



Nota van Beantwoording

Ontvangen inspraakreacties en beantwoording van inspraakreacties op de

Hoogbouwvisie Amstelveen

Amstelveen, augustus 2019



Aanleiding

Vanaf 7 maart 2019 lag de ontwerp Hoogbouwvisie Amstelveen zes weken ter inzage. Er zijn 184 schriftelijke reacties ontvangen. De voorliggende nota van beantwoording wordt gehanteerd voor de beantwoording van deze inspraakreacties.

Wijze van beantwoording

Gezien de veelheid reacties is er gekozen voor een beantwoording in drie delen. In deel A, het algemene deel, zijn veel gestelde vragen en opmerkingen gebundeld per thema en van één antwoord voorzien. Naast de vragen met betrekking tot het thema stedenbouw zijn dit de volgende thema's: het proces, het karakter van Amstelveen, parkeren en verkeer, wonen, omgevingskwaliteit en financiën.

In deel B wordt ingegaan op twee specifieke locaties waar veel reacties over zijn binnen gekomen: de Bovenkerkerweg en de Groen van Prinstererlaan. Insprekers die specifiek gereageerd hebben op deze locatie verwijzen wij daarom naar deel B.

Als toevoeging op de beantwoording per onderwerp en per locatie wordt in deel C antwoord gegeven op specifieke vragen en opmerkingen. Deze specifieke reacties worden per indiener puntsgewijs behandeld. Elke inspreker is in verband met het anonimiseren een nummer toegewezen en toegezonden. Voor zover er een specifieke vraag gesteld of opmerking gemaakt is, vindt de inspreker de antwoorden onder dit nummer in de linker kolom. De specifieke inhoud van de reactie wordt in de tweede kolom weergegeven en vervolgens in de derde kolom beantwoord door de gemeente. In de vierde kolom wordt aangegeven of de reactie leidt tot aanpassing van de visie.

In de 'nota van wijziging' zijn ambtelijke wijzigingen en wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties te vinden.

Alle insprekers ontvangen de nota van beantwoording en wijziging. Op deze wijze wordt de beantwoording van de reacties overzichtelijk en transparant.



Deel A: Beantwoording per onderwerp

A.1 Proces

De Hoogbouwvisie is noodzakelijk om grip te houden op de (grote) bouwinitiatieven. Deze visie is in concept besproken met de Commissie RWN op 12 maart 2019 en op 28 maart heeft een goed bezocht stadsgesprek (meer dan 180 aanwezigen) in de raadszaal plaatsgevonden. Deze gesprekken zijn bedoeld om in zo vroeg mogelijk stadium inwoners en raadsleden bij het proces te betrekken. Het college vindt maatschappelijk draagvlak voor de Hoogbouwvisie zeer belangrijk.

Niet eerder zijn er zoveel inwoners van Amstelveen aangeschreven of ze willen meedenken over de toekomstige hoogbouw. Het is niet mogelijk om met iedere huiseigenaar/gebruiker in gesprek te gaan die in de buurt van een zone woont. Het stadsgesprek is bedoeld om een representatieve groep Amstelveners uit te nodigen.

Daarnaast is de ontwerphoogbouwvisie gepubliceerd in het Amstelveens weekblad en via de digitale kanalen. Alle Amstelveners hebben de mogelijkheid om een reactie te geven. De termijn van inspraak voor de Hoogbouwvisie is bepaald in de 'Participatie- en inspraakverordening gemeente Amstelveen 2013'. De gebruikelijke termijn van vier weken is door het college verlengd naar zes weken. Een termijn langer dan zes weken is niet mogelijk. Er zijn 184 inspraakreacties ingediend. Het college is blij met zoveel waardevolle reacties. Het geeft aan dat het thema hoogbouw speelt in Amstelveen.

Naar aanleiding van de inspraakreacties wordt de visiekaart aangepast (zie Deel D.2). Dat betekent niet dat alle reacties leiden tot aanpassingen. Indien er geen aanpassing volgt, wordt dat in de nota van beantwoording uitgelegd. De Hoogbouwvisie zal ter vaststelling aan de Raad worden aangeboden. Voorafgaand aan deze vergadering is er voor een ieder de mogelijkheid om in de Commissie RWN in te spreken. De indieners van de inspraakreacties worden hiervoor uitgenodigd, ook de nota van beantwoording wordt toegezonden. De Hoogbouwvisie is een beleidsstuk. Het is niet mogelijk om een juridische procedure te starten tegen de Hoogbouwvisie. Dat kan pas als voor een (groot) bouwproject een bestemmingsplan wordt gemaakt of een vergunning wordt verleend.

Voorafgaand aan een bouwproject wordt een startnotitie door de gemeenteraad vastgesteld, een vast onderdeel daarvan is inspraak en participatie. Omwonenden worden in een vroegtijdig stadium betrokken. Het college hecht daar veel belang aan. Het is dan ook geborgd als vast onderdeel van de startnotitie.

Betreft volgende reacties:

2, 4, 7, 10, 13, 17, 18, 23, 28, 29, 36, 37, 56, 58, 60, 61, 63, 65, 67, 68, 72, 75, 76, 78, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 91, 92, 94, 98, 109, 114, 115, 116, 117, 121, 146, 156, 166, 172, 178, 182, 183

A.2 Stedenbouw

Het overgrote deel van de ingezonden reacties zijn van stedenbouwkundige aard. Het betreft reacties over volumes, hoogtes en locatie van de hoogbouwzones, schaduw, uitzicht en privacy.



Na de economische crisis wordt er weer volop gebouwd in Amstelveen. Een groot aantal initiatiefnemers weet de weg naar de gemeente te vinden met nieuwe initiatieven. Voor de totstandkoming van deze Hoogbouwvisie was er geen houvast om deze initiatieven te beoordelen. Casuïstisch werd bepaald aan welke initiatieven werd meegewerkt en aan welke niet. Om als gemeente stedenbouwkundig grip te houden op het ruimtelijk beslag en een wildgroei van hoogbouw te voorkomen is de behoefte aan de Hoogbouwvisie ontstaan.

De Hoogbouwvisie geeft aan waar zoeklocaties voor hoogbouw zijn gelegen. Binnen deze zones mag de hoogte worden opgezocht maar dit is geen verplichting. Tegelijkertijd geeft de visie aan waar vooral geen hoogbouw kan komen ter bescherming van het karakter van het groen en de laagbouw wijken. Zo stelt Amstelveen nadrukkelijk dat groengebieden als de Bovenkerkerpolder, de Amstelscheg, (heem)parken en andere waardevolle groenstructuren onbebouwd blijven.

Hoogbouw betekent bouwen in hogere dichtheden. Meer woningen en daarmee meer bewoners zorgen voor meer vervoersbewegingen en een grotere behoefte aan voorzieningen. Het college wil voorkomen dat het toevoegen van nieuw woonprogramma in hoge dichtheden een onevenredige extra belasting vormt voor de bestaande wijken. De ligging van de hoogbouwzones is dan ook strategisch bepaald:

- om te voorkomen dat het wegennet in bestaande wijken extra wordt belast, liggen hoogbouwzones in de nabijheid van ov-haltes en de belangrijkste ontsluitingswegen. Hiermee worden verkeersbewegingen binnen Amstelveen beperkt en moet de nabijheid van openbaar vervoer een aantrekkelijk alternatief voor de auto vormen.
- om bestaande voorzieningen levensvatbaar te houden is clustering belangrijk. Door te verdichten nabij bestaande voorzieningencusters kunnen meer bewoners gebruik maken van bestaand aanbod en is er minder noodzaak voor spreiding van voorzieningen.
- hoogbouw helpt mensen om zich te oriënteren in een stad. Door de ligging van hoogbouwzones nabij entrees van de stad en knooppunten van belangrijke wegen helpt hoogbouw Amstelveen herkenbaar te maken.

Bouwen in een hoogbouwzone betekent niet automatisch dat ongelimiteerd de lucht in mag worden gebouwd. Zo dienen initiatieven rekening te houden met de ruimtelijke context en moeten bijvoorbeeld de effecten van slagschaduw in beeld worden gebracht.

In de visie zijn een aantal stedenbouwkundige basisprincipes vastgelegd waar hoogbouw aan moet voldoen om een geschikte inpassing in de bestaande stad te borgen. Niet alle hoogbouwzones gelijk zijn. Daarom zijn voor een aantal specifieke gebieden aanvullende criteria opgenomen.

Naast de stedenbouwkundige eisen zijn er meer belangen die meewegen. Voorbeelden hiervan zijn wettelijke normen over vliegveiligheid en milieuaspecten (geluid, luchtkwaliteit). Ook spelen gemeentelijke beleidsregels over bijvoorbeeld duurzaamheid, parkeren en woonbeleid een rol. In de uitwerking van een initiatief binnen een project wordt hier een integrale afweging in gemaakt. Hierbij is de visie geen wet maar een stuur.

De Hoogbouwvisie biedt geen directe bouwtitel om hoogbouwinitiatieven te ontwikkelen die qua maatvoering passend zijn. Dit kan alleen op basis van een bestemmingsplan waarin onder meer de maximale bouwhoogte is vastgelegd.

Wanneer een initiatief niet passend is binnen een bestemmingsplan kan een bouwplan alsnog gerealiseerd worden met een afwijkingsbesluit. Hiervoor is een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad noodzakelijk. Hiermee houdt de gemeenteraad het laatste woord.

Betreft volgende reacties:



1, 2, 3, 4, 5, 6, 7, 8, 9, 10, 12, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 22, 23, 24, 25, 26, 27, 28, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 44, 45, 46, 47, 48, 49, 51, 52, 53, 54, 56, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 72, 74, 75, 76, 78, 80, 81, 82, 83, 85, 86, 87, 88, 89, 90, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 99, 101, 102, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 113, 114, 115, 116, 117, 118, 119, 120, 121, 123, 129, 150, 153, 155, 159, 160, 162, 164, 165, 166, 167, 168, 169, 171, 173, 174, 175, 176, 177, 179, 180, 181, 182, 183, 184

A.3 Karakter van Amstelveen

Indieners maken zich zorgen over het stedenbouwkundig veranderende karakter van Amstelveen en de beoogde ambitie als het gaat om de verstedelijking van de gemeente.

Amstelveen wordt vooral gezien als groene stad waar men ruim kan wonen en de auto voor de deur kwijt kan. In de gemeente zijn veel grondgebonden woningen met een tuin te vinden maar ook appartementencomplexen, gelegen in/aan grote groenvelden, zijn ruim vertegenwoordigd.

De laatste jaren is de druk op de woningmarkt toegenomen. Steeds meer mensen zoeken een betaalbare woning in de Metropool Regio Amsterdam (MRA) waar Amstelveen onderdeel van uitmaakt. Binnen de MRA moeten de komende jaren 300.000 woningen worden bijgebouwd om aan de vraag te kunnen voldoen. Om de druk op de woningmarkt te verminderen wil Amstelveen de komende jaren een fors aantal woningen bijbouwen. In november 2018 heeft de gemeenteraad de motie 'bouwen, bouwen, bouwen' aangenomen waarin de raad het belang van uitbreiding van de bestaande woningvoorraad onderstreept. Ook in het Coalitie Uitvoeringsprogramma 2018-2022 stelt het college dat ruim baan moet worden gegeven aan woningbouwinitiatieven.

Omdat Amstelveen er nadrukkelijk voor kiest om groengebieden als bijvoorbeeld de Bovenkerkerpolder en Amstelscheg groen te houden, ontkomt de stad er niet aan om te verdichten in bestaand stedelijk gebied. Hierbij geeft het college van B&W nadrukkelijk aan dat de woningbouwopgave niet ten koste mag gaan van het karakter van Amstelveen dat gevormd wordt door het vele groen in de gemeente.

Vanwege het gebrek aan beschikbare bouwgrond staat doorbouwen van de typologie 'grondgebonden woning' onder druk. Met andere typologieën kunnen hogere dichtheden worden gehaald op een kleiner grondgebied waarmee makkelijker kan worden voldaan aan de vraag naar woningen. Hierbij is het voor Amstelveen geen doel om met nieuwbouw de hoogte in te gaan maar is hoogbouw een manier om invulling te geven aan de verdichtingsopgave en tegelijk meer kwaliteit op maaiveld te realiseren in de vorm van groen. De kwaliteit en het karakter van de laagbouw wijken blijft behouden en gewaarborgd.

De Hoogbouwvisie geeft de gemeenteraad een instrument om te bepalen wat voor stad Amstelveen in de toekomst moet worden.

Betreft volgende reacties:



1, 2, 3, 4, 5, 7, 8, 9, 10, 12, 13, 14, 15, 16, 17, 18, 20, 21, 23, 25, 27, 29, 30, 35, 36, 37, 38, 41, 42, 43, 47, 48, 52, 54, 56, 58, 59, 60, 61, 63, 65, 66, 67, 68, 69, 70, 71, 74, 75, 76, 78, 80, 81, 82, 92, 93, 94, 95, 96, 97, 98, 101, 102, 104, 106, 107, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 116, 117, 118, 119, 120, 150, 155, 159, 168, 173, 175, 184

A.4 Parkeren en verkeer

De Hoogbouwvisie is een instrument dat aangeeft op welke locaties in Amstelveen hoger gebouwd kan worden. Dit kan tot gevolg hebben dat de woningdichtheid in een hoogbouwzone hoger wordt, dan waar het bestemmingsplan tot op heden vanuit gaat. Een hogere woningdichtheid heeft gevolgen voor parkeren en genereert meer verkeersbewegingen, die worden afgewikkeld via de bestaande infrastructuur.

Het Amstelveense parkeerbeleid is erop gericht dat nieuwe ontwikkelingen niet mogen leiden tot meer parkeerdruk voor de direct omwonenden. Ontwikkelingen dienen derhalve ervoor te zorgen dat er voldoende parkeergelegenheid wordt gerealiseerd voor nieuwe bewoners, bezoekers en gebruikers. Hiertoe zijn in de Nota Parkeernormen Amstelveen 2016 parkeernormen opgenomen, die ook voor hoogbouw gelden. Parkeergelegenheid dient primair op eigen terrein gerealiseerd te worden. Dit kan op maaiveld of in een gebouwde voorziening. Onder bepaalde voorwaarden kan door middel van maatwerk de parkeernorm verlaagd worden. Dat wordt per project afgewogen. Door het invoeren van betaald parkeren kan de parkeerdruk beter worden gereguleerd. De huidige bewoners en hun bezoek komen in aanmerking voor een parkeervergunning, maar de nieuwe bewoners van de hoogbouw komen niet in aanmerking voor een vergunning om op straat te parkeren.

Om te voorkomen dat het wegennet in bestaande wijken extra wordt belast, liggen hoogbouwzones in de nabijheid van ov-haltes, fietsinfra en de belangrijkste ontsluitingswegen. Hiermee worden verkeersbewegingen binnen Amstelveen beperkt. De nabijheid van openbaar vervoer moet een aantrekkelijk alternatief voor de auto vormen. Met betrekking tot het toenemen van het aantal verkeersbewegingen hanteert Amstelveen het beleid dat deze toename opgevangen moet kunnen worden op de huidige infrastructuur. Een groot deel van de Amstelveense infrastructuur kent nog restcapaciteit. Dit is echter niet overal het geval. Met name bij drukkere kruisingen nadert deze restcapaciteit haar grenzen. Dit wordt in de mobiliteitsvisie meegenomen.

Betreft volgende reacties:

2,3, 10, 15, 20, 22, 24, 25, 35, 36, 38, 43, 44, 45, 49, 51, 53, 56, 58, 65, 68, 71, 72, 76, 78, 83

A.5 Wonen



Naast stedenbouwkundige uitgangspunten uit de Hoogbouwvisie en de marktwerking spelen bij nieuwbouwprojecten ook andere belangen mee. Eén van deze belangen is de doelgroep: voor wie wordt er gebouwd. Dit ligt verankerd in het woonbeleid en niet in de Hoogbouwvisie. Het woonbeleid bestaat uit een verzameling van landelijke en gemeentelijke wet- en regelgeving: Woningwet, Huisvestingswet, woonagenda, huisvestingsverordening 2018, uitvoeringsregels Wonen 2019, verordening doelgroepen woningbouw 2018 en de leegstandverordening 2018.

Bij nieuwbouwprojecten wordt nagegaan voor *wie* en *wat* er nodig is aan woningbouw in Amstelveen; voor éénpersoonshuishoudens en meerpersoonshuishoudens. Hierbij worden de vastgestelde regels gevolgd. Er wordt bepaald voor welke doelgroep (alleenstaande, starter, student, oudere, gezin met en zonder kinderen en/of doelgroep met zorgbehoefte) gebouwd moet worden, welk type woning dit moet zijn (groot, klein, appartement, grondgebonden) en in welk prijssegment (sociale huur, middeldure huur/koop, dure huur, dure koop).

Speerpunt aankomende jaren is het bouwen van middeldure woningen. Het streven is ook koopwoningen in het middeldure segment te realiseren die grondgebonden zijn (bijvoorbeeld in de Scheg) of het karakter van een grondgebonden woning hebben, maar dan gestapeld. Naast het bevorderen van de doorstroom op de woningmarkt, zijn starters op de woningmarkt een belangrijke doelgroep (uitgangspunten in het coalitieakkoord). Betaalbaarheid en oppervlakte zijn hierbij belangrijke onderwerpen. Om speculatie tegen te gaan en betaalbaarheid van de middeldure huurwoningen op langere termijn te garanderen heeft de gemeenteraad de verordening doelgroepen woningbouw 2018 vastgesteld.

Hierin wordt het onderdeel middeldure huur uitgewerkt. Voor middeldure huurwoningen zijn de volgende grenzen afgesproken:

	2018	2019
Maximale huurgrens , tevens ondergrens middeldure huur	€ 710,68	€ 720,42
Bovengrens middelduur laag	€ 900,00	€ 915,48
Bovengrens middelduur hoog	€ 1.100,00	€ 1.118,92

Daarnaast blijft de sociale woningvoorraad per saldo gelijk.

Woningdelen is een in toenemende mate populaire vorm van wonen onder studenten, young professionals en expats is. Dit moet echter geen onevenredige overlast op de woningmarkt of onevenredige druk op de buurt of appartementencomplex geven. De gemeente geeft daarom sinds 1 februari 2019 onder voorwaarden toestemming voor woningdelen. Wijken moeten bestaan uit een goede mix van appartementen en grondgebonden woningen. In verschillende prijsklassen, zowel huur als koop en verschillende soorten woningen. Zo behouden wij goed gemixte en krachtige wijken waar alle doelgroepen (jong, oud, rijk, arm, gezin met en zonder kinderen, alleenstaand, krachtig, kwetsbaar) van de Amstelveense samenleving vertegenwoordigd zijn.

Betreft volgende reacties:

1, 3, 9, 10, 12, 14, 23, 25, 30, 36, 43, 46, 58, 65, 76, 78, 83, 117, 120, 147, 148, 150, 151, 153, 154, 164, 165, 166, 176, 181, 182



A.6 Omgevingskwaliteit

De Hoogbouwvisie zelf bevat geen toetsingskader voor de toetsing van de omgevingskwaliteit. De Hoogbouwvisie geeft aan of in een bepaald gebied al dan niet hoogbouw mogelijk is. In de hoogbouwzones kan hoger en in hogere dichtheden gebouwd worden maar dat hoeft niet. Naast stedenbouwkundige uitgangspunten zijn er meer belangen die meewegen. Voorbeelden hiervan zijn wettelijke normen over diverse omgevingsaspecten en/of gemeentelijke beleidsregels (bijvoorbeeld over groenstructuur, duurzaamheid en parkeren). Bij de ruimtelijke ontwikkelingen zelf zijn een aantal onderzoeken nodig om te zien of sprake is van een goede omgevingskwaliteit. Het gaat bijvoorbeeld om een akoestisch onderzoek, een bodemonderzoek, luchtkwaliteitsonderzoek, windhinderonderzoek, bezonningsonderzoek of een quickscan flora en fauna.

Groen, flora en fauna

Naast verschillende wettelijke normen over diverse omgevingsaspecten heeft de gemeente Amstelveen beleid ten aanzien van Groenstructuur vastgesteld: "Groenstructuurplan Amstelveen 2008-2018". In dit groenstructuurplan staat hoe de gemeente Amstelveen omgaat met het beheer van het groen. Dit plan is bedoeld als ondersteuning bij de ontwikkelingen die met groen in Amstelveen te maken hebben. Afwegingen op het gebied van ruimtelijke ordening worden getoetst aan het groenstructuurplan. Zo zal het groenstructuurplan bij het realiseren van bijvoorbeeld extra woningbouw of maatschappelijke voorzieningen een belangrijk richtinggevend instrument zijn op basis waarvan goed afgewogen keuzes kunnen worden gemaakt.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient in eerste instantie een flora- en fauna onderzoek uitgevoerd te worden (een zogenaamde quickscan ecologie). Hierin worden de effecten op beschermde planten en dieren beoordeeld. Voldaan dient te worden aan de Natuurbeschermingswet. Indien nodig, kan hieruit voortvloeien dat een nader onderzoek noodzakelijk is. De ontwikkeling kan pas doorgang krijgen als blijkt dat de uitvoerbaarheid van het project niet in strijd is met de Natuurbeschermingswet.

Bezonnings, schaduw door hoogbouw en daglichttoetreding

Nieuwbouw kan schaduw veroorzaken op openbare ruimte of huizen en tuinen van omwonenden. Bij het opstellen van ruimtelijke plannen zelf en als een bestemmingsplan nieuwe bebouwing toestaat, moet beoordeeld worden of deze bebouwing effect heeft op de omgeving: oftewel of er nog voldoende zon op de gevel komt en wat de schaduwwerking is. Door de nieuwbouw mag de schaduw mag niet te veel toenemen.

Er is geen aparte wet- en regelgeving voor bezonnings. De gemeente Amstelveen heeft hiervoor geen eigen beleid vastgesteld. Binnen de gemeente wordt getoetst aan de normen van TNO.

Daglichttoetreding is wat anders dan bezonnings. Bij bezonnings gaat het om zonlicht in de tuin, openbare ruimte of op de gevel. Bij daglichttoetreding gaat het om daglicht in de woning. In het bouwbesluit staan eisen voor de daglichttoetreding in woningen. Bij nieuwe woningen wordt getoetst of het plan hieraan voldoet. Het bouwbesluit stelt geen eisen aan de daglichttoetreding bij naastgelegen woningen.

Geluid



Een belangrijke basis voor de ruimtelijke afweging in het kader van het aspect geluid is de Wet geluidhinder (Wgh). Deze wet biedt geluidgevoelige functies (zoals woningen) bescherming tegen geluidhinder van wegverkeerlawaaï, spoorweglawaaï en industrielawaaï.

Bij nieuwe ontwikkelingen dient uit geluidsonderzoek te blijken dat voor de nieuwe ontwikkeling voldaan wordt aan de wet- en regelgeving. Maar daarnaast dient ook berekend te worden wat de invloed van de nieuwe ontwikkeling is op de omgeving. Dit heeft voornamelijk betrekking op de geluidemissie van het verkeer van en naar de nieuwe ontwikkeling.

Luchtkwaliteit

Bij nieuwe ontwikkelingen dient bepaald te worden of deze ontwikkeling al dan niet in betekende mate bijdraagt om luchtverontreiniging, bijvoorbeeld door een toename van verkeer. In de 'Regeling niet in betekende mate bijdragen' zijn categorieën van ontwikkelingen aangewezen die niet in betekende mate (NIBM) bijdragen aan de luchtverontreiniging. (voetnoot: Regeling van de Minister van Volkshuisvesting, Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer van 31 oktober 2007, nr. DJZ2007004707, houdende regels omtrent de aanwijzing van categorieën van gevallen die in ieder geval niet in betekende mate bijdragen als bedoeld in artikel 5.16, eerste lid, onder c, van de Wet milieubeheer). Voor woningbouwontwikkeling is als NIBM-categorie een woningbouwontwikkeling van maximaal 1500- woningen met één ontsluitingsweg dan wel in geval van twee ontsluitingswegen met een gelijkmatige verkeersindeling, netto niet meer dan 3000 woningen aangewezen. Ontwikkelingen die minder woningen toestaan onder deze voorwaarden dragen niet in betekende mate mee aan luchtverontreiniging en is een luchtkwaliteitsonderzoek niet nodig. Bij grotere ontwikkelingen is wel een luchtkwaliteitsonderzoek nodig.

Windhinder

De gevoeligheid van de mens voor wind is sterk afhankelijk van de activiteit waarmee men bezig is. Lagere windsnelheden worden eerder als hinderlijk ervaren bij een laag activiteitsniveau (bijvoorbeeld wachten bij een bushalte, op een terrasje zitten) dan bij een hoger activiteitsniveau. De beoordeling van het windklimaat met betrekking tot windhinder en windgevaar, is in Nederland vastgelegd in de norm NEN 8100 (NEN 8100:2006 Windhinder en windgevaar in de gebouwde omgeving). Om te bepalen of windhinder en/of windgevaar te verwachten is, kan in eerste instantie gebruik worden gemaakt van het beslismodel in de NEN 8100. Hierin wordt onder meer beschreven in welke situaties windklimaatonderzoek nodig is. Voor gebouwen met een hoogte vanaf 30 meter wordt nader onderzoek met CFD-of windtunnelsimulatie noodzakelijk geacht. In de NEN 8100 wordt voor de beoordeling van het windklimaat derhalve onderscheid gemaakt tussen verschillende activiteitenklassen. Bij hogere windsnelheden kan tevens sprake zijn van gevaarlijke situaties zoals evenwichtsverlies bij het passeren van gebouwhoeken en dergelijke. Hiervoor wordt getoetst aan het specifieke gevaarcriterium.

Grondwaterstanden

Hoogbouw op zichzelf heeft geen invloed op de grondwaterstanden. De aanleg van verdiepte garages en kelders eventueel wel. Daardoor kan de ondiepe grondwaterstroming gewijzigd worden en mogelijk overlast veroorzaken. Of er overlast ontstaat hangt af van het bouwrijp maken van de grond, de voorbelasting van de nieuwe grond en het aangehouden vloerpeil. Als de hoogbouw op een hoger maaiveldniveau komt, dan is het aanleggen van drainage en/of kwel sloten, aangrenzend aan het werkgebied, een methode om grondoverlast vanuit de hogere grond naar lager gelegen bestaande wijken te voorkomen.

Grondwatermetingen moeten vóór, tijdens en na de bouw inzicht geven in de "nulsituatie", de aanleg en de definitieve situatie.



Betreft volgende reacties:

1, 21, 23, 24, 25, 30, 36, 38, 41, 43, 53, 56, 58, 65, 71, 74, 76, 92, 94, 99, 111, 115, 117, 119, 120, 121, 123, 160, 174, 181, 184

A.7 Financiën

In artikel 6.1 van de Wet ruimtelijke ordening zijn besluiten genoemd, een bestemmingsplan of omgevingsvergunning, waarop het mogelijk is schade te verhalen. Een beleidsstuk, zoals de Hoogbouwvisie, staat daar niet genoemd. Dat komt omdat er op basis van de Hoogbouwvisie niet kan worden gebouwd. Het is dus niet mogelijk om bij dit besluit een aanvraag voor planschade in te dienen. Dat is wel mogelijk op het moment dat er bijvoorbeeld een bestemmingsplan wordt vastgesteld voor de bouw van een toren, met als gevolg minder woongenot door schaduwwerking of verlies van uitzicht. De WOZ-waarde staat los van de Hoogbouwvisie en komt door taxatie tot stand.

Betreft volgende reacties:

6, 13, 19, 24, 26, 31, 35, 41, 43, 44, 45, 49, 51, 53, 58, 68, 71, 76, 120, 182



Deel B: Beantwoording per locatie

B.1 Bovenkerkerweg

Veel van de ingezonden reacties gaan over de hoogbouwzone tussen de Bovenkerkerweg – Middenhoven – Beneluxbaan. Uit deze reacties komen een drietal hoofdonderwerpen naar voren:

1. **Hoogbouw houdt zich niet tot de naast gelegen grondgebonden woningen.** De Hoogbouwvisie stelt dat de zone Bovenkerkerweg de komende jaren geïntensiveerd kan worden. Dit kan in de vorm van hoogbouw maar dat hoeft niet. De uiterste bouwhoogte is wettelijk bepaald door LIB-wetgeving. Er wordt altijd gekeken naar de ruimtelijke impact van de hoogbouw op de omgeving. De maximale hoogte is geen doel. Het is een samenspel tussen de stedenbouwkundige uitgangspunten, wettelijke milieubepalingen en gemeentelijke beleid over onder meer parkeren en wonen. De integrale afweging wordt binnen een project gemaakt en vastgelegd in een startnotitie. Afstanden tussen nieuwbouw en de bestaande woningen worden in de startnotitie en bestemmingsplan vastgelegd. Hoewel de maximale bouwhoogte dus nog niet vaststaat, stelt het college dat deze zone zich leent voor hoogbouw. Hogere bebouwing begeleidt de Bovenkerkerweg en markeert de zuidelijke stadsentree. Ook de goede ontsluiting voor auto en ov maken deze zone tot een kansrijke locatie. Uiteraard met behoud van het groene karakter en ruimtelijk aandacht voor de overgang naar de achterliggende wijk.
2. **Hoogbouw doet afbreuk aan de (hoofd)groenstructuur.** Het groen bepaalt de identiteit van Amstelveen. Behoud van deze identiteit is uitgangspunt van de Hoogbouwvisie. Het college ziet kansen om de bestaande gebouwen en aanliggende parkeerterreinen in deze strook te intensiveren en de verbinding tussen de losse percelen en de groene omgeving te versterken. Buslijnen en in mindere mate de tramlijn liggen in de nabijheid van deze percelen. De combinatie van deze factoren maakt deze strook een interessante potentiële ontwikkellocatie en is daarom als zodanig benoemd als hoogbouwzone. Bij latere uitwerkingen moeten de verschillende bouwplannen reageren op de kwaliteiten van de directe omgeving en waar mogelijk versterken. In dit geval dient minimaal de structuur van groene eilanden met aangrenzend water behouden te blijven.
3. **Het voetbalveldje en rietlandje moeten uit de hoogbouwzone worden gehaald.** Het voetbalveldje en het rietlandje aan de zuidzijde van de hoogbouwzone ten westen van de Nesser molen zijn belangrijke natuurwaarden. Deze waarden wilt Amstelveen in stand houden. Mede naar aanleiding van inspraakreacties en de ligging aan het eind van de hoogbouwstrook, is besloten om deze specifieke kavels uit de hoogbouwzone te halen en onder de te brengen onder de categorie 'gedefinieerd gebied'. Het blijft dus groen.

Betreft volgende reacties:

4, 16, 18, 20, 21, 24,27, 37, 41, 42, 45, 46, 47, 48, 52, 53, 54, 59, 60, 63, 67, 69, 70, 74, 75, 80, 81, 82, 83, 92, 93, 94, 95, 97, 98, 99, 101, 102, 104, 106, 108, 109, 110, 111, 112, 114, 116, 118, 129



B.2 Groen van Prinstererlaan

Er zijn veel reacties binnengekomen die betrekking hebben op de planvorming op de locatie Groen van Prinstererlaan 114. De belangrijkste punten zijn:

1. **De Hoogbouwvisie wordt gebruikt om het project door te duwen.**

De Hoogbouwvisie is niet bedoeld om plannen door te drukken. De Hoogbouwvisie heeft als doel om richting te geven aan de ontwikkelingen. Dat geldt zowel voor de locatie als de manier waarop er gebouwd wordt. Om de gemeenteraad te laten besluiten over de ontwikkelingen is de Hoogbouwvisie niet opgenomen in het vvgb-beleid, met andere woorden kan het college geen plannen vaststellen die binnen de Hoogbouwvisie passen. De Groen van Prinstererlaan, als onderdeel van de wijk Stadshart, is één van de locaties waar verdichting als mogelijkheid wordt gezien. Het doordrukken van een project is nimmer een doel geweest van de hoogbouwvisie.

Van 29 maart tot en met 25 april 2018 was het mogelijk te reageren op de ontwerp Startnotitie voor het bouwplan op deze locatie. In november 2018 is het eigendom overgedragen aan een andere eigenaar die, net als de vorige eigenaar, op dit perceel appartementen wil ontwikkelen. De gemeente is in overleg met deze nieuwe eigenaar over aanpassingen in het bouwplan zoals dat ter inzage heeft gelegen in 2018 en hoopt voor het einde van 2019 meer duidelijkheid te kunnen geven. Wanneer het nieuwe bouwplan middels een aangepaste ontwerp startnotitie ter inzage wordt gelegd kan een ieder hierop reageren. Meer informatie over de stand van zaken is te vinden op de website van het project: www.amstelveen.nl/gvp114

2. **Er zijn zorgen over de gevolgen van hoogbouw op de directe omgeving (privacy, schaduw, verkeersoverlast).**

Hoogbouw heeft effect op de directe omgeving. Om de effecten voor de omgeving acceptabel te houden zijn in de Hoogbouwvisie een aantal basisregels benoemd waar hoogbouw aan moet voldoen. Op de locaties waar de gemeente hoogbouw mogelijk acht (de hoogbouwzones) moet per situatie bekeken worden in wat voor vorm hoogbouw gerealiseerd kan worden en tot wat voor hoogte. De Hoogbouwvisie biedt de gemeente een middel om hier sturing in te kunnen geven en invloed uit te kunnen oefenen in het ontwerpproces.

Wanneer een hoogbouwinitiatief zich bij de gemeente aandient is het aan de initiatiefnemer om aan te tonen dat het plan voldoet aan de wettelijke eisen als het gaat om geluidsbelasting, luchtnormering en lichttoetreding. Tevens moet het effect van de slagschaduw in beeld worden gebracht en moet het plan voorzien in genoeg parkeerplaatsen op eigen grond. Wanneer de gemeente constateert dat een plan aan de normen voldoet en passend is binnen de kaders van de Hoogbouwvisie wordt het bestemmingsplan aangepast en voorgelegd aan belanghebbenden.

3. **Er zijn zorgen over de grootte van de footprints (grondvlak) van gebouwen, de te hoge hoogtes en de te hoge woningdichtheid.**

In het geval van de Groen van Prinstererlaan beperkt de Hoogbouwvisie zich tot het benoemen van de locatie als onderdeel van een hoogbouwzone. De visie geeft aan dat de onderbouw op deze locatie tot maximaal 18 meter hoog mag worden gebouwd. Op de onderbouw zou een hoogbouwaccent op een nader te bepalen plek kunnen komen met de LIB-grens als uiterste maximale bouwhoogte. Echter, de omgeving kan



aanleiding geven om een lagere maximale bouwhoogte aan te houden. Waar de Hoogbouwvisie vooral richting geeft op hoofdlijnen wordt de exacte hoogte en nadere uitwerking van het gebouw binnen een project vastgesteld.

4. **Wanneer is het toegestaan dat er landmarks op de hoogbouw komen en waar komen ze?**

Landmarks zijn mogelijk binnen de hoogbouwzones. De Hoogbouwvisie doet geen nadere uitspraken over de exacte locatie en hoogte van de hoogbouwaccenten. Dit verschilt per locatie en hangt mede af van andere factoren als milieu, parkeren en de mening van belanghebbenden. Vanwege de locatiespecifieke eisen kan de Hoogbouwvisie dan ook geen eenduidig antwoord geven. Randvoorwaarde is dat landmarks zich in maat en schaal verhouden met de omgeving en geen forse schaduwoverlast creëren op omliggende bebouwing. Uiteindelijk is een landmark pas toegestaan als er een bestemmingsplan is vastgesteld of een omgevingsvergunning in afwijking van het bestemmingsplan wordt verleend.

5. **Hoogbouw werkt verstorend naast de groenstrook en de Schildersbuurt.** De Hoogbouwvisie stelt eisen aan de vormgeving en verschijningsvorm van hoogbouw. Zo stelt de visie dat hoogbouw iets moet toevoegen aan de directe omgeving en de relatie met het groen moet versterken. Een voorbeeld hiervan kan zijn dat er een openbaar toegankelijke binnentuin aan de groenstrook wordt aangelegd op grond van de initiatiefnemer en zodoende een verlengstuk van de openbare groenstrook vormt. Ook moet hoogbouw zich in maat en schaal verhouden tot de omgeving, waar de Schildersbuurt deel van uit maakt. Binnen het project wordt bekeken welke maximale bouwhoogte acceptabel is en hoe een hoogbouwaccent zich het beste kan verhouden tot de Schildersbuurt.

6. **Hoogbouwzone moet zich beperken tot alleen het winkelcentrum van het Stadshart / Stadshart moet als gedefinieerd gebied worden benoemd/beperk bebouwingstrook Haspellaan tot gedefinieerd gebied.** Stedenbouwkundig en ruimtelijk gezien behoort de Groen van Prinstererlaan tot het Stadshart. De locatie ligt weliswaar aan de rand van de hoogbouwzone maar behoort qua grootte, ligging en uitstraling wel degelijk tot een hoogbouwzone. De ligging direct naast de Schildersbuurt zal van invloed zijn op de ruimtelijk inpassing van een hoogbouwaccent.

7. **Er moet onderscheid worden gemaakt tussen hoogbouw tot 25 meter en landmarks tot 50 meter/ Beperk het toestaan van Landmarks tot langs de Beneluxbaan.** De Hoogbouwvisie maakt geen onderscheid in hoogtes tussen de 18 meter en de uiterste LIB grens. Hiermee wordt een bepaalde mate van flexibiliteit geboden aan de ontwikkelaar om een acceptabel bouwplan te ontwerpen binnen de kaders van de Hoogbouwvisie. De visie stelt wel dat gebouwen een juiste inpassing moeten krijgen in de ruimtelijke context. Dit kan leiden tot een verlaging van de maximum bouwhoogte. Omdat elke situatie een andere ruimtelijke context heeft ontstaat vanzelf een opdeling in bouwhoogtes en daarmee de gewenste differentiatie in bouwhoogte en plannen. Door vooraf een zonering in te stellen wordt de visie complexer, initiatieven minder flexibel en de zonering van hoogbouwzones minder goed leesbaar.

Betreft volgende reacties:

13, 25, 29, 30, 36, 38, 43, 56, 58, 61, 65, 66, 68, 71, 72, 76, 78, 119, 120, 125



Deel C: Beantwoording van specifieke opmerkingen

	Specifieke reactie	Beantwoording specifieke reactie	Aanpassing visie
1	Kans op vliegtuigongevallen neemt toe in een dichtbevolkte omgeving met hoogbouw.	De hoogbouwvisie voldoet aan de regelgeving van het Rijk om de veiligheid te waarborgen. Er bestaat geen relatie tot een verhoogde kans op ongelukken en de hoogbouwvisie.	Nee
6	Geen nieuwe hoogbouw nabij Biesbosch 1 t/m 79. Nieuwbouw niet te dicht op elkaar.	Amstelveen ziet de zone rondom de Beneluxbaan als locatie voor potentiële verdichting. Dit is vooral ingegeven vanwege de ligging nabij Ov-haltes en Beneluxbaan. Uiteraard wordt eventuele hoogbouw afgestemd op de omgeving om de woonkwaliteit van de bestaande woningen te behouden. Voor Biesbosch 225 (hoek Rembrandtweg met Beneluxbaan) is een vergunning voor hoogbouw verleend.	Nee
7	Dit is geen visie meer. Dit is een plan waarbij heel pragmatisch wordt omgegaan met de situatie die zich op een bepaald moment voordoet.	In de Hoogbouwvisie is naar de structuur van Amstelveen gekeken en daaropvolgend is een analyse gemaakt welke zones/plekken/wegen zich lenen voor hoogbouw. Uiteraard raakt de Hoogbouwvisie ook de plekken waar nu een project/ontwikkeling in voorbereiding of uitvoering is.	Nee
8	De gemeente moet meer concrete eisen qua vormgeving aan hoogbouw stellen.	De Hoogbouwvisie benoemt op hoofdlijnen de belangrijkste ontwerpeisen waar hoogbouw aan moet voldoen. In lijn met de inspreker stelt de Hoogbouwvisie dat hoogbouw een meerzijdige uitstraling moet krijgen. Specifieke eisen als vormgeving en materialisatie worden bij de uitwerking van een project vastgelegd. De toetsing van de hoogbouwplannen aan de gestelde eisen op het gebied van ruimtelijke kwaliteit gebeurt door de stadsbouwmeester en stadsarchitect.	Nee
9	Alleen woningen voor starters, geen grote woningen en kantoren.	De Hoogbouwvisie regelt niet wat voor functie in een gebouw kan komen. Dit wordt in een bestemmingsplan vastgelegd. Het woonprogramma in nieuwbouw wordt gestuurd door de "Verordening doelgroepen woningbouw Amstelveen 2018".	Nee
15	1. Geen hoogbouw op groenveldje aan de Calvijnlaan.	1. Het genoemde trapveldje heeft de bestemming 'groen'. Zonder aanpassing van het bestemmingsplan is bebouwing op dit veldje niet mogelijk. Daarnaast onderschrijft de Hoogbouwvisie het belang van groen en is Amstelveen dan ook niet voornemens dit specifieke groentje in te zetten voor woningbouw.	Nee



	<p>2. De uitvalswegen Keizer Karelpark staan nu al vol, daarom geen hoogbouw in deze wijk.</p>	<p>2. In de spits zijn er momenten dat bepaalde wegen aan hun maximum capaciteit zitten, maar dat is Amstelveen-breed het geval. Het is ook niet realistisch om ervan uit te gaan dat het wegennet altijd en op ieder moment doorstroomt. Overigens wordt momenteel het Keizer Karelplein gereconstrueerd, waarbij de verwachting is dat de doorstroming hier beter gaat worden. Zie ook A.4 (parkeren en verkeer)</p>	<p>Nee</p>
17	<p>Er werd gesproken van 10.000 woningen in Amstelveen erbij. Is het niet verstandig eerst te bezien hoeveel ruimte er nog is in Amstelveen en dan te berekenen hoeveel woningen in de bestaande ruimte kunnen worden bijgebouwd?</p>	<p>Het getal van 10.000 woningen is een combinatie van wat voor aantallen bij de bestaande projecten bekend zijn en een prognose wat er in de komende jaren gebouwd kan worden. De grote bestaande projecten bestaan uit laatste uitleglocatie de Scheg in de Legmeerpolder, het transformeren van bedrijventerrein Legmeer naar een woongebied en het toevoegen van een substantieel aantal studentenwoningen op Kronenburg. Daarnaast zijn er binnen Amstelveen verdichtingskansen waardoor een getal van 10.000 woningen aannemelijk is. Gaan we uit van de projecten die bekend zijn dan bouwen we circa 8000 woningen. In het vierde kwartaal van 2019 wordt een update van het 'Ruimtelijk ontwikkelperspectief' aan de gemeenteraad voorgelegd. In dit perspectief wordt aangegeven welke locaties voor ontwikkeling in aanmerking komen.</p>	<p>Nee</p>
22	<p>1. Mercedesgarage aan de Ouderkerkerlaan zal plaats gaan maken voor hoogbouw. Kunt u mij hierover uitgebreid informeren?</p> <p>2. Wat gebeurt er met de aanwezige parkeerplaats Kierkegaardstraat</p>	<p>1. Er heeft zich een initiatiefnemer bij de gemeente gemeld met een initiatief op deze locatie. Op 20 augustus is de Quicksan vastgesteld door burgemeester en wethouders. Dit initiatief gaat uit van hoogbouw, waardoor een aanpassing van het bestemmingsplan noodzakelijk is. Hierover zal met de buurt in contact worden getreden.</p> <p>2. Het betreft hier een openbaar parkeerterrein. Dit parkeerterrein dient behouden te blijven ten behoeve van parkeren voor de huidige bewoners. Er bestaat wel de mogelijkheid dat er betaald parkeren wordt ingevoerd in combinatie met parkeervergunningen voor de huidige bewoners.</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>



23	<p>1. Hoogbouw wordt op gas aangesloten. Eerst een plan maken inzake energietransitie.</p> <p>2. 10.000 woningen is absurd veel. Amstelveen is al druk genoeg.</p>	<p>1. Op 1 juli 2018 is de Wet Voortgang Energietransitie in werking getreden. Deze wet regelt het vervallen van de aansluitplicht op het gasnet. Hoogbouw wordt niet aangesloten op het gasnet.</p> <p>De ambitie van de gemeente Amstelveen is om in 2040 fossielonafhankelijk te zijn. Aardgasvrije nieuwbouw is daarbij uitgangspunt. Deze ambitie wordt uitgewerkt in het 'Plan voor de energietransitie, circulaire economie en klimaatadaptatie in Amstelveen (PLECK)' en in het voorbereidingsprogramma 'Amstelveen aardgasvrij'. Voor 2021 dient er een transitievisie warmte te zijn, die wordt daarna uitgewerkt in wijkuitvoeringsplannen.</p> <p>2. Zie antwoord van reactie 17</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p>
28	<p>Inspreker hoopt op grondgebonden woningen in plaats van appartementen op locatie Startbaan 16 om zo zonlicht in de woning te behouden.</p>	<p>Voor de Startbaan 16 is door de gemeenteraad een startnotitie met woningbouwprogramma vastgesteld. Aspecten als bezonning en privacy worden meegenomen in de uitwerking van het project. Meer informatie is te vinden op www.amstelveen.nl/wonen-leven/project/startbaan-16.</p>	<p>Nee</p>
30	<p>Parkeer- en verkeersoverlast leidt tot een daling van de verkeersveiligheid.</p>	<p>Toenemende parkeer- en verkeersdruk heeft niet automatisch tot gevolg dat er ook sprake is van toenemende verkeersonveiligheid.</p>	<p>Nee</p>
35	<p>1. Menselijke maat en gevolgen voor huidige woningen en haar bewoners worden onvoldoende beschreven. 2. Westwijk wordt ten onrechte benoemd als laagbouwwijk.</p>	<p>1. In de aangepaste visie is een uitgebreidere toelichting geschreven over de verhouding van hoogbouw – bestaande woningen. 2. Westwijk is een wijk met voor het overgrote deel grondgebonden woningen van doorgaans een hoogte van 2 lagen en een kap. Daarnaast staan er enkele hogere gebouwen in de wijk waarvan een groot deel in het centrum rondom de Asserring. Omdat het overgrote deel van de bebouwing in de wijk lager dan 12 meter hoog is, wordt de wijk als laagbouwwijk bestempeld.</p>	<p>Ja</p> <p>Nee</p>



	<p>3. Wat is de visie van de gemeente over de verdere ontwikkeling van hoogbouw binnen de Asserring?</p> <p>4. Welke consequenties heeft een hoogbouwzone op de Asserring op de laagbouw aan de Zeelandiahoeve?</p> <p>5. Aspecten als privacy, bezonning, parkeren en waardevastheid voor bestaande woningen zijn in de visie onderbelicht.</p> <p>6. Neem randvoorwaarden mee voor bestaande bouw.</p>	<p>3. Voor het centrumgebied rondom de Asserring zijn bij de gemeente geen concrete bouwplannen of andere initiatieven bekend. Mochten er zich in de toekomst bouwinitiatieven aandienen, biedt deze Hoogbouwvisie ruimte om te intensiveren. Hierbij zullen aspecten als bezonning, bouwhoogtes op dat moment nader worden onderzocht. Indien plannen niet passend zijn binnen een geldend bestemmingsplan zal een aanpassing hiervoor worden voorgelegd aan belanghebbenden.</p> <p>4. Zie antwoord bij punt 3</p> <p>5. De Hoogbouwvisie geeft vooral aan waar de gemeente potentiële verdichting/hoogbouw als mogelijk ziet. De uitwerking hiervan en daarmee de gevolgen voor bestaande bewoners worden later in projecten onderzocht.</p> <p>6. Randvoorwaarden zijn locatiespecifiek. De visie kan daarom geen generiek antwoord geven. Er zijn wel een aantal algemene voorwaarden verduidelijkt in de visie.</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
38	De infrastructuur in het westelijke deel van het Stadshart is matig, er staan nu al files.	De gemeente Amstelveen voorziet geen problemen qua infrastructuur voor het westelijk deel van het Stadshart. Overigens zal de infrastructuur in dit deel van het Stadshart behoorlijk wijzigen als gevolg van de verbreding van de A9 en de nieuwe op- en afritten ter hoogte van de Keizer Karelweg en Meander.	Nee
44	Specifieke vragen over Asserring.	Zie reactie 35	Zie reactie 35
49	Specifieke vragen over Asserring.	Zie reactie 35	Zie reactie 35
51	Specifieke vragen over Asserring.	Zie reactie 35	Zie reactie 35
56	Opwarming van de aarde door hoogbouw.	Bij hoogbouw kan inderdaad een zogeheten 'hitte-eiland' ontstaan. Wij voorzien dat de klimaatverandering hierbij steeds nadrukkelijker een rol zal spelen en hebben daarom opdracht gegeven voor 'Ontwikkeling visie, beleid en uitvoeringsagenda Klimaatadaptatie Amstelveen'. Deze zal naar verwachting in het eerste kwartaal van 2020 vastgesteld worden. Hierbij wordt zowel ingegaan op bestaande bouw als ook nieuwbouw. Tevens heeft het onderwerp circulair bouwen onze aandacht.	Nee



67	Inspreker heeft het gevoel dat via deze visie alsnog plannen doorgedrukt zullen worden en dat de burger niet serieus genomen wordt.	De Hoogbouwvisie is niet bedoeld om plannen door te drukken. De Hoogbouwvisie heeft als doel om richting te geven aan de ontwikkelingen. Dat geldt zowel voor de locatie als de manier waarop er gebouwd wordt. Om de gemeenteraad te laten besluiten over de ontwikkelingen is de Hoogbouwvisie niet opgenomen in het vvgb-beleid, met andere woorden kan het college geen plannen vaststellen die binnen de Hoogbouwvisie passen. Per plan/project wordt dezelfde procedure doorlopen die ook zou gelden zonder de Hoogbouwvisie. Per project wordt er ook geparticipeerd met de omgeving.	Nee
78	1. Gemeente stelt dat groene structuur alleen behouden kan blijven door hoogbouw. Inspreker kan zich niet in de stelling vinden. 2. Welke straten binnen het Stadshart zijn potentiële ontwikkellocaties?	1. Groen is bepalend voor het karakter van Amstelveen en het college van B&W stelt dan ook dat deze identiteit behouden moet blijven bij het realiseren van nieuwbouw. De gemeente is niet van mening dat de groenstructuur alleen bij hoogbouw behouden blijft maar ziet hoogbouw als een kans om de groenstructuur uit te breiden en te versterken. 2. De wijk 'Stadshart' is heel groot. De laagbouw Schildersbuurt en het buurtje ten noorden van het Cobra zijn geen hoogbouwlocaties. In het aangeduide centrumgebied zijn hoogbouwinitiatieven denkbaar. Uiteraard moeten nieuwe initiatieven rekening houden met de bestaande omgeving.	Nee Nee
83	In de Hoogbouwvisie ontbreekt een (indicatie van) een parkeernorm. Voor Legmeer wordt de parkeernorm van 1,7 verlaagd naar 1 per woning omdat er verwacht wordt dat merendeels starters en jonge gezinnen zonder auto's zullen gehuisvest gaan worden in de nieuwbouw. Dit is een utopisch standpunt. Wij vinden een gereduceerde norm van 1,2 per woning nog net verantwoord omdat de nieuwbouw zich dan voegt naar de capaciteit van de aangrenzende wijken.	Er is in Legmeer geen sprake van een vastgestelde parkeernorm van 1,0. In dit gebied zal er sprake zijn van maatwerk. Zie ook A.4 (parkeren en verkeer)	Nee
85	1. Verzoek om een overgangsbepaling in de Hoogbouwvisie op te nemen. Deze bepaling moet regelen dat initiatieven, welke starten binnen 1 jaar na vaststelling van de Hoogbouwvisie, aan de regels voor inwerkingtreding van de Hoogbouwvisie mogen voldoen. 2. Verzoek om de schijven-typologie niet uit te sluiten.	1. De Hoogbouwvisie is een beleidskader en kent geen bouwrechten toe. Het bestemmingplan is het juridisch kader waar een vergunning op getoetst wordt. Het bestemmingsplan regelt het overgangsrecht. Tevens is de raad ten alle tijden bevoegd om gemotiveerd af te wijken van de Hoogbouwvisie. Een overgangsrecht voegt niets toe. 2. De Hoogbouwvisie streeft naarzijdige gebouwen. Schijven passen stedenbouwkundig niet in dat beeld.	Nee Nee



	<p>3. Verzoek om de term 'plint' te verduidelijken met de toevoeging dat het hier om twee etages kan gaan.</p> <p>4. Criterium 2 ("Hoogbouw heeft altijd een schakel tussen het maaiveld van minimaal 4,5 meter (1 laag) tot maximaal 18 meter (6 lagen)") van de specifieke hoogbouwseisen als harde eis laten vervallen en als ambitie opnemen.</p> <p>5. Criterium 3 ("Hoogbouw levert een positieve bijdrage aan de omgeving") is zeer interpretabel en praktisch niet objectief te toetsen. Verzoek om dit criterium te laten vervallen.</p> <p>6. Criterium 5 ("De plint heeft een ruimte verdiepingshoogte (minimaal 4,5 meter), is actief en draagt bij aan de belevingskwaliteit op straatniveau") van de specifieke hoogbouwseisen als harde eis laten vervallen en als ambitie opnemen.</p> <p>7. Criterium 8 ("Hoogbouw maakt door middel van terrassen en vertrappingen een groene verbinding met het maaiveld") is onduidelijk en daarmee lastig objectief te toetsen. Verzoek om dit criterium te verduidelijken.</p> <p>8. Criterium 10 ("Positionering draagt bij aan de leesbaar- en herkenbaarheid van de stedenbouwkundige en functionele structuur van de stad") is onduidelijk. Verzoek om dit criterium te laten vervallen.</p> <p>9. Voldoet het reeds ingediend initiatief aan de Hoogbouwvisie?</p>	<p>3. De eisen aan de plint hebben als doel de uitstraling van de onderste lagen te waarborgen en de relatie met de straat te versterken. Over de hoeveelheid etages achter de gevel doet de visie geen nadere uitspraken. De invulling hiervan is aan de initiatiefnemer. Hierbij is een invulling met twee etages denkbaar.</p> <p>4. De Hoogbouwvisie stelt een functie achter de plint niet verplicht. De eisen aan de plint komen voort uit architectonische redenen.</p> <p>5. Dit criterium is zo omschreven om flexibiliteit in planvorming te behouden en niet vooraf alles hard af te kaderen.</p> <p>6. De visie stelt dat er actieve plinten moeten komen. Dit kan door een functie worden ingevuld maar kan ook op een andere manier worden opgelost. De visie verplicht niet een functie achter de plint te huisvesten.</p> <p>7. De visie streeft ernaar dat de relatie tussen hoogbouw en omliggend groen wordt versterkt. Er worden referentiebeelden toegevoegd en het doel wordt beter omschreven.</p> <p>8. Dit criterium is op deze manier beschreven om voldoende flexibiliteit en sturing te kunnen geven aan initiatieven. Mocht een plan aan alle criteria voldoen en toch nog op een onwenselijke positie staan, kan dit criterium sturing geven.</p> <p>9. De Hoogbouwvisie gaat niet in op specifieke projecten. Toetsing van een project aan de Hoogbouwvisie gebeurt binnen de verschillende projecten.</p>	<p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p> <p>Ja</p> <p>Nee</p> <p>Nee</p>
86	Gelijk aan punten 1 t/m 8 van reactie 85	Zie antwoorden 1 t/m 8 van reactie 85	Zie reactie 85
87	Gelijk aan punten 1 t/m 8 van reactie 85	Zie antwoorden 1 t/m 8 van reactie 85	Zie reactie 85
88	Gelijk aan punten 1 t/m 9 van reactie 85	Zie antwoorden 1 t/m 9 van reactie 85	Zie reactie 85
89	Gelijk aan punten 1 t/m 9 van reactie 85	Zie antwoorden 1 t/m 9 van reactie 85	Zie reactie 85
90	Gelijk aan punten 1 t/m 8 van reactie 85	Zie antwoorden 1 t/m 8 van reactie 85	Zie reactie 85



107	1. Verzoek om de KLM locatie als hoogbouwzone op te nemen.	1. De betreffende locatie is in de ontwerpvisie als 'Gedefinieerd gebied' opgenomen. Reden hiervoor is dat de locatie ver van OV-knooppunten, hoofdontsluitingswegen en een voorzieningencluster ligt. Deze situatie blijft komende jaren gelijk en vanuit dat oogpunt is het college voornemens het gebied niet te benoemen als hoogbouwzone. De bouwrechten uit het bestemmingsplan die gelden voor de gebouwen van KLM worden uiteraard gerespecteerd.	Nee
	2. Wat is de exacte juridische grondslag voor het opstellen van de Hoogbouwvisie? Het lijkt erop dat dit een beleidsstuk is, klopt dat?	2. De Hoogbouwvisie is een beleidsstuk. De gemeenteraad is bevoegd om beleid vast te stellen. De juridische grondslag voor het vaststellen van beleidsstukken door de gemeenteraad is geregeld in de Gemeentewet.	Nee
	3. Wat is de verdere procedure inzake de Hoogbouwvisie? Wordt deze door het college van burgemeester en wethouders vastgesteld of door de gemeenteraad?	3. De gemeenteraad stelt de Hoogbouwvisie vast.	Nee
	4. Wat is de verhouding van de Hoogbouwvisie ten opzichte van het limitatief-imperatief stelsel van toepassingsgronden voor een bouwomgevingsvergunning?	4. De Hoogbouwvisie is een beleidskader en is geen directe toetsingsgrond voor een omgevingsvergunning in de zin van Wabo.	Nee
	5. Op pagina 28 wordt aangegeven dat als het college bereid is af te wijken dat dit gemotiveerd wordt voorgelegd aan de gemeenteraad. Is het de bedoeling dat de gemeenteraad een besluit neemt over het afwijken van de Hoogbouwvisie? Hoe verhoudt dit zich tot een verklaring van geen bedenkingen van de gemeenteraad? Betekent dit dat voor eenzelfde plan twee keer toestemming moet worden gevraagd aan de gemeenteraad?	5. Het college bereidt de plannen voor die worden voorgelegd aan de gemeenteraad (zie artikel 160 Gemeentewet). De Hoogbouwvisie is niet opgenomen in het vvgb beleid van de gemeente. Bij een initiatief dat niet past binnen de kaders zal de gemeenteraad een vvgb worden gevraagd. Het initiatief wordt één keer voorgelegd, net als dat gebeurt bij andere initiatieven.	Nee
	6. Hoe ver gaat de discretionaire bevoegdheid van de gemeente om toch niet mee te werken aan een initiatief dat in overeenstemming is met de Hoogbouwvisie?	6. De gemeenteraad kan altijd ruimtelijk gemotiveerd afwijken van de Hoogbouwvisie. In de afweging om mee te werken aan een initiatief weegt het college en de gemeenteraad meerdere belangen (omwonenden, klimaatadaptatie, parkeren, woningbouwprogramma enzovoort) dan stedenbouw.	Nee



113	Ten behoeve van een variërende volumeopbouw van de kantoren langs de A9 met zo weinig mogelijk 'wandwerking' acht de inspreker het van belang dat voor het plangebied aan de Krijgsman enkele hoogteaccenten hoger dan 18 meter worden toegestaan.	De betreffende locatie is als 'gedefinieerd gebied' opgenomen. Reden hiervoor is dat de locatie niet voldoet aan de criteria die gesteld worden aan een hoogbouwzone als de nabijheid van OV-knooppunten en een voorzieningencluster. Daarnaast is de locatie in de Amstelscheg gelegen, een waardevol natuurgebied, dat in de Hoogbouwvisie als 'buitengebied' is gedefinieerd. Omdat de locatie geen hoogbouwzone is, zijn incidentele hoogteaccenten, hoger dan 18 meter, op voorhand niet mogelijk. Echter, de raad kan hier desgevraagd van af wijken middels een afwijkingsbesluit.	Nee
115	Inspreker is het niet eens met de benoeming van kruispunt Beneluxbaan – Sportlaan als hoogbouwzone. Maakt zich onder meer zorgen over aspecten als bezonning en verkeersbewegingen.	Amstelveen heeft de kruispunten van de Beneluxbaan benoemd als hoogbouwzone vanwege de goede ontsluiting van de locaties (zowel per auto, OV als fiets). Met intensivering van woningen komen er meer vervoersbewegingen. Een goede ontsluiting is dan van groot belang. De Hoogbouwvisie verplicht op deze locaties niet dat er hoogbouw moet komen maar scheidt een kader waar binnen hoogbouw mogelijk is. Eventuele ontwikkelingen worden getoetst aan de door de visie gestelde kaders waarbij aspecten als privacy en bezonning worden onderzocht. Mocht dit leiden tot een aanpassing van het bestemmingsplan, dan wordt hierover in contact getreden met belanghebbenden.	Nee
117	De Bovenkerkerpolder moet voor circa 20% bebouwd worden met grondgebonden woningen.	In 2016 heeft de gemeenteraad van Amstelveen een besluit genomen inzake de motie 'Beschermd status Bovenkerkerpolder'. Conclusie van de behandeling van deze motie is dat Amstelveen de Bovenkerkerpolder niet gaat bebouwen. De Hoogbouwvisie heeft niet geleid tot een heroverweging van dit standpunt. Hiermee blijft de Bovenkerkerpolder onbebouwd. Zie ook A.5 (wonen)	Nee
121	1. Realiseer hoogbouw bij de entrees van Amstelveen. 2. Stel nadere eisen aan hoogbouw.	1. De Hoogbouwvisie stelt dat o.a. de kruispunten op de Beneluxbaan en de Bovenkerkerweg de entrees van de stad vormen. In lijn met de inspreker zijn deze locaties als hoogbouwzone bestempeld waarmee landmarks op deze locaties mogelijk zijn. 2. De Hoogbouwvisie stelt een aantal algemene eisen. Specifieke eisen zijn niet generiek op te stellen omdat deze locatiespecifiek zijn.	Nee Nee



123	In de Hoogbouwvisie is er geen aparte aandacht voor de positie en kwaliteit van bomen. Wat is bijvoorbeeld de gewenste afstand van de rand van de kroon t.o.v. de gevels? Is er aandacht voor de waarde van de bomen, voor CO ₂ opslag, wateropvang, luchtverontreiniging, koeling, biodiversiteit en gezondheid en kunnen de bewoners een keuze maken uit de meest geschikte boomsoorten?	Elke locatie is anders en om die reden is het moeilijk een generieke norm op te nemen voor de afstand tussen bomen en gebouwen. Amstelveen wil ondanks de verdichting een groene stad blijven. Bij de uitwerking van de verschillende projecten wordt dan ook nauwkeurig naar de afstand tussen bomen en gebouwen gekeken. In het algemeen kan worden gezegd dat er voldoende ruimte tussen de kroon van een boom en een gebouw moet zijn om te voorkomen dat takken de gevel raken. Daarnaast spelen lichttoetreding en uitzicht een belangrijke rol. Een andere randvoorwaarde voor de aanplant van bomen is de zorg voor een gezonde groeiplaats. Dat betekent dat bomen tegenwoordig in principe alleen in open grond (gras, beplanting) worden geplant en niet meer in de verharding. Het bepalen van de verschillende boomsoorten is een verantwoordelijkheid van de gemeente, waarbij suggesties van bewoners kunnen worden meegenomen. Bij het bepalen van de soorten spelen daarnaast vooral overwegingen als het karakter van de omgeving, sierwaarde, schaduw, bijvriendelijkheid, ziektegevoeligheid, vruchtvorming en bodemomstandigheden een rol.	Nee
144	Er moet worden ingezet op fietsinfrastructuur.	Bij iedere ontwikkeling zullen wij aandacht besteden aan de bereikbaarheid en infrastructuur voor fietsers. De mobiliteitsvisie gaat hier nader op in.	Nee
145	Er moet ook worden gekeken naar veiligheid bij in- en uitritten van parkeergarages.	De in- en uitritten van parkeergarages dienen te voldoen aan de veiligheidsnormen van de NEN. Daarnaast wordt ook locatiespecifiek gekeken of in- en uitritten geen veiligheidsproblemen opleveren voor met name kruisende fietsers en voetgangers.	Nee
155	Zorg voor passende compensatie voor bestaande laagbouw waar hoogbouw is gedacht. Bijvoorbeeld door middel van bomen.	Waar hoogbouw laagbouw gaat vervangen zal aandacht zijn voor de overgang naar bestaande, omliggende bebouwing. Hoogbouw dient zich ruimtelijk goed te voegen in de bestaande omgeving. Hierbij worden aspecten als bezonning en privacy onderzocht.	Nee
160	Er moeten niet alleen groene boomtoppen zijn maar ook voldoende grasveldjes.	Parken en grasveldjes spelen een belangrijke rol in de groene identiteit. De Hoogbouwvisie stelt dan ook dat bestaande groengebieden niet bebouwd worden. Daarnaast stelt de visie dat 'hoogbouw een kwalitatieve bijdrage aan de directe omgeving te levert'. Hiermee kan de gemeente sturen op de kwaliteit van het openbaar gebied rondom hoogbouw.	Nee



168	Creëer niet allemaal wijken met hoogbouw.	Amstelveen streeft naar een divers woonmilieu waarin zowel laag- als hoogbouw naast elkaar kan staan. De hoogbouwzones geven aan waar hoogbouwaccnten mogelijk zijn. Dit betekent niet dat er in deze zones alleen hoogbouw komt.	Nee
172	Benoem in iedere buurt van ieder hoogbouwproject één of meerdere "buurtsprekers" die mee kunnen kijken/praten over lokale projecten. Zij kunnen dan tevens meningen inventariseren en doorgeven aan het college of de raad.	Per project vindt inspraak/participatie plaats. De omwonenden kunnen dan meekijken/-praten over het ontwerp. Amstelveen kent het systeem van wijkraden. Ook zij worden gekend in de ontwikkelingen en vertegenwoordigen de belangen van de buurt/wijk.	Nee
173	Hoogbouw gaat niet alleen over hoogbouw maar ook over hotels, winkels en culturele gebouwen.	De Hoogbouwvisie doet vooral uitspraken over de verschijningsvorm van hoogbouw. De functie(s) in hoogbouw wordt/worden geregeld in een bestemmingsplan. Indien een bestemmingsplan het toelaat, kunnen er ook andere functies dan wonen in hoogbouw worden gevestigd. Voor de strategische werklocaties wordt een visie opgesteld. Recent is de accommodatiestrategie vastgesteld. In deze stukken wordt nader ingegaan op de ruimtelijke wenselijkheid van functies.	Nee
174	Hoogbouw mag niet ten koste gaan van bomen.	Amstelveen deelt uw mening dan hoogbouw niet ten koste mag gaan van het groene karakter. De Hoogbouwvisie heeft dan ook criteria opgesteld om hoogbouw op een juiste wijze in het bestaande groen te passen. Het kan voorkomen dat een enkele boom zal moeten verdwijnen om een project uitvoerbaar te maken.	Nee
176	Het aantal woningen dat gebouwd wordt moet daadwerkelijk bijdragen aan de vermindering van de druk op de woningmarkt. Met 10.000 woningen kom je er niet.	Om de druk op de woningmarkt te verminderen onderzoekt Amstelveen hoeveel woningen er komende jaren gebouwd kunnen worden. Dit aantal zal de druk op de woningmarkt niet kunnen wegnemen maar wel verminderen.	Nee
177	Geen hoogbouw aan de Meander omdat daar ook de A9 verbreed wordt en er dan helemaal geen ruimte meer overblijft.	De Meander maakt onderdeel uit van het Stadshart dat in de Hoogbouwvisie als hoogbouwzone is benoemd. Langs de Meander is nu al hoogbouw aanwezig en Amstelveen ziet meer hoogbouw in het gehele Stadshart als mogelijkheid. Tussen de Meander en de A9 ligt het Meanderpark en dat park is een waardevol onderdeel van de hoofdgroenstructuur van Amstelveen. De A9 wordt overwegend in zuidelijke richting verbreed teneinde het Meanderpark zoveel als mogelijk te handhaven.	Nee



182	De A9 komt niet in een volledige tunnel te liggen maar in een gedeeltelijk overdekte tunnelbak.	Het wijzigen van het tunnelplan van de A9 heeft te maken gehad met de betaalbaarheid van het plan. Deze tunnel had namelijk betaald moeten worden uit de opbrengsten van grote hoeveelheden woningbouw en kantoren, direct op en naast de ondertunnelde A9. Vanwege onzekere opbrengsten gedurende de laatste crisis (2008-2014) is afgezien van dit plan en is gekozen voor een goedkopere tunnelbak met gedeeltelijke overkappingen, die zonder extra kantoren en woningen gefinancierd kon worden.	Nee
183	Zijn er in de buurt of naast Up Mountain nog andere hoogbouwplannen? En zijn er plannen in de directe omgeving van Hudsons Bay en de Meander, het Meander Heempark of het Handelsplein of het Buitenhof?	De beschreven locaties liggen allen in het Stadshart. In dit gebied spelen tal van ontwikkelingen waaronder hoogbouwinitiatieven. Op het informatiecentrum Inzicht kunt u nader geïnformeerd worden over alle ontwikkelingen.	Nee



Nota van wijziging

1. Wijzigingen naar aanleiding van Cie RWN

- Naar aanleiding van opmerkingen uit de raadscommissie is nader onderzocht of het ruimtelijk aanvaardbaar is om meer hoogbouwzones langs de Beneluxbaan (ten noorden van de A9) toe te voegen. Gezien de ligging van deze locaties nabij OV-haltes en ontsluitingswegen is hier gehoor aan gegeven.

2. Ambtelijke wijzigingen

- Het doel van en gedachten achter de visie zijn uitgebreider beschreven.
- De eisen aan hoogbouw (zowel onder als boven de 18m grens) zijn uitgebreider beschreven en zijn aangevuld met referentiebeelden. Ook is een nadere beschrijving van de relatie met de straat en het parkeervraagstuk opgenomen.
- De inhoud van hoofdstuk 'Lijnen' is ondergebracht in hoofdstuk 'eisen aan bebouwing tot 18 m grens'.
- De begrenzing van de hoogbouwzone rondom het winkelcentrum in Middenhoven is aangepast. Hoogbouw is vooral bedoeld op en direct aan wijkwinkelcentra. Met deze aanpassingen komen de woongebouwen aan Grote Beer buiten de hoogbouwzone te liggen.
- De grenzen van de hoogbouwzone rondom het ziekenhuis zijn aangepast om tot een meer logische gebiedsafrastering te komen. Per abuis was de locatie van het ziekenhuis zelf als gedefinieerd gebied aangemerkt in de ontwerpvisie. Met deze wijziging valt nu ook het ziekenhuis zelf in een hoogbouwzone.
- Locatie Straat van Messina/Westelijk Halfrond 70 is niet langer als hoogbouwzone opgenomen. Stedenbouwkundig is een bouwhoogte hoger dan 18 meter op deze locatie niet realistisch gezien de korte afstand naar de naastliggende laagbouwwijk. De locatie valt met de aanpassing onder 'gedefinieerd gebied'.
- Locatie van het nationaal Tenniscentrum aan de Bovenkerkerweg is uit de hoogbouwzone gehaald. Deze locatie is per abuis als hoogbouwzone opgenomen in de ontwerpvisie. Dit gebied kenmerkt zich door de huidige laagbouw en wordt daarom als 'gedefinieerd gebied' opgenomen.
- Stadsstraten zijn alleen nog weergegeven rondom de hoogbouwzones. Hiermee spits de visie zich meer op toe op de hoogbouwzones waar de verdichtingsopgave is gedacht.

3. Wijzigingen naar aanleiding van de inspraakreacties

- Twee percelen met een groen bestemming aan de zuidzijde van de hoogbouwzone aan de Bovenkerkerweg (achter De Nessermolen) worden uit de hoogbouwzone gehaald en als gedefinieerd gebied aangeduid. Deze percelen hebben een belangrijke groenfunctie voor de wijk en grenzen aan het 'buitengebied'. Het in stand laten van deze groenwaarde op deze specifieke locatie maakt hoogbouw op deze locaties onwenselijk.
- Uit de ingezonden reacties blijkt dat de visiekaart niet goed leesbaar is. Er zijn door de inzenders verschillende suggesties gedaan om de kaart duidelijker te maken. Naar aanleiding van de reacties is de kaart verduidelijkt.

Betreft volgende reacties:

15, 22, 25, 32, 43, 56, 58, 65, 72, 76, 78, 115, 119, 121, 123



Bijlage

Opmerkingen raadscommissie voor Ruimte, wonen en natuur

De onderstaande vragen zijn 12 maart 2019 gesteld door commissieleden in de vergadering van RWM. De belangrijkste onderwerpen zijn samengevat weergegeven en beantwoord. De onderstaande beantwoording is een aanvulling op wat de wethouder heeft beantwoord, hierbij wil het college benadrukken dat er tijd tussen de Commissieavond en de beantwoording zit. Voor bijvoorbeeld de KLM locatie en de termijn wanneer zij vertrekken, is er meer duidelijkheid gekomen dan ten tijde van de Commissievergadering.

- **Wat doen we met de KLM locatie?** Het bestemmingsplan geeft de huidige ontwikkelmogelijkheden weer. In de Hoogbouwvisie is de KLM locatie als gedefinieerd gebied bestempeld. Het college is voornemens om op korte termijn met een ontwikkelkader voor dit gebied te komen om de ambities voor groen, werken en wonen voor de markt te definiëren.
- **Wat zijn de mogelijkheden voor verdichting in bestaande wijken.** Het college wil in de wijken het structureel groen zo veel mogelijk behouden en beschermen. De verdichtingsopgave wordt zo veel mogelijk in de bestaande stad opgelost. Door bijvoorbeeld van transformatie van bestaand vastgoed. Om extra verkeersbewegingen te voorkomen worden hoogbouwzones vooral op goed ontsloten locaties (voor zowel auto als OV) gepositioneerd. Verdichting vindt plaats als het passend en ruimtelijk aanvaardbaar is binnen het gebied
- **Hoeveel hoogbouwaccenten kunnen er in een hoogbouwzone komen?** Hoeveel hoogbouw er per zone kan komen is sterk afhankelijk van een aantal factoren. Naast de ruimtelijke context waar een mogelijk hoogbouwaccent is gedacht, zijn de grootte van een ontwikkelplot en het programma van invloed op de verschijningsvorm van hoogbouw en het aantal hoogbouwaccenten. Er wordt gezocht naar een stedenbouwkundig acceptabele inpassing wanneer er meerdere hoogbouwinitiatieven in een zone zijn gedacht. De afweging wordt uiteindelijk in een project gemaakt en zal via een startnotitie aan de raad worden voorgelegd.
- **Wat zijn de gevolgen voor het aantal woningen?** In het laatste kwartaal van 2019 wordt een update van het 'Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief Amstelveen' aan de raad voorgelegd. Hierin wordt een doorkijk gegeven naar alle locaties die in aanmerking komen om de komende jaren ontwikkeld te worden. Daarbij wordt voor het totaal van de gemeente ook een programmatische inschatting gemaakt. De Hoogbouwvisie gaat niet verder in op de woningbouwopgave.
- **Waarom zijn er niet meer zones langs de Beneluxbaan als hoogbouwzone benoemd?** Het college kan zich vinden in de suggestie om meer hoogbouwzones toe te voegen rondom de Beneluxbaan. Op de visiekaart zijn deze toegevoegde zones verbeeld.
- **Wat wordt de kwaliteit van de bebouwing?** Met de regels uit de visie wordt een gewenste basiskwaliteit van hoogbouw gewaarborgd (slank, transparant). Bij uitwerking van een initiatief binnen een project wordt, in overleg met de stadsbouwmeester en stadsarchitect, de kwaliteit nader uitgewerkt.
- **Verticaal groen is wenselijk.** Integratie van verticaal groen kan helpen om een gebouw te verduurzamen of het kan architectonisch bijdragen aan de kwaliteit van een gebouw. Voorschrijven doen we niet om een ontwikkelaar flexibiliteit te bieden om zelf invulling te geven het eigenlijke



doel (bijvoorbeeld een duurzaam gebouw) te realiseren. De Welstandsnota stelt geen nadere eisen aan verticaal groen. De mogelijkheid bestaat wel om eventuele eisen in een beeldkwaliteitsplan op te nemen.

- **Zijn Klaasje Zevenster/Bankrastoren voorbeelden van het beeld dat de Hoogbouwvisie nastreeft?** Beide projecten zijn goede voorbeelden van de sfeer die de Hoogbouwvisie nastreeft. Enkele details en opmerkingen daargelaten versterken beide projecten de relatie met de directe omgeving en hebben de projecten een open en transparant karakter met een hoge woningdichtheid.
- **Niet teveel verdichten.** Amstelveen zal moeten verdichten als we de groengebieden groen willen houden en willen voorzien in de woningbehoefte. Verdichten doen we alleen op locaties die zich, vanwege hun ligging nabij goede ontsluitingsmogelijkheden, daar goed voor lenen. Voor elk project geldt overigens dat op basis van kaders en richtlijnen, waar de Hoogbouwvisie één van is, een separate afweging gemaakt wordt.
- **Er zou differentiatie in hoogbouwzones moeten komen.** De hoogbouwzones geven aan waar hoogbouw mogelijk is zonder uitspraken te doen over de maximale bouwhoogte. De ruimtelijke context van een project bepaalt mede hoe hoogbouwaccenten er uit komen te zien. Hierdoor ontstaat automatisch een differentiatie in hoogte en verschijningsvorm. Daarbij zou een vooraf opgelegde opdeling van de hoogbouwzones in meerdere kleinere zones onduidelijkheid scheppen bij bewoners en initiatiefnemers en geeft aanleiding voor een discussie over welke hoogte acceptabel is voor welk gebied. Het gesprek over de bouwhoogte moet op projectniveau plaats vinden waarbij de hoofdvraag moet zijn: 'wat is een acceptabele hoogte in verhouding met de omgeving waar het hoogbouwaccent komt te staan'. Voor elk project wordt uiteindelijk een nieuwe afweging gemaakt en er zal een startnotitie aan de raad worden voorgelegd.
- **Wat is de status van de vlakken?** De vlakken geven aan waar de hoogte kan worden opgezocht. Uiteraard passend binnen de stedenbouwkundige context. Pas nadat het bestemmingsplan is aangepast kunnen er ook daadwerkelijk omgevingsvergunningen worden afgegeven. Op het moment dat een initiatief zich aandient zal dit via de gebruikelijke route met een startnotitie aan de gemeenteraad worden voorgelegd.
- **Komt er binnen een zone ook hoogbouw?** Elke plek binnen een zone is een potentiële locatie voor hoogbouw. Uiteraard hangt dit van omgevingsfactoren af en van het feit of zich een initiatief voordoet.
- **Wat is de rechtszekerheid van de visie?** Het bestemmingsplan is leidend en schept het juridisch kader. De Hoogbouwvisie is een beleidsdocument.
- **Wat is de status van de Hoogbouwvisie bij een bestemmingsplan?** Het bestemmingsplan vormt het juridisch kader voor wat ruimtelijk mogelijk is. Als voor een project het bestemmingsplan gewijzigd moet worden, wordt een startnotitie gemaakt waarin afgewogen wordt of het project voldoende past binnen kaders en ambities van de gemeente, waaronder dus ook de Hoogbouwvisie. De gemeenteraad heeft daarin het laatste woord.
- **De visie moet meer randvoorwaarden en kaders opnemen.** Om niet van te voren projecten al op slot te zetten schetst de visie alleen basisregels. Nadere voorwaarden en kaders worden per project in beeld gebracht en worden via een startnotitie aan de raad voorgelegd.
- **Hoe wordt de communicatie met bewoners geregeld?** De Hoogbouwvisie is onderworpen aan participatie. In separate projecten vindt altijd een inspraakprocedure plaats.
- **Wat is het doel van de visie?** Duidelijkheid scheppen waar hoogbouwinitiatieven denkbaar zijn en onder welke voorwaarden. Daarnaast geeft de visie duidelijkheid waar we vooral geen hoogbouw willen. In die gebieden is de Amstelveense hoogte de maximale bouwhoogte.



- **Hoeveel woningen willen we realiseren?** De Hoogbouwvisie doet geen uitspraken over het aantal woningen dat we gaan realiseren. In het 'Ruimtelijk Ontwikkelingsperspectief' dat in het vierde kwartaal van dit jaar aan de raad wordt voorgelegd wordt een inschatting gemaakt van het aantal te realiseren woningen. Daarbij geldt dat de daadwerkelijke realisatie onder andere afhankelijk is van marktomstandigheden.
- **Visiekaart pagina 20 is niet duidelijk.** De visiekaart is aangepast en geeft nu een duidelijker beeld van de hoogbouwzones.
- **In de Cie werd aandacht gevraagd over de locatie Groen van Prinstererlaan?** De locatie Groen van Prinstererlaan 114 maakt ruimtelijke en stedenbouwkundig deel uit van het Stadshart. In het Stadshart ziet het college ruimte voor verdichting waarbij ook de hoogte mag worden opgezocht. De vorm waarin dit gebeurt wordt binnen het project uitgewerkt. Dat geldt ook voor de Groen van Prinstererlaan 114. De afweging hiervoor wordt nog bij de raad ter besluitvorming voorgelegd, zie voor verdere beantwoording ook B.2.
- **Vanwaar de keuze voor hoogbouw aan de Maalderij?** In de hoogbouwzone wordt het gehele bedrijventerrein als hoogbouwzone benoemd. Er is recentelijk een startnotitie vastgesteld voor de Maalderij, waarin het kader is vastgelegd voor ontwikkeling. In de startnotitie is afgewogen dat aan de Maalderij geen hoogbouw komt.