

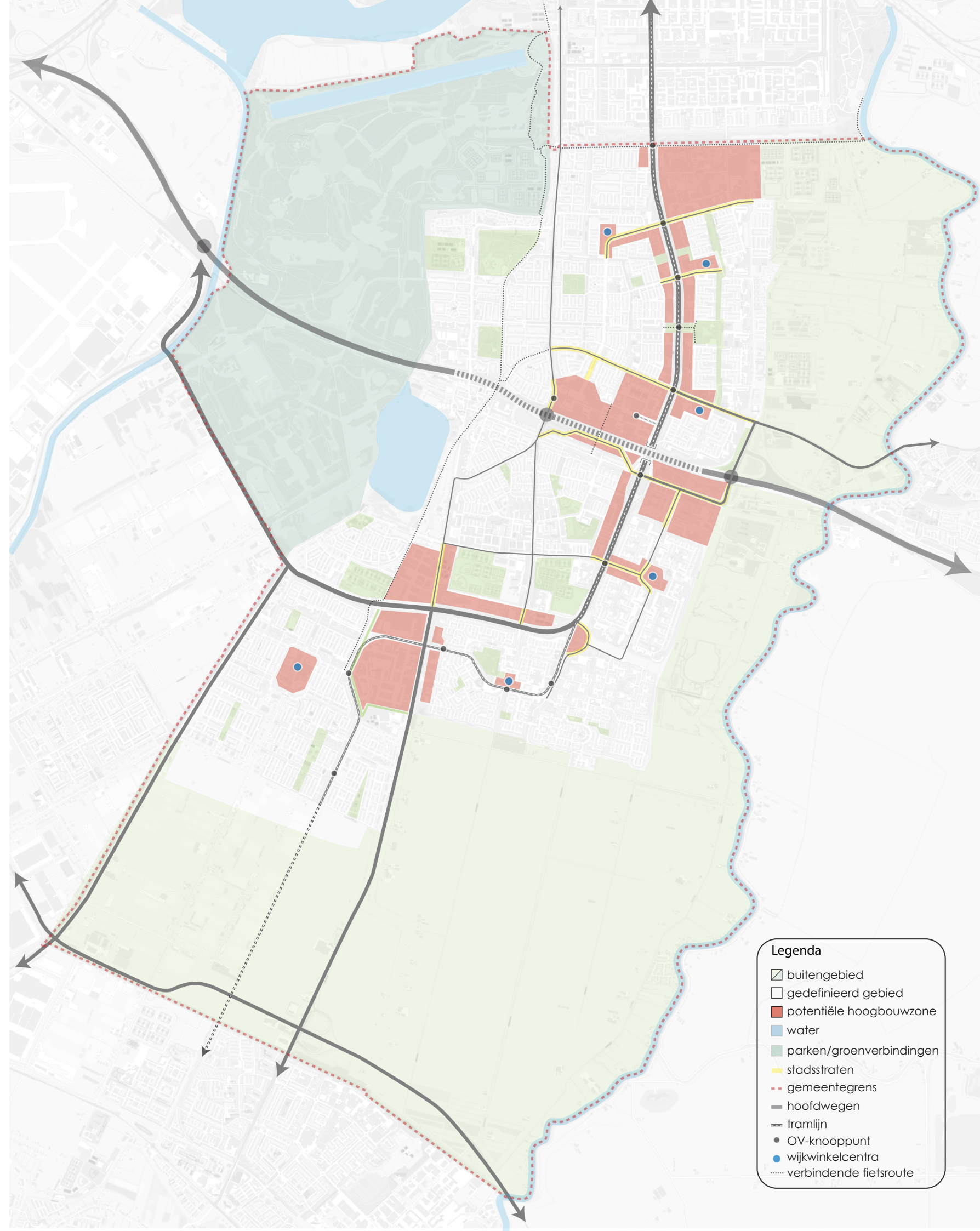
Hoogbouw en Amstelveen Evaluatie en relatie tot de Omgevingsvisie

28 mei 2025

Daniel van der Ree
Martijn Oxener

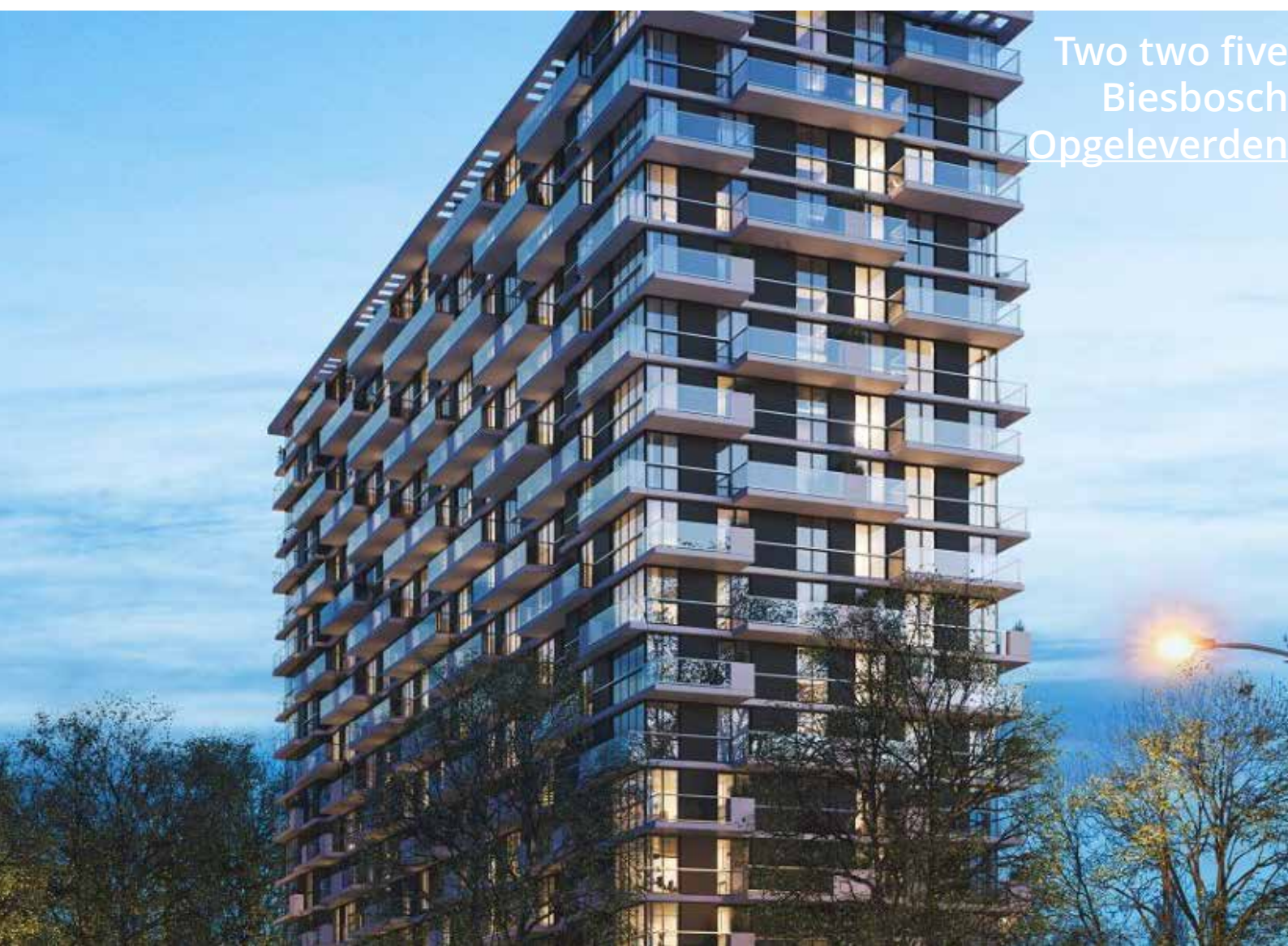
Hoogbouwvisie 2019

- In oktober 2019 unaniem vastgesteld in de gemeenteraad;
- Motto visie: Stad tussen de bomen;
- Introductie 'Amstelveense hoogte', 6 bouwlagen, gemiddelde boom hoogte;
- Visie maakt onderscheid tussen 'gedefinieerd gebied' en 'hoogbouwzones';
- In gedefinieerd gebied is 'Amstelveense hoogte' het maximum;
- In potentiële hoogbouwzones is hoogbouw denkbaar mits goed ingepast in context van;
- de locatie en passend binnen begrenzing LIB.



Gestart vóór de Hoogbouwvisie

Opgeleverden en in aanbouw



Gestart vóór de Hoogbouwvisie

Niet doorgegaan



Op basis van de Hoogbouwvisie

In ontwikkeling



Amstelwood
Ouderkerkerlaan

Coalitieakkoord 2022 – 2026

- Hoogbouwvisie wordt geactualiseerd;
- Amstelveense hoogte verlagen van 6 naar 5 bouwlagen;
- Mogelijk wordt een aantal potentiële hoogbouwlocaties geschrapt;
- College is terughoudend met nieuwe hoogbouwinitiatieven m.u.v. Nieuw Legmeer.

Evaluatie Hoogbouwvisie 2019

- Gesprekken binnen ambtelijke organisatie;
- Gesprekken met externe partijen:
Forum Invest, Netjes Beheer, Maarsen Groep, Rijsterborgh, Waterland Real Estate, AM en Being Development;
- Gesprek met externe stedenbouwkundige en tevens bewoner Amstelveen;
- Raadsgesprek op 6 december 2023.

De resultaten van de Evaluatie

Wat gaat er goed?

- Zowel interne organisatie als alle externe partijen geven aan dat de Hoogbouwvisie in principe een prima beleidsdocument is waar goed mee te werken valt;
- Voor het eerst is er een toetsingskader om als gemeente mee te kunnen sturen;
- Hoogbouwvisie heeft een duidelijke kaart en een aantal duidelijke eisen;
- Geeft goede leidraad in gesprekken met ontwikkelaars en met name bij intaketafel.

De resultaten van de evaluatie

Wat heeft aanpassing/aanscherping?

- Sterker de relatie met Omgevingsvisie benoemen;
- Sterker de gemeentelijke ambitie(s) toelichten en niet alleen regels opnemen;
- Bouwen tot maximaal LIB grens wordt vaak als 'recht' gelezen;
- Inpassing in ruimtelijk context wordt nog wel eens 'vergeten';
- Te veel de focus op een solitair gebouw, er zou meer nadruk gelegd moeten worden op de context van een ontwikkeling.

De resultaten van de evaluatie

Wat mist er?

- Thema optoppen ontbreekt;
- Een link met duurzaamheidsambities;
- College wenst vanuit grote zichtbaarheid hogere kwaliteit op gebied van architectuur;
- Thema parkeren bij hoogbouw is een onderbelicht thema terwijl parkeren een enorme impact op de kosten heeft;
- Hoogbouwvisie moet sterker het onderscheid in doelgroepen benoemen en de vertaling daarvan in hoogbouw.

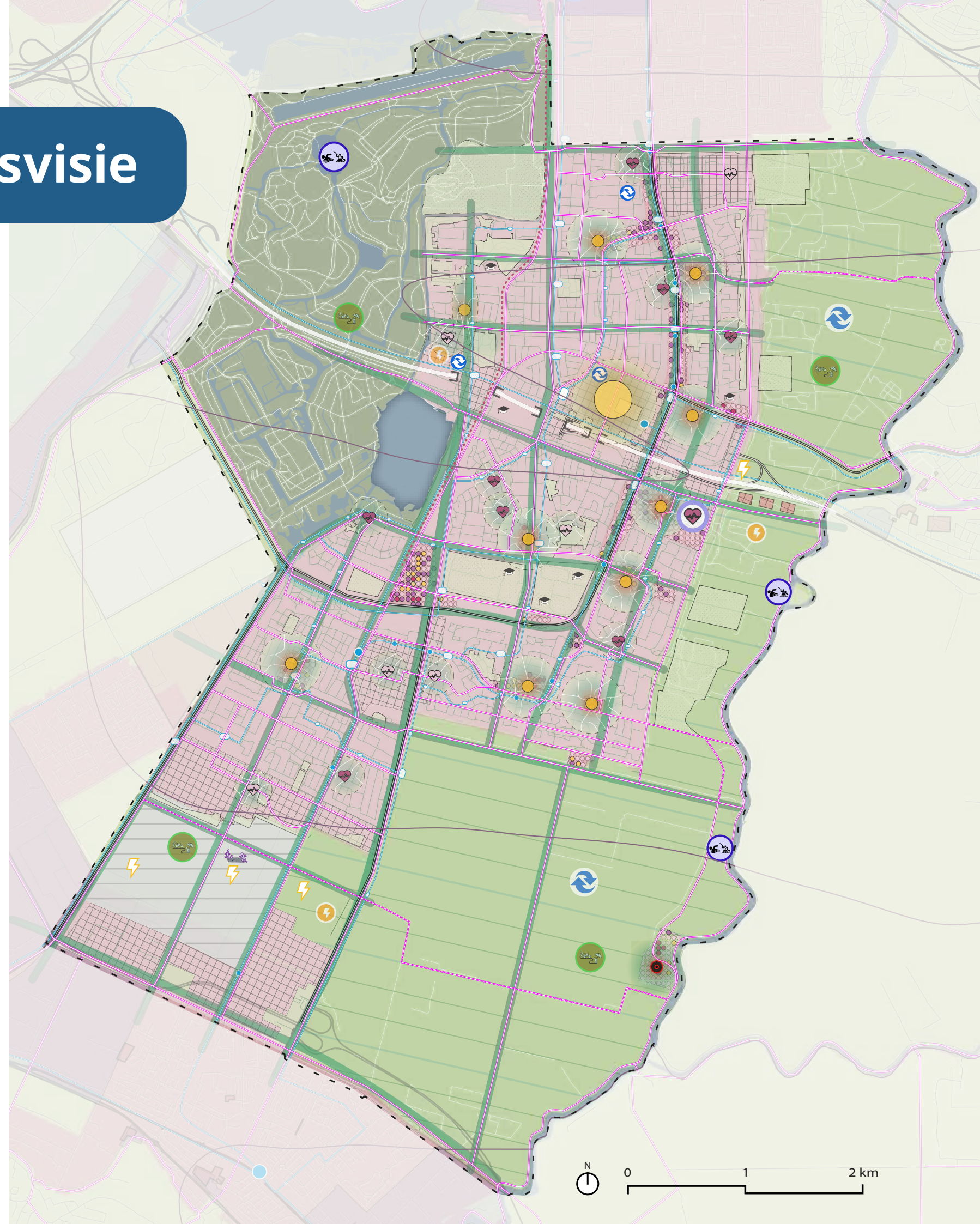
De resultaten van de Evaluatie

Reacties vanuit de markt

- Belangrijk dat de Hoogbouwvisie consequent wordt toegepast en het bestuur daadkrachtig is;
- Stapeling van gemeentelijke eisen leidt vaak tot onhaalbare plannen;
- Denk gebiedsgericht i.p.v. plotgericht;
- De Hoogbouwvisie moet ontwikkelende partijen verleiden om samen gebied(en) op te pakken;
- De Amstelveense hoogte verlagen is symboolpolitiek, de Hoogbouwvisie wordt er niet beter van;
- Het verbod op 'schijven' niet zo hard benoemen, ook een galerijflat kan wel degelijk kwaliteit hebben;
- Helderheid over de gemeentelijke ambitie ten aanzien van specifieke percelen is belangrijk, om te voorkomen dat percelen voor te veel geld worden verworven of doorverkocht;
- Neem per plan de gemeenteraad beter mee in proces en keuzes.

Hoogbouw en omgevingsvisie

Eind 2024 is de omgevingsvisie
Amstelveen bloeit
vastgesteld.



De Omgevingsvisie

De 5 ruimtelijke opdrachten



**Groen
Amstelveen**



**Gezond
Amstelveen**



**Bereikbaar
Amstelveen**



**Duurzaam
Amstelveen**



**COMPACT
AMSTELVEEN**

De Omgevingsvisie

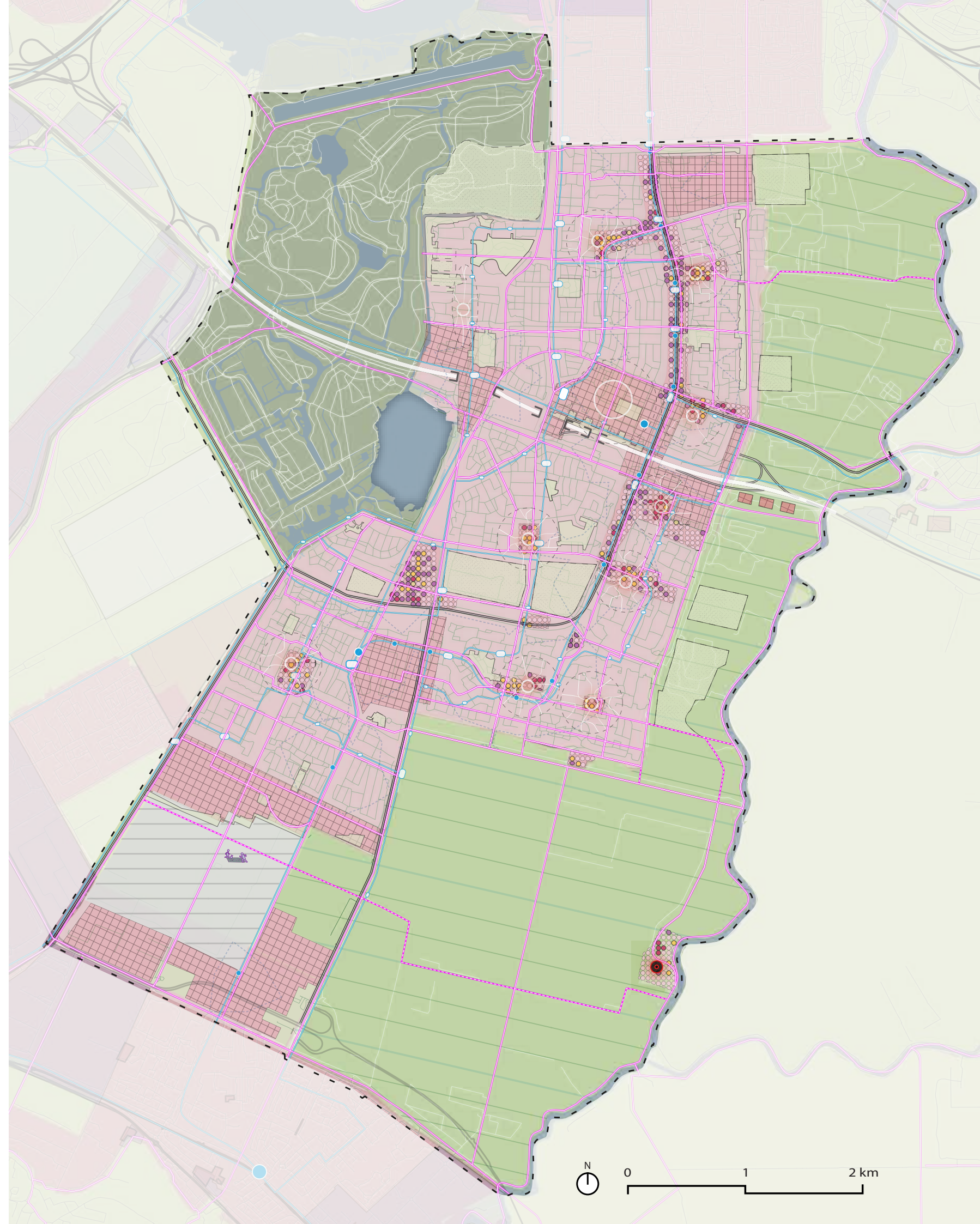
Compact Amstelveen

De Hoogbouwvisie is onderdeel van de opdracht:

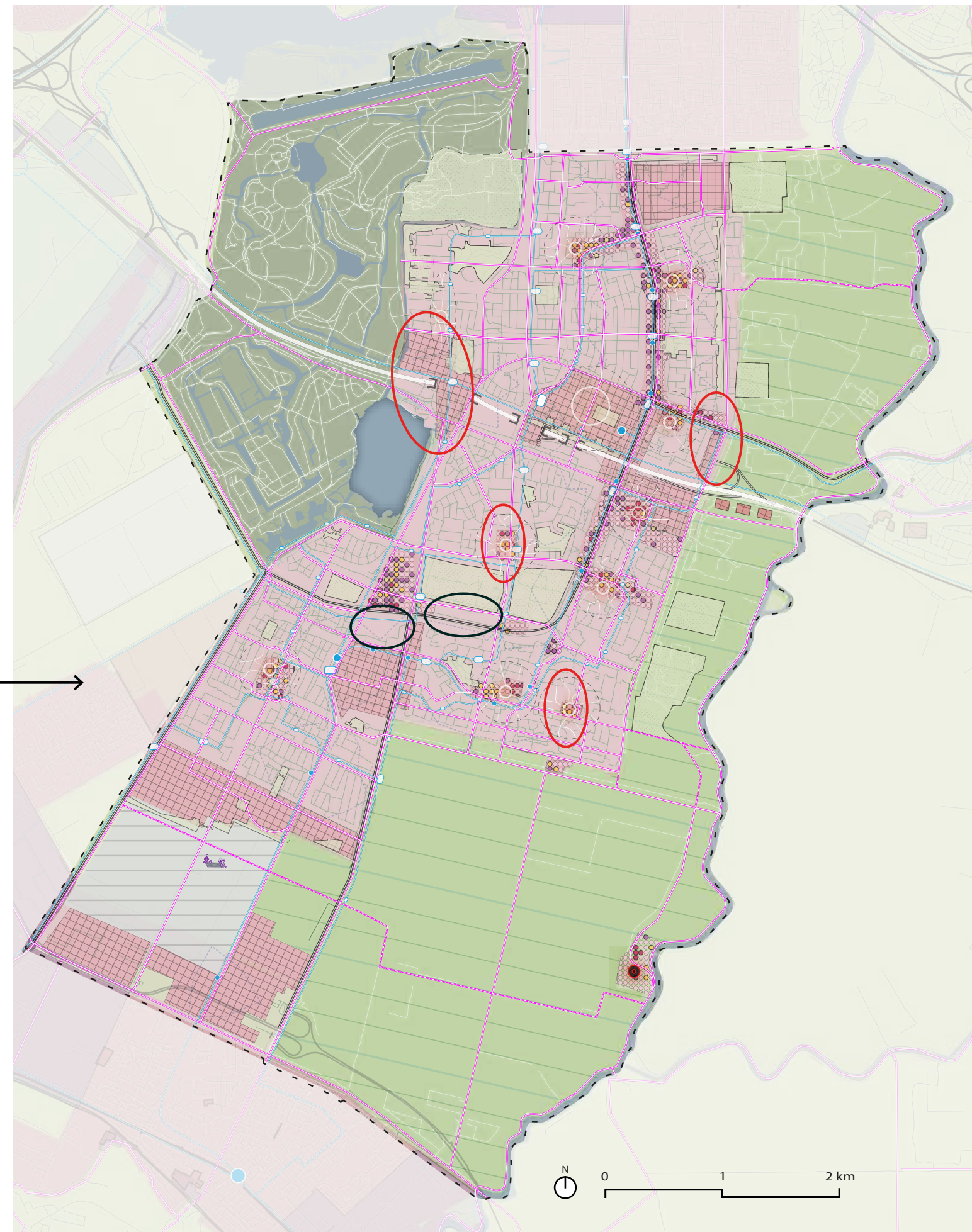
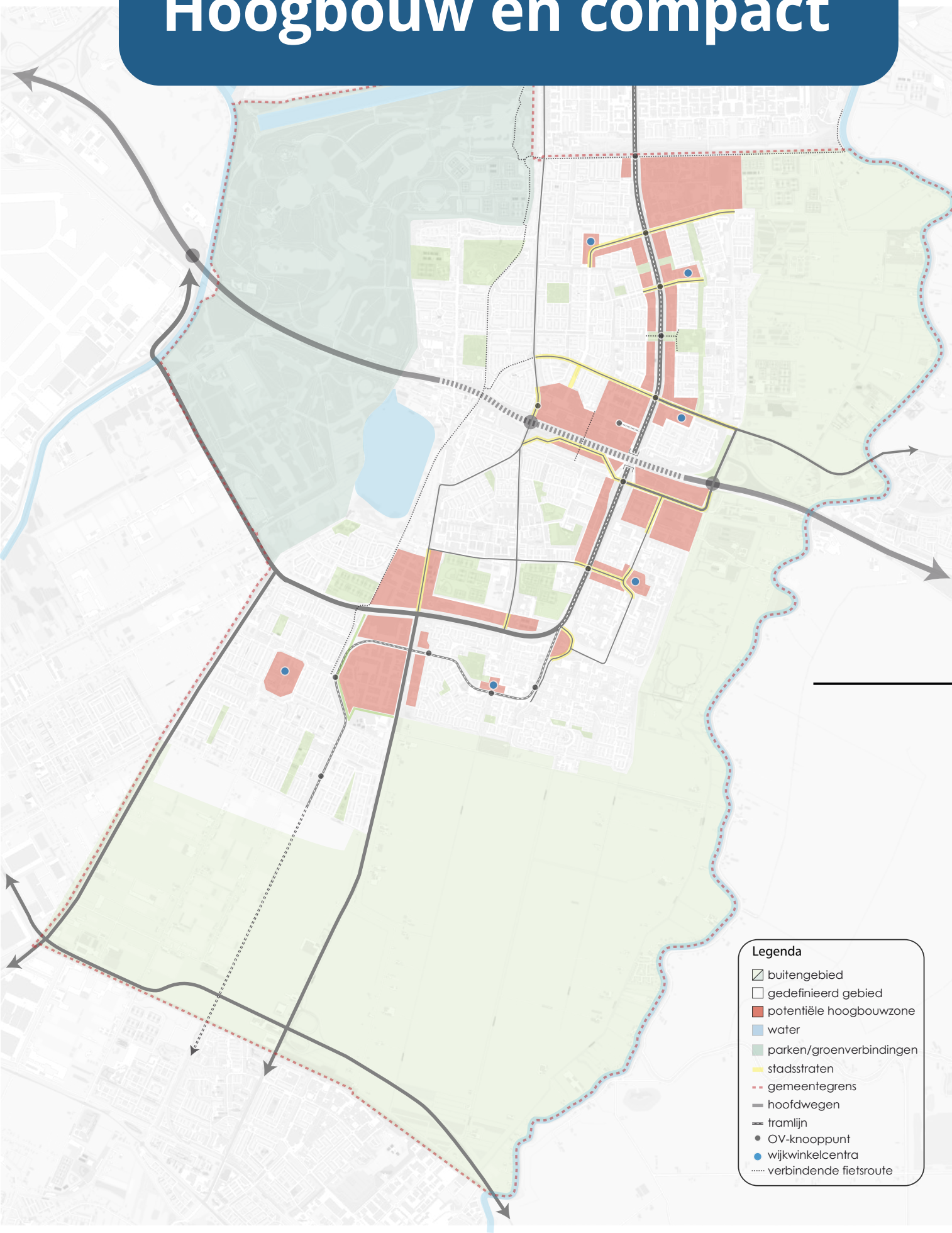
Compact Amstelveen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruiken we de schaarse ruimte efficiënt, voor meer dan 1 functie tegelijk.

Laagbouw waar het kan, verdichting en hoogbouw waar het passend is.



Hoogbouw en compact



Compact en op maat



Compact op maat

Gebieden in ontwikkeling of in planvorming

Gebieden waar op basis van vastgestelde gebiedsvisies, ontwikkelkaders of ontwikkelvisies hoogbouw kan worden toegestaan

Potentiële ontwikkelgebieden (ruimtelijke agenda of gebiedsvisie)

Specifieke doelen worden opgenomen waaraan hoogbouw moet voldoen.

Potentiële ontwikkelgebieden (schaal enkelvoudig initiatief)

Locaties waarvoor geen ruimtelijke agenda of gebiedsvisie wordt opgesteld.

Gebieden in ontwikkeling zonder hoogbouw

Dit zijn locaties die nu in planvorming en of ontwikkeling zijn.

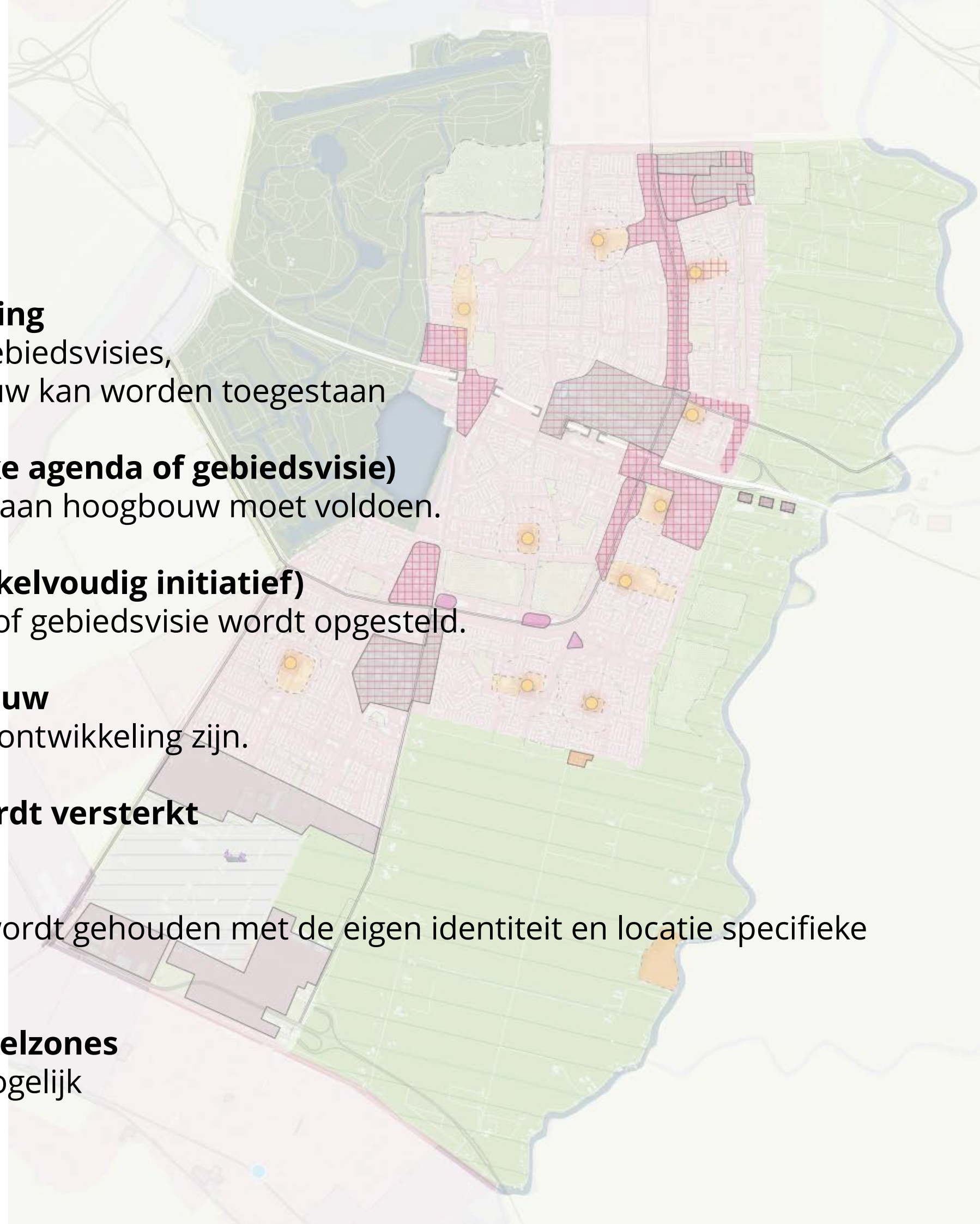
Locatie waar het bestaande karakter wordt versterkt

Wijkwinkelclusters

Gebiedsgerichte aanpak, waarbij rekening wordt gehouden met de eigen identiteit en locatie specifieke opgaven in de wijk

Hoogbouw op locaties buiten de ontwikkelzones

Optoppen en herontwikkeling potentieel mogelijk





In gesprek

Wat verstaan we in Amstelveen onder hoogbouw?

Wat is hoogbouw? Deze schijnbaar eenvoudige vraag heeft geen eenduidig antwoord. Zelfs binnen Nederland wordt er niet één definitie gehanteerd, maar wordt dit per gemeente bepaald.

Rotterdam gebouwen hoger dan 70 meter, ca 23 bouwlagen

Amersfoort gebouwen hoger dan 9 bouwlagen

Amsterdam gebouwen hoger dan 9 bouwlagen



In gesprek

Waar is hoogbouw passend rekening houdend met de ruimtelijke opdrachten?



Gezond Amstelveen

Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan een vitale en gezonde leefomgeving



Duurzaam Amstelveen

Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan lokale oplossingen voor de energie-, water- en afvalvraagstukken.



Groen Amstelveen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen behouden of verbeteren we het groen in de leefomgeving



Bereikbaar Amstelveen

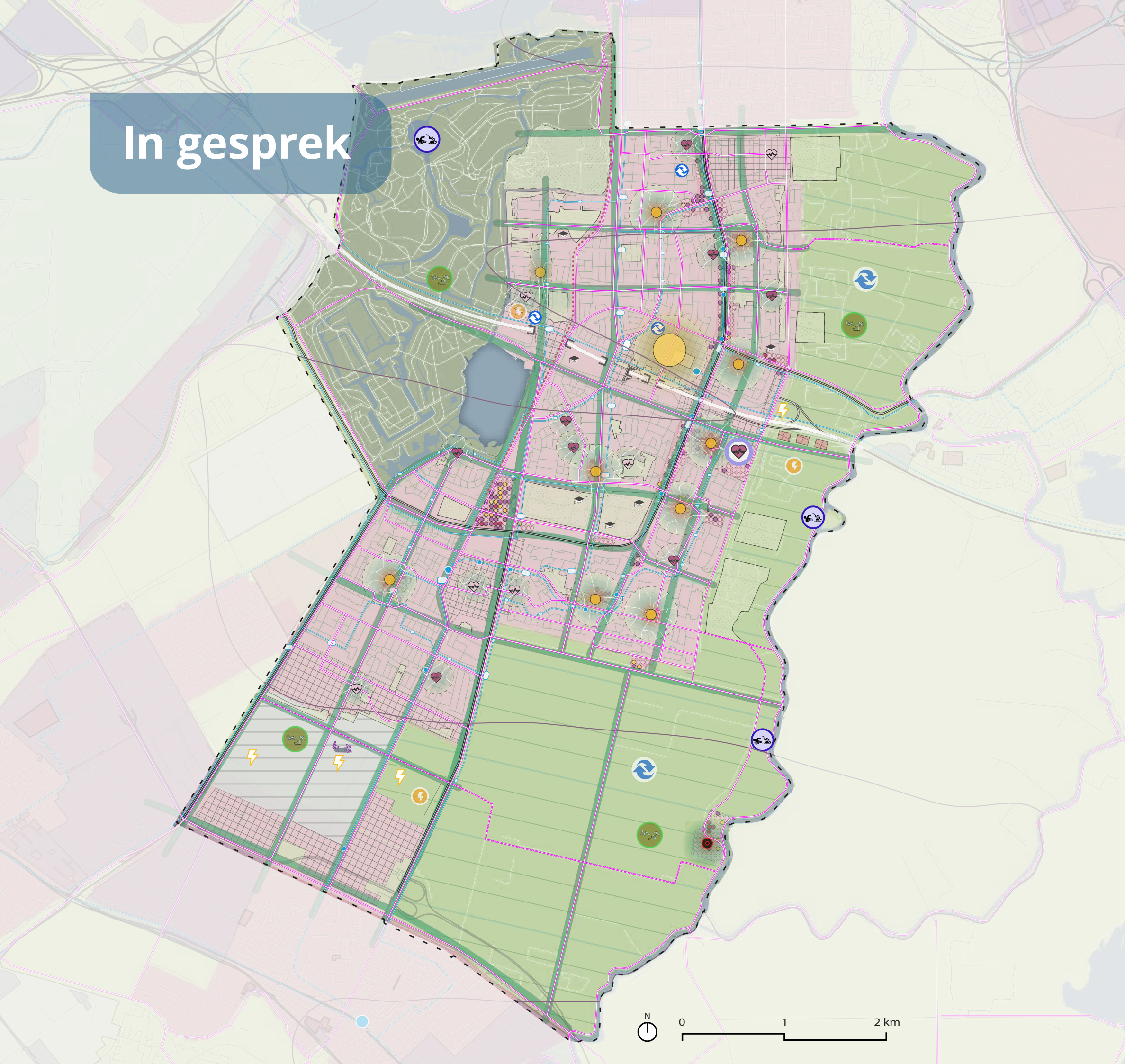
Ruimtelijke ontwikkelingen dragen bij aan de bereikbaarheid



Compact Amstelveen

Bij ruimtelijke ontwikkelingen gebruiken we de schaarse ruimte efficiënt, voor meer dan 1 functie tegelijk.

In gesprek



LEGENDA

GEZOND

Ziekenhuis

Bestaand/nieuw zorgcluster

Sportveld

Ambitie sportontwikkeling

Wateractiviteit

Luchthaven Indeling Besluit (LIB) zone

DUURZAAM

Uitbreiden/bouwen van onderstations

Zoekgebied energieopwekking

Waterbufferzone binnen stad/ in groen gebied

GROEN

Water

Amsterdamse Bos

Polder

Groen blauwe structuur

Park

Recreatie

BEREIK

Wegen, binnen stad/ buiten stad

Fietsnetwerk

Potentiële fietsroute

Tramhalte en OV-netwerk

Bushalte en OV-netwerk

Regionaal OV-station en OV-netwerk

Auto hoofdwegen

Verdubbeling A9

Dek A9

Museum lijn

COMPACT

Gemeentegrens Amstelveen

Bebouwde omgeving

Bestaand ontwikkelgebied

Bestaand voorzieningencluster

Dorpsontwikkeling

Zoekgebied duurzaamheid + recreatie

Inbedding cluster in wijk

Potentiële Ontwikkelgebieden

Voortgezet Onderwijs

Totaal

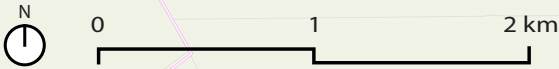
In gesprek

Compact Amstelveen

LEGENDA

COMPACT

- Bestaande Ontwikkelgebieden
- Potentiële Ontwikkelgebieden
- Bestaand voorzieningencluster, inbedding in wijk
- Dorpsontwikkeling
- Zoekgebied duurzaamheid + recreatie
- Ambitie sport ontwikkeling
- Fietsnetwerk
- Potentiële fietsroute
- Tramhalte en verzorgingsgebied
- Bushalte
- Regionaal OV-station
- Auto hoofdwegen
- Amsterdamse Bos
- Polder
- Verdubbeling A9
- Dek A9
- Water
- Bebouwde omgeving
- Gemeentegrens Amstelveen
- Wegen





In gesprek

Optoppen en de uitdagingen

- Technisch is het niet bij elk gebouw mogelijk (aan de initiatiefnemer);
- Parkeren:
 - is er rest capaciteit;
 - is er impact op de (groene) openbare ruimte.
- Zijn er voldoende maatschappelijke voorzieningen in een buurt;
- Hoe gaan we om met de gebouwen die al 5 bouwlagen hebben, of gebouwen met 3 a 4 lagen waar een initiatiefnemer 2 lagen op wil bouwen;
- Hoe gaan we om met de algemene uitgangspunten voor hoogbouw.



Up mountain



Mayor



Aquarius



Vervolg stap

Het opstellen van **beleidsregels** voor hoogbouw

Dit gebeurt op basis van:

- De Omgevingsvisie;
- De huidige Hoogbouwvisie;
- De evaluatie;
- De verkenning hoogbouw;
- Dit gesprek met u.

Beleidsregels zijn:

- Om vooraf duidelijk te maken hoe omgegaan wordt met beslisruimte;
- Een uitwerking van de door u, als raad, vastgestelde kaders.

In de **beleidsregels** wordt aangegeven hoe:

- Belangen tegen elkaar worden afgewogen;
- Feiten worden vastgesteld of;
- Wettelijke voorschriften worden uitgelegd.

Vaststelling gebeurt door het college van B&W.