

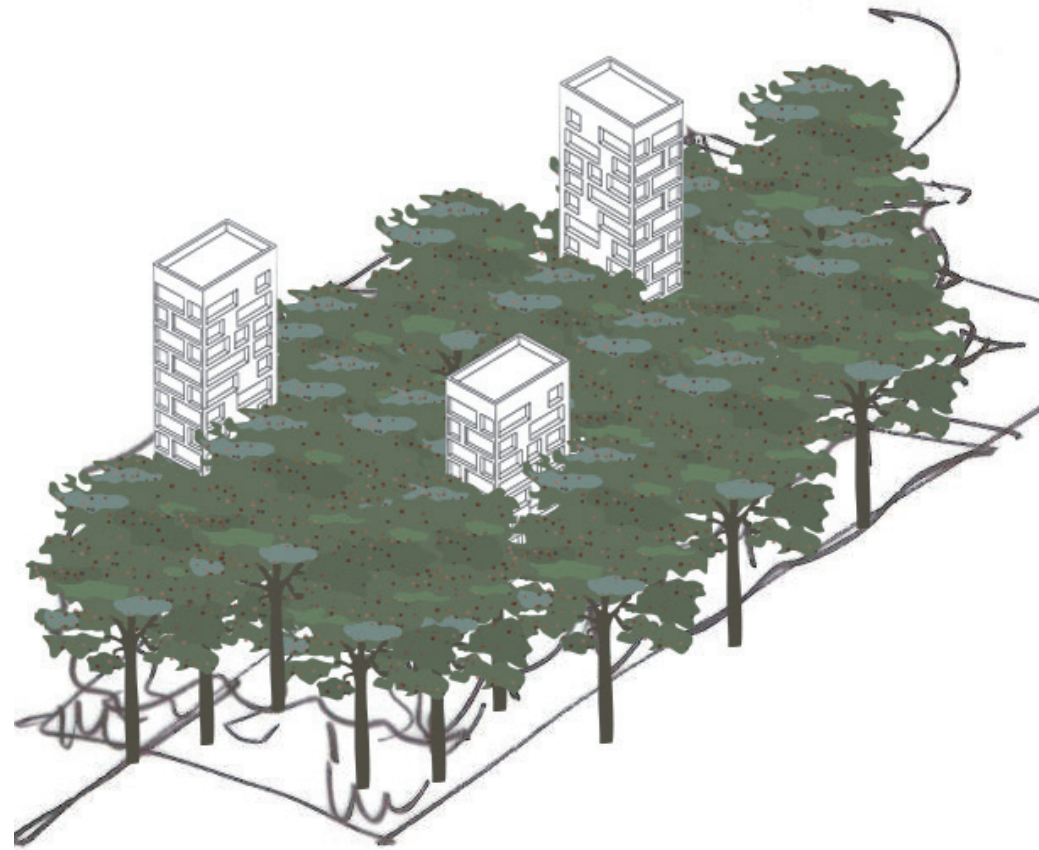


Ontwerp  
Hoogbouwvisie  
Amstelveen

# Inhoud

<b>Voorwoord</b>	<b>5</b>
<b>Amstelveen, stad tussen de bomen</b>	<b>7</b>
<b>Wat is hoogbouw?</b>	<b>8</b>
• Vormen van hoogbouw	9
<b>Ruimtelijke analyse Amstelveen</b>	<b>11</b>
• Ruimtelijke hoofdstructuur Amstelveen	12
• Huidige hoogbouw en de beperkingen	14
• Huidige categorieën bouwhoogtes	15
• Ontwikkelingen in de woningmarkt	16
<b>Visie</b>	<b>17</b>
• De Amstelveense hoogte	18
• Visiekaart	19
• Vlakken	20
• Bebouwingsregels per vlak	21
• Gebiedspecifieke criteria hoogbouw	22
• Lijnen	24
<b>Gebruik van de hoogbouwvisie</b>	<b>28</b>





## Amstelveen: stad tussen de bomen

# Voorwoord

Onlangs stond ik op het dak van het pas geopende Ammonite Hotel in Kronenburg, op de grens tussen Amsterdam en Amstelveen. Waar het uitzicht noordwaarts bepaald wordt door het massieve front van de hoogbouw van de Zuidas, is het uitzicht naar het zuiden vol groen. Het zicht op Amstelveen wordt gevormd door een groene deken van boomkruinen, waar hier en daar een beeldbepalend gebouw met een sterk silhouet de groene deken doorprijkt.

Amstelveen, Entente Florale! In 2014 won Amstelveen de gouden medaille in de internationale wedstrijd voor de groenste stad van Europa. Groen is de stad inderdaad. Met lommerrijke buurten, monumentale parken, plantsoenen en veel bomen in vrijwel elke straat. Deze bomen maken de maat in Amstelveen. Veruit het grootste deel van de bebouwing in de gemeente is lager dan de kruinen; kruinhoogte, de 'Amstelveense maat'.

Om die Amstelveense maat te borgen en de belangrijke groene structuur te behouden, is deze hoogbouwvisie ontwikkeld: een document waarin vastgelegd wordt hoe we in Amstelveen met hoogbouw omgaan, waar hoogbouw denkbaar is en welke voorwaarden we aan hoogbouw stellen.

Hoogbouw is als woonmilieu aan een flinke opmars bezig. Gevoed door de trek naar de stad is hoogbouw een antwoord op de groeiende woningvraag. Een vraag die in de Amsterdamse metropoolregio waar Amstelveen onderdeel van is, groot is. Hoogbouw maakt verdichting mogelijk met behoud van voldoende open ruimte op maaienveld. Verdichting door toevoeging van woningen is voor Amstelveen echter geen doel op zich. Wel is het een middel om bepaalde plekken te laten verkleuren naar meer dynamische gebieden die ook een meerwaarde hebben op andere aspecten, zoals duurzaamheid, het versterken van groene structuren en het verbeteren van de fietsroutes in Amstelveen. Verdichting en hoogbouw kan zo bijdragen aan het vormgeven van bepalende plekken in de structuur van Amstelveen waar een hogere dynamiek wenselijk is.

In deze hoogbouwvisie nemen we de 'Amstelveense maat' als uitgangspunt; de maat van de Amstelveense hoogte is bepaald in relatie tot de hoogte van de kruinen van de bomen. Wanneer er hoger gebouwd wordt dan die Amstelveense maat, is hieraan de eis gesteld dat deze hogere gebouwen op een plint staan die deze menselijke maat wel heeft. Ook dienen de hogere gebouwen uitgevoerd

te worden in de vorm van slanke torens die als losse elementen door het bladerdak van de bomen uitsteken en waartussen licht en lucht zichtbaar blijft. Zo kunnen de hogere gebouwen herkenningpunten vormen. De belangrijke routes worden met actieve plinten (functies op begane grond, transparante uitstraling) beter begeleid. Het openbaar gebied blijft de lichte, groene uitstraling houden die zo kenmerkend is voor Amstelveen.

Dit document verwoordt en verbeeldt de visie op de mogelijkheden voor het realiseren van hoogbouw in Amstelveen en de bijbehorende kaders.

Marijn Schenk,  
stadsbouwmeester Amstelveen



# Amstelveen, stad tussen de bomen

De prachtige skyline vanaf een wolkenkrabber in New York is mij altijd bijgebleven. Door het zachte wolkendek dat de stad bedekte, prikten hier en daar hoge torens heen. Een rustgevende aanblik van de drukke stad die eronder verscholen gaat. Voor Amstelveen zie ik iets soortgelijks voor me. Vanaf de kerktoren van de Urbanuskerk ligt er een groene deken over de stad heen met hier en daar een aantrekkelijke woontoren, die boven dat groene bladerdak uitsteekt.

De hoge huizenprijzen, huurprijzen en lange wachtlijsten voor een woning, maken zichtbaar dat er een enorme druk staat op de regionale woningmarkt. In de afgelopen jaren is daarom in de hele regio gezocht naar potentiële woningbouwlocaties. Veel locaties voor nieuwe woningbouw zijn gevonden en inmiddels in ontwikkeling. Amstelveen krijgt nog een laatste nieuwbouwwijk in De Scheg en gaat nog grootschalig woningen toevoegen in transformatiegebieden Kronenburg en Legmeer. Toch is het is nog niet genoeg. Tot 2025 bestaat er nog additionele woningbehoefte. Als Amstelveen een steentje wil bijdragen aan het huisvesten van de vele woningzoekenden, moeten we actiever zoeken naar meer mogelijkheden voor nieuwbouw en transformatie. De gemeenteraad heeft hiertoe ook raadsbreed opgeroepen in de motie

‘Bouwen, bouwen, bouwen’. De productie moet dus omhoog, letterlijk en figuurlijk.

Groen is een van de belangrijkste kernkwaliteiten van Amstelveen en daar zijn we bijzonder trots op. We houden het polderlandschap rond de Amstelscheg open en bebouwing moet daar voldoen aan welstandseisen. We bouwen bewust niet in onze Bovenkerkerpolder en binnenstedelijk houden we ruimte voor groenstructuren, parkjes en trapveldjes. Onze bomen koesteren we. Amstelveen zorgt goed voor de ruim 31.000 bomen langs wegen en straten. Ze lopen als een groene draad door Amstelveen en zijn vaak al tientallen jaren geleden geplant. In woonwijken draagt het groen in particuliere tuinen ook bij aan het karakteristieke groene straatbeeld. Hoogbouw mag ons groene karakter niet aantasten. Ons groen is hierbij maatgevend voor de bouwhoogte, ook dat is de ‘Amstelveense maat’. Onze boomkruinen maken wij daarom onderdeel van de ‘Amstelveense maat’ die een uitgangspunt vormt voor deze Hoogbouwvisie. We bouwen gemiddeld genomen tot aan de kruinen van de bomen (15-20 meter) en gaan alleen dáár de lucht in waar dat wenselijk is en kan. De ‘landmarks’ die door dat bladerdak heen prikken, moeten van alle kanten aantrekkelijk ogen.



Een visie op hoogbouw is tegelijkertijd eigenlijk een visie op laagbouw. In deze Hoogbouwvisie wijzen wij plekken aan waar wij in onze gemeente de hoogte in willen. Tegelijk biedt deze hoogbouwvisie extra bescherming aan historische wijken, waar hoogbouw verstorend zou kunnen werken voor de beeldkwaliteit, uitstraling en kwaliteit van leven. Dat we de hoogte in moeten is onvermijdelijk om in de groeiende woonbehoefte te voorzien. Maar we stellen hier een paar belangrijke voorwaarden aan: het groene bladerdak en de beeldkwaliteit van de historische wijken van Amstelveen blijven gehandhaafd. Ik zie het Amstelveen van de toekomst voor me... een stad tussen de bomen.

Floor Gordon,  
wethouder Ruimtelijke Ordening

**Wat is hoogbouw?**



# Vormen van hoogbouw

Hoogbouw is een begrip dat niet eenvoudig te definiëren is. In feite is hoogbouw een stapeling van functies en/of woningen in een gebouw. De vormgeving van het programma en het gebouw kennen we in verschillende soorten en maten. Elke vorm wordt, afhankelijk van het standpunt en de snelheid van de waarnemer, op een geheel andere manier ervaren. Van ver af vormt hoogbouw een oriëntatiepunt en/of de skyline van een stad. Van dichtbij zijn aspecten als de architectuur, schaduwwerking, vormgeving van de plint bepalend voor hoe hoogbouw wordt ervaren.

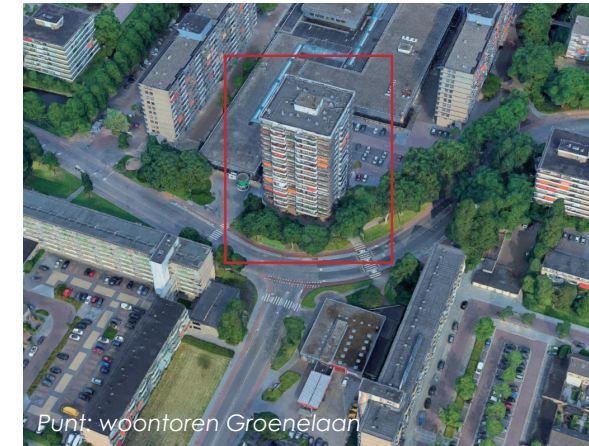
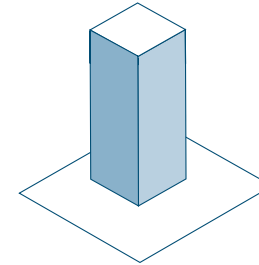
Hoogbouw kan benaderd worden vanuit twee invalshoeken. Enerzijds omdat de plek aanleiding geeft voor een hoogteaccent zoals een belangrijk kruispunt. anderzijds omdat de functie vraagt om een hoog gebouw, zoals bijvoorbeeld een vuurtoren of een windmolen.

In de publicatie "Hoogbouw; een studie naar Nederlandse hoogbouwcultuur" van de Stichting Hoogbouw, worden drie ruimtelijke principes onderscheiden van hoogbouw als markering van een locatie of gebied: als punt/object, lijn/as en vlak/cluster. Daarnaast zijn er vier basisvormen te onderscheiden in de gebouwen zelf: een toren, een schijf, een wand of een complex.

## Drie ruimtelijke principes van hoogbouw als markering van een locatie of gebied

### Punt/object

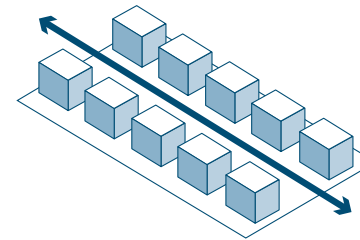
Hoogbouw kan een punt of een solitair object zijn dat een plek accentueert, bijvoorbeeld een stadsentree. De kwaliteit van een punt is sterk afhankelijk van de omgeving waarin het staat en de uitvoering van het gebouw.



Punt: woontoren Groenelaan

### Lijn/as

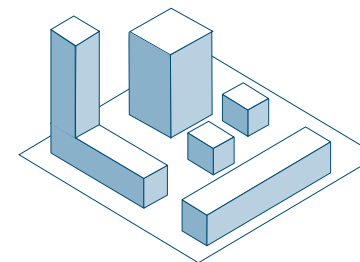
Hoogbouw kan een lijn zijn die een bepaalde as markeert. De bebouwing van de Meandertorens langs de A9 en de flats langs de oostelijke gemeente grens zijn hier goede voorbeelden van.



Lijn: Meandertorens langs A9

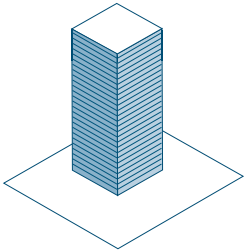
### Vlak/cluster

Hoogbouw kan een cluster zijn dat een bepaald vlak verbijzondert. Hierbij gaat het om een clustering van hoogbouw om op die manier een bijzonder hoogbouwmilieu te creëren.



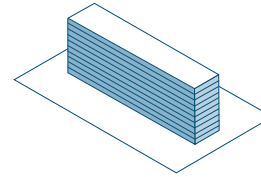
Vlak: Kronenburg

## Vier basisvormen van hoogbouw



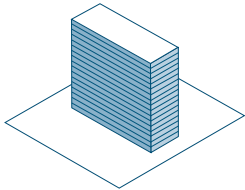
### Toren

- Rank en slank
- Ruim hoger dan de breedte en de lengte
- Alzijdige oriëntatie (alle gevels zijn open en transparant)



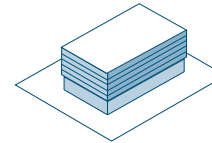
### Wand

- Breed, hoog en smal
- Breder dan de hoogte en lengte
- Eenzijdige oriëntatie (vaak een duidelijke voor- en achterkant)



### Schijf

- Breed, hoog en smal
- Hoger dan de breedte en lengte
- één- en tweezijdige oriëntatie (bevat respectievelijk drie of twee gesloten gevels)



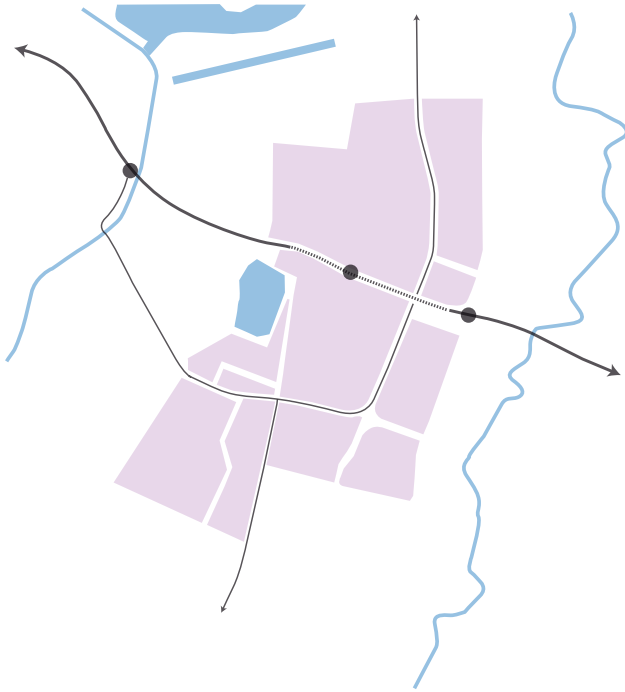
### Complex

- Lang en breed
- Alzijdige oriëntatie
- Compositie van verschillende vormen.



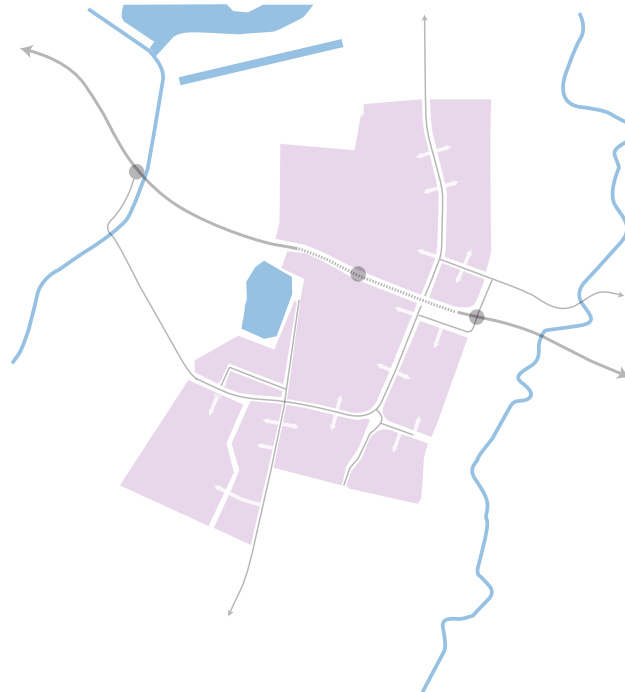
# Ruimtelijke analyse Amstelveen

# Ruimtelijke hoofdstructuur Amstelveen



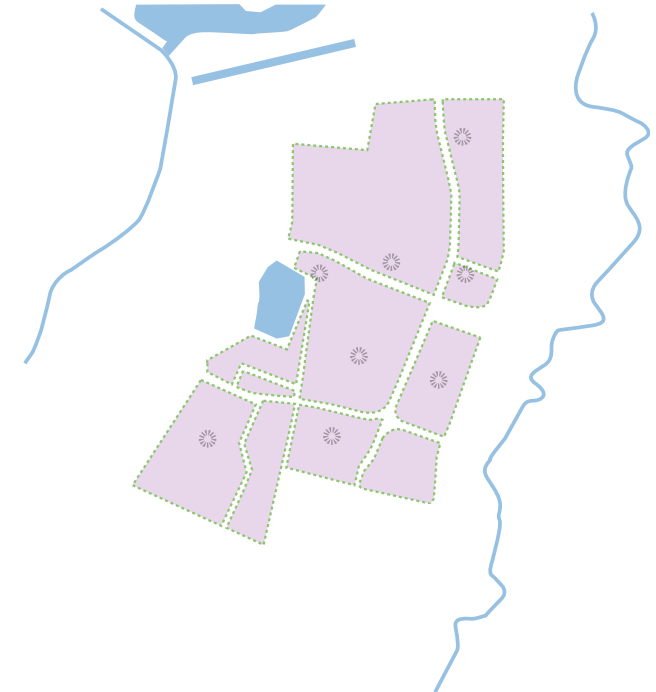
## Hoofdwegen

De A9, Beneluxbaan en Bovenkerkerweg zijn de belangrijkste wegen van Amstelveen. Waar zij verkeerskundig gezien deze naam meer dan waar maken, is het de vraag of ze ruimtelijk eenzelfde betekenis voor Amstelveen hebben.



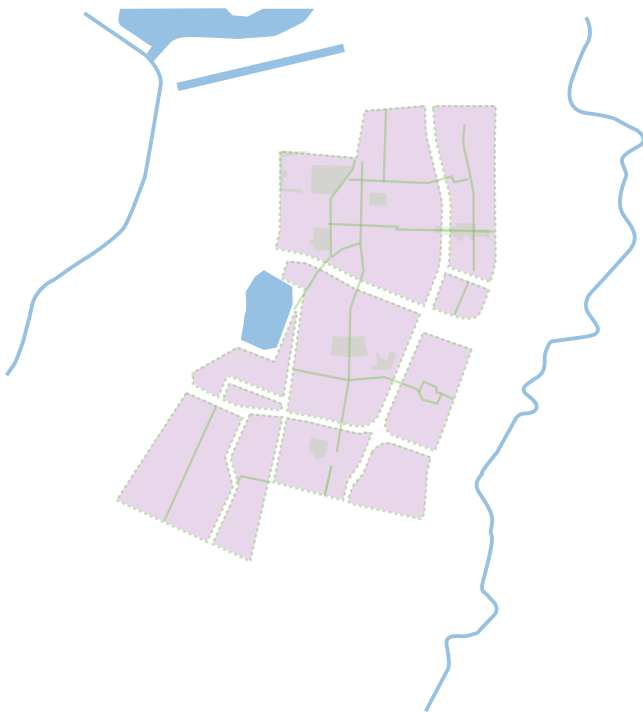
## Entrees van Amstelveen

Automobilisten op deze hoofdwegen rijden langs een decor van gebouwen en groen, maar ervaren de stad zelf niet. Pas op de afslagen van deze wegen komt de automobilist de wijk binnen en opent Amstelveen zich met de voorkanten van gebouwen en levendigheid op straat.



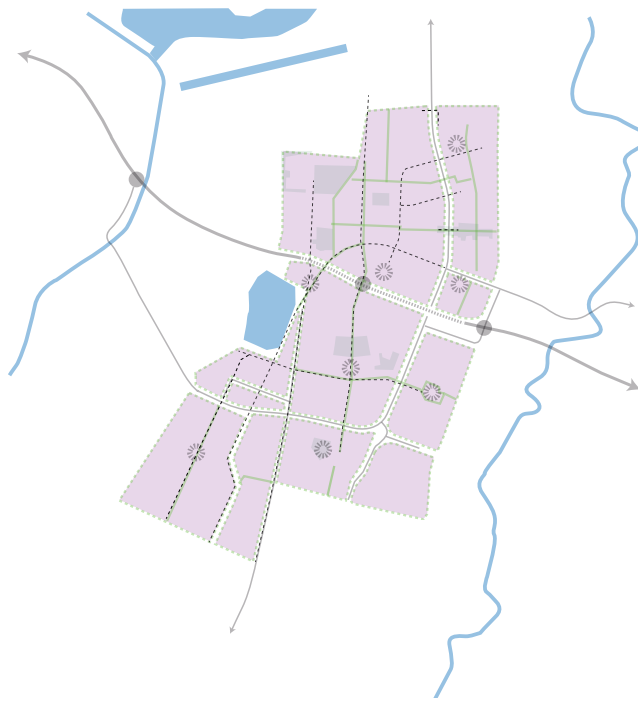
## Eilanden

De ruimtelijke barrières, die de hoofdwegen vormen, delen Amstelveen in losse 'eilanden' op. Deze eilanden zijn zelfstandig functionerende wijken met vaak een eigen (winkel) centrum en zijn groen omkaderd.



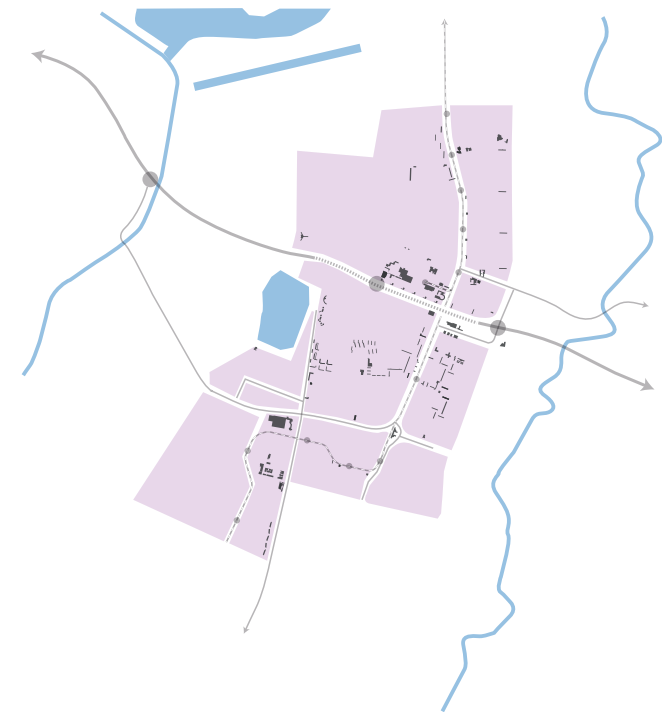
### Hoofdgroenstructuur

De hoofdgroenstructuur van Amstelveen bestaat, naast het groen om de wijken heen, uit parken in de wijken en groene doorgaande routes voor zowel langzaam- als gemotoriseerd verkeer. Deze hoofdgroenstructuur bepaalt het aanzien van Amstelveen. Het is dan ook belangrijk deze structuur te behouden en waar mogelijk te versterken.



### Verbindende routes

Waar de hoofdroutes voor het gemotoriseerd verkeer om de 'eilanden' heen gaan, ligt er ook een fijnmazig netwerk van routes door de wijken heen. Deze routes verbinden de wijken onderling met elkaar, met belangrijke voorzieningen en met haltes van ov-knooppunten. De verbindende routes zijn bepalend voor hoe de stad wordt beleefd.

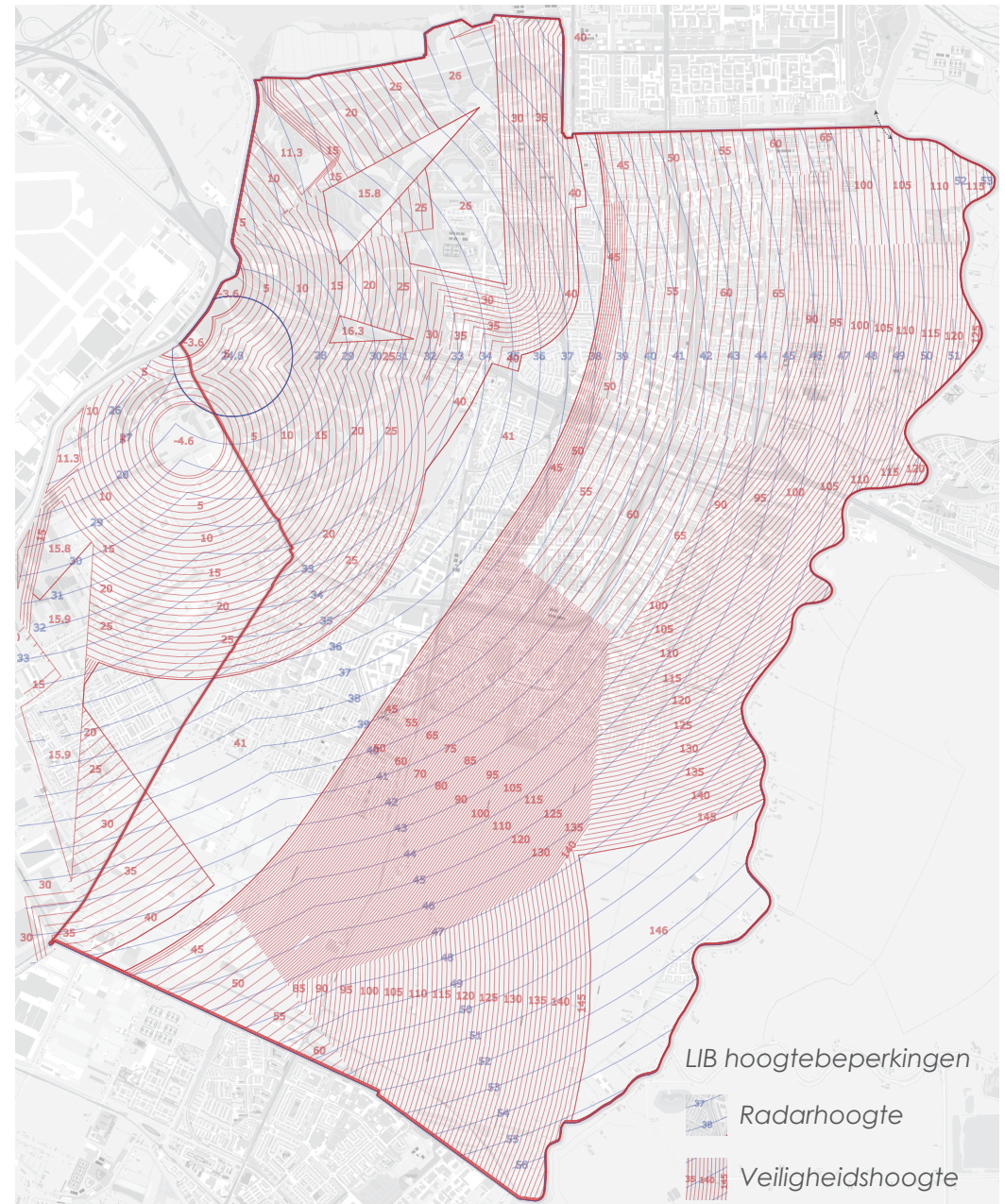


### Huidige hoogbouw

De huidige hoogbouw (+5 bouwlagen) concentreert zich vooral langs de hoofdwegen, langs enkele wijkontsluitingswegen, nabij de haltes van de Amstelveenlijn en in het stadshart. Daarmee is hoogbouw veelal op goed ontsloten locaties gevestigd.

# Hoogte beperkingen

Amstelveen ligt vlak bij luchthaven Schiphol. Ontwikkelingen in de gemeente zijn daarmee afhankelijk van regelgeving rondom de luchthaven. Het Luchthaven Indeling Besluit (LIB) geeft hoogtebeperkingen. Hierbij is verschil gemaakt tussen radar- en veiligheidshoogte. Het Rijk geeft geen ontheffing voor hoogtes die de vliegveiligheid raken. Voor radarhoogte is het wel mogelijk om een ontheffing te verkrijgen om hoger te bouwen.



# Huidige categorieën bouwhoogtes

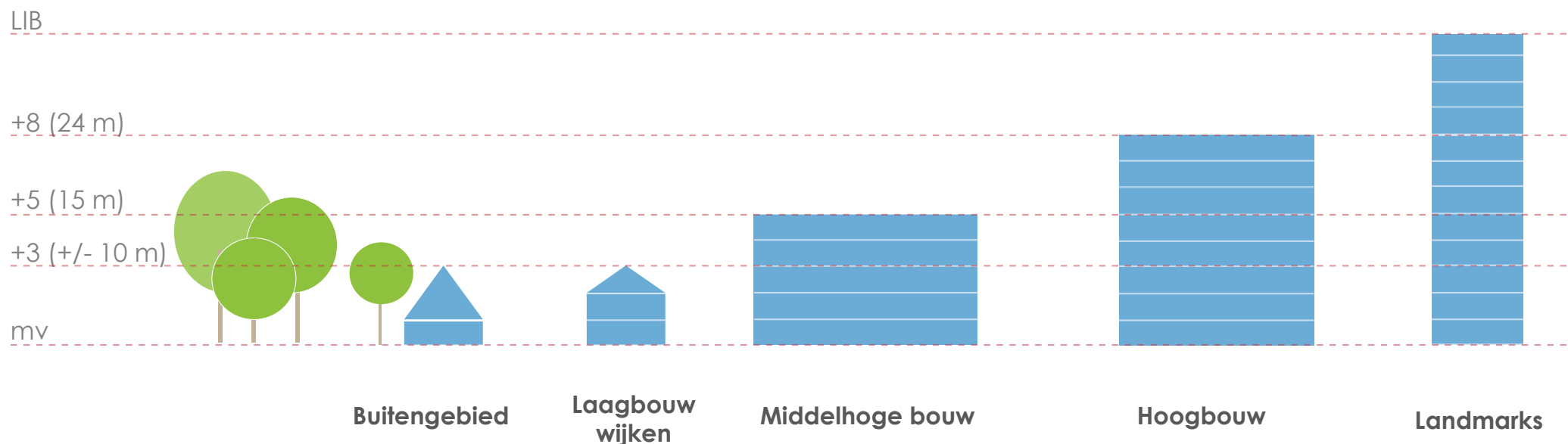
Amstelveen kent een variatie als het gaat om de hoogte van bebouwing en de samenstelling hiervan per wijk. Er zijn wijken te onderscheiden met een duidelijke gemiddelde hoogte en gebieden met een variatie daarin.

Grofweg kunnen de volgende categorieën worden onderscheiden:

- Het **buitengebied** is landelijk qua opzet met her en der bebouwing. Doorgaans heeft de bebouwing een maximale bouwhoogte van 9 meter. Het gebied buiten de bebouwde kom valt in deze categorie.

- In **laagbouw wijken** als Westwijk en Randwijck hebben woningen een gemiddelde hoogte van 9-12 meter (2/3 bouwlagen + kap).
- Op meerdere plaatsen Amstelveen is **middelhoge bouw** te vinden. Vaak in de vorm van langgerekte gebouwen van ongeveer 5 bouwlagen (circa 15 meter) hoog. Voorbeelden hiervan zijn Kostverloren/Bankras/Keizer Karelpark/Groenelaan.

- De huidige **hoogbouw** (5-8 lagen, 15-24 meter) zijn veelal de galerijflats uit de jaren '60/'70 (de schijven). Deze gebouwen zijn vooral langs de belangrijkste verkeersaders (A9/Beneluxbaan) gebouwd.
- De laatste categorie is '**landmarks**' (Bankrastoren, KPMG). Dit zijn de hoogste, beeldbepalende gebouwen, waarbij het LIB als maximum bouwhoogte geldt.



# Ontwikkelingen in de woningmarkt

De woningmarkt in Amstelveen is sterk verweven met die van Amsterdam en de druk op de markt blijft daarom de komende jaren onverminderd hoog. Vanwege de beperkingen in ruimte en de wens om het waardevolle groen te behouden, zijn grote stedelijke uitbreidingen, op de Scheg na, niet meer mogelijk. Het accent van toevoegingen in de woningvoorraad komt daarom steeds meer te liggen op de bestaande stad, middels transformatie en verdichting. Dat betekent een beperking in omvang van mogelijke locaties. In het “Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Wonen in Amstelveen” is die diversiteit en fragmentatie van plannen, projecten, locaties en grootte inzichtelijk gemaakt. De hoogbouwvisie moet ervoor zorgen dat nieuwe initiatieven bijdragen aan de ruimtelijke kwaliteit van Amstelveen. De visie zegt ook iets over welke gebieden hun karakter moeten behouden en welke gebieden juist de gewenste groei kunnen opvangen.



**Visie**

# De Amstelveense hoogte

Amstelveen is, zoals de stadsbouwmeester in zijn voorwoord al omschreef, een groene gemeente met veel grote en waardevolle bomen. De bomen bepalen dan ook in sterke mate de kwaliteit en identiteit van de stad. Om het lommerrijke karakter te behouden stelt deze visie dat de stedelijke laag van nieuwbouw niet hoger mag zijn dan **de Amstelveense hoogte** en dat **nieuwbouw zich voegt naar de hoogte van de omliggende gebouwen**.

De Amstelveense hoogte is bepaald op **18 meter** aan de hand van de gemiddelde boomkruinhoogte die zo'n 15 tot 20 meter hoog is. Met deze maximale bouwhoogte blijft nieuwbouw onder het bladerdak van de stad en steken slechts enkele slanke hoogbouwaccenten hier doorheen. Omdat bouwhoogte ook moet reageren op de directe omgeving wordt een passende inpassing in de bestaande structuur gewaarborgd.

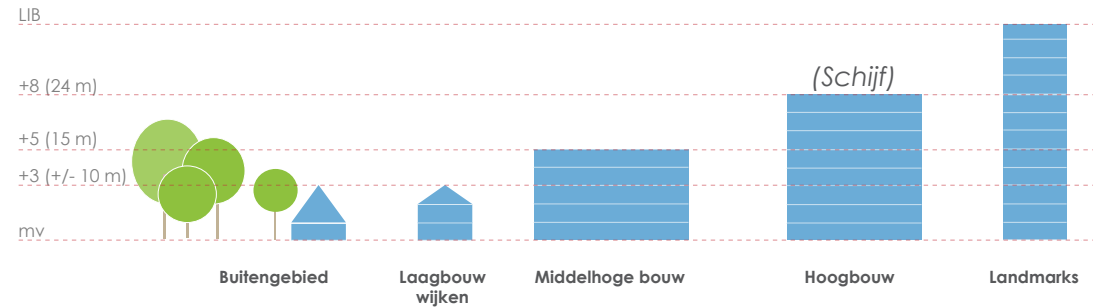
Om de slankheid van de hoogbouwaccenten te garanderen worden er enkele regels aan verbonden. Zo moeten de accenten rank en alzijdig (open en transparante gevels) worden ontworpen en is er extra aandacht voor de aansluiting van het gebouw op straatniveau. Dit betekent ook dat de huidige categorie 'hoogbouw' komt te vervallen en er **geen 'schijven' meer** worden gerealiseerd. De laagbouw wijken en middelhoge bouw worden samengevoegd onder de noemer 'gedefinieerd gebied'.

Nieuwe hoogbouw valt in drie delen op te delen; **een plint, een stedelijke laag en een toren**. Deze drie elementen samen vormen de hoogbouw.

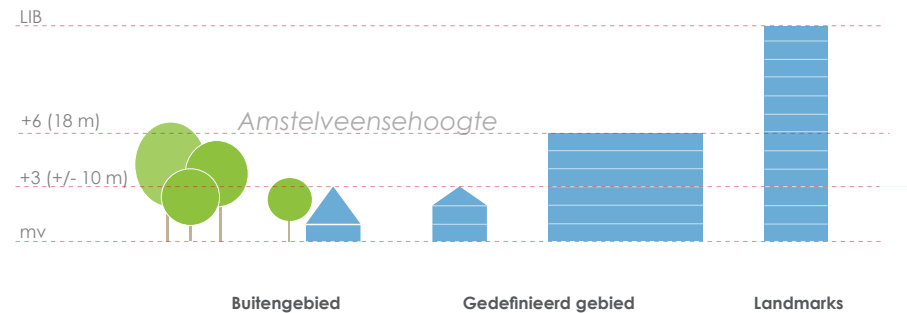
De plint vormt de eerst 7 meter van het gebouw. De hoogte tot 18 meter vormt de stedelijke laag. Samen vormen zij het deel onder de bomen.

De hoogte van 18 meter tot de maximale LIB-hoogte vormt de toren. Op specifieke locaties kan de hoogbouw er anders uit komen te zien, zie ook pagina 22.

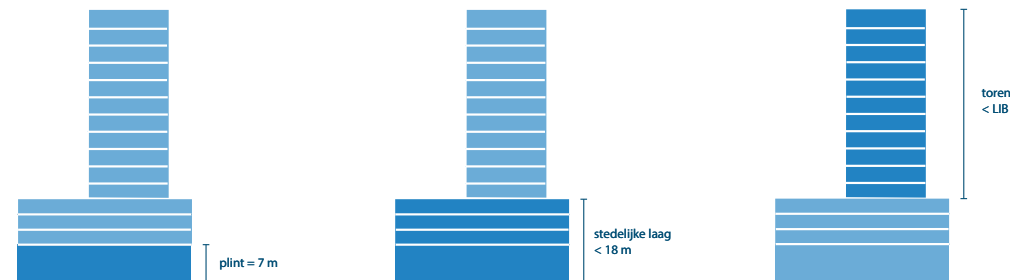
## Huidige categorisering



## Nieuwe categorisering



## Indeling hoogbouw



# Visiekaart

De stedelijke structuur van Amstelveen is samengesteld uit verschillende **lijnen**, bebouwde en onbebouwde **vlakken**. Vaak is een groep van deze elementen samen (een wijk) in één periode gebouwd als een samenhangend geheel, compleet met winkelcentrum, maatschappelijke functies en groen voor de wijk. Binnen deze wijken zijn verschillende delen te onderscheiden; de stempels. Zo zijn er stempels met grondgebonden woningen, stempels met hogere flats en stempels met daarin het winkelcentrum, onderwijsgebouwen, of het wijkpark. De stempels vormen de vlakken die begrensd worden door verschillende lijnen die de verbindende hoofdroutes voor zowel gemotoriseerd als fietsverkeer markeren en de randen van de waardevolle groenstructuren aangeven.

Deze lijnen en vlakken samen vormen de **visiekaart**, de stedelijke structuur van de stad. Met deze hoogbouwvisie zijn de bebouwingsvlakken van de kaart 'ingekleurd' vanuit de gedachte van de Amstelveense hoogte. Zo is per locatie is duidelijk wat ruimtelijk en stedenbouwkundig passend is.



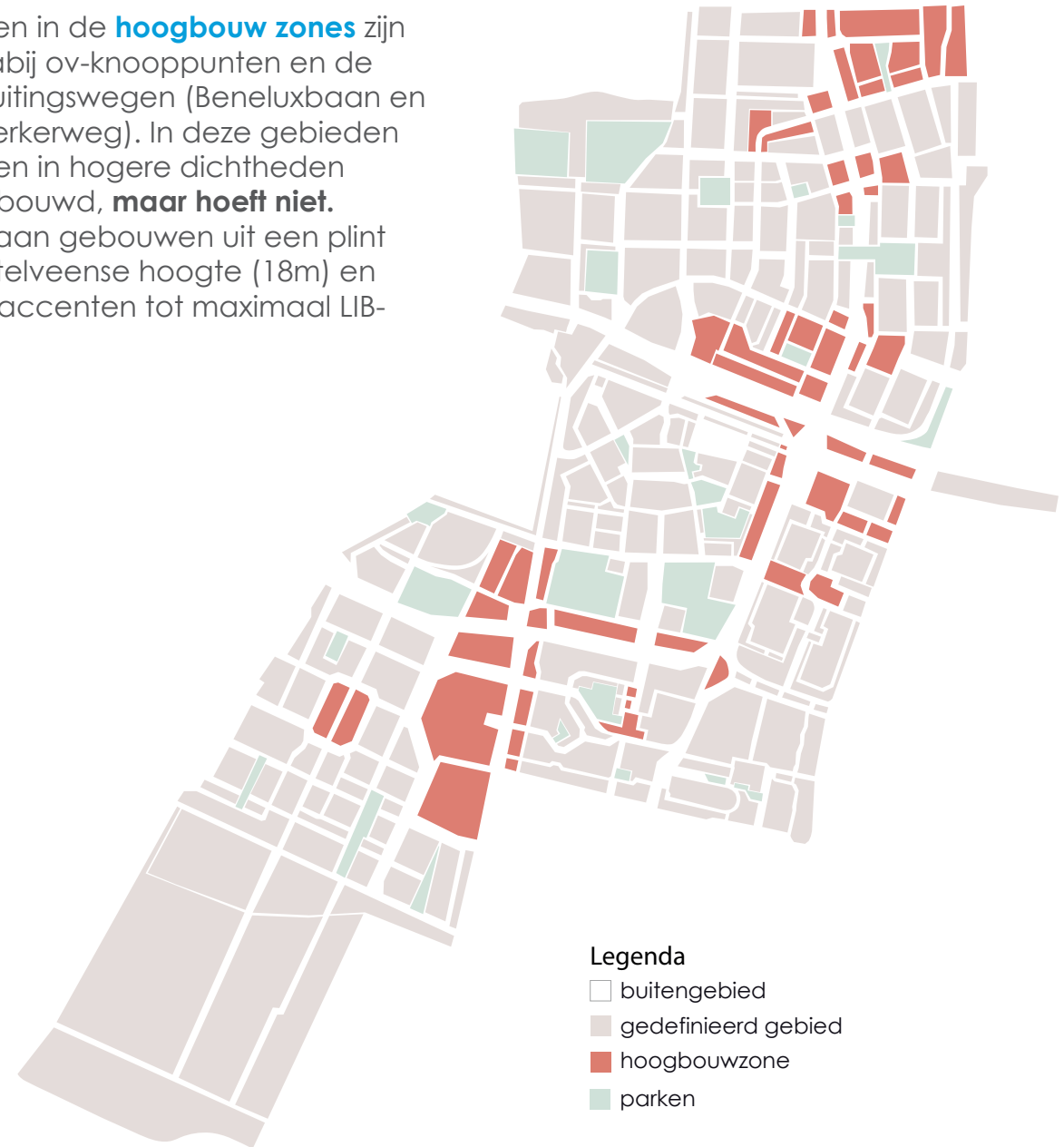
# Vlakken

De vlakken worden gevormd door bebouwde en onbebouwde zones (parken). Van de bebouwde zones zijn er drie type vlakken te onderscheiden; **Buitengebied, gedefinieerd gebied en hoogbouwzones**. Bij de indeling van de vlakken is vooral gekeken naar de ligging van het vlak in de stad, naar de directe omgeving, de nabijheid van hoogwaardig ov-knooppunten, hoofdontsluitingswegen en tot slot in wat voor type wijk het vlak ligt.

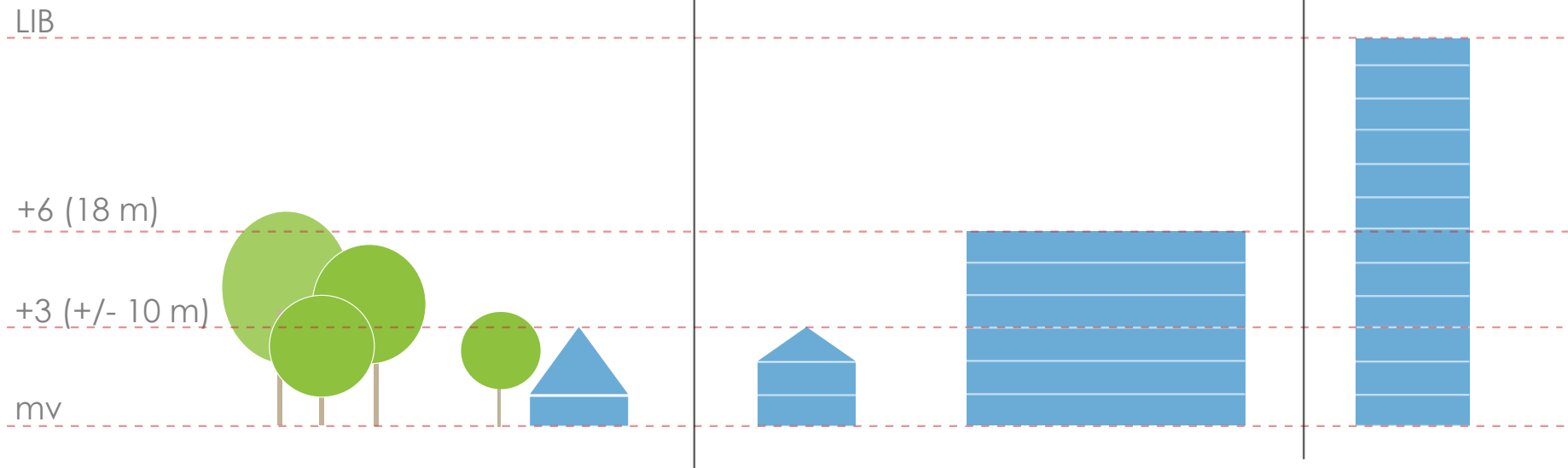
Het **buitengebied** wordt gevormd door het gebied buiten de bebouwde kom. Het landschap voert hier de boventoon en incidenteel staat er (lage)bebouwing in kleine dichtheden. Voor nieuwe initiatieven geldt in eerste instantie dat het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte bepaalt. De hoogbouwvisie laat het buitengebied verder buiten beschouwing. Deze initiatieven worden ruimtelijk getoetst aan het geldend beleid.

Het **gedefinieerd gebied** wordt gevormd door alle bestaande wijken binnen de bebouwde kom die buiten de hoogbouwzones vallen. De bouwhoogte en verschijningsvorm van nieuwbouw in dit gebied sluit aan bij de hoogte en uitstraling van de omgeving. Belangrijk is dat het bestaand karakter wordt gerespecteerd en behouden. Initiatieven worden ruimtelijk getoetst aan het geldend beleid.

De gebieden in de **hoogbouw zones** zijn gelegen nabij ov-knooppunten en de hoofdontsluitingswegen (Beneluxbaan en de Bovenkerkerweg). In deze gebieden kan hoger en in hogere dichtheden worden gebouwd, **maar hoeft niet**. Hierbij bestaan gebouwen uit een plint tot de Amstelveense hoogte (18m) en hoogbouwaccenten tot maximaal LIB-hoogte.



# Bebouwingsregels per vlak



## Buitengebied

- Van bestemmingsplan afwijkende initiatieven worden ter beoordeling voorgelegd aan gemeentelijke stedenbouwkundige.

## Gedefineerdgebied

- Nieuwbouw reageert in hoogte en volume op de omgeving.

## Hoogbouw zone/ Landmarks

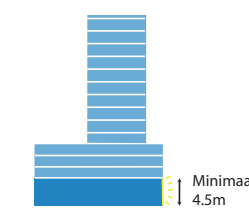
- Bebouwing bestaat uit een plint en een stedelijke laag (max 18m).
- Op de stedelijke laag kunnen hoogbouw accenten worden gerealiseerd. Hierbij geldt de LIB veiligheidshoogte als maximale bouwhoogte.
- Gebiedspecifieke criteria zijn van toepassing. Zie tabel op pagina 22

# Gebiedspecifieke criteria hoogbouw

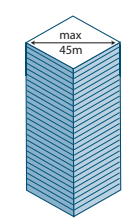
Gebiedspecifieke criteria hoogbouw	Gebieden	Gebieden						
		Knooppunten Benelux Amstelveenlijn	Wijkwinkelcentra	Stadshart	Legmeer/Bovenkerk	Kronenburg	Ziekenhuis cluster	Startbaan
1	Hoogbouw (>18 m) is alzijdig ontworpen	X	X	X	X	X	X	X
2	Hoogbouw heeft altijd een schakel tussen het maaiveld van minimaal 4,5 meter (1 laag) tot maximaal 18 meter (6 lagen)	X	X	X	X	X	X	X
3	Hoogbouw levert een positieve bijdrage aan de directe omgeving	X	X	X	X	X	X	X
4	De diagonaal van de footprint heeft een maximale maat van 45 meter	X	X	X	X		X	
5	De plint heeft een ruime verdiepingshoogte (minimaal 4,5 meter), is actief en draagt bij aan de belevingskwaliteit op straatniveau	X	X	X	X	X	X	X
6	Hoogbouw heeft een set-back ten opzicht van de rooilijn		X					
7	De hoogbouw relateert zich zowel aan het knooppunt met de Beneluxbaan en de Amstelveenlijn, als aan de achterliggende wijk	X						
8	Hoogbouw maakt door middel van terrassen en vertrappingen een groene verbinding met het maaiveld					X		X
9	Is leesbaar als zelfstandig/autonoom element	X	X	X				
10	Positionering draagt bij aan de leesbaar- en herkenbaarheid van de stedenbouwkundige en functionele structuur van de stad	X	X	X	X	X	X	X



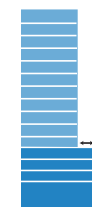
1



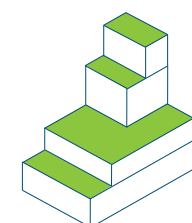
2/5



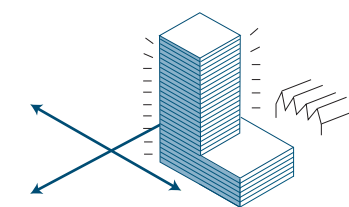
4



6



8



7

# Hoogbouwzones



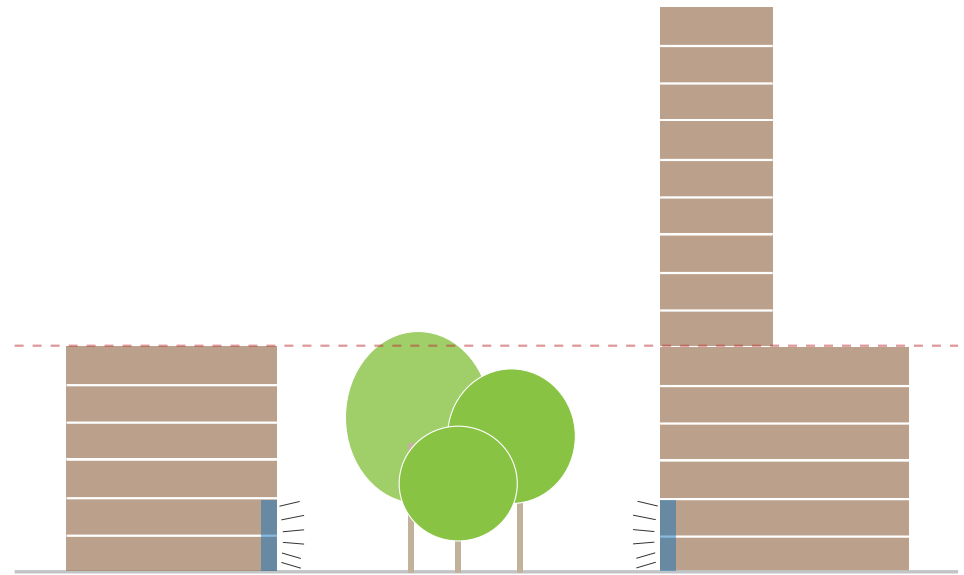
# Lijnen

Naast het type vlak bepalen aangrenzende lijnen ook wat ruimtelijk mogelijk is op een locatie. Zo is de exacte locatie waar de hoogbouw geïmplementeerd kan worden binnen het vlak en de positie van beeldbepalende gevels, afhankelijk van de omgeving en de ruimtelijke situatie om het vlak heen.

Er worden twee soorten lijnen onderscheiden:

- **Groene lijnen** markeren de grenzen van waardevolle groen- en waterstructuren. Dit kunnen parken zijn, maar ook groen dat een straatprofiel begeleidt of een verbindende groenstrook met voet- /fietspad. In alle gevallen draagt het groen op een specifieke wijze bij aan de beleving van Amstelveen als aantrekkelijke, groene stad. Nieuwe bebouwing in het algemeen en meer specifiek de hoogbouw, dienen in balans met het aanwezige groen te worden geïmplementeerd en ontworpen.
- **Stadstraten** zijn de belangrijkste verbindende routes in Amstelveen. Het zijn de straten van en naar de hoofdwegen en de haltes van de ov-knooppunten en de doorgaande fietsroutes naar buurgemeenten, wijkwinkelcentra en omliggende landschap (Amsterdamse Bos/Amstelscheg). Deze straten vormen in feite de rode lopers naar de entrees van de stad en de bronnen van stedelijke dynamiek. Door hun verbindende functie spelen deze routes een belangrijke rol in de structuur van de stad. De beleving van de routes wordt mede door de aangrenzende gebouwen bepaald. Zowel de inrichting van de openbare ruimte als de aangrenzende bebouwing bepaalt in sterke mate de sfeer en kwaliteit van deze straten.

Gebouwen dienen daarom in rechte rooilijnen (lijn waar de voorgevels van gebouwen op staan) te liggen, entrees aan de straat en actieve plinten (gevuld met functies en voorzieningen) te hebben. Transparante gevels zorgen er mede voor dat de relatie tussen binnen en buiten, tussen publieke, semipublieke en private ruimtes wordt versterkt. Hiermee moeten initiatieven bijdragen aan het levendiger en aantrekkelijker maken van het straatbeeld.







**Legenda**

- ||| stadsstraten
- groene lijnen
- - - gemeentegrens
- hoofdwegen
- tramlijn
- station
- water
- parken



Actieve, transparante plint

# Gebruik van de hoogbouwvisie

# Gebruik van de hoogbouwvisie

Om de hoogbouwvisie voor ruimtelijke initiatieven te kunnen gebruiken, is het van belang om vooraf de spelregels te bepalen. Wat regelt de hoogbouwvisie wel, maar ook wat regelt de hoogbouwvisie niet? De hoogbouwvisie staat niet op zichzelf als toetsingskader. Naast de hoogbouwvisie zijn er wetten en is er ander gemeentelijk beleid die bepalen of een initiatief kansrijk is. En wat is de rol van de gemeenteraad bij het beoordelen van de initiatieven? Tenslotte is het nodig om kort in te gaan op de relatie tot de Omgevingswet. Hoe verhoudt de hoogbouwvisie zich tot de omgevingsvisie?

Aanleiding voor de hoogbouwvisie is het groot aantal initiatiefnemers dat de weg naar de gemeente heeft gevonden; van heel hoog tot heel breed en van in het stadscentrum tot aan de entrees van de stad. Wij hadden voor de totstandkoming van deze hoogbouwvisie geen houvast om initiatieven te toetsen. De afzonderlijke plannen werden hierdoor leidend. Deze plannen verschilden qua massa en hoogte significant van de bestaande omgeving. Casuïstisch werd bepaald met welke initiatieven werd meegewerkt en met welke niet.

Er was behoefte aan meer houvast. In het College Uitvoeringsprogramma is de hoogbouwvisie benoemd om ruim baan te geven aan woningbouwinitiatieven én meer stedenbouwkundige grip te krijgen op het ruimtelijk beslag.

De hoogbouwvisie, al doet de naamgeving anders vermoeden, gaat ook heel erg over waar in Amstelveen niet wordt meegewerkt aan hoogbouw. Het grootste gedeelte van Amstelveen is gedefinieerd gebied, wat inhoudt dat er geen hoogte kan worden toegevoegd die afwijkt van de bestaande structuur. De hoogbouwvisie is leidend bij ruimtelijke initiatieven die qua hoogte niet passen binnen het bestemmingsplan (of na 2021 in het Omgevingsplan). Het kan voorkomen dat er een bijzonder initiatief in het gedefinieerd gebied voorgesteld wordt. Als het college bereid is om af te wijken van de hoogbouwvisie dan zal dat gemotiveerd aan de gemeenteraad worden voorgelegd.

In de andere vlakken en lijnen op de kaart, waar zich geen gedefinieerd gebied bevindt, is een vorm van hoogbouw mogelijk. Welke spelregels zijn er dan van toepassing? En is met het vaststellen van de hoogbouwvisie het bouwen binnen de spelregels altijd mogelijk? De visie geeft geen direct recht om de hoogbouw te ontwikkelen die qua maatvoering zou

kunnen. In het bestemmingsplan wordt namelijk bepaald wat de bouwhoogte is. Als het niet past binnen het bestemmingsplan is een afwijkingsbesluit nodig. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van de raad noodzakelijk. De gemeenteraad houdt hierdoor het laatste woord.

Naast stedenbouwkundige uitgangspunten zijn er meer belangen die meewegen. Voorbeelden hier van zijn wettelijke normen over milieuaspecten en gemeentelijke beleidsregels over bijvoorbeeld duurzaamheid en parkeren. Dat geldt ook voor de kaders vanuit het woonbeleid over middeldure huur/koop. Daarnaast wegen de belangen van omwonenden zwaar mee in de keuze om af te wijken van het bestemmingsplan. De integrale afweging wordt in het project gemaakt. De hoogbouwvisie is daarmee geen wet, wel een stuur.

Bij de hoogbouwvisie is gekeken naar ruimtelijke aspecten als mobiliteit, duurzaamheid en voorzieningen. Tevens is er nagedacht over de woonvisie. De hoogbouwvisie is geen omgevingsvisie. De hoogbouwvisie is wel een bouwsteen van de uiteindelijke omgevingsvisie. De visiekaart van de visie toont de potentiële ontwikkellocaties. Na de hoogbouwvisie zullen onder meer de mobiliteitsvisie, de visie op energietransitie,

de visie op de ondergrond, de visie op de gezondheidsaspecten en de economische visie volgen. Al deze beleidsvelden borduren voort op de hoogbouwvisie en alle kaartlagen kunnen over elkaar worden gelegd om over een aantal jaar wel een integrale beoordeling te kunnen maken of een ruimtelijk initiatief passend is binnen de omgeving.

# Colofon

## **Gemeente Amstelveen**

Guus Koppenaal, Tom Brons, Marijn Schenk  
Astrid Steggerda, Leo Kiep, Jeroen Adolfse

## **Posad**

Emile Revier, Froukje van de Klundert,  
Georgia Ion, Vincent Babes

februari 2019



