de plannen.

De grenzen van het grondeigendom zijn niet de grenzen qua beeldkwaliteit

Voor de beeldkwaliteit is niet alleen gekeken naar de begrenzing van het grondeigendom, maar is ook naar de stedenbouwkundige samenhang. De gemeente Amsterdam beschikt over grondposities in zowel het Parkkwartier als in het Toekomstkwartier. Voor deze deelgebieden zijn vanuit het Beeldkwaliteitskader dus verschillende uitgangspunten van toepassing; de kwartieren verschillend onderling van elkaar in verschijningsvorm. In het beeldkwaliteitsplan dat door Amsterdam is opgesteld is dit ook als zodanig verwerkt. De kwaliteitseisen voor het plandeel dat binnen het Toekomstkwartier valt, sluiten aan op de kwaliteitseisen zoals die door grondeigenaar VolkerWessels Vastgoed zijn uitgewerkt in het Beeldkwaliteitsplan Toekomstkwartier.

In de twee beeldkwaliteitsplannen zijn de principes uit het Beeldkwaliteitskader DNK dus duidelijk terug te zien: elk kwartier heeft zijn eigen verschijningsvorm en kleurgebruik, maar overkoepelend zijn ze wel duidelijk 'familie' van elkaar.

De beeldkwaliteitsplannen moeten zelfstandig leesbaar en bruikbaar zijn.

Hoewel de stedenbouwkundige plannen en de beeldkwaliteitsplannen nu gelijktijdig voorliggen in het college, krijgen de stukken een verschillende status en gebruik. De beeldkwaliteitsplannen moeten vastgesteld worden door de gemeenteraad en worden vervolgens juridisch-planologische gekoppeld aan het omgevingsplan. Daarmee worden het ook kaders voor vervolgitwerkingen van de gebouwen en de openbare ruimte én de toetsingskaders voor het kwaliteitsteam DNK. Om te zorgen dat de beeldkwaliteitsplannen zelfstandig leesbaar en bruikbaar zijn, bestaat het eerste deel van de beeldkwaliteitsplannen uit een toelichting bij de context en het onderliggende stedenbouwkundig plan. In de stedenbouwkundige plannen is deze toelichting ook opgenomen; hier hebben het stedenbouwkundig plan en het beeldkwaliteitsplan dus een overlap.

Risico's en overige aandachtspunten

Als de Beeldkwaliteitsplannen niet worden vastgesteld, is er naast het overkoepelende Beeldkwaliteitskader DNK geen concreet toetsingskader waaraan de inrichtingsplannen openbare ruimte en gebouwontwerpen kunnen worden getoetst. Welstandstoetsing mag alleen plaatsvinden op basis van wettelijke criteria en door de raad vastgestelde kaders.

Financiële aspecten

Het voorliggend voorstel heeft geen financiële effecten voor de gemeente. De stedenbouwkundige plannen en de beeldkwaliteitsplannen zijn opgesteld door de grondeigenaren, in afstemming met het projectteam van de gemeente.

Op basis van de gemaakte contractafspraken worden de werkelijke plankosten via kostenverhaal halfjaarlijks doorberekend aan de grondeigenaren. Dit principe is voor De Nieuwe Kern al sinds 2020 van kracht en wordt ook in de toekomst op deze wijze doorgezet.

Ook de kosten voor het Kwaliteitsteam DNK t.b.v. de afstemming over en toetsing van de plannen worden doorberekend.

Juridische grondslag

Het vaststellen van het Beeldkwaliteitsplan is een bevoegdheid van de Raad.

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.

Na vaststelling in de gemeenteraad wordt een verwijzing naar de beeldkwaliteitsplannen opgenomen in de omgevingsplanwijziging (Parkkwartier) en eerste fase /basisbesluit van de opvolgende BOPA (Toekomstkwartier).

Duurzaamheid

Een belangrijk startpunt voor De Nieuwe Kern is het maken van één grote, robuuste polder met een nieuwe dijk en goede waterhuishouding. Het waterpeil en de bodem zal flink worden opgehoogd, waardoor een toekomstbestendig nieuw gebied kan worden gemaakt. Hiermee is het project een goed voorbeeld van de (nationale) wens om in gebiedsontwikkeling bodem en water sturend te laten zijn. Dit is ook de stevige basis onder de stedenbouwkundige plannen voor Toekomstkwartier en Parkkwartier.

Door de ruime hoeveelheid groen en oppervlaktewater in de buurt bieden de plannen daarnaast veel kansen voor flora en fauna. Bij de realisatie van de plannen wordt gebruik gemaakt van de kansen die er liggen voor het gebruik van bodemenergie. In de bebouwing is het doel gesteld om zoveel mogelijk gebruik te maken van biobased materialen, door bijvoorbeeld in de constructie en gevels grootschalig gebruik te maken van houtbouw.

In de beeldkwaliteitsplannen zijn duurzaamheidseisen uitgewerkt in de groen- en waterstructuur, de mogelijkheden t.a.v. duurzaam materiaalgebruik in gebouw en openbare ruimte en inrichting van de openbare ruimte (zoals infiltrerende parkeerplaatsen).

Participatie

Voor beide deelgebieden is een participatieplan opgesteld. Met de participatieplannen wordt invulling gegeven aan het participatiebeleid van de gemeente. De participatie over deze plannen staat niet op zichzelf, maar zijn een vervolg op de participatie over het stedenbouwkundig Raamwerk DNK en het Beeldkwaliteitskader DNK.

In april 2025 is in een (digitale) informatieavond input opgehaald ten behoeve van het opstellen van het stedenbouwkundig plan en beeldkwaliteitsplan voor de deelgebieden Parkkwartier en Toekomstkwartier. In maart 2026 is in een tweede avond toegelicht op welke wijze deze input is verwerkt in de plannen.

Communicatie

De verslagen van de participatiebijeenkomsten zijn gedeeld met de aanwezigen en op de websites www.denieuwekern.nl en www.toekomstkwartier.nl geplaatst.

Daarnaast heeft afstemming plaatsgevonden met de verschillende betrokken partijen in het gebied, zoals Ajax en NS.

Na vaststelling van de beeldkwaliteitsplannen door de raad wordt dit gepubliceerd via de websites www.officielebekendmakingen.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.

Realisatie en vervolg

Na vaststelling in de gemeenteraad worden de beeldkwaliteitsplannen de toetsingskaders op basis waarvan de gebouwwontwerpen en inrichtingsplannen voor de openbare ruimte worden getoetst. Daarvoor wordt ook een verwijzing naar deze kaders opgenomen in de omgevingsplanwijziging (Parkkwartier) en eerste fase /basisbesluit van de opvolgende BOPA (Toekomstkwartier).

Bijlagen

1. OPLEGGER beeldkwaliteit DNK-west.
2. Beeldkwaliteitsplan Toekomstkwartier DNK d.d. 10 oktober 2025
3. Beeldkwaliteitsplan Parkkwartier DNK d.d. maart 2026.
4. Advies Kwaliteitsteam DNK Parkkwartier d.d. april 2026
5. Advies Kwaliteitsteam DNK Toekomstkwartier september 2025
6. Raadsvoorstel Beeldkwaliteitsplannen Parkkwartier en Parkkwartier DNK
7. Raadsbesluit vaststellen Beeldkwaliteitsplannen Parkkwartier en Parkkwartier DNK