

Hoogbouwvisie Amstelveen

Gemeente  Amstelveen

Inhoud

| | |
|---|-----------|
| Amstelveen, stad tussen de bomen | 4 |
| Voorwoord door Floor Gordon, wethouder Ruimtelijke Ordening & Groen | |
| De Amstelveense maat | 6 |
| Inleiding door Marijn Schenk, stadsbouwmeester | |
| Wat is hoogbouw? | 8 |
| • Vormen van hoogbouw | 9 |
| Ruimtelijke analyse Amstelveen | 12 |
| • Ruimtelijke hoofdstructuur Amstelveen | 13 |
| • Hoogte beperkingen | 15 |
| • Huidige categorieën bouwhoogtes | 16 |
| Woningbouwopgave | 18 |
| • Ontwikkelingen in de woningmarkt | 19 |
| Visie | 20 |
| • Groene identiteit van Amstelveen | 21 |
| • Waar verdichten we wel/niet? | 22 |
| • De Amstelveense hoogte | 23 |
| • Visiekaart | 25 |
| • Vlakken | 26 |
| • Eisen aan hoogbouw boven 18m | 28 |
| • Eisen aan hoogbouw onder 18m | 30 |
| • Gebiedspecifieke criteria hoogbouw | 34 |
| Gebruik van de hoogbouwvisie | 36 |



Amstelveen, stad tussen de bomen

Regionaal is er een grote behoefte aan woningen. Ook Amstelveen wil bijdragen aan het huisvesten van de vele woningzoekenden; van jongeren tot ouderen, van alleenstaanden tot (samengestelde) gezinnen en van Amstelveeners van het eerste uur tot nieuwkomers. Het is een uitdaging om bij het vergroten van de woningvoorraad grip te houden op de ruimtelijke en groene kwaliteit van onze leefomgeving.

Groen is een belangrijke kernkwaliteit van Amstelveen. Het polderlandschap in de Amstelscheg houden we open en bebouwing in dat landschap moet voldoen aan welstandseisen. We bouwen bewust niet in onze Bovenkerkerpolder. Nieuwe woningbouwinitiatieven komen, met uitzondering van de laatste nieuwbouwwijk De Scheg, vooral binnenstedelijk tot stand. Dat we op sommige plekken de hoogte in moeten voor meer woningen met behoud van waardevol groen in onze stad is onvermijdelijk. De woningbouwproductie moet dus omhoog, letterlijk en figuurlijk.

In de afgelopen jaren zijn er veel bouwinitiatieven ingediend, die ook steeds vaker de hoogte in gaan. Het ontbrak ons echter aan een definitie van

hoogbouw, een analyse van de stad en spelregels om daarop te kunnen sturen. We hadden behoefte aan een kader om ruimtelijke kwaliteit en samenhang te toetsen.

Een visie op hoogbouw is tegelijkertijd een visie op laagbouw. De hoge beeldkwaliteit en uitstraling van de Amstelveense laagbouwwijken beschermen we met deze visie. We beschrijven die gebieden waar we hoger kunnen bouwen dan de kruinen van de bomen maar gaan alleen dáár de lucht in waar dat wenselijk is en kan. De 'echte hoogbouw' die door dat bladerdak heen prikt moet van alle kanten aantrekkelijk ogen. Hierdoor blijft Amstelveen een stad tussen de bomen.

Hoogbouw is geen doel op zich. Het kan wel bijdragen aan het realiseren van meer middeldure woningen. De hoogbouwvisie bestaat niet uit beton gegoten regels. De visie is leidend maar niet bepalend. Ook initiatieven die passend zijn binnen de visie wegen we af of het voldoende bijdraagt aan de stad, in voldoende mate voldoet aan onze ambities en doelstellingen, en ook dat randvoorwaarden, zoals brandveiligheid, gewaarborgd zijn.



Er is in de volle breedte en zorgvuldig geparticipeerd met inwoners op de ontwerp hoogbouwvisie. Er zijn 184 reacties binnengekomen. Dit heeft geleid tot aanpassingen van de kaart en de visie. Alle zienswijzen zijn gewogen en gemotiveerd beantwoord.

Ik zie het Amstelveen van de toekomst al voor mij. Een stad tussen de bomen met hier en daar een aantrekkelijke woontoren die boven de boomkruinen uitsteekt.

Floor Gordon
Wethouder Ruimtelijke Ordening & Groen



De Amstelveense maat

Onlangs stond ik op het dak van het 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 een 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 maaiveld. 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.

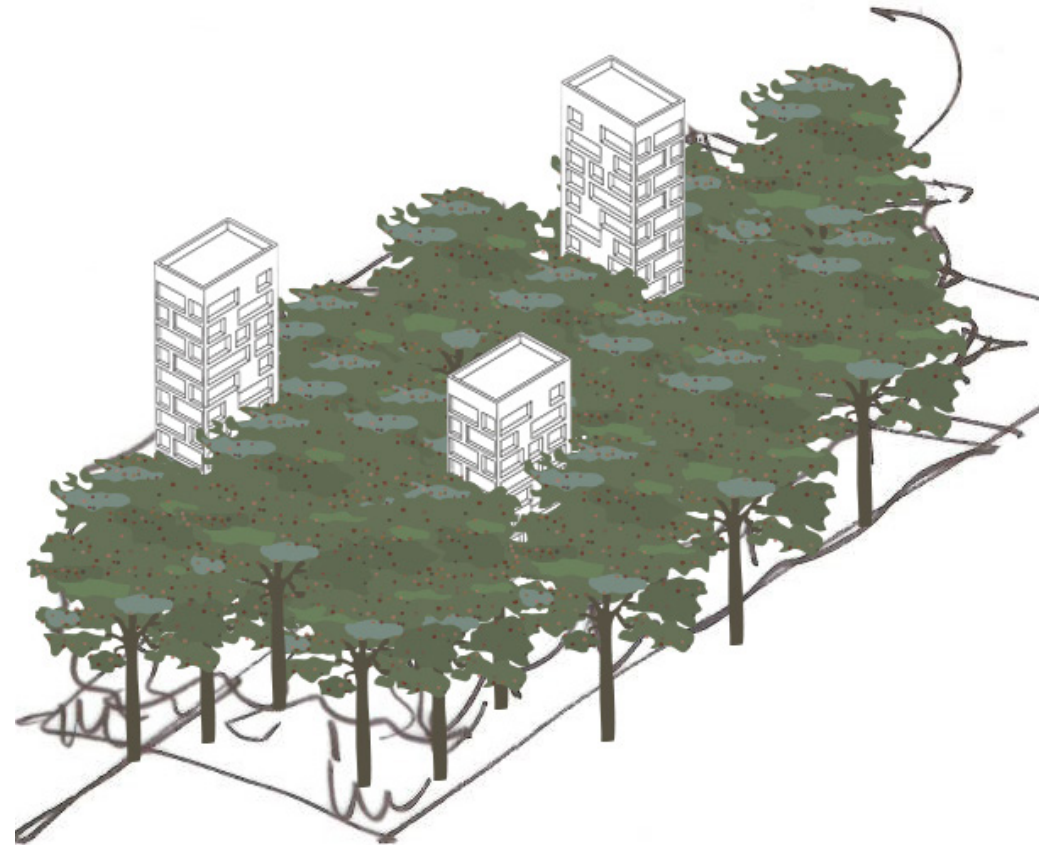
In deze hoogbouwvisie nemen we de 'Amstelveense maat' als uitgangspunt; de maat van de Amstelveense hoogte is bepaald in relatie tot de hoogte van de kruinen van de bomen. Wanneer er hoger gebouwd wordt dan die Amstelveense maat, is hieraan de eis gesteld dat deze hogere gebouwen op een plint staan die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

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.

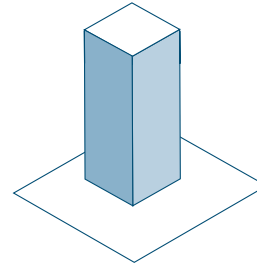
In de publicatie "Hoogbouw; een studie naar Nederlandse hoogbouwcultuur" van de Stichting Hoogbouw, worden drie ruimtelijke principes onderscheiden van hoogbouw als markering van een locatie of gebied: als punt/object, lijn/as en vlak/cluster. Daarnaast zijn er vier basisvormen te onderscheiden in de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

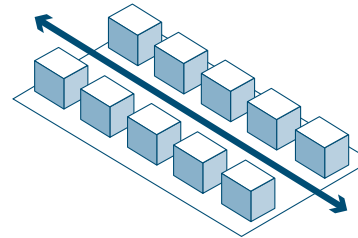
Hoogbouw kan een punt of een solitair object zijn dat een plek accentueert, bijvoorbeeld een stadsentree. De kwaliteit van een punt is sterk afhankelijk van de omgeving waarin het staat en de uitvoering van het gebouw.



Punt: woontoren Groenelaan

Lijn/as

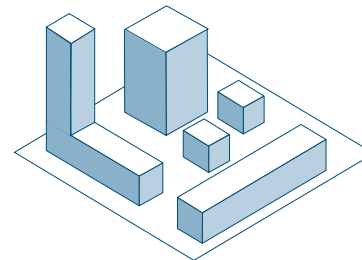
Hoogbouw kan een lijn zijn die een bepaalde as markeert. De bebouwing van de Meandertorens langs de A9 en de flats langs de oostelijke gemeente grens zijn hier goede voorbeelden van.



Lijn: Meandertorens langs A9

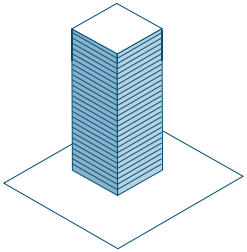
Vlak/cluster

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.



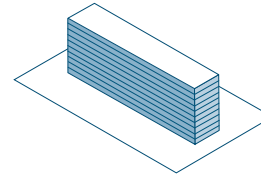
Vlak: Kronenburg

Vier basisvormen van hoogbouw



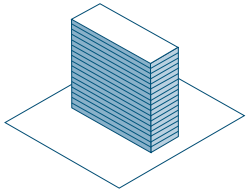
Toren

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



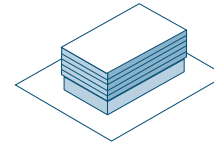
Wand

- 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)



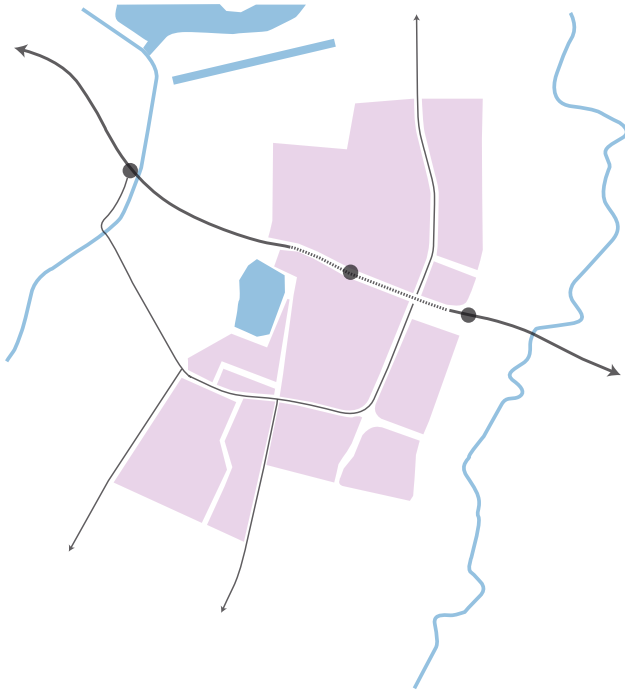
Complex

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



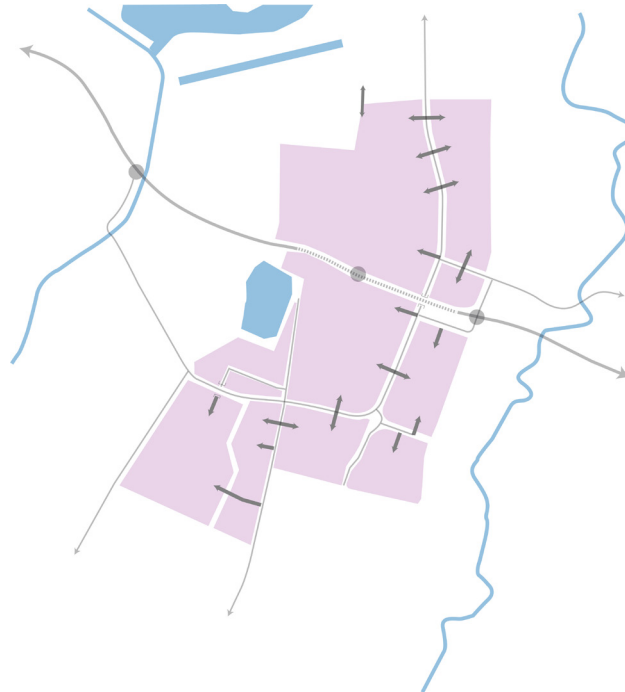
Ruimtelijke analyse Amstelveen

Ruimtelijke hoofdstructuur Amstelveen



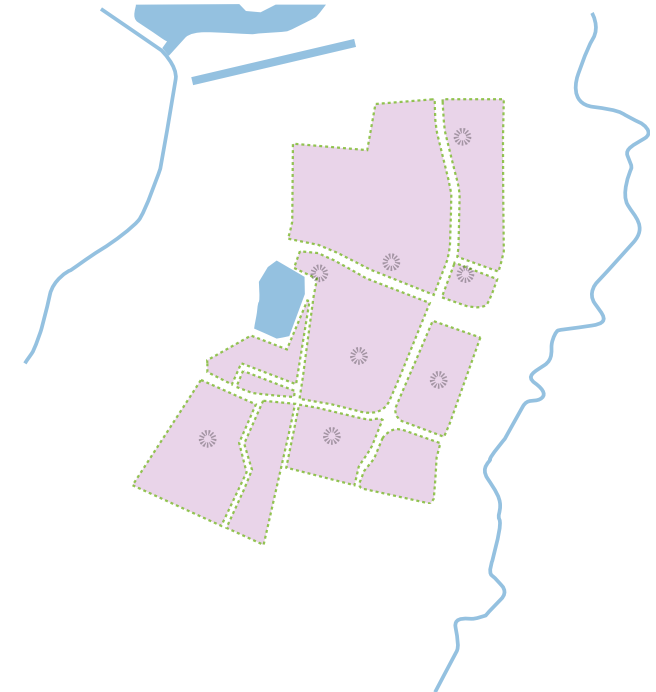
Hoofdwegen

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.



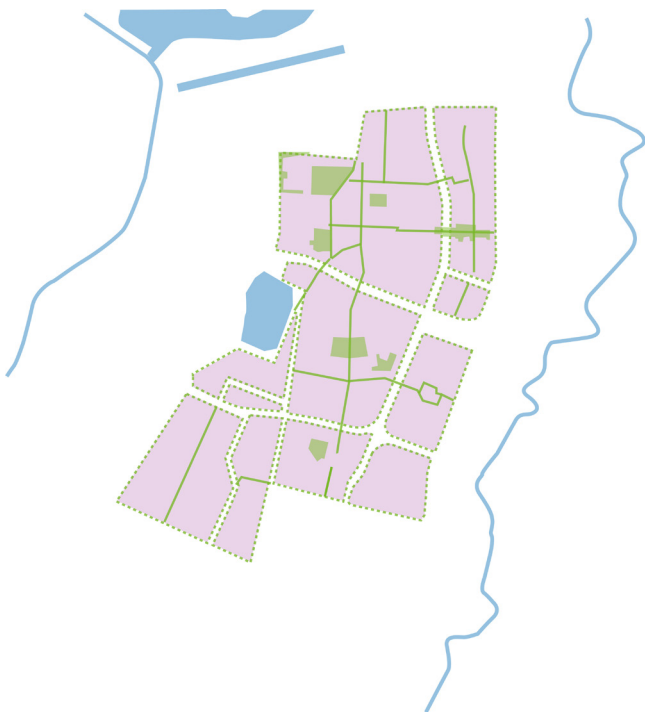
Entrees van Amstelveen

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.



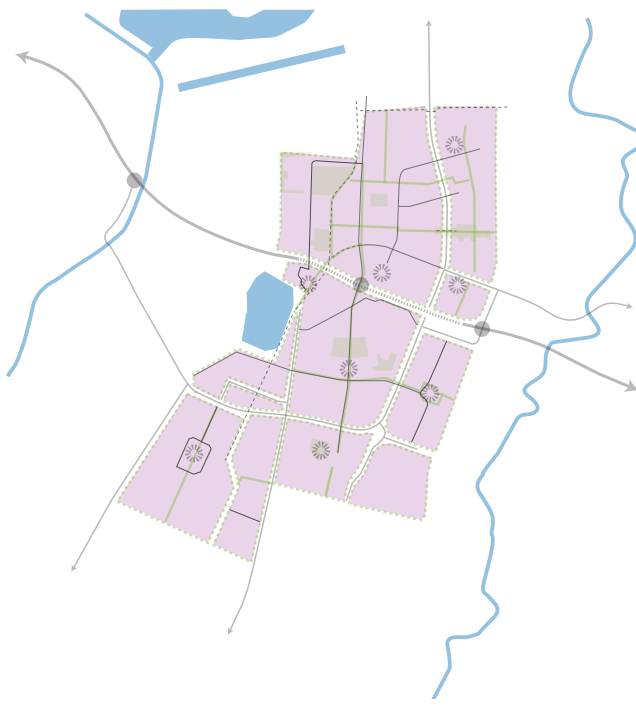
Eilanden

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. 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.

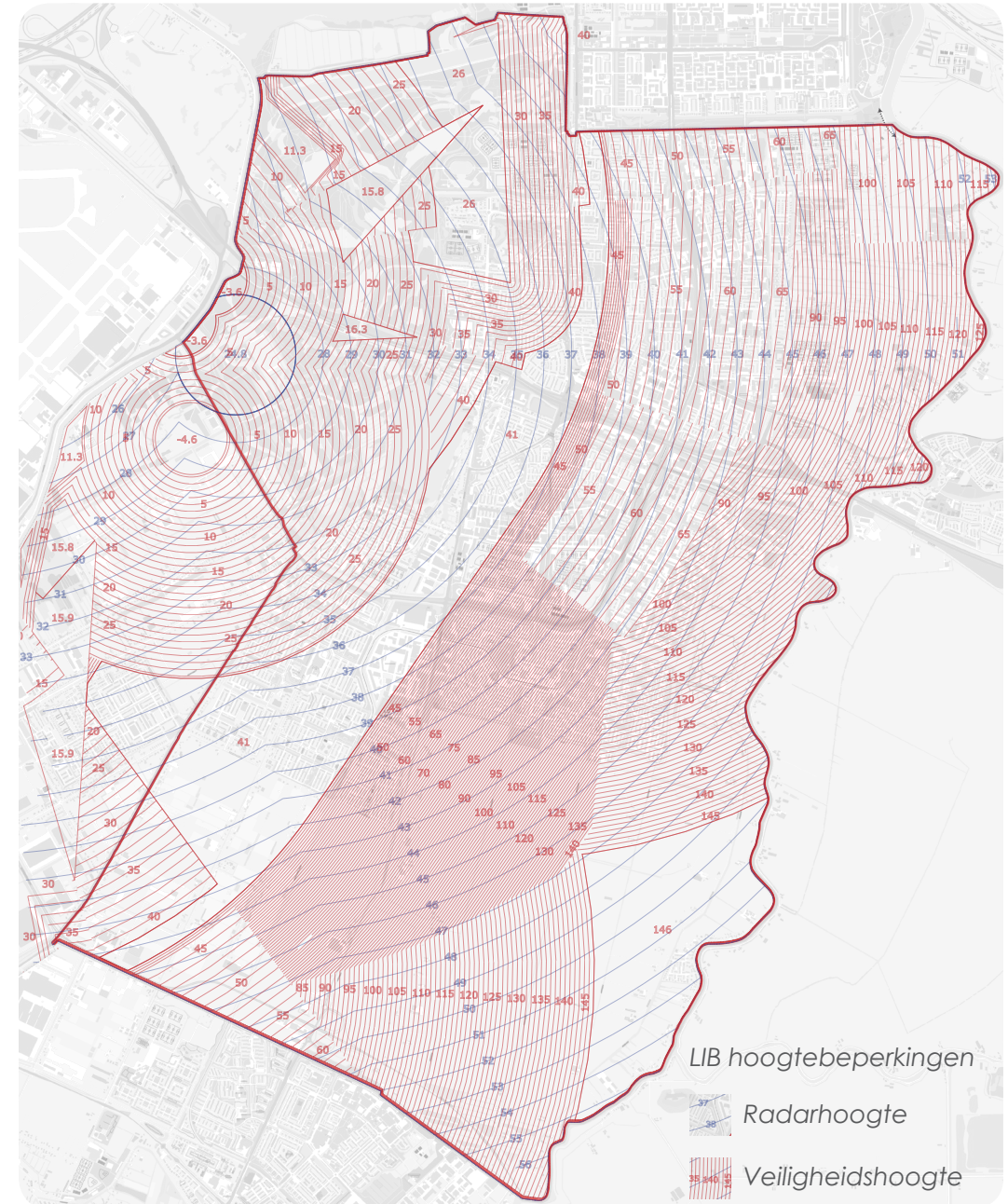
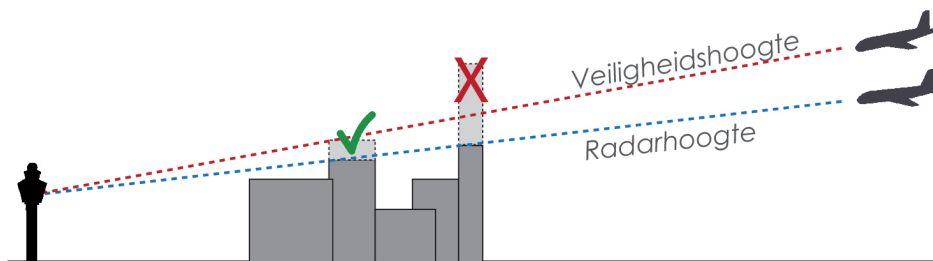


Huidige hoogbouw

De huidige hoogbouw (hoger dan 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 er een verschil tussen radar- en veiligheidshoogte. Het Rijk geeft geen ontheffing voor hoogtes die de vliegveiligheid raken. De maximale veiligheidshoogte kan dus nooit worden overschreden. Het is wel mogelijk om een ontheffing te verkrijgen om hoger te bouwen dan de aangegeven radarhoogte.



Huidige categorieën bouwhoogtes

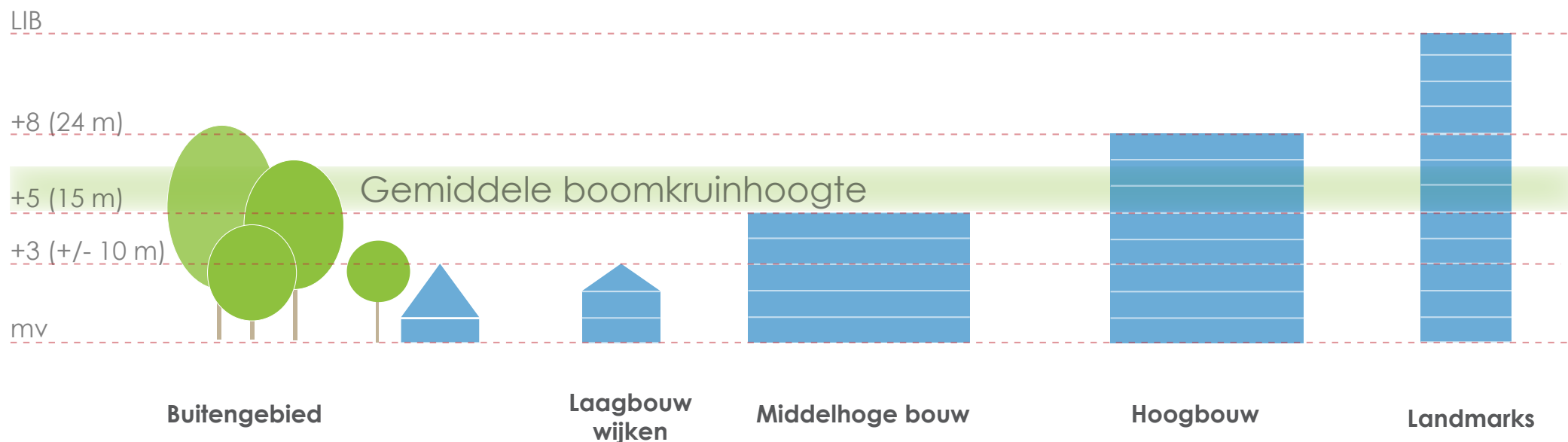
Amstelveen kent een variatie als het gaat om de hoogte van bebouwing en de samenstelling hiervan per wijk. Er zijn wijken te onderscheiden met een duidelijke gemiddelde hoogte en gebieden met een variatie daarin.

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.





Buitengebied

Landmark

Laagbouwwijk

Middelhogebouw

Hoogbouw

Woningbouwopgave

Ontwikkelingen in de woningmarkt

De woningmarkt in Amstelveen is sterk verweven met die van Amsterdam en de Metropoolregio (MRA). Door het woningtekort binnen de MRA blijft de druk op de markt de komende jaren onverminderd hoog. Vanwege de beperkingen in ruimte en de wens om het waardevolle groen te behouden, zijn nieuwe 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. De grote diversiteit en fragmentatie van plannen, projecten, locaties en grootte worden inzichtelijk gemaakt in de update van het "Ruimtelijk Ontwikkelperspectief Wonen in Amstelveen" eind 2019.

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.



Woningbouwopgave MRA:
300.000 woningen
tot 2040

Amstelveen gaat een deel
voor haar rekening nemen.

Visie



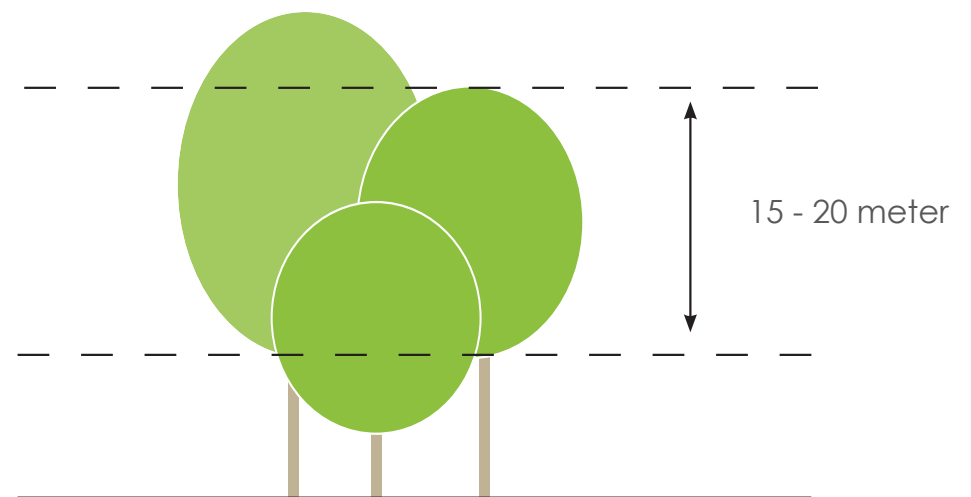
**31.000 bomen in Amstelveen
Groenste stad van Europa in 2014**

Groene identiteit van Amstelveen

Amstelveen is een groene gemeente met ruim 31.000 bomen langs wegen en straten. Deze bomen bepalen in sterke mate de kwaliteit en identiteit van de stad. In 2014 won Amstelveen een gouden medaille in de Entente Florale als groenste stad van Europa.

Binnen de gemeente is er veel diversiteit in bomen als het gaat om soorten en grootte. **De gemiddelde hoogte van de boomkruinen ligt tussen de 15 - 20 meter.** Hiermee reikt het 'groene wolkendek' tot circa 6 bouwlagen.

Amstelveen is trots op het groene karakter en behoud is een must. Het unieke karakter en deze kernkwaliteit van de stad mag dan ook niet ten koste mag gaan van verdichtingsopgave.



Waar verdichten we wel/niet?

Om te zorgen dat Amstelveen groen blijft wordt er niet gebouwd in de Bovenkerkerpolder, het Amsterdamse Bos en de Amstelscheg. Ook wordt er niet gebouwd in de waardevolle (Heem)parken en wordt er zorgvuldig omgegaan met waardevolle groenzones in de bestaande woonwijken.



Amstelscheg



(Heem)parken



Bovenkerkerpolder

De Amstelveense hoogte

Om het lommerijke karakter ook in de bebouwde gebieden te behouden stelt deze visie dat nieuwbouw niet hoger mag zijn dan **de Amstelveense hoogte** en **zich voegt naar de hoogte van de omliggende gebouwen**.

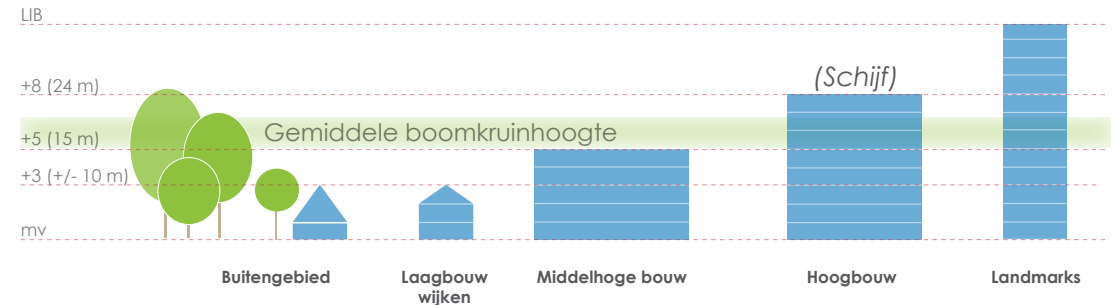
De Amstelveense hoogte is bepaald op **18 meter** aan de hand van de gemiddelde boomkruinhoogte van 15 tot 20 meter. Met deze maximale bouwhoogte blijft nieuwbouw onder het bladerdak van de stad. Slechts enkele **slanke hoogbouwaccenten mogen op aangegeven locaties hoger worden gebouwd** en steken daarmee door het bladerdak heen. De bouwhoogte van deze hoogbouwaccenten moet reageren op de directe omgeving waarmee een passende inpassing in de bestaande structuur wordt gewaarborgd.

Om de slankheid van hoogbouwaccenten te garanderen zijn er enkele regels aan verbonden. Zo moeten de accenten rank en alzijdig (open en transparante gevels) worden ontworpen. Ook is er extra aandacht voor de aansluiting van het gebouw op straatniveau.

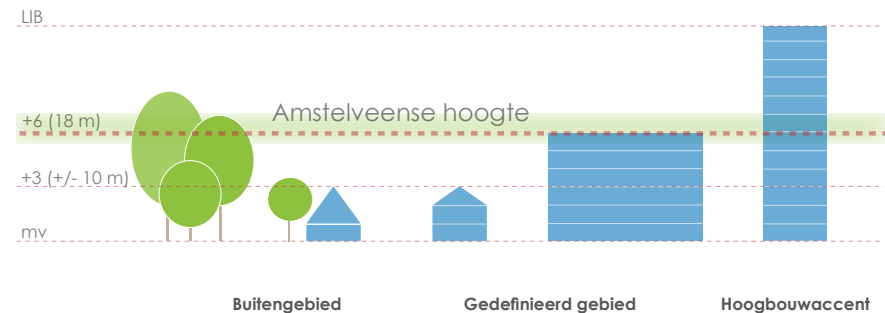
Met de nieuwe hoogbouwregels komt de huidige categorie 'hoogbouw' te vervallen en worden er **geen 'schijven' meer gerealiseerd**.

De laagbouw wijken en middelhoge bouw worden samengevoegd onder de noemer 'gedefinieerd gebied'.

Huidige categorisering



Nieuwe categorisering





Amstelveense hoogte

18m

Lagere bebouwing tot Amstelveense hoogte,
slanke toren mag hoger

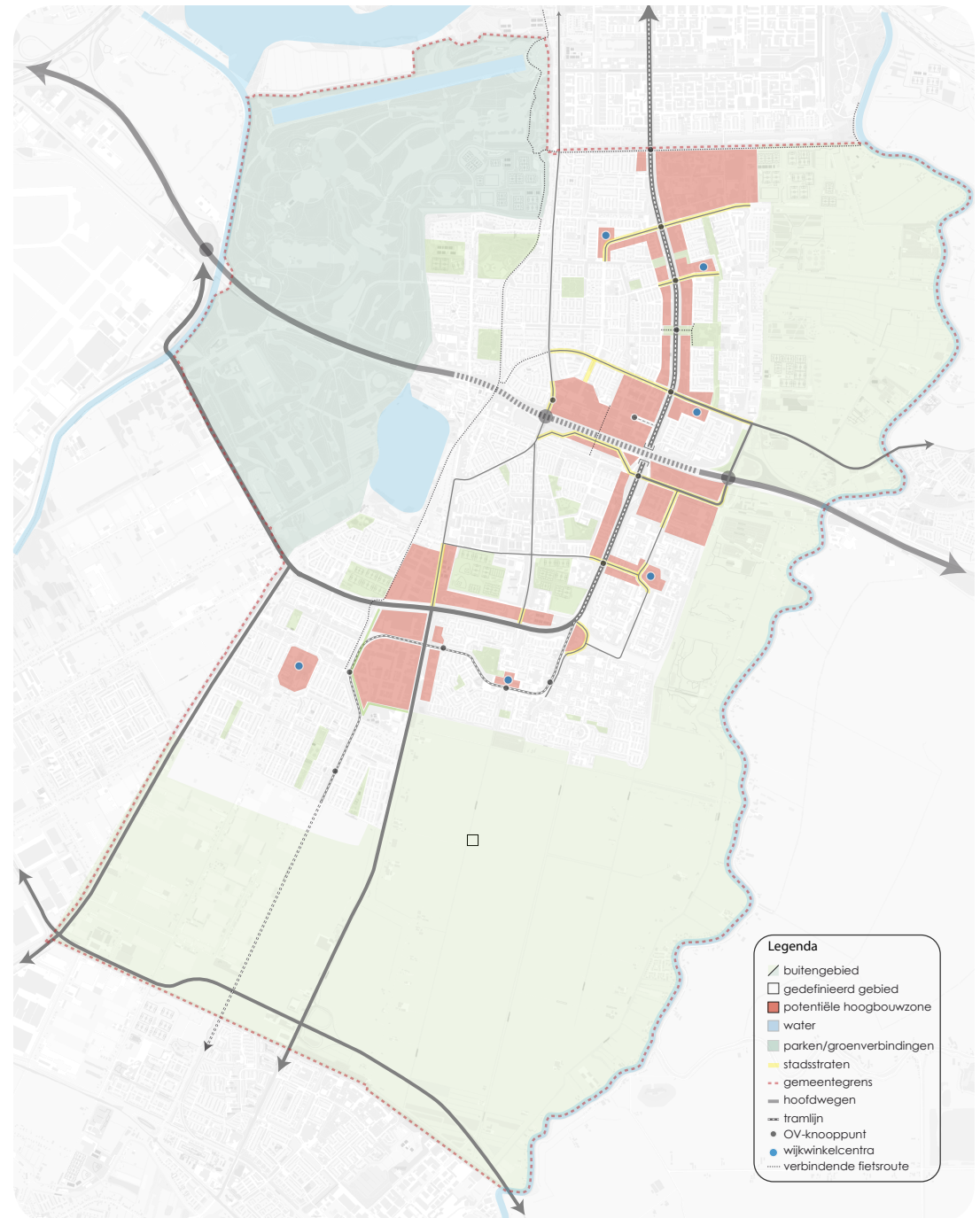
Visiekaart

De stedelijke structuur van Amstelveen is samengesteld uit verschillende **lijnen** en **vlakken**. Een groep van deze elementen samen vormt een wijk, vaak in één periode gebouwd als een samenhangend geheel, compleet met winkelcentrum, maatschappelijke functies en groen voor de wijk.

Binnen deze wijken zijn verschillende buurten en gebieden te onderscheiden met een zelfde soorten en vormen van bebouwing. Zo zijn er buurten met grondgebonden woningen, buurten met hogere flats en zijn er gebieden met met voorzieningen als een winkelcentrum, onderwijsgebouwen of het wijkpark.

De buurten en wijken vormen de vlakken die begrensd worden door verschillende lijnen die de verbindende hoofdroutes voor zowel gemotoriseerd verkeer, openbaar vervoer als fietsverkeer markeren en de randen van de waardevolle groenstructuren aangeven.

Binnen deze stedelijke structuur is gezocht waar het mogelijk is om hoger te bouwen dan de Amstelveensehoogte. Deze potentiële hoogbouwzones zijn in de **visiekaart** rood gemarkeerd en liggen op goed ontsloten, strategische locaties.



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.**

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 dat het bestemmingsplan de maximale bouwhoogte en bebouwingsmogelijkheden bepaalt. 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 bestaande karakter van de omgeving wordt gerespecteerd en behouden. Initiatieven worden ruimtelijk getoetst aan het geldend beleid.

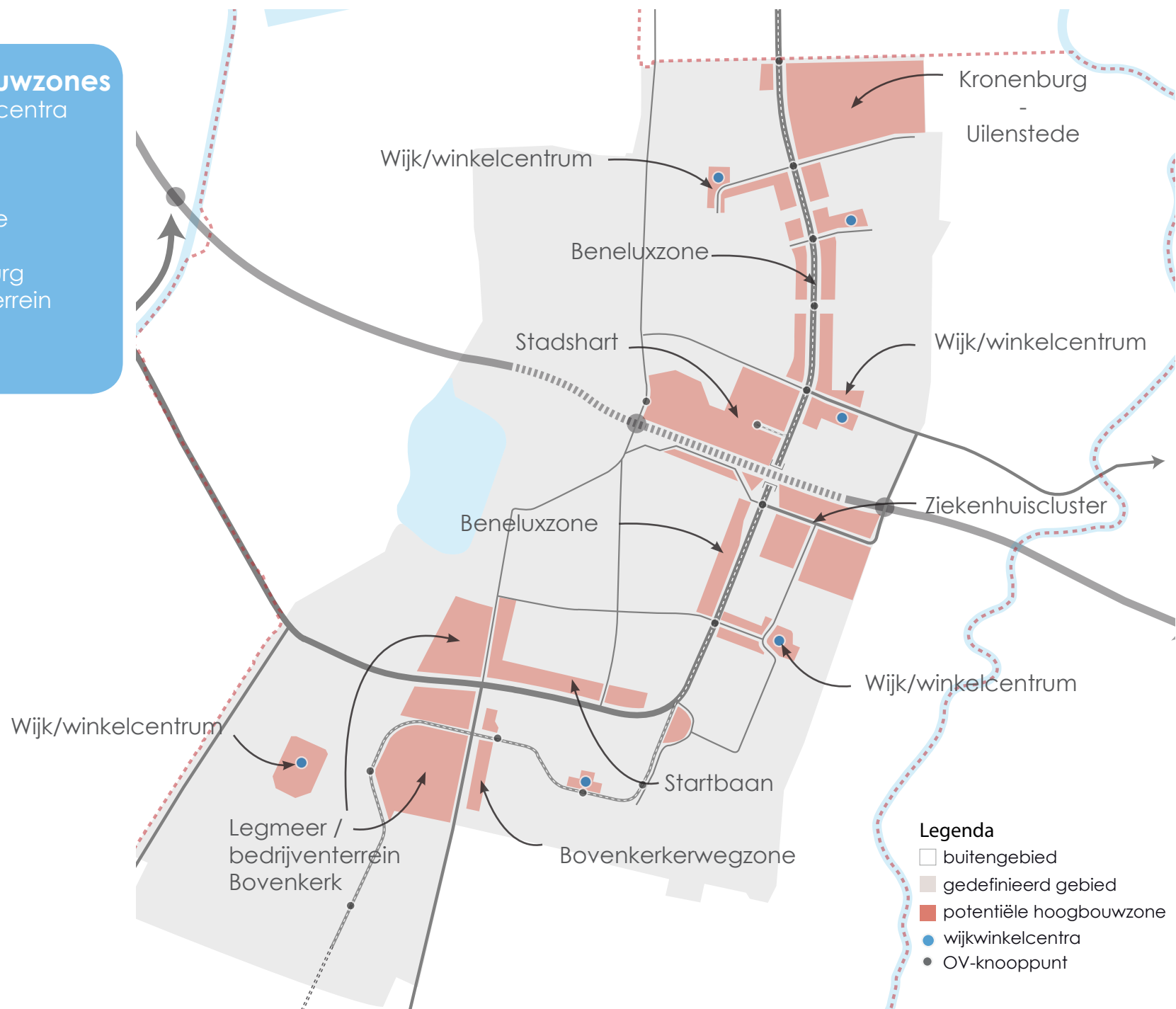
Potentiële **hoogbouwzones** zijn de vlakken waar hoger gebouwd mag worden dan de Amstelveense hoogte van 18 meter. Deze gebieden zijn gelegen nabij ov-knooppunten (haltes Amsteltram en R-net bussen), hoofdontsluitingswegen (Beneluxbaan en de Bovenkerkerweg) en voorzieningenclusters.

In deze gebieden **kan** hoger en in hogere dichtheden worden gebouwd, **maar dit hoeft niet**. Gebouwen in deze zone hebben een onderbouw tot maximaal 18 meter en een slank hoogbouwaccent daarboven. De maximale bouwhoogte is sterk locatieafhankelijk en zal per initiatief verschillen. Er wordt daarom geen generieke maximum hoogte in deze visie genoemd. LIB wetgeving bepaalt wel een uiterste grens die niet overschreden mag worden.

Om hoogbouwaccenten een goede stedenbouwkundige en ruimtelijke inpassing te geven worden aan hoogbouw eisen gesteld. Zowel voor het deel van het gebouw boven als onder de Amstelveense hoogte. Daarnaast zijn er een aantal gebiedsspecifieke regels van toepassing (zie pagina 34).

Potentiële Hoogbouwzones

- Bij grotere wijkwinkelcentra
- Langs Beneluxbaan
- OV- knooppunten
- Stadshart
- Bovenkerkerwegzone
- Ziekenhuiscluster
- Uilenstede/Kronenburg
- Legmeer/bedrijventerrein Bovenkerk
- Startbaan





Eisen aan bebouwing boven 18m grens

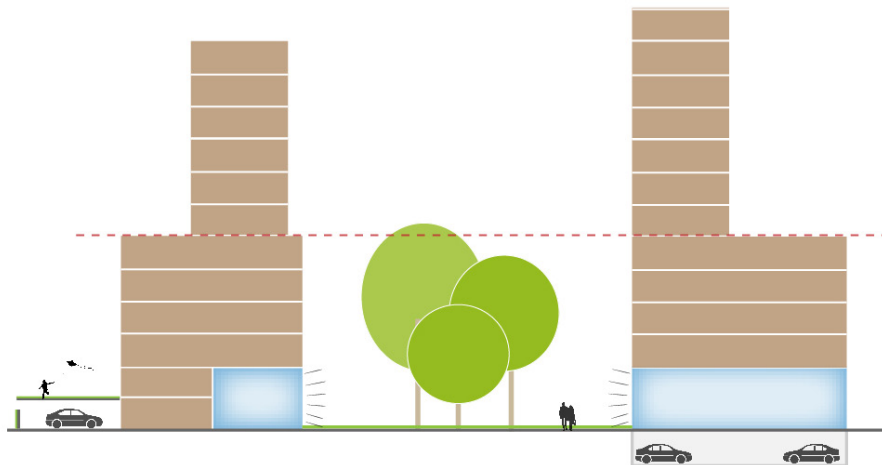
Hoogbouw bepaalt in belangrijke mate het aanzicht van de stad van een afstand. Toekomstige hoogbouw in Amstelveen bestaat uit **ranke, slanke torens** met een **hoogwaardige architectuur** en een **aandacht voor duurzaamheid**. De uiterste bouwhoogte van de torens wordt door LIB wetgeving bepaald. Echter, **bebouwing dient zich in schaal en maat te verhouden met de omgeving** waar het in staat. **De maximum bouwhoogte kan worden verlaagd indien hier een ruimtelijke aanleiding voor is.**



Eisen aan bebouwing tot 18m grens

De onderste bouwlagen hebben grote invloed op de beleving van hoogbouw op straatniveau. Om een aangename leefkwaliteit op straat te creëren en de menselijke maat te borgen stelt de visie dat **nieuwbouw de relatie met de straat moet versterken en kwaliteit moet toevoegen**. Op een aantal plekken in de stad kunnen functies in de plint hier een bijdrage aan leveren. Op andere plekken kunnen dit transparante gevels zijn met collectieve ruimtes daar achter. 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. Amstelveen ziet vooral functies in de plint op de als 'stadsstraat' gearceerde wegen. Dit zijn de belangrijkste verbindende routes in Amstelveen. Het zijn de straten van en naar de hoofdwegen, 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.





Actieve, transparante plint

Naast de bebouwing zelf speelt ook het openbaar (toegankelijk) gebied rondom hoogbouw een belangrijke rol in de beleving van hoogbouw. Om de woonkwaliteit rondom hoogbouwinitiatieven te borgen stelt de visie daarom een aantal eisen aan de inrichting van het openbaar (toegankelijk) gebied:

- **Nieuwbouw dient in balans met bestaande groen- en waterstructuren te worden gepositioneerd en ontworpen. De relatie met deze structuren moet worden versterkt.** Dit kan door groen/water structuren het plan in te trekken of de overgang nvan bebouwing naar deze structuren zo open moeilijk vorm te geven.
- **Geparkeerde auto's moeten uit het zicht worden weggenomen, groen voert de boventoon.** Dit kan zowel in de vorm van een ondergrondse garage, een overdekte parkeeroplossing of een landschappelijke inpassing van de parkeerplaatsen. Grote, open parkeervelden zoals we die nu nog aantreffen bij woningbouwcomplexen, doen afbreuk aan de beoogde kwaliteit en leggen we daarom niet meer aan.





Groene, collectieve binnentuinen & versterken van de relatie met omliggend groen

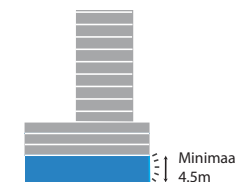
Gebiedspecifieke criteria hoogbouw

| Gebiedspecifieke criteria hoogbouw | Gebieden | Gebieden | | | | | | |
|--|----------|------------------------------------|------------------|-----------|-------------------|------------|--------------------|-----------|
| | | Knooppunten Benelux Amstelveenlijn | Wijkwinkencentra | Stadshart | Legmeer/Bovenkerk | Kronenburg | Ziekenhuis cluster | Startbaan |
| 1 Een hoogbouwaccent 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 Een hoogbouwaccent heeft een set-back ten opzichte 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 |

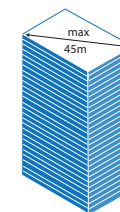
Elke hoogbouwzone is vanwege de ligging anders. Naast de eerder genoemde generieke eisen zijn er daarom ook een aantal gebiedsspecifieke regels van toepassing op hoogbouwzones



1



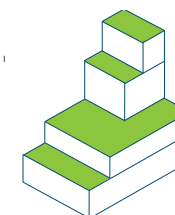
2/5



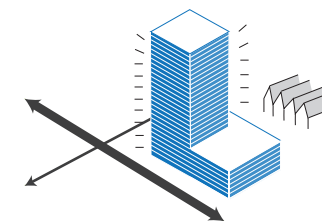
4



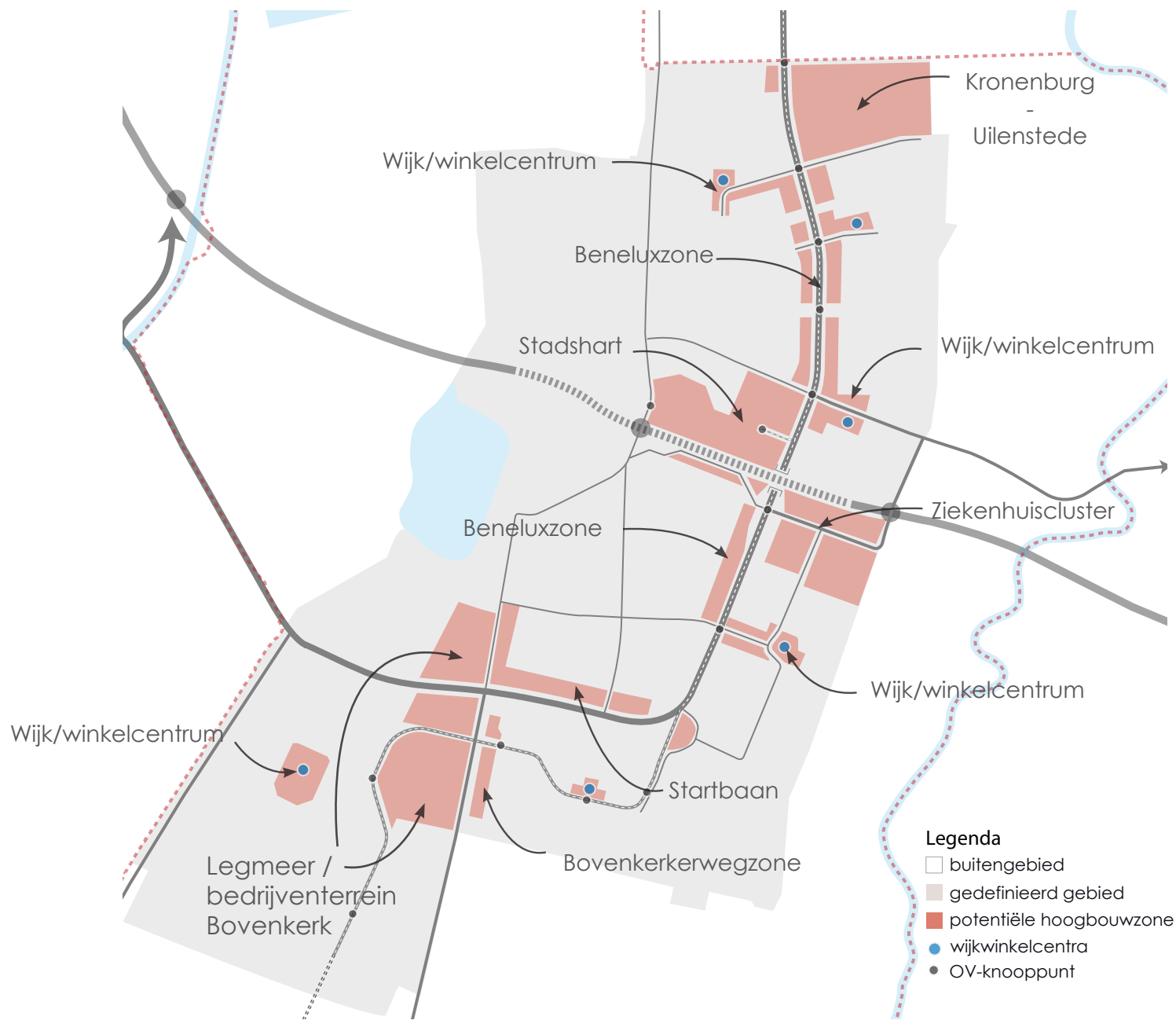
6



8



7



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 bepalen wetten en ander gemeentelijk beleid of een initiatief kansrijk is. Daarnaast heeft de gemeenteraad een rol 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?

Directe aanleiding voor deze hoogbouwvisie was het groot aantal initiatiefnemers dat de weg naar de gemeente heeft gevonden en plannen indiende. Voor de totstandkoming van deze hoogbouwvisie was er onvoldoende 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 níet wordt meegewerkt aan hoogbouw. Het grootste gedeelte van Amstelveen is gedefinieerd gebied, wat inhoudt dat er in principe 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, waarbij het college bereid is om af te wijken van de hoogbouwvisie. Dat zal dan 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

mobilitieitsvisie, 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.

Gemeente  Amstelveen
