



**Gemeente
Amsterdam**

Hoogbouwbeleid Amsterdam

juli 2024



Omgeving Amstelstation



Amstel Tower
Hoogte: 103m
Lagen: 32
BVO: 21.500m²
Afmetingen toren: 19m x 33m
Diagonaal toren: 38m

Houthavens



Pontsteiger
Hoogte: 90m
Lagen: 27
BVO: 62.500m²
Afmetingen toren: 21m x 22m
Diagonaal toren: 30m per poot

Voorbeelden van hoogbouw in Amsterdam

Overamstel



HAUT
Hoogte: 73m
Lagen: 22
BVO: 14.500m²
Afmetingen toren: 17m x 26m
Diagonaal toren: 31m

Buiksloterham



Stories
Hoogte: 45m
Lagen: 13
BVO: 5.100m²
Afmetingen toren: 33m x 16m
Diagonaal toren: 37m

Inhoudsopgave

Voorwoord	4
1 Hoogbouw in Amsterdam	5
1.1 Aanleiding	5
1.2 Opbouw beleid/leeswijzer	6
1.3 Omgevingsvisies	7
1.4 Hoogbouw als vorm van verdichting	8
1.5 Een breed palet aan woonmilieus	9
1.6 Hoogbouw en hogere gebouwen	11
1.7 Procedure hoogbouwontwikkeling	13
Historisch perspectief	15
2 Stad	17
2.1 Onderleggers	17
Ruimtelijke systemen	20
Definities en begrippen	24
2.2 Vier regimes	27
2.3 Totaalkaart	40
3 Gebouw	43
3.1 Hoogbouw als monument	43
3.2 Vier principes op gebouwniveau	43
3.3 Alle vuistregels op een rij	52
3.4 Extra aandacht	54
3.5 Ander beleid dat van invloed is op het gebouwontwerp	54
Begrippenlijst	55



Amsterdam groeit binnen haar bestaande grenzen. Het aantal inwoners en banen stijgt onverminderd en de vraag naar woningen, kantoor- en bedrijfsruimte blijft groot. We willen zoveel mogelijk mensen een plek bieden, maar tegelijkertijd willen we het groen rondom Amsterdam beschermen door daar niet te bouwen. Om voldoende ruimte te bieden aan iedereen is Amsterdam aan het verdichten. Dat betekent in sommige gevallen dat de stad ook de hoogte in gaat. Hoogbouw in Amsterdam is zeker geen nieuw fenomeen. In de afgelopen tien jaar zijn al veel gebouwen van 60 meter en hoger gebouwd, onder andere aan de Zuidas, rond het Amstelstation, station Amsterdam Bijlmer-Arena en aan de IJ-oeveren. En er zijn de in het oog springende gebouwen zoals het Pontsteiger gebouw en Nhow Amsterdam RAI. Er verrijzen hoogbouwclusters, waarmee op specifieke plekken hele hoge dichtheden gerealiseerd worden. Rondom de stations en in de centra van de stadsdelen dragen de clusters bij aan de meerkernige ontwikkeling van de stad, door de toevoeging van een gemengd programma en de markering van deze plekken. De vooroorlogse stad van Amsterdam is een relatief platte stad en we gaan zorgvuldig om met onze beschermde stadsgezichten, door daar geen hoogbouw toe te staan. Op veel andere plekken is hoogbouw een vanzelfsprekend onderdeel van de omgeving.

Als je de stad vanaf de 30e verdieping overziet zijn de meest verre delen plotseling nabij. Vanaf station Noord zie je dat de Johan Cruijff-Arena en het World Fashion Centre bakens zijn van Amsterdam.



1 Hoogbouw in Amsterdam

1.1 Aanleiding

Dit hoogbouwbeleid maakt inzichtelijk waar hoogbouw mogelijk inpasbaar is en onder welke voorwaarden. Bovendien geeft het beleid handvatten voor de borging van de kwaliteit van hoogbouwinitiatieven op gebouwniveau. Er is een aantal redenen waarom de hoogbouwvisie, die in 2011 werd vastgesteld als onderdeel van de Structuurvisie Amsterdam 2040, moet worden geactualiseerd.



Omgevingsvisie Amsterdam 2050 uit 2021



Hoogbouwvisie Amsterdam uit 2011



Structuurvisie Amsterdam 2040 uit 2011

Hoogbouwontwikkeling heeft de afgelopen jaren een vlucht genomen en ook in de toekomst zal er vraag naar hoogbouw blijven. Ook is gebleken dat meer specifieke richtlijnen de planvorming met betrekking tot hoogbouw kunnen vergemakkelijken en meer duidelijkheid geeft aan iedereen die in de stad met de ontwikkeling van hoogbouw te maken heeft. De vraag over hoe we bijvoorbeeld met hoogbouw omgaan in relatie tot het metropolitane landschap (de scheggen, het IJ) is in 2011 slechts op hoofdlijnen geduid. Ook de stedenbouwkundige systematiek van de AUP-gebieden (Algemeen Uitbreidingsplan uit 1934) is nog onvoldoende in het hoogbouwbeleid beschreven, terwijl zich daar steeds vaker initiatieven voordoen. In dit hoogbouwbeleid wordt voorzien in het explicieter maken van wat wel en wat niet kan. Daarnaast is het hoogbouwbeleid geactualiseerd met bestuurlijke besluiten ten aanzien van (gebiedsontwikkelings)projecten waarin meer hoogbouw mogelijk is gemaakt en de verdichtingsopgave uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050. De principes uit de hoogbouwvisie 2011 blijven van kracht, namelijk het mogelijk maken van hoogbouw op plekken die met het OV goed bereikbaar zijn en aan de andere kant het beschermen van de beschermde stadsgezichten.

In dit beleid wordt explicieter aangegeven 'waar wel en waar niet'. Deze uitwerking is nodig om aan de voorkant van het planproces, in de startfase van een stedenbouwkundig plan of hoogbouwproject, helder te zijn over wanneer hoogbouwinitiatieven kansrijk zijn. Dat hoogbouw ergens is toegestaan, wil overigens niet zeggen dat het moet. In gebiedsontwikkeling op een specifieke plek kan blijken dat een andere vorm van verdichting geschikter is. Ook wordt

in dit beleid uitgebreid aandacht gegeven aan kwaliteitseisen op gebouwniveau. Deze kwaliteitseisen zijn cruciaal om goede hoge gebouwen te kunnen ontwikkelen, om beter op kwaliteit te kunnen sturen en kunnen bijdragen aan innovatieve oplossingen.

Nieuw in het Hoogbouwbeleid tov de Hoogbouwvisie (2011)

- ✓ Concretere regels voor hoogbouw in relatie tot de scheggen en het IJ waarbij het doel is om de weidsheid van het landschap te behouden.
- ✓ Uitgebreidere beschrijving van de stedenbouwkundige systematiek van gebieden, waaronder de AUP gebieden (Algemeen Uitbreidingsplan uit 1934) en de wijze waarop hoogbouw daar wel/niet ingepast kan worden.
- ✓ Een duidelijkere indeling in vier regimes met in ieder regime duidelijke regels zoals maximale bouwhoogten. Dit geeft, ten opzichte van de hoogbouwvisie, meer duidelijkheid en een totaaloverzicht van de (on)mogelijkheden voor hoogbouw in de hele stad.
- ✓ Aanscherping regels in het UNESCO werelderfgoed: Geen hoogbouw in het UNESCO werelderfgoed.
- ✓ Alle gebieden in Amsterdam waar al gebiedsontwikkeling plaatsvindt, zijn nu opgenomen in het beleid, bijvoorbeeld het Hamerkwartier, Zeeburgereiland, Amstel III en Haven-Stad.
- ✓ Geen toetsing meer door hoogbouwcommissie. De regels in het beleid zijn veel concreter en handzamer. Dit schept meer duidelijkheid vooraf, positioneert het beleid als een opgave in plaats van als een test en vergemakkelijkt de planvorming. Een verplichte inpassingsstudie is toegevoegd aan het proces van hoogbouwontwikkeling.
- ✓ Nieuw onderdeel van het beleid: vuistregels op niveau van het gebouw om echt goede gebouwen te maken die lang mee gaan.

1.2 Opbouw beleid/leeswijzer

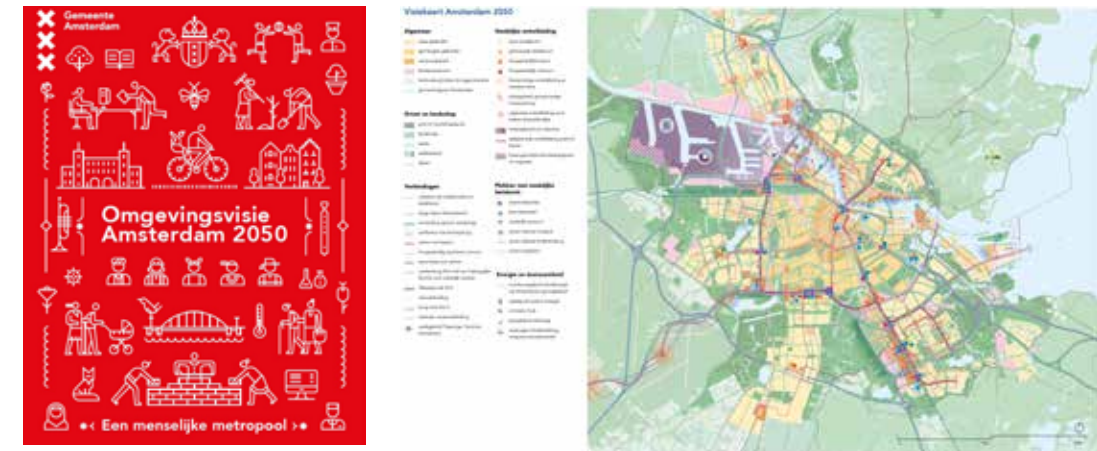
In **hoofdstuk 1** wordt de verdichtingsopgave van Amsterdam en de rol die hoogbouw daarin kan hebben beschreven. Daarnaast wordt het proces toegelicht dat doorlopen wordt bij de ontwikkeling van hoogbouw. Ten slotte biedt het een overzicht van de manier waarop hoogbouw in de loop van de geschiedenis een plek kreeg in Amsterdam.

Hoofdstuk 2 verdeelt de stad in gebieden waar de omgang met hoogbouw verschillend is, op basis van de ligging ten opzichte van OV-knooppunten, het stadslandschap en in relatie tot de ruimtelijke systemen. Er zijn vier regimes geformuleerd die hoogbouw op meer of mindere mate mogelijk maken: 'Ja, gebieden geschikt voor hoogbouw', 'Soms, op specifieke plekken', 'In principe nee' en 'Nee'. Wat als hoogbouw wordt gezien verschilt per gebied. Het wordt gerelateerd aan de bebouwing in de omgeving.

In **hoofdstuk 3** worden op het schaalniveau van het gebouw en het blok vier principes en daaraan gekoppelde vuistregels geformuleerd, die waarborgen dat hoogbouw een waardevolle bijdrage levert aan de stad. Hoge gebouwen hebben grote invloed op het leven in de stad qua schaal en in de tijd. Hoogbouw breek je niet zo makkelijk weer af. Het staat er lang. Daarnaast zijn hoge gebouwen van grote afstand zichtbaar en daarmee voor veel mensen een herkenningspunt. Bovendien is het door zijn maat bepalend voor de beleving van de directe omgeving. Daarom is het extra van belang hoge gebouwen op een zorgvuldige wijze in te passen, vorm te geven en rekening te houden met de functionaliteit en bruikbaarheid voor langere tijd. De principes zorgen ervoor dat het gebouw kwaliteit toevoegt aan de openbare ruimte, het gebouw op een mooie manier onderdeel uitmaakt van het stadsbeeld en dat het verblijfsklimaat in de openbare ruimte en op binnenterreinen aangenaam is. Hoogbouw, in de vorm van een toren, een schijf of een groot blok, heeft een aantal specifieke gebouweigenschappen, die anders zijn dan middelhoogbouw of laagbouw. De vuistregels worden dan ook gekoppeld aan gebouwen van een bepaalde hoogte.

In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 (8 juli 2021 vastgesteld) is een actualisatie van de

1.3 Omgevingsvisies



Omgevingsvisie Amsterdam 2050 uit 2021



Omgevingsvisie Weesp 2050 uit 2021

Hoogbouwvisie Amsterdam (2011) aangekondigd. In de Omgevingsvisie zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het Hoogbouwbeleid opgenomen, in lijn met de principes uit de Hoogbouwvisie uit 2011:

- “We spreken van hoogbouw bij gebouwen hoger dan 30 meter, binnen de bufferzone van het UNESCO gebied boven de 20 meter en in Weesp boven de 12 meter.
- We werken aan gebouwen die bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte, het wonen en werken in het gebouw en aan gebouwen die lang mee gaan.
- We willen flink verdichten op plekken met hoge dynamiek en ontwikkeldruk. Dit zijn locaties direct grenzend aan het centrum en rondom de grote ov-stations. Hoogbouw kan een geschikte gebouwvorm zijn om te verdichten.
- Rondom het IJ, een centrale open plek in de stad, wordt hoogbouw ingezet om het stadslandschap leesbaar te maken en het stadsbeeld vorm te geven.
- We beschermen gebieden en landschappen van bijzondere waarde, in het bijzonder het Unesco-erfgoed.
- Elke stedenbouwkundige opzet vraagt om een specifieke inpassing van hoogbouw.” (Omgevingsvisie Amsterdam 2050, pagina 223)

Om richting te geven aan het schaalniveau van het gebouw en de buurt worden in de Omgevingsvisie een aantal principes genoemd die houvast kunnen bieden. Deze zijn in het hoogbouwbeleid vertaald naar:

1. Hoogbouw maakt op een mooie manier deel uit van het stadssilhouet.
2. Hoogbouw levert een bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
3. Het is fijn wonen en werken in hoogbouw.
4. Hoogbouw gaat lang mee.

In de Omgevingsvisie Weesp (2021) staat dat in en rondom de historische binnenstad geen hoogbouw is toegestaan en geldt in eerste instantie een maximum van vijf bouwlagen, “al geven we binnen het beschermde stadsgezicht de voorkeur aan lagere compacte bebouwing aansluitend bij het historische karakter” (Omgevingsvisie Weesp 2050, pagina 49, 50). De bouwhoogte wordt hier daarom situationeel bepaald. Nader onderzoek moet uitwijzen wat hier het best past. In de Omgevingsvisie staat dat er voor zowel het stationsgebied als de subcentra kansen liggen om hoger te bouwen dan de maximum bouwhoogte van vijf bouwlagen, zolang de ruimtelijke ontwikkelingen zijn voorzien van een zorgvuldig ingepast stedenbouwkundig plan dat past binnen de bestaande beeldkwaliteit van Weesp. Ook staat er beschreven dat aan de stadsboulevard (G.J. Wiefferingdreef – C.J. van Houtenlaan – Prinses Irenelaan – Casparuslaan – Amstellandlaan – Hogeweyselaan tot aan de nieuwe ontsluitingsweg richting de A1, eventueel aangevuld met de Leeuwendeldseweg tot aan het station) eventueel in hogere dichtheid kan worden gebouwd, met hogere bouwhoogten die afwijken van de rest van Weesp.

1.4 Hoogbouw als vorm van verdichting

Amsterdam groeit binnen haar grenzen. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 bieden we ruimte aan 150.000 woningen, 200.000 arbeidsplaatsen en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen. Binnenstedelijke groei is een duurzame vorm van verstedelijking. Het maakt bewegingen te voet of per fiets mogelijk door nabijheid en er ontstaat voldoende draagvlak voor een robuust regionaal en stedelijk OV-systeem.

Verdichting kan op verschillende manieren vorm krijgen. In elke vorm stelt Amsterdam eisen aan onderwerpen als betaalbaarheid, schoonheid, klimaatneutraal, goede woningen, een goede plint, enzovoorts. Hoogbouw kan op sommige plekken antwoord geven op die vragen. Hoogbouw is op plekken met hele hoge dichtheden een manier om kwalitatieve buurten te maken met voldoende ruimte voor groen en licht in de straten en tuinen. Sinds enkele jaren worden in Amsterdam dichtheden gerealiseerd die we eerder niet kenden. De Zuidas en het NDSM-terrein zijn daar voorbeelden van. Hoogbouw maakt vaak onderdeel uit van dit ‘nieuwe normaal’.

We maken in Amsterdam de hoogste dichtheden mogelijk, en daarmee ook hoogbouw, op plekken die goed bereikbaar zijn met het OV. Daarnaast biedt de weidsheid van het IJ ruimte voor hoge gebouwen. Hoogbouw wordt ingepast in de bestaande stedenbouwkundige structuur. Daarnaast gaan we zorgvuldig om met de relatie tussen hoogbouw en de landschappen rondom en in de stad (IJmeer en Waterland, de scheggen en het IJ). De hoogbouw in de stad respecteert de beschermde stadsgezichten, waaronder het UNESCO-gebied.

1.5 Een breed palet aan woonmilieus

Er wordt in Amsterdam op heel veel locaties aan verdichting gewerkt om ruimte te bieden aan al die mensen die plek zoeken en om tegelijkertijd het omliggende landschap open te houden en recht te doen aan de cultuurhistorische waarden van de verschillende beschermde stads- en dorpsgezichten. Die locaties worden op verschillende manieren vormgegeven, afhankelijk van hun ligging in de stad en de eigenschappen van de directe omgeving. De nieuwe buurten hebben zonder uitzondering hoge dichtheden om zo zorgvuldig om te gaan met de spaarzame ruimte die er is. Er zitten wel verschillen in de dichtheid, maar ook in luwere buurten is de dichtheid hoger dan er in voorgaande jaren gerealiseerd is.

Zo werkt Amsterdam aan een breed palet aan nieuwe buurten, die aansluiten op of een aanvulling vormen op bestaande buurten. Een hoogbouwmilieu is één van de nieuwe kleuren van dat brede palet. De variatie aan buurten maakt dat de stad aantrekkelijk is voor allerlei verschillende mensen. Hoogbouw biedt door zijn schaal kansen voor het collectief organiseren van bijvoorbeeld voorzieningen en slimme afvalsystemen. Bovendien is het uitzicht dat hoogbouw biedt dé unieke kwaliteit van deze manier van wonen.



Weespersluis, vrijstaande villa's



Amstelkwartier, stadswoningen

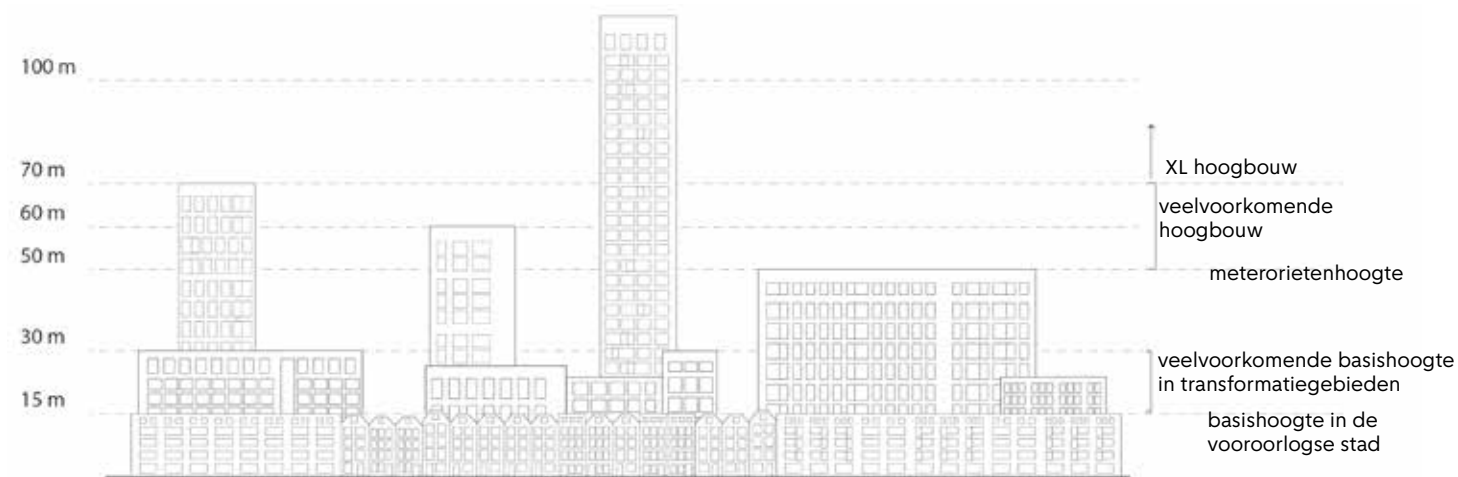


Buiksloterham, zelfbouwkavels

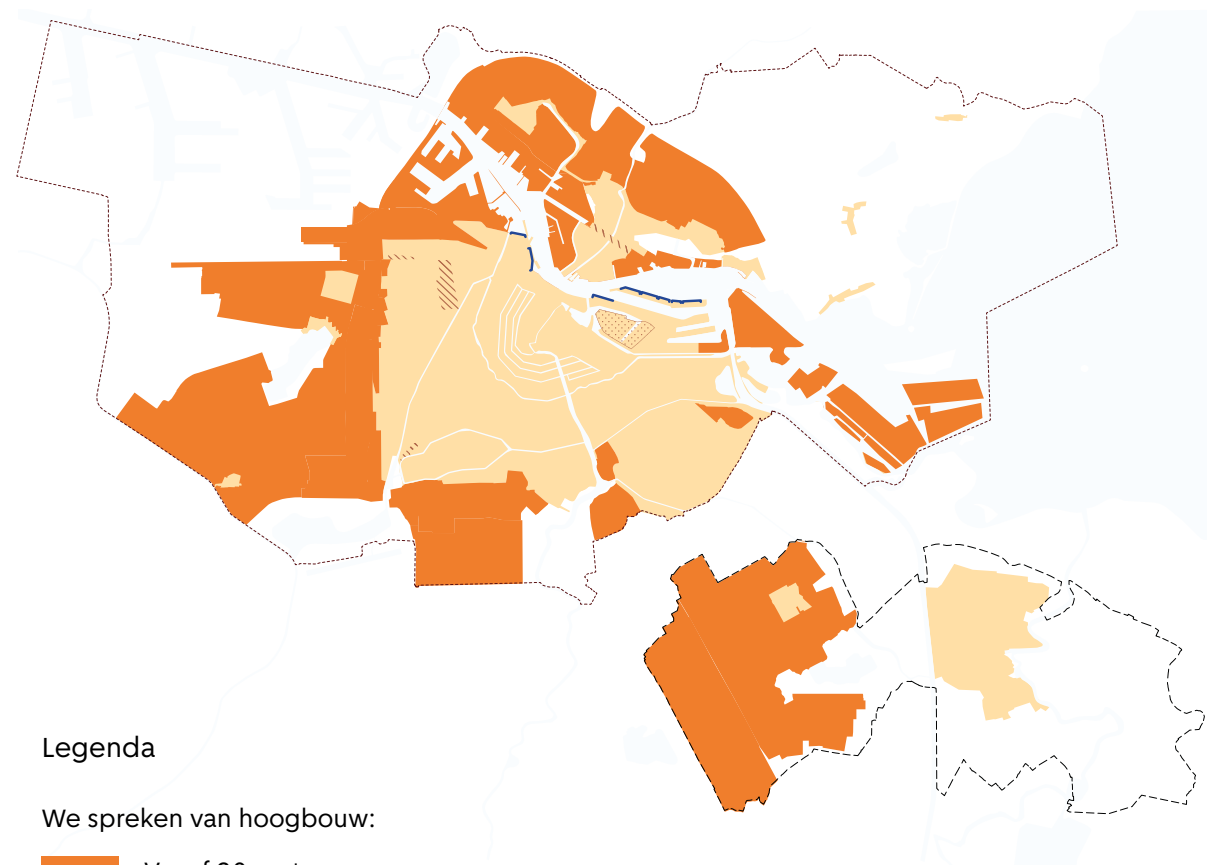


Laan van Spartaan, appartementen met een hoogbouwaccent

Amsterdamse bouwhoogtes



Definities van hoogbouw in Amsterdam



Legenda

We spreken van hoogbouw:

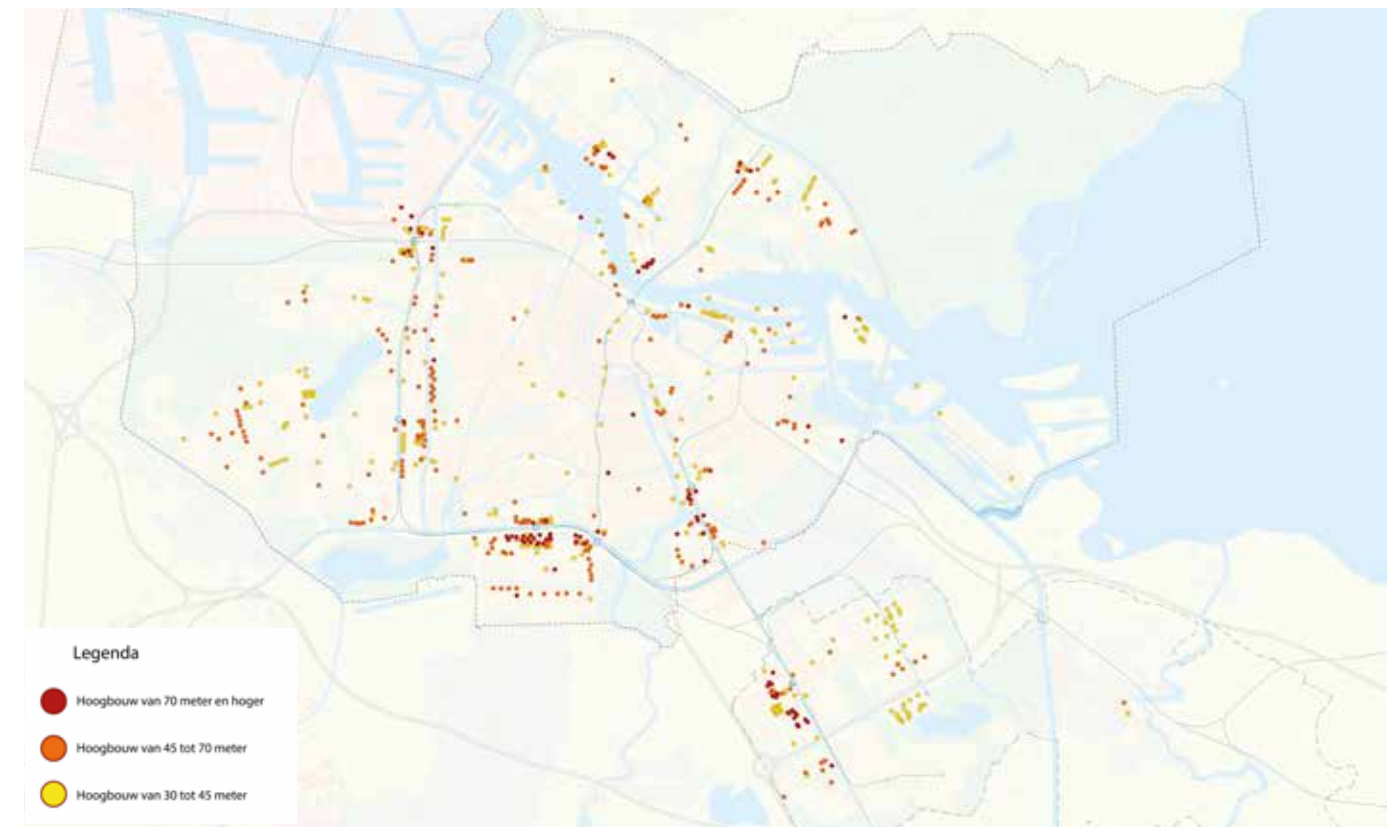
- Vanaf 30 meter
- Vanaf 30 meter
- Vanaf 1,25 x overwegende bouwhoogte van de directe omgeving. Heeft alleen betrekking op bebouwing met een hoogte van 15 meter of hoger.
- Gerelateerd aan aanwezige grootschalige bebouwing: vanaf 30 meter
- Gerelateerd aan aanwezige grootschalige bebouwing: vanaf 20 meter

1.6 Hoogbouw en hogere gebouwen

Wat precies onder hoogbouw gerekend kan worden is in iedere stad anders. Lange tijd was Amsterdam een redelijk 'platte stad' met een overwegende bouwhoogte van circa 15 meter. Bij de stedelijke ontwikkeling van de laatste decennia is de gemiddelde bouwhoogte in de stad toegenomen naar 30 meter en in de laatste jaren komen er steeds meer hogere bouwwerken bij van 45, 60 meter en hoger. De bouwhoogtes aan het IJ en in Zuidoost illustreren dit. De verschillende delen van de stad hebben in dit beleid een eigen, passende definitie van hoogbouw. In een groot deel van de stad spreken we van hoogbouw bij hoogtes hoger dan 30 meter (gebouwen met circa 9 lagen zijn substantieel hoger dan de gemiddelde omgeving). In de meeste buurten binnen de Ring A10 en ten zuiden van het IJ en Weesp is de definitie als volgt: Gebouwen hoger dan 1,25 keer de overwegende hoogte van de directe omgeving zijn hoogbouw (dit heeft in dit beleid alleen betrekking op gebouwen hoger dan 15 meter). De 1,25-meter regel geldt ook voor alle beschermde stadsgezichten, waaronder het UNESCO-gebied. Het UNESCO gebied bestaat uit een bufferzone (de binnenstad binnen de Singelgracht) en de kernzone (de grachtengordel). Op pagina 24 staan de verschillende definities nog eens uitgebreider op een rij.

Het Hoogbouwbeleid heeft betrekking op gebouwen en niet op (andere) hoge bouwwerken, zoals windmolens, elektriciteitsmasten, kabelbanen of een reuzenrad. Het Hoogbouwbeleid gaat over gebouwen waar men kan verblijven.

Bestaande hoogbouw, 2024



De hoogbouw die op deze kaart is aangegeven is gebaseerd op een dataset met de bouwhoogtes van gerealiseerde gebouwen van de Gemeente Amsterdam. Geplande, maar nog niet gerealiseerde gebouwen zijn er niet in opgenomen. Ook kan het zijn dat de gegevens net een paar meter afwijken van de werkelijke gebouwhoogte, waardoor enkele gebouwen in de werkelijkheid net boven of onder de in de legenda opgenomen grenzen vallen.



Aanzicht NDSM, noordelijke IJ-oever



Transformatiegebied rondom Johan Cruijff Arena



Weesp



Historisch centrum Amsterdam

1.7 Procedure hoogbouwontwikkeling

Het hoogbouwbeleid bestaat uit regels op gebiedsniveau en principes op gebouwniveau. De regels op gebiedsniveau zijn opgenomen in de vorm van vier regimes. Naast de uitgangspunten die per regime zijn geformuleerd gelden voor elk plan de volgende punten: Hoogbouw

- Hoogbouw respecteert de waarden en kwaliteiten van het UNESCO-gebied.
- Hoogbouw respecteert de waarden van de beschermde stads- en dorpsgezichten en van het 'Aandachtsgebied van de Wederopbouw'.
- Hoogbouw moet passen in het ruimtelijke systeem.

Inpassingsstudie

Voorafgaand aan elke hoogbouwontwikkeling maakt de gemeente als onderdeel van het planvormingsproces een inpassingsstudie in de stad (op aspecten aangaande de stedenbouwkundige inpassing) en directe omgeving (op aspecten aangaande het bouwvolume zelf). Deze studie dient als randvoorwaarde voor de verdere ontwikkeling. Het betreft randvoorwaarden ten aanzien van de exacte situering, de maximale hoogtes, volume-opbouw en het aantal hoge gebouwen. In die inpassingsstudie komen daartoe de volgende aspecten aan bod:

- De impact op het stadslandschap.
- De impact op de directe omgeving (aangrenzend maaiveld en belendende de bebouwing)
- De impact op beschermde stadsgezichten.
- Het windklimaat (zie pagina 45 voor een uitgebreide beschrijving van het proces van de bewaking van het windklimaat).
- Schaduwwal in de directe omgeving.
- Bezonning en privacy van omliggende woningen.

De randvoorwaarden worden, indien sprake is van een particulier initiatief als aanleiding voor de inpassingsstudie, vervolgens meegegeven aan de ontwikkelende partij. Vergunningverlening kan vervolgens plaatsvinden door af te wijken van het omgevingsplan (BOPA) of een wijziging van het omgevingsplan. Wanneer de aanleiding voor de inpassingsstudie een door de gemeente opgestarte gebiedsontwikkeling is, wordt die studie opgenomen in de verdere planvorming voor het betreffende gebied. Ook dan kan uiteindelijk tot vergunningverlening worden overgegaan op basis van een BOPA of een wijziging van het omgevingsplan.

Afwijkingen die al dan niet passen binnen het beleid

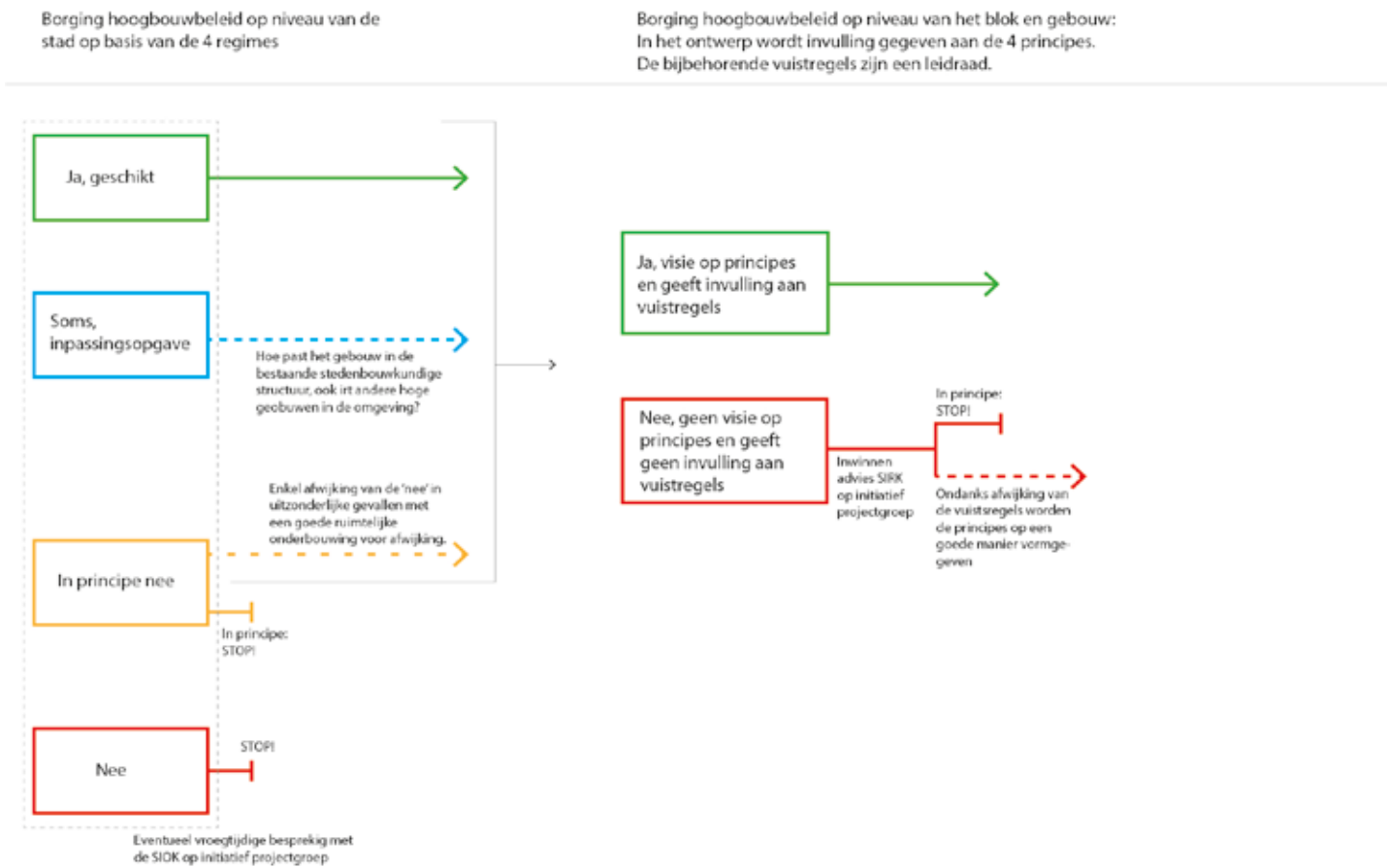
De regels op gebiedsniveau binnen regime 2 en regime 3 en de vuistregels op gebouwniveau laten ruimte voor het maken van een nadere afweging. Afgewogen moet worden of een initiatief wel of niet als passend kan worden beoordeeld binnen een gebied. Ook moet worden afgewogen of een afwijking van de vuistregels aanvaardbaar is. Beide afwijkingen zijn een nadere beleidsafweging binnen de beleidskaders van deze nota. Daarbij is dus geen sprake van een afwijking van het hoogbouwbeleid maar een voorwaardelijke toepassing binnen het beleid. De afwijkingen om een initiatief binnen regime 2 en 3 als passend te beoordelen en/of de afweging om toe te staan geen invulling te geven aan de principes op gebouwniveau of af te wijken van de vuistregels, moeten wel voor advies worden voorgelegd aan de Subcommissie Integrale Omgevingskwaliteit (SIOK). Wanneer wel sprake is van een voorgenomen afwijking van het beleid zoals vastgelegd in deze nota, dient te allen tijde en vroegtijdig de SIOK om advies te worden gevraagd, zodat een extra kwaliteitswaarborg wordt ingebouwd. Dit advies wordt betrokken bij de plan- en besluitvorming.

De ervaring leert dat het planvormingsproces beter loopt als in een vroeg stadium gebruik wordt gemaakt van de kennis en ervaring van de SIOK. We raden daarom altijd aan om plannen in het begin van het traject voor te leggen aan de SIOK. Ook wanneer er geen

sprake is van een voorgenomen afwijking van het beleid. Een integraal advies kan behulpzaam zijn bij het versnellen van het ontwikkeltraject.

Subcommissie Integrale Omgevingskwaliteit

De SIOK heeft tot doel in een relatief vroege fase van stedelijke projecten het stadsbestuur te adviseren over de architectonische, stedenbouwkundige, landschappelijke en cultuurhistorische kansen en beperkingen die het initiatief omgeven. Daarom is de SIOK samengesteld uit onafhankelijke leden die met name op het vlak van ruimtelijke ontwerp en stedelijk erfgoedbeheer deskundig zijn. De adviezen van de SIOK zijn bedoeld om de bestuurders, initiatiefnemers en de ambtelijk betrokkenen te helpen een project te definiëren dat bijdraagt aan de kwaliteit van de stad en van het stedelijke leven. Behandeling van een project in de SIOK vervangt niet de finale toetsing in een van de drie subcommissies van de Commissie Omgevingskwaliteit (COK). De bedoeling van een vroege advisering is wel dat ten tijde van een eventuele latere behandeling in het kader van de aanvraag omgevingsvergunning geen fundamentele kwalitatieve of programmatische kwesties meer hoeven te worden bediscussieerd.



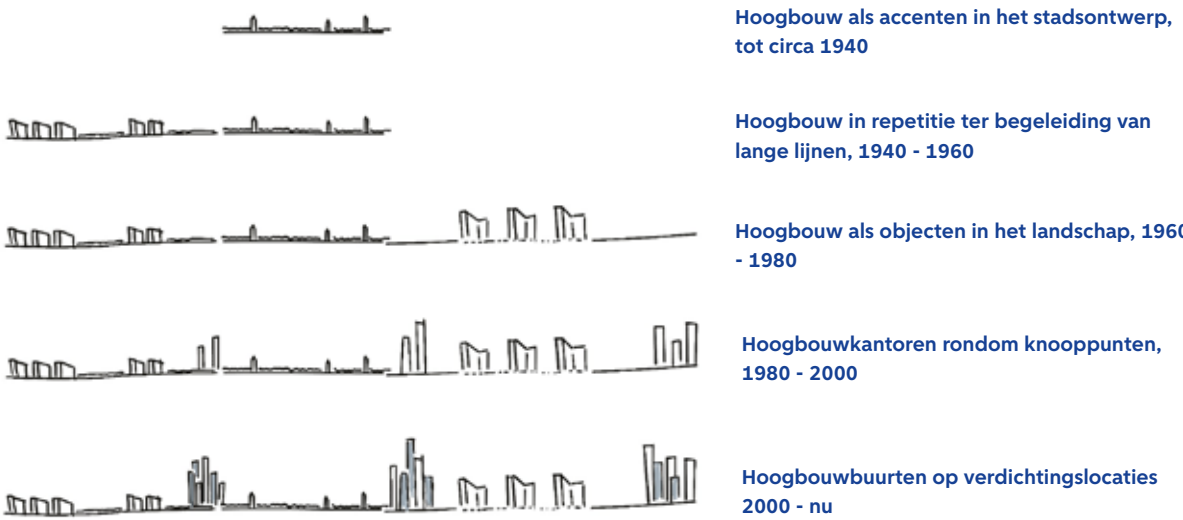
Historisch perspectief

De eerste hoogbouw werd ontwikkeld in New York. Hoogbouw deed in Europa vanaf 1900 slechts mondjesmaat zijn intrede in Europa. Hoogbouw werd door Europese architecten direct gezien als een middel om stadsbeelden te creëren. Die benadering verschilde nogal van de hoogbouwpraktijk in de VS, waar vooral de grondprijzen en mogelijkheden van de bouwkavels de skyline en de individuele wolkenkrabbers bepaalden. Eigenlijk lag de wijze waarop Europese architecten hoogbouw benaderden direct in het verlengde van de 17e- en 18e-eeuwse stadsgezichten, waar kerkstorens en oude verdedigingstorens met hun sierlijke bekroningen verspreid geplaatst over de stad een aantrekkelijke compositie vormden. Een mooi voorbeeld hiervan is de Wolkenkrabber van Staal aan het Victorieplein in de Rivierenbuurt.

Amsterdam bleef toch lange tijd een stad van middelhoogbouw tot vier etages. Ook in de naoorlogse uitbreidingen, toch door vernieuwers in de stedenbouw en architectuur ontworpen, bleef hoogbouw een uitzondering. Er werden voornamelijk reeksen en ensembles ingezet om lange doorgaande straten en grote parkruimtes vorm te geven. Bij het ontwerp van de Bijlmermeer werd hoogbouw voor het eerst op grote schaal ingezet.

In de naoorlogse periode verschenen de eerste hoge werkgebouwen in de stad: het kantoor van De Nederlandsche Bank, de toren Overhoeks, het World Fashion Center. De maatschappelijke weerstand tegen hoge gebouwen in en nabij de historische binnenstad was direct groot. Aan de randen bleken echter wel mogelijkheden te zijn. Rondom verschillende spoorwegstations verrezen vanaf 1990 hoge gebouwen: bij het Amstelstation, Sloterdijk, Bijlmer/ArenA en Zuid. Hier en daar verrezen in dezelfde periode hogere woongebouwen. Solitaire torens of in clusters, veelal in de directe nabijheid van winkelcentra of een station. Langs de IJ-oeveren werden in die tijd enkele hoge gebouwen gebruikt om de relatief lage gevelwanden in het Oostelijk Havengebied van accenten te voorzien. Ook hier bleef hoogbouw in eerste instantie een middel om het stadslandschap vorm te geven en te verbijzonderen.

Amsterdam is in een periode beland waarin hoogbouw niet langer in de eerste plaats een stedenbouwkundig ontwerpmiddel is. Hoge gebouwen dienen voornamelijk als middel om dichtheid te creëren. Het is een ontwikkeling die vergelijkbaar is met andere Nederlandse en Europese steden. Hoogbouw verschijnt daarmee veelal in clusters. Amsterdam maakt kennis met een nieuw woonmilieu.



2 Stad

In dit hoofdstuk wordt beschreven waar hoogbouw wel/niet mogelijk wordt gemaakt en, zo ja, op welke manier dat kan. Zodat hoogbouw een kwalitatief en vanzelfsprekend onderdeel wordt van de stad. Er zijn op het schaalniveau van de stad verschillende regimes benoemd in relatie tot OV-knooppunten, het landschap rondom de stad en de stedenbouwkundige kenmerken van de verschillende gebieden.

In de eerste paragraaf zijn een aantal 'onderleggers' beschreven, die het fundament zijn voor de (on)mogelijkheden van hoogbouw in Amsterdam.

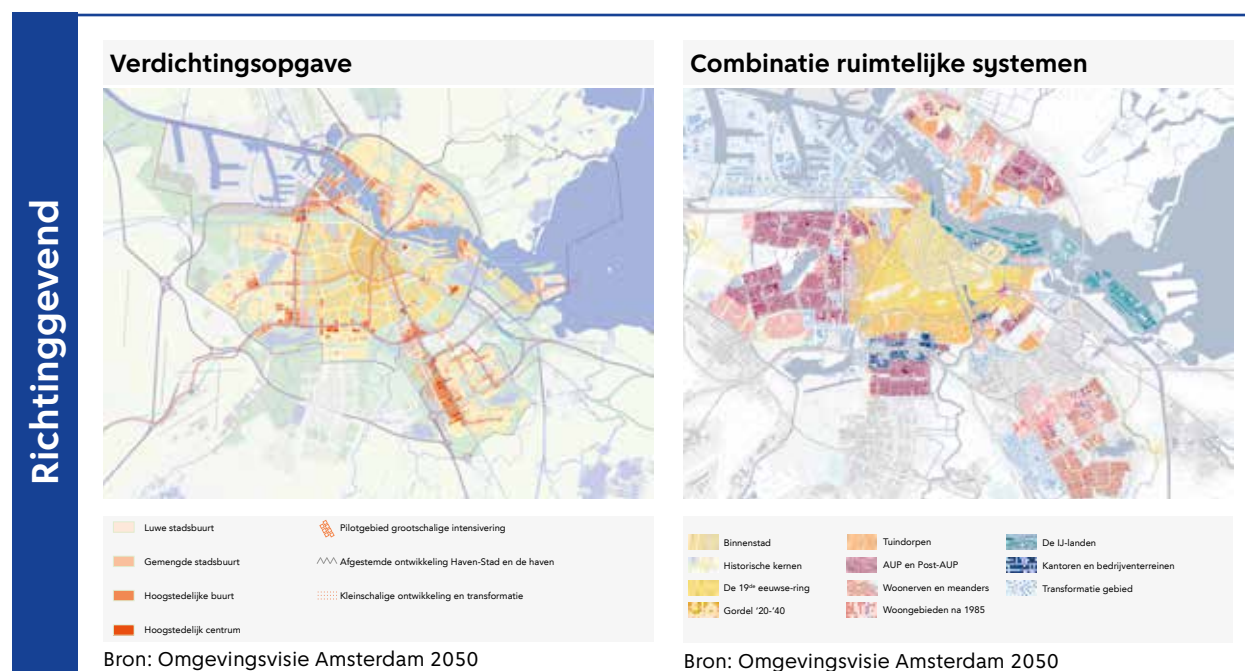
2.1 Onderleggers

Er zijn zes onderleggers benoemd op basis van bestaand beleid, het Amsterdamse landschap en de Amsterdamse stedenbouwkundige opbouw. Door deze onderleggers als uitgangspunt voor het Hoogbouwbeleid te nemen, wordt het Amsterdam eigen beleid. Het past in de traditie van zorgvuldige inpassing van hoogbouw, reagerend op het (stads-)landschap en de morfologische eigenschappen van de stad. Er zijn twee onderleggers die richting geven aan waar en op welke manier hoogbouw mogelijk is. De andere vier onderleggers kunnen beperkingen stellen aan hoogbouw en hiermee dient rekening te worden gehouden, dan wel moeten deze in acht worden genomen, bij plannen voor hoogbouw.

Richtinggevend

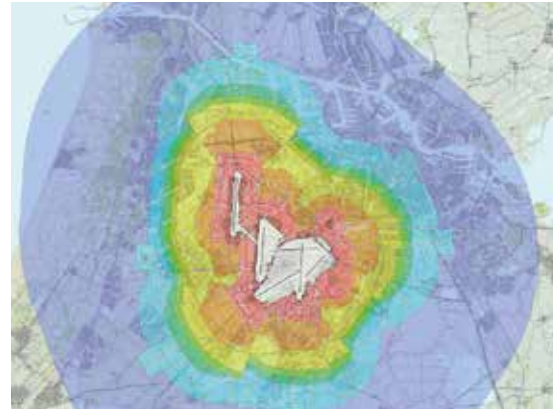
Ten eerste is de verdichtingsopgave uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 een belangrijke basis. Het geeft aan waar in de stad de grootste verdichtingsopgave ligt. Dat is rondom de (toekomstige) OV-knooppunten en in een aantal buurten rondom het IJ. De dichtheid is hier zo hoog, dat hoogbouw op die plekken een geschikt middel is om buurten te maken met voldoende groen en licht in de straten en binnentuinen. Hier kan hoogbouw onderdeel uit gaan maken van de nieuwe buurten.

Daarnaast geven de zogenaamde ruimtelijke systemen uit het welstandbeleid richting aan de manier waarop hoogbouw een plek kan krijgen. Het zijn de verschillende delen van de stad met een bepaalde stedenbouwkundige opbouw. Zo is de 19e-eeuwse Ring (opgebouwd uit een neutraal, continu grid en blokken bestaande uit kleinschalige percelen) een ander systeem dan de Gordel '20-'40 (opgebouwd uit een hiërarchisch en monumentaal netwerk van openbare ruimte en blokken die als een geheel zijn vormgegeven en de openbare ruimte omlijsten). Omdat de stedenbouwkundige opbouw van deze systemen verschillend is, vragen ze om een verschillende inpassing van hoogbouw. Het gaat dan bijvoorbeeld om de hoogte, de onderlinge configuratie van hoge gebouwen en het motief om hoogbouw te realiseren. Zie het kader op [pagina 20 t/m 23](#) voor een uitgebreide beschrijving van de systemen.



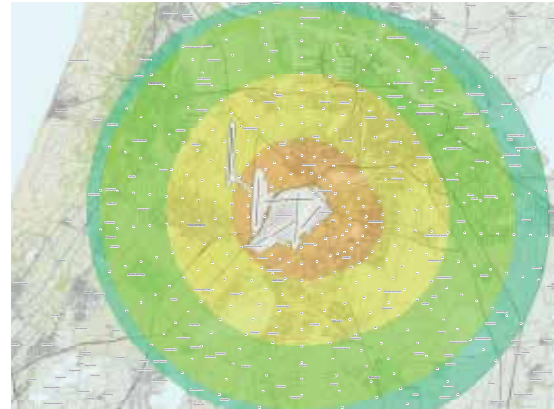
NB! Op sommige kaarten ontbreekt Weesp. Deze kaarten zijn gemaakt op het moment dat Weesp en Amsterdam nog niet waren gefuseerd.

Luchthaveninddelingsbesluit (LIB): maatgevende hoogtes



Bron: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014329/2021-10-28>

Luchthaveninddelingsbesluit (LIB): toetshoogte i.v.m. radar



Bron: <https://wetten.overheid.nl/BWBR0014329/2021-10-28>

Hoofdgroenstructuur (HGS)

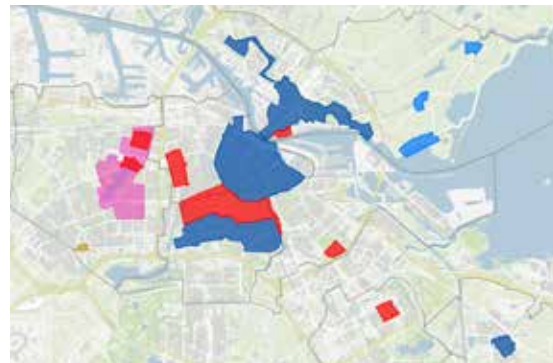


Bron: Omgevingsvisie Amsterdam 2050



Bron: Omgevingsvisie Weesp 2050

Beschermde stadsgezichten



Bron: maps.amsterdam.nl 19 januari 2023

Landschappelijk element het IJ



Beperkend

Een aantal aspecten kunnen beperkingen vormen bij het toestaan van hoogbouw op een bepaalde plek of in een bepaald gebied. Hierna zullen de vier beperkende onderleggers besproken worden. Ten eerste geldt dat het Luchthaveninddelingsbesluit (LIB) in acht moeten worden genomen bij de beoordeling of hoogbouw met de voorgenomen bouwhoogte is toegestaan op een locatie. Het LIB is een vastgesteld kader, bestaande uit maatgevende hoogtes voortkomend uit de aanvliegroutes en uit toetshoogtes in verband met de radars. Het Hoogbouwkader Zuidas is formeel onderdeel van het LIB. Van de maatgevende hoogtes kan in uitermate uitzonderlijke gevallen worden afgeweken. In de praktijk vormen ze een plafond voor de toegestane bouwhoogtes. De toegestane hoogtes nemen af naarmate dichterbij de omgeving van Schiphol wordt gebouwd. Om af te wijken van de toetshoogtes is per locatie een beoordeling en bindend advies van de LNVL noodzakelijk. De ervaring leert dat dit vaak resulteert in een negatief advies.

Dit hoogbouwbeleid staat op gebiedsniveau bepaalde hoogtes toe. Dit laat onverlet dat altijd beoordeeld dient te worden of beperkingen gelden vanuit het LIB. Dit kan er in gevallen toe leiden dat de voorgenomen hoogte niet gerealiseerd mag worden en lager gebouwd dient te worden.

Ten tweede vragen de beschermde stadsgezichten om een zorgvuldige omgang met het stadsbeeld. Hier is hoogbouw niet toegestaan en hoogbouw die vanuit deze delen zichtbaar is wordt nauwkeurig ingepast. De ruimtelijke kwaliteit van het UNESCO-gebied wordt beschermd door het opnemen van een zone van 2 kilometer waarin bij uitzondering hogere bebouwing toegestaan kan worden en alleen indien dit vanuit het UNESCO-gebied geen schaalbreuk oplevert. In Nieuw-West zijn 'de Westelijke Tuinsteden' door de Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed aangemerkt als gebied van nationaal belang. De mogelijkheden en beperkingen in dit beleid geven invulling aan die status en borgen zodoende de kernkwaliteiten van dit gebied. Er wordt in dit beleid niet vooruitgelopen op eventuele nieuw aan te wijzen beschermde stads- en dorpsgezichten.

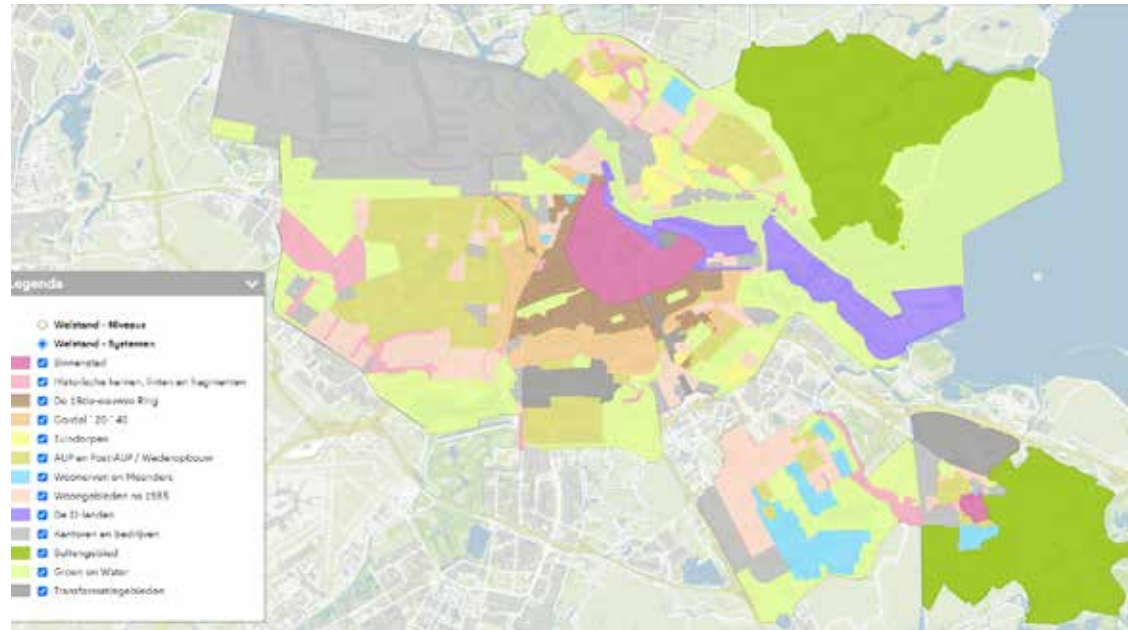
Ten slotte zijn er landschappelijke elementen die de mogelijkheden voor hoogbouw kunnen beperken: de scheggen als onderdeel van de groenstructuur en het IJ. Ze geven lucht aan de stad. Om de schaal en het gevoel van openheid van deze elementen te waarborgen, worden er zorgvuldige overgangen van het landschap naar de stad gemaakt.

NB! Op sommige kaarten ontbreekt Weesp. Deze kaarten zijn gemaakt op het moment dat Weesp en Amsterdam nog niet waren gefuseerd.

Ruimtelijke systemen

Historische kernen, linten en fragmenten

De historische kernen, linten en fragmenten kenmerken zich door individuele lage bebouwing (een-gezinshuizen, boerderijen enz.) in diverse soorten en maten die langs structurerende landschappelijke elementen zoals dijken en polderwegen is gebouwd. Deze gebieden hebben daarom een structuur die bepaald wordt door de kenmerken van de oorspronkelijke landschappelijke ondergrond en context, die in de loop der eeuwen onderdeel zijn geworden van de stad. De bebouwing in historische kernen en linten heeft dus meestal een lineair karakter en staat overwegend in een al dan niet wisselende rooilijn. De oude dorpen hebben gemiddeld een net iets grotere schaal dan de linten en kennen een vorm van functiemenging. Hoogbouw komt niet voor, met uitzondering van een eventuele kerktoeren.



19e-eeuwse Ring

De 19e-eeuwse Ring rond de grachtengordel kenmerkt zich door een sterke samenhang tussen stedenbouwkundige structuur en een relatief dichte (woon)bebouwing. De stedenbouwkundige structuur bestaat hoofdzakelijk uit een raster van relatief smalle straten binnen een raamwerk van radiale doorgaande verbindingswegen. In deze ring zijn voor het eerst enkele openbare parken opgenomen en de woonstraten worden af en toe onderbroken door pleinen. De bebouwing bestaat vrijwel geheel uit middelhoge gestapelde woningbouw (drie tot vijf bouwlagen hoog) in gesloten bouwblokken. De verticaal geparcelleerde panden in deze bouwblokken zijn meestal in series van twee of meer ontworpen, soms zelfs als één architectonisch geheel. In de rijkere buurten staan vrijstaande woonhuizen en ensembles van herenhuizen. Dominant in de ring is echter de rol van de doorgaande rooilijn waarin woonbebouwing, scholen, kerken en bedrijfsgebouwen zonder onderscheid naast elkaar in de straatwand zijn opgenomen, die in uitwerking variëren van eenvoudig tot zeer rijk. Op een groot aantal plekken is de oorspronkelijke bebouwing tijdens de stadsvernieuwing vervangen door nieuwbouwcomplexen met soms een afwijkende opzet, waarbij de oorspronkelijke rooilijnen en bouwhoogten nagenoeg altijd gerespecteerd werden.

Hoogbouw komt niet of nauwelijks voor, met uitzondering van een enkele kerktoeren en een beperkt aantal woontorens uit de stadsvernieuwingperiode.

'20-'40 gordel

De Gordel '20-'40 beslaat de grote stedelijke uitbreiding die is gerealiseerd tussen de beide wereldoorlogen. De wijken liggen als een gordel om de 19e-eeuwse Ring. Deze uitbreiding kenmerkt zich door een sterk planmatige opzet, waarbij de te onderscheiden deelplannen in omvang variëren van

enkele straten tot het Plan Zuid. Karakteristiek is de nauwe samenhang tussen monumentaliteit in de stedenbouwkundige hoofdropzet en de krachtige architectonische expressie van de straatwanden. De stedenbouwkundige structuur wordt bepaald door een sterke compositie van doorgaande bredere hoofdwegen en pleinruimtes die bepalend zijn voor de vorm en omvang van de aangrenzende gesloten bouwblokken die op hun beurt de achterliggende buurten met geknikte en/of gebogen woonstraten definiëren. Er is sprake van een krachtig spel van symmetrie en asymmetrie, verspringende rooilijnen, spiegelingen en (hoogte)accenten op hoeken. De bouwblokken bestaan uit één of meer architectuureenheden en vertonen een sterke afwisseling van drie tot vijf bouwlagen – ook binnen het bouwblok zelf – waarbij vier bouwlagen met een forse kap overheersen. Kenmerkend is dat de herkenbaarheid van de individuele woning ondergeschikt is gemaakt aan het ontwerp van de straatwand.

Individuele en vrijstaande gebouwen zoals kerken, scholen en (voormalige) badhuizen worden gebruikt om het totaalbeeld te versterken.

Hoogbouw komt hier voor het eerste op beperkte schaal voor, als compositorisch, 'schilderachtig' element: in de zichtas van hoofdassen, ter markering van kruispunten en de toegang tot woonstraten en buurten.

AUP-wijken

De AUP-wijken zijn de woonwijken in de stadsdelen Nieuw-West, Buitenveldert, delen van Noord. en een aantal buurten in Oost. Een aantal wijken in Weesp zijn ook gebouwd volgens deze stedenbouwkundige principes. De karakteristieke hoofdropzet van de AUP-wijken is het ingenieuze ruimtelijke weefsel van zwarte, blauwe en groene netwerken (verkeer, water, groen), en de min of meer autonoom daaraan gekoppelde bouwvelden (rood), dat treffend omschreven is als het ordeningsprincipe van de Schotse ruit. In deze wijken zijn voor het eerst de brede groen- en waterelementen geen restruimte, maar een belangrijk structurerend stedenbouwkundig element met een zelfstandige rol. Zo vormt de Sloterpas en het groen eromheen het hart van de Westelijke Tuinsteden. Kenmerkend is voorts de aaneenschakeling ('doorkoppeling') van in omvang variërende groene elementen.

De bouwvelden kregen vervolgens elk een eigen invulling, woonmilieu en sfeer, hoofdzakelijk in laag- en middelhoogbouw, bestaande uit stroken, haken en hoven of een combinatie daarvan. Een bouwveld is in de regel opgebouwd uit één of meer verkavelingseenheden. Het bouwveld laat zo doende een ritmische compositie van maat en schaal zien.

Hoogbouw maakt deel uit van de grammatica van het oorspronkelijke AUP-ontwerp en komt op enkele zorgvuldig gekozen plekken in de tuinsteden voor als reeksen en/of ensembles in aparte bouwvelden of verkavelingseenheden die gekoppeld zijn aan de belangrijkste infrastructuur. Hoogbouw, bestaand uit torens of schijven, wordt gebruikt als een betekenisvol compositorisch middel. Zo wordt bijvoorbeeld de ruimtelijkheid van de Sloterpas geaccentueerd door de twee karakteristieke hoogbouwensembles aan beide koppen. Slechts een enkele keer komt hoogbouw als een solitair gebouw voor of als beëindiging van formele zichtlijnen.

Post-AUP-wijken

De opzet en bebouwing van de Post-AUP-wijken (de oorspronkelijke hoogbouw delen van de Bijlmermeer, het Plan Van Gool, de Molenwijk en de flatcomplexen langs de Hoogeweyselaan in Weesp) uit de jaren zestig en zeventig markeert de overgang naar de grootschalige woonwijken waarin sprake is van een eenduidige bebouwingsstructuur bestaande uit nagenoeg identieke woongebouwen met eenzelfde hoogte in een parkachtige ruimte waarin de auto gewoerd is. De aloude straat is opgeheven en de verschillende verkeersstromen zijn van elkaar gescheiden. De woongebouwen, alle uitgevoerd in industriële bouwsystemen, zijn gekoppeld aan al dan niet verhoogde autowegen en parkeren vindt plaats in aparte, grootschalige parkeervoorzieningen. Met uitzondering van het Plan Van Gool (vijf bouwlagen) en Weesp (5 tot 8 bouwlagen) is in de Bijlmer en de Molenwijk sprake van uniforme galerijflats van 11 bouwlagen. De wijken hebben een zekere mate van 'onbepaaldheid' door de uniforme en ruime opzet waarbij één bouwvorm met dezelfde bouwhoogte en dezelfde architectuur gebruikt werd voor alle woningtypes. Soms zijn er een of meer hogere torens toegevoegd als stedenbouwkundig accent, bijvoorbeeld om de entree van de wijk te markeren (Plan Van Gool, Molenwijk) of als een reeks in een apart bouwveld (Bijlmermeer, Karspeldreef).

Woonerven en Meanders

Woonerven en meanders bestaat eigenlijk uit twee verschillende ruimtelijke systemen: de woonerven betreffen de compacte laagbouwbuurten in de Bijlmermeer en Gaasperdam en de meanders betreffen de woonwijken/buurten in middelhoogbouw, eveneens in de Bijlmermeer en Gaasperdam, maar die begonnen in de Banne Noord en Holendrecht-West. Nellestein is een verhaal apart, een tamelijk unieke uitzondering, en past beter bij de karakteristieken van het Post AUP.

Voor beide geldt dat de stedenbouwkundige opzet uitgaat van autoluwe woonbuurten in één bouwhoogte, ontsloten door ringwegen en gekenmerkt door seriematige woningbouw. Winkelcentra, scholen en andere voorzieningen zijn in de regel gerealiseerd als in zichzelf gekeerde complexen op een centrale plek omgeven door parkeerplaatsen of groen.

Bij de laagbouwbuurten (woonerven) is sprake van diverse verkavelingsmodellen, gevormd door korte samengestelde bouwblokken met hoofdzakelijk eengezinshuizen rond kleinere parkeervelden, de zogenaamde ‘parkeerkofters’. Kenmerkend voor de bebouwing van de meanders is het bewuste teruggrijpen op de ‘klassieke’ stedenbouwkundige schaal van de 19e-eeuwse Ring en vooral de Gordel 20-40: hoofdzakelijk 4- tot 5-laagse middelhoogbouw met portiekontsluiting, echter niet als stedelijke gesloten bouwblokken, maar als open ‘kronkelende’ meanders met aan één zijde ruime en collectieve groene hoven en aan de andere zijde parkeervelden.

Hoogbouw maakt geen onderdeel uit van de stedenbouwkundige grammatica.

In het ruimtelijk systeem Woonerven en Meanders zijn ook enkele stadsvernieuwingsbuurten ondergebracht zoals de ‘Kop van Jut’, die in de directe stedelijke omgeving van de 19de-eeuwse Ring liggen. Deze buurten bestaan uit middelhoogbouw, maar wijken in structuur en architectuur sterk af van de omringende 19e-eeuwse bebouwing.

Woongebieden na 1985

Woongebieden na 1985 is een aanduiding voor wijken en buurten, die vaak als een ensemble zijn ontworpen met een eigen krachtige verkavelingsvorm (stroken, haken, rijen, hoven enz.) en een eigen architectuurtaal. De stedenbouwkundige opzet zoekt aansluiting op de context: het pre-stedelijk landschap met het daarbij behorende slotenpatroon, de bestaande historische bebouwingsslinten of de vroegere functie van het gebied. Veelal is sprake van een zorgvuldig geregisseerde openbare ruimte, duidelijke begrenzingen en eenduidige bouwhoogten (laagbouw of middelhoogbouw), met in een enkel geval ruimte voor een accent.

De IJ-landen

Het ruimtelijk systeem De IJ-landen bestaat uit het Verstedelijkt havengebied, IJburg en Zeeburger-eiland (met uitzondering van de nieuwe Sluisbuurt). Het IJ is de verbindende factor.

Deze woongebieden zijn ontstaan door het handhaven en transformeren van de havengerelateerde schiereilanden met kades en havenbekkens en in het vervolg daarvan de aanleg van nieuwe eilanden in het IJ-meer.

De kades van het voormalige havengebied, waartoe onder meer KNSM-eiland, Java-eiland en Borneo en Sporenburg behoren, zijn in gebruik als openbare ruimte. Hierbij speelt het zicht op het water, dat hier de functie van het gebruikelijke kijkgroen overneemt, uiteraard een cruciale rol. Daardoor kon het oppervlak aan openbare ruimte beperkt blijven en kon in vrij hoge dichtheden gebouwd worden. Doordat dit bij elk schiereiland verschillend is uitgewerkt door specifieke, als totaalcompositie ontworpen stedenbouwkundige plannen met experimentele verkavelingen en architectonische interessante gebouwen van verschillende maat en schaal, kregen de afzonderlijke gebieden een heel eigen karakter. De bebouwing is meestal gerealiseerd in grotere architectuureenheden. Het resultaat is een hoogstedelijke reeks nieuwe woon- en werkgebieden met een afwisselend karakter, waarin monumentale havengebouwen en ander relictten samen opgaan met grondgebonden woningen en gestapelde bouw.

Hoogbouw komt voor als compositorische reeksen (Oostelijke Handelskade) of als grootschalige woongebouwen (de ‘meteorieten’ geïnitieerd door Adriaan Geuze).

De opbouw van IJburg en het Zeeburgereiland kent een sterke compositorische hiërarchie, bestaande uit bouwvelden met verschillende typen (woon)bebouwing en bouwhoogten. Van tweelaagse vrijstaande woningen tot meerlaagse grootschalige appartementencomplexen.

NB! Ruimtelijk systeem transformatiegebieden

De kantoren- en bedrijventerreinen, die getransformeerd worden naar gemengde stedelijke buurten zijn in het Welstandsbeleid nog niet beschreven als ruimtelijk systeem. Er kunnen op basis van gerealiseerde projecten en plannen wel een aantal gedeelde stedenbouwkundige kenmerken benoemd worden. Veel van deze gebieden hebben ruimtelijke kwaliteit door hun ligging aan grote landschappelijke elementen zoals het IJ of het landschap rondom de stad. Ze worden vaak doorkruist door grootschalige infrastructuur. Het stedenbouwkundig weefsel bestaat meestal uit een gridstructuur met, voor Amsterdamse begrippen, grote bouwblokken. Door de eigendomsstructuur is de ontwikkeling kavelsgewijs en bestaan de nieuwe blokken uit verschillende zelfstandige gebouwen. De maat van die gebouwen is door de ruime blokmaat en de differentiatie van kavelmatten gevarieerd. Het grootste deel is relatief groot en hoger dan de in Amsterdam veel voorkomende 4- tot 5-laagse bebouwing. Ook hoogbouw is onderdeel van het blok. De ontwikkeling komt gefaseerd tot stand. Op sommige plekken blijft bestaande bebouwing behouden. Van ‘compositiestedenbouw’ is hier geen sprake. Het leidt tot een gelaagd, gevarieerd en afwisselend stadsbeeld. De gebieden en bouwblokken zijn programmatisch gemengd.

Definities en begrippen

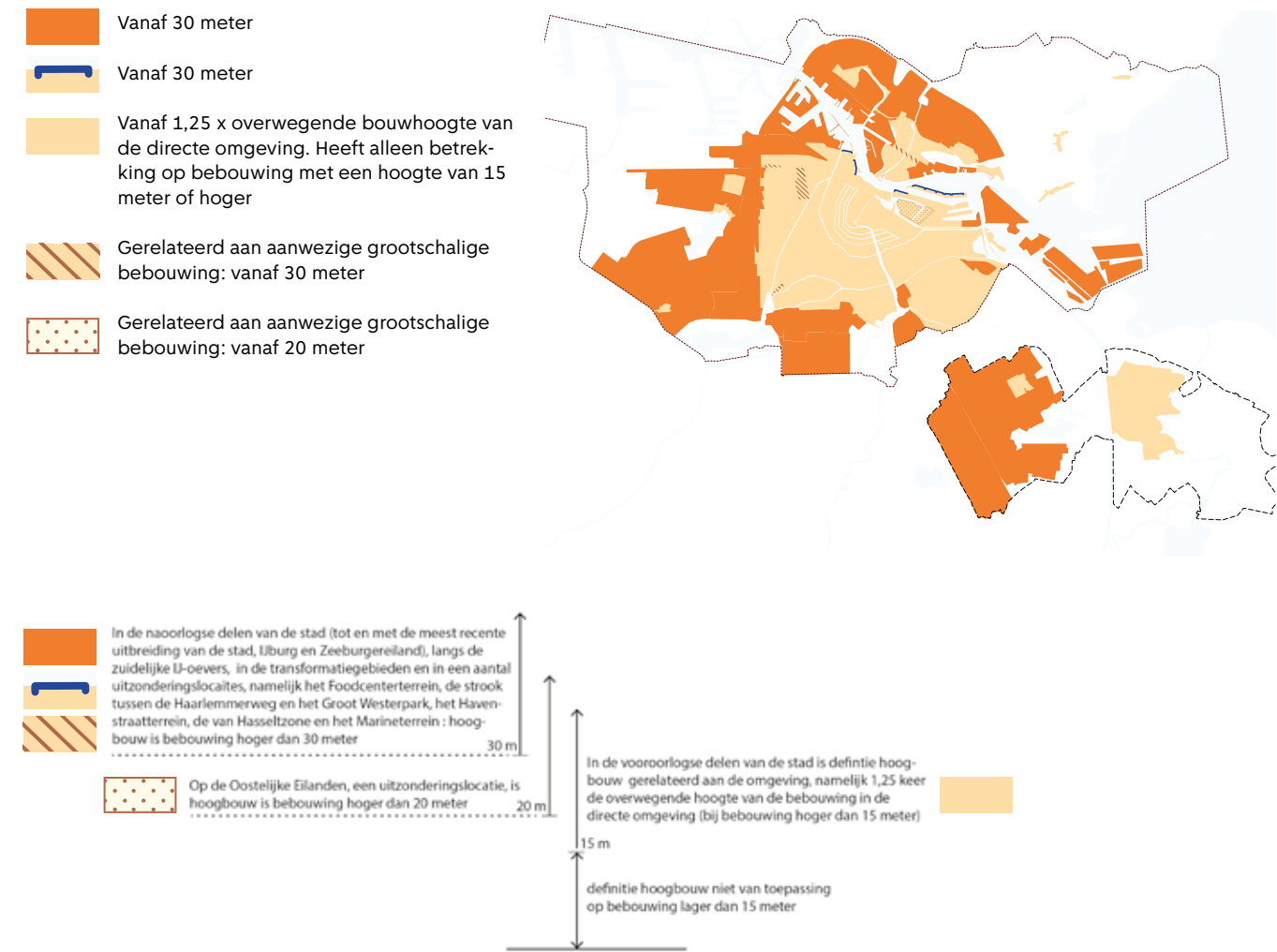
Wat is hoogbouw?

Hoogbouw is de bebouwing die substantieel hoger is dan de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving. We spreken in dit beleid in een groot deel van de stad van hoogbouw bij hoogtes hoger dan 30 meter (gebouwen met circa 9 lagen zijn substantieel hoger dan de gemiddelde omgeving).

In de meeste buurten binnen de Ring A10 en ten zuiden van het IJ en Weesp worden gebouwen hoger dan 1,25 keer de overwegende hoogte van de directe omgeving gedefinieerd als hoogbouw (dit heeft in dit beleid alleen betrekking op gebouwen hoger dan 15 meter). De 1,25-meter regel geldt ook voor alle beschermde stadsgezichten, waaronder het UNESCO-gebied. Het UNESCO gebied bestaat uit een bufferzone (de binnenstad binnen de Singelgracht) en de kernzone (de grachtengordel).

Er zijn enkele uitzonderingen in deze buurten met een beperkte bouwhoogte, namelijk het Foodcenterterrein, de strook tussen de Haarlemmerweg en het Groot Westerpark, het Havenstratterrein, de van Hasseltzone, het Marineterrein en de Oostelijke Eilanden zijn locaties die een nieuwe ruimtelijke invulling krijgen. Gerelateerd aan de reeds aanwezige grootschaligere bebouwing wordt hier van hoogbouw gesproken boven een hoogte van 20 tot 30 meter, afhankelijk van de zichtbaarheid vanuit het UNESCO-gebied. Voor de Oostelijke Eilanden is het 20 meter, voor de andere locaties uit het rijtje is het 30 meter. Ook aan de zuidkant van het IJ wordt van hoogbouw gesproken bij een hoogte boven de 30 meter.

Definities van hoogbouw

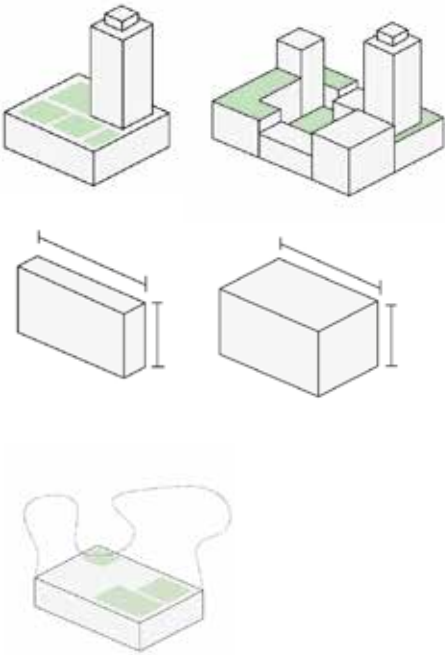


Gebouw-/bloktypen

Torens, gebouwen hoger dan circa 50 meter, staan in principe op een basement of in een blok, de hoogte daarvan sluit aan bij de overwegende hoogte van de omgeving. Een setback kan een geschikt middel zijn om een menselijke maat te introduceren of windhinder tegen te gaan, maar is niet verplicht.

Een schijf en een meteoriet zijn breder dan hoog en hebben een maximumhoogte van circa 50 meter.

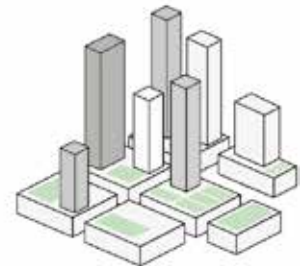
Als uitzondering, vooral op locaties die zich ‘losmaken’ van een doorlopend stedelijk weefsel van blokken en straten, kan een uitzonderlijke bouwvorm een passend gebouwtype zijn. Voorbeelden zijn de Pontsteiger als baken in het IJ en het nhow naar de RAI in de bocht van de A10.



Onderlinge relatie van hoge gebouwen

Per regime wordt aangegeven wat de onderlinge relatie tussen de hoogbouw is. Hieronder staan de verschillende mogelijkheden op een rij.

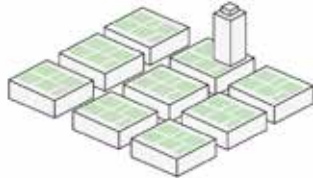
 Een cluster is een onregelmatig geordende concentratie van hoge gebouwen en een verzameling van gebouwen, die verschillen in gebouwworm, hoogte, materialisering en detaillering. In transformatiegebieden kan de clustering in de loop der tijd ontstaan.



 Een ensemble of reeks is een aantal hoge gebouwen die in een samenhangend ontwerp van compositie, gebouwworm, hoogte, materialisering en detaillering bij elkaar staan.



 Een solitaire toren is een op zichzelf staand gebouw. NB! Het kan voorkomen dat meerdere solitaire die bij elkaar in de buurt staan en samen een compositie vormen.



Relatie met het stadslandschap

De weidsheid van het IJ, de Amstelscheg en de Amsterdamse Bosscheg (het zijn open ruimtes, omlijst door stad), wordt gekoesterd door hoogbouw nooit als aaneengesloten wanden direct aan deze landschappelijke elementen te positioneren. Het vraagt om een gelaagde volume-opbouw vanaf deze grens, waarbij slechts incidenteel hoogbouw mogelijk is op plekken die daar aanleiding toe geven. Aan de Noordoever van het IJ ontstaat deze gelaagdheid deels doordat de dokken zorgen voor een verspringing van bouwvolumes.



Principetekeningen weidsheid IJ en landschap

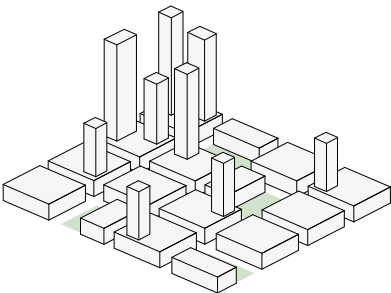


2.2 Vier regimes

De hiervoor beschreven onderleggers vormen de basis voor een viertal regimes met betrekking tot hoogbouw op de schaal van de stad. Ze laten zien welke gebieden geschikt zijn voor hoogbouw, en in welke mate, en waar het helemaal niet mogelijk is. Per regime worden maximale hoogtes aangegeven. Ze gelden voor verdiepingen met een gebruiksfunctie. Technische installaties kunnen boven deze hoogtes uitkomen. In een uitwerking op buurt- en gebiedsniveau worden mogelijk wegens bezonning, ruimtelijke kwaliteit, windhinder en het LIB uiteindelijk minder hoge bouwhoogtes toegestaan. De regimes, waar later nog meer in detail op wordt ingegaan zijn hieronder kort op een rij gezet. Projecten die reeds lopen ten tijde van de vaststelling van dit beleid, kunnen afwijken van de regels uit de regimes.

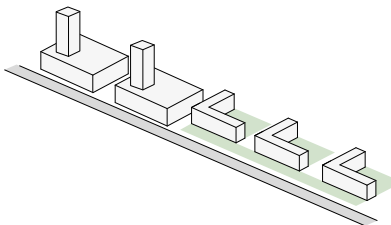
1. Ja, gebieden geschikt voor hoogbouw

Hieronder vallen de transformatiegebieden rondom de OV-knooppunten (dus met duurzame mobiliteit ontsloten). Daarnaast wordt er gebruik gemaakt van de ruimte die het IJ biedt om bij te dragen aan de groeiopgave van de stad, dicht bij het centrum. Hoogbouw kan in de gebieden die onder dit regime vallen worden ingezet als middel om te verdichten. Hoogbouw wordt hier mogelijk gemaakt, maar is niet verplicht. Ook andere stedenbouwkundige vormen kunnen op een goede manier invulling geven aan opgaven zoals verdichting, ruimtelijke kwaliteit, duurzaamheid, betaalbaarheid. De haven is als uitzonderlijk gebied opgenomen in dit regime.



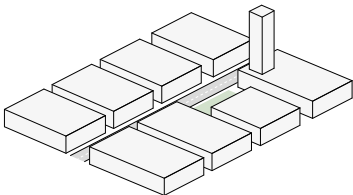
2. Soms, op specifieke plekken

Onder dit regime vallen de grote naoorlogse uitbreidingsgebieden van de stad: Nieuw-West, Buitenveldert, Zuidoost en het deel van Noord ten noorden van de tuindorpen. Passend bij de ruimtelijke systemen in deze gebieden is hoogbouw alleen mogelijk langs de lange doorgaande straten of in de stadsdeelcentra. Hoogbouw past qua schaal bij deze grotere ruimtelijke elementen. Binnenin de buurten is hoogbouw niet toegestaan. Alleen in de stadsdeelcentra draagt het substantieel bij aan de verdichtingsopgave. Langs de straten of de grote infrastructurele elementen werkt het vooral als stedenbouwkundige accentuering van een bijzondere functie of een bijzondere plek en ter oriëntatie.



3. In principe nee

In de 19e-eeuwse ring en de Gordel '20-'40 wordt terughoudend met hoogbouw omgegaan wegens de bescheiden maat van de bestaande buurten. Hoogbouw wordt hier dan ook bij hoge uitzondering enkel ingezet als stedenbouwkundig accent. Ook op IJburg geldt dit regime. In het weidse landschap van het IJmeer en Waterland realiseren we een overwegend horizontaal stadssilhouet. Hoogbouw wordt bij uitzondering ingezet om accenten aan te brengen in het stadslandschap en zo belangrijke plekken mentaal dichterbij te brengen.

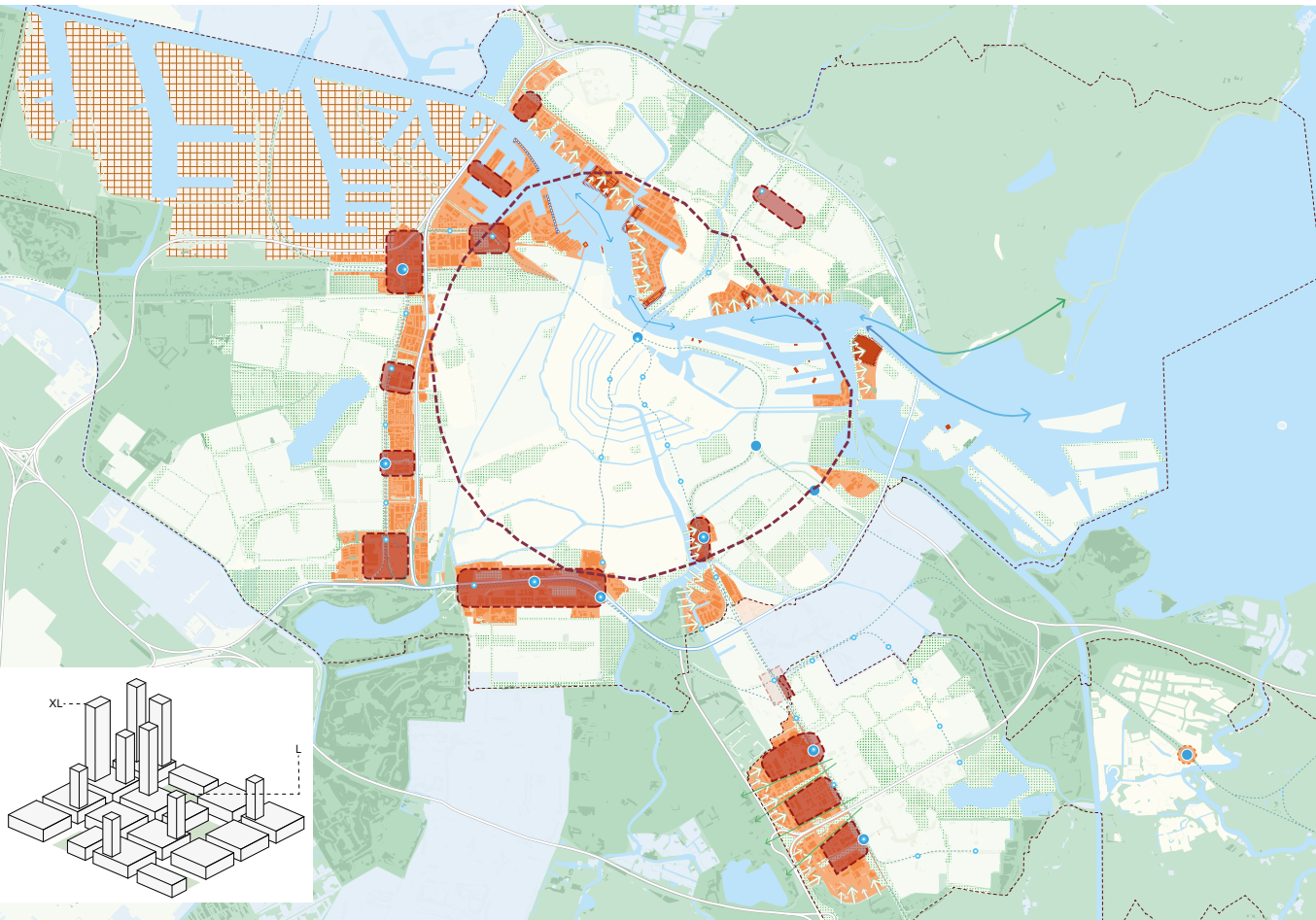


4. Nee

In de beschermde stadsgezichten is hoogbouw niet toegestaan.

1. Ja, gebieden geschikt voor hoogbouw

Dit regime geldt voor Haven-Stad, Sloterdijk, Ringzone West, Schiphol-corridor, Zuidas, IJ-oever, Amstelstad (het transformatiegebied aan de oostkant van de Amstelscheg), station Noord en Science Park.



1. Gebieden geschikt voor hoogbouw:



Hoogbouw in principe toegestaan: Hoogte hoogbouw boven 30 meter. In deze gebieden is ruimte voor hoogbouw met hoogte van circa 70 meter of lager als het LTB beperkend is, als onderdeel van het stedelijk weefsel. De exacte grens wordt in de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt.



Hoogbouwcluster: Hoogte hoogbouw boven 30 meter. De maximale hoogte is de clusters is de hoogte die het LTB toestaat. De locaties van de clusters zijn globaal aangegeven. De exacte grens wordt in de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt.



Hoogbouwcluster aan het IJ: Hoogte hoogbouw boven 30 meter. Op afgebakende plekken, daar waar de 'knikken' in het IJ zitten, worden aan de noordzijde van het IJ hoogbouw in clusters mogelijk gemaakt tot maximaal 125 meter. De exacte grens wordt in de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt.



Stationsgebied Weesp: De maximale hoogte is circa 20 meter.



Relatie met het stadslandschap: De weidsheid die het IJ, de Amstelscheg en de Amsterdamsche Boscheg bieden, wordt gekoesterd door hoogbouw nooit als aaneengesloten wanden direct naast deze landschappelijke elementen te positioneren. Het vraagt om een gelaagde volume-opbouw vanaf deze grens.



Haven: Hoogbouw is in principe toegestaan, met inachtneming van eventuele beperkingen vanuit het LTB dat mogelijk een maximum bouwhoogte stelt.

Onderlinge relatie tussen torens:



Cluster



Solitaire

NB! Maximale hoogtes gelden voor verdiepingen met een gebruiksfunctie. Technische installaties kunnen boven deze hoogtes uitkomen.

In een uitwerking op buurt- en gebiedsniveau worden mogelijk wegens bezonning, ruimtelijke kwaliteit, windhinder en het LTB uiteindelijk minder hoge bouwhoogtes toegestaan.

Context:



2 kilometerzone: Binnen deze zone mag nieuwe bebouwing dit historisch gelaagde stadsbeeld niet aantasten. Geen veranderingen in aanzicht vanuit de diverse zichtlijnen in het werelderfgoedgebied. Nieuwe bebouwing mag vanuit het UNESCO-gebied perspectiefisch gezien niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing. Als een hoogbouwlocatie binnen de 2 kilometerzone valt, vraagt dit om uiterst zorgvuldige inpassing.



Wederopbouwgebied van nationaal belang: Het Rijk stimuleert dat de bijzondere eigenschappen, de kwaliteiten van de Wederopbouwgebieden, ook in de toekomst herkenbaar aanwezig blijven en als cultureel erfgoed een rol van betekenis spelen in de ruimtelijke ordening. Hoogbouw is in de buurten niet mogelijk.



Trainstation



Metrostation



Wanden zuidelijke IJ-oever: overwegende hoogte 30 meter maximaal, met als uitzondering hogere en stevige gebouwen



Bestaande hogere bebouwing aan het IJ: Dit zijn incidentele meteorieten, die fungeren als oriëntatiepunten en bijdragen aan de leesbaarheid van de stad.



Toekomstige wanden zuidelijke IJ-oever: overwegende hoogte 30 meter.



Knikken in het IJ: Het IJ blijft een grote open ruimte in de stad. Een aantal locaties aan de noordkant worden aan het IJ gemarkeerd door hoogbouwclusters.



Overgang stad - landschap

Zichtlijnen Amstelscheg: De visuele relatie tussen de Amstelscheg en Zuidoost blijft gewaarborgd door de positie van de hoogbouwclusters.

Stadsgroen: Bestaat uit begraafplaatsen, stads-, sport- en volkstuinparken die onderdeel zijn van de hoofd-groenstructuur. Deze structuur sluit aan op het fijnmaziger stelsel van buurtgroen met per buurt een eigen kenmerkende groentypologie, vaak volgend vanuit de specifieke stedenbouwkundige opzet van de wijken.

In de verschillende gebieden die onder dit regime vallen krijgt hoogbouw een passende plek. Het gaat om gebieden die goed bereikbaar zijn met het OV en waar een (hoog-)stedelijke ontwikkeling kansrijk en gewenst is. We spreken hier van hoogbouw boven een hoogte van 30 meter. In deze gebieden kunnen op specifieke plekken clusters ontstaan. In de hoogbouwclusters kan tot de maximale hoogte die het LIB toestaat worden gebouwd. Het Hoogbouwkader Zuidas is formeel onderdeel van het LIB. De hoogbouwclusters kunnen bijdragen aan de leesbaarheid van de stad op langere afstand.

De locaties van de clusters zijn in Haven- Stad, de Ringzone West, de Zuidas, het Amstelstation, het Science Park en in Amstelslot globaal aangegeven. De exacte grens wordt in de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt. In deze zes gebieden is, buiten de clusters, ook ruimte voor hoogbouw met hoogte van circa 70 meter, als onderdeel van het stedelijk weefsel. Voor de IJ-oeveren geldt, aangezien vergezichten over het IJ mogelijk zijn en het gebied middenin cultureel erfgoed ligt (het UNESCO werelderfgoed aan de zuidkant, de tuindorpen aan de noordkant), dat het van belang is het stadsbeeld op deze plekken heel precies vorm te geven. Op afgebakende plekken, daar waar de ‘knikken’ in het IJ zitten, worden aan de noordzijde van het IJ hoogbouw in clusters tot 125 meter mogelijk gemaakt. De grenzen van deze clusters zijn precies aangegeven. Het IJ blijft een grote open ruimte in de stad. Een aantal punten van deze binnenstedelijke ruimte worden gemarkeerd door clusters aan de noordkant en solitaire hogere gebouwen aan de zuidkant.

De Sluisbuurt markeert de overgang van stad naar landschap. Bij Haven-Stad markeren de toekomstige OV-knooppunten deze overgang. Ook hier is, buiten de clusters, hoogbouw met hoogte tot circa 70 meter mogelijk, als onderdeel van het stedelijk weefsel.

Aan de zuidoever overheerst de pakhuishoogte van 30 meter het beeld met her en der hogere en stevige gebouwen als onderbreking. Het zijn de incidentele meteorieten, die fungeren als oriëntatiepunten en bijdragen aan de leesbaarheid van de stad. Het is een thema dat ook op IJburg wordt voortgezet met het Sluishuis en nieuwe bakens op Strandeiland en in Haven-Stad. Bij de positionering van hoogbouw, met name in Haven-Stad, dient rekening gehouden worden met transportroutes voor met gevaarlijke stoffen en ligplaatsen voor schepen met gevaarlijke stoffen. Langs de IJ-oeveren dient rekening te worden gehouden met de veiligheid van scheepvaart met betrekking tot zichtlijnen en radardekking.

De weidsheid van het IJ, de Amstelscheg en de Amsterdamse Bosscheg (het zijn open ruimtes, omlijst door stad), wordt gekoesterd door hoogbouw nooit als aaneengesloten wanden direct aan deze landschappelijke elementen te positioneren. Het vraagt om een gelaagde volume-opbouw vanaf deze grens, waarbij slechts incidenteel hoogbouw mogelijk is op plekken die daar aanleiding toe geven. Aan de Noordoever van het IJ ontstaat deze gelaagdheid deels doordat de dokken zorgen voor een verspringing van bouwvolumes.

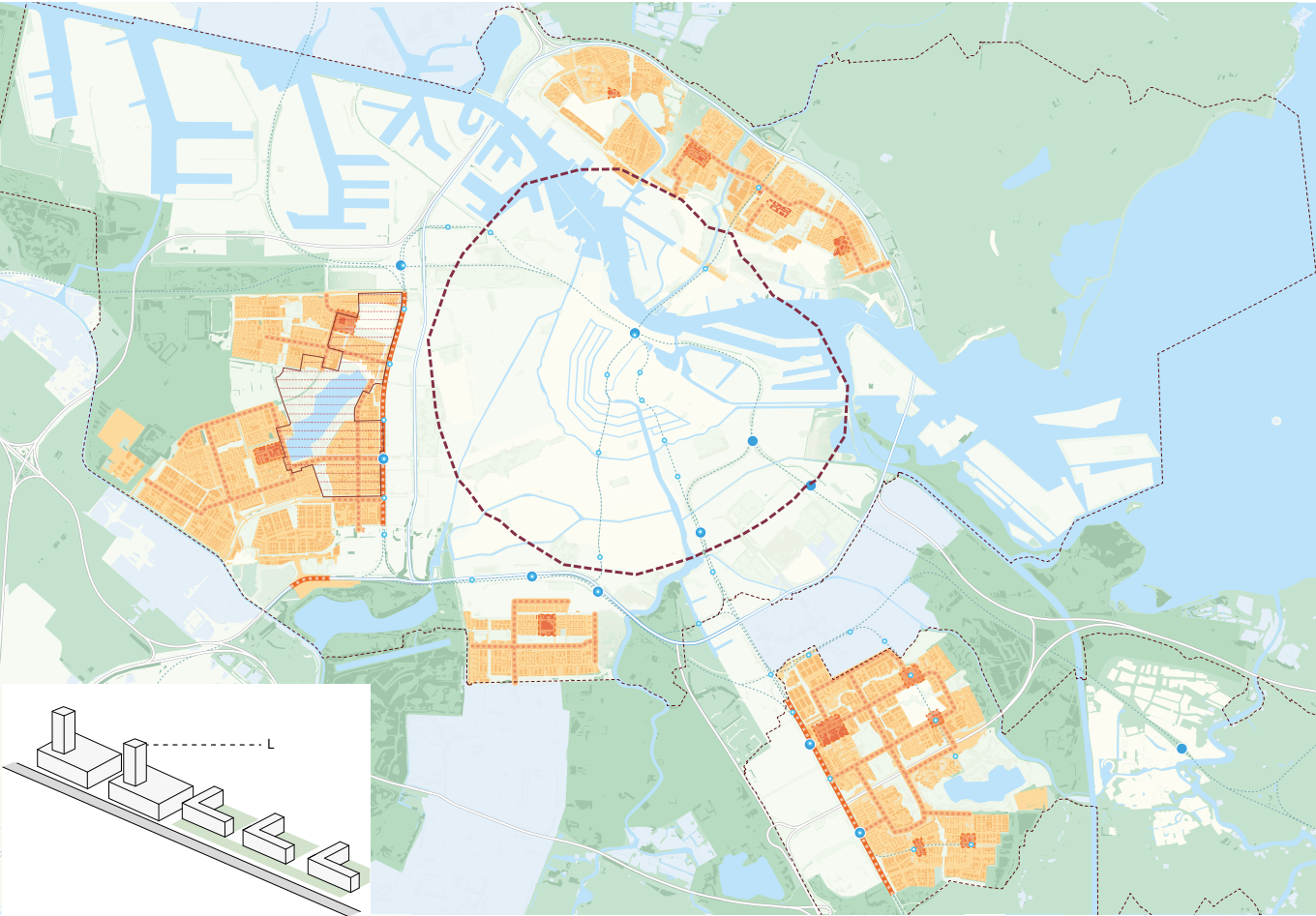
In Amstelstad waarborgt ook de positie van de clusters dat het zicht vanuit de Amstelscheg niet volledig dichtloopt. Daarmee ontstaat een visuele relatie tussen de Amstelscheg en Zuid-oost.

Speciale aandacht in dit regime gaat uit naar een aantal gebieden binnen dit regime dat valt binnen de 2 kilometer zone rondom het Singelgrachtgebied. Binnen deze 2 kilometerzone mag nieuwe bebouwing dit historisch gelaagde stadsbeeld niet aantasten. Geen 'visual impact', dat wil zeggen geen veranderingen in aanzicht vanuit de diverse zichtlijnen in het werelderfgoed-gebied, namelijk de zichtlijnen richting het IJ, zichtlijnen vanuit het UNESCO-gebied over de Amstel, maar ook richting het stedelijk weefsel van de Jordaan en verder. Nieuwe bebouwing mag perspectivisch vanuit het UNESCO-gebied gezien niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing. Met name als een hoogbouwlocatie binnen de 2 kilometerzone valt, vraagt dit om uiterst zorgvuldige inpassing. Een inpassingsstudie in stad en directe omgeving (zoals aangegeven op pagina 13) waarborgt dit.

De haven is als een apart gebied aangemerkt. Het havengebied kenmerkt zich door de grote maat en schaal, overwegend industriële en bedrijfsmatige functies en beperkte sturing op de ruimtelijk kwaliteit of samenhang. Door de aard en functies (geen woonfuncties, weinig kantoren, hotels etc.) is hoogbouw slechts in beperkte mate aanwezig, maar door de grote schaal van het gebied zijn bedrijfsgebouwen soms hoger dan 30 meter, ook als ze overwegend horizontaal georiënteerd zijn. Daarnaast zien we nieuwe functies opkomen die in hoogbouw gerealiseerd kunnen worden, zoals datacenters. Bijvoorbeeld: Westpoint Data, met drie torens van 80 meter hoog. Doorgaans is de hoogte van de bebouwing het directe gevolg van functionele teisen. Daarnaast is het havengebied een gebied waar vanuit de aard en functie veel utilitaire hoge bouwwerken staan, zoals masten, windmolens, kranen en schoorstenen, soms van tijdelijke aard. Deze objecten vallen niet onder het Hoogbouwbeleid - dat zich richt op gebouwen - maar bepalen wel mede het karakter van het havengebied. In het havengebied is hoogbouw in principe toegestaan, met inachtneming van eventuele beperkingen vanuit het Luchthavenin-delingsbesluit (LIB) dat mogelijk een maximum bouwhoogte stelt.

2. Soms, gebieden met hoogbouw op specifieke plekken.

Dit regime geldt voor Nieuw-West, Buitenveldert, Zuidoost en het deel van Noord ten noorden van de tuindorpen.



2. Gebieden met hoogbouw op specifieke plekken namelijk:

Winkelcentrum: Hoogte hoogbouw boven 30 meter. In de winkelcentra zijn clusters van hoogbouw tot een hoogte van circa 70 meter toegestaan.

Lange lijn: Hoogte hoogbouw boven 30 meter tot een hoogte van circa 70 meter. Hoogbouw wordt aan lange doorgaande straten enkel op specifieke locaties, ter markering van een bijzondere plek in het gebied gepositioneerd.

Infrastructurele elementen: Hoogte hoogbouw boven 30 meter tot een hoogte van circa 70 meter. Hoogbouw wordt hier enkel op specifieke locaties, ter markering van een bijzondere plek in het gebied gepositioneerd.

2 kilometerzone: Binnen deze zone mag nieuwe bebouwing dit historisch gelaagde stadsbeeld niet aantasten. Geen veranderingen in aanzicht vanuit de diverse zichtlijnen in het werelderfgoedgebied. Nieuwe bebouwing mag vanuit het UNESCO-gebied perspectivisch gezien niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing. Als een hoogbouwlocatie binnen de 2 kilometerzone valt, vraagt dit om uiterst zorgvuldige inpassing.

Wederopbouwgebied van nationaal belang: Het Rijk stimuleert dat de bijzondere eigenschappen, de kwaliteiten van de Wederopbouwgebieden, ook in de toekomst herkenbaar aanwezig blijven en als cultureel erfgoed een rol van betekenis spelen in de ruimtelijke ordening. Hoogbouw is in de buurten niet mogelijk.

Onderlinge relatie tussen torens:

Cluster

Schakelen

Reeks

Ensemble

NB! Maximale hoogtes gelden voor verdiepingen met een gebruiksfunctie. Technische installaties kunnen boven deze hoogtes uitkomen.

In een uitwerking op buurt- en gebiedsniveau worden mogelijk wegens bezonning, ruimtelijke kwaliteit, windhinder en het LTB uiteindelijk minder hoge bouwhoogtes toegestaan.

Deze gebieden bestaan grotendeels uit woonbuurten met laagbouw en middelhoogbouw. In de originele situatie is beperkt hoogbouw aanwezig. Hoogbouw wordt in sommige gevallen ingezet om grote ruimtelijke structuren, zoals doorgaande straten of grote groene ruimtes te markeren. Hoogbouw is dan een compositorisch middel. Daarnaast zijn er hele buurten bestaande uit hoogbouwobjecten op groene velden. De al aanwezige hoogbouw bestaat uit reeksen of ensembles van schijven of torens en slechts zeer zelden als een solitair gebouw.

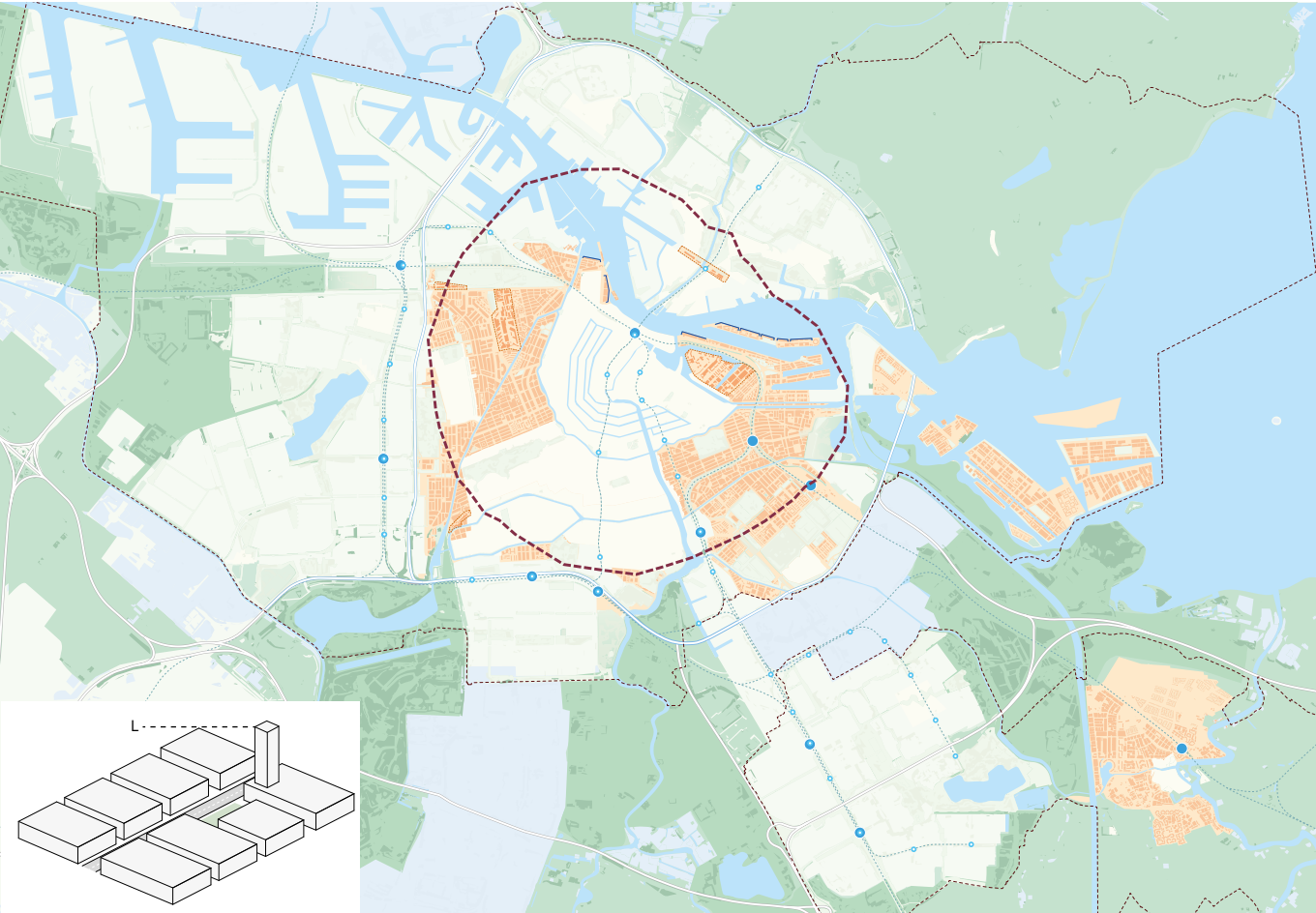
Nieuwbouw, en dus ook hoogbouw, moet zich op een logische manier voegen in de stedenbouwkundige opbouw van deze gebieden. Daarmee wordt bedoeld dat hoogbouw gekoppeld moet worden aan ruimtelijke elementen die qua schaal passen bij de grotere schaal van hoogbouw. Dat zijn de lange doorgaande straten, de winkelcentra en -pleinen en de infrastructurele elementen zoals dijklichamen. Het betekent ook dat hoogbouw in de buurten niet mogelijk is. Hoogbouw wordt niet willekeurig aan deze ruimtelijke elementen gepositioneerd, maar enkel ter markering van een bijzondere plek in het gebied. Omdat er verschillende ruimtelijke systemen onder dit regime vallen (AUP-wijken, Post-AUP-wijken, Woonerven en Meanders en Woongebieden na 1985), vraagt hoogbouw per locatie om een andere inpassing, die aansluit bij dat systeem.

We spreken hier van hoogbouw bij gebouwen van hoger dan 30 meter en hoogbouw is toegestaan tot een hoogte van circa 70 meter. De hoogbouw wordt als solitair gebouw gepositioneerd of als reeks of ensemble en nooit monumentaal, in het midden van de as van een lange zichtlijn. In de winkelcentra zijn clusters van hoogbouw tot een hoogte van circa 70 meter toegestaan.

Met deze uitgangspunten geeft het regime ook invulling aan het gebied dat de status van Rijks-wederopbouwgebied heeft.

3. In principe nee, gebieden waar hoogbouw een uitzondering is.

Dit regime geldt voor de stad binnen de ring (exclusief de beschermde stadsgezichten) ten zuiden van het IJ, IJburg, Zeeburgereiland, exclusief de Westkant van het eiland, de van Hasseltzone in Noord, Weesp en Driemond.



3. In principe geen hoogbouw, alleen als uitzondering:

Gebied binnen de ring: Hoogte hoogbouw is 1,25 keer de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving (dit beleid heeft alleen betrekking op bebouwing van 15 meter of hoger) tot een hoogte van circa 60 meter. Hoogbouw is alleen bij uitzondering toegestaan en mag geen afbreuk doen aan de bescheiden schaal van het gebied.

Locaties met een nieuwe ruimtelijke invulling: Gerelateerd bij de reeds aanwezige grootschaligere bebouwing wordt hier van hoogbouw gesproken boven een hoogte van 20 (Oostelijke Eilanden) of 30 meter (de andere uitzonderingsgebieden die aangegeven zijn). Hier is hoogbouw als uitzondering met een maximale hoogte van circa 60 meter toegestaan.

IJburg en Zeeburgereiland: Hoogte hoogbouw boven 30 meter. De maximale hoogte is circa 70 meter. In deze gebieden kan bij uitzondering hoogbouw als stedenbouwkundig accent worden ingezet. Ook wordt het thema van de incidentele meteorieten aan het IJ voortgezet.

Weesp en Driemond: Hoogte hoogbouw is 1,25 keer de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving. De maximale hoogte is circa 20 meter.

2 kilometerzone: Binnen deze zone mag nieuwe bebouwing dit historisch gelaagde stadsbeeld niet aantasten. Geen veranderingen in aanzicht vanuit de diverse zichtlijnen in het werelderfgoedgebied. Nieuwe bebouwing mag vanuit het UNESCO-gebied perspectivisch gezien niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing. Als een hoogbouwlocatie binnen de 2 kilometerzone valt, vraagt dit om uiterst zorgvuldige inpassing.

Wanden zuidelijke IJ-oever: overwegende maximale hoogte 30 meter met als uitzondering hogere en stevige gebouwen

Onderlinge relatie tussen torens:

SolRamen

NB! Maximale hoogtes gelden voor verdiepingen met een gebruiksfunctie. Technische installaties kunnen boven deze hoogtes uitkomen.

In een uitwerking op buurt- en gebieds-niveau worden mogelijk wegens bezonning, ruimtelijke kwaliteit, windhinder en het LIB uiteindelijk minder hoge bouwhoogtes toegestaan.

In de gebieden die onder dit regime vallen wordt zeer terughoudend met hoogbouw omgegaan. Het wél toestaan van hoogbouw moet hier zorgvuldig onderbouwd worden. Het zijn de gebieden waar door hun meer perifere ligging, hun landschappelijke kwaliteit en/of hun originele opbouw een beperkte verdichtingsopgave ligt of geen grootschalige ontwikkeling gewenst is.

De stadsplattegrond van de 19e-eeuwse ring en de Gordel '20–'40 bestaat uit een netwerk van straten en watergangen, dat de ruimte voor de bouwblokken, pleinen en parken bepaalt. In de Gordel '20-'40 heeft het netwerk een monumentale opzet (met zichtassen en symmetrie). In de andere delen heeft het de opzet van een neutraal grid. Het overgrote deel van de bebouwing, de woonblokken, bestaat uit vier lagen met een kap of een zolder. Hogere gebouwen hadden en hebben vaak een andere functie (bijvoorbeeld kerken of kantoren). De (menselijke) maat van de blokken is grotendeels bewaard gebleven en dit is een grote kwaliteit van de stad. Dit betekent dat hoogbouw alleen bij uitzondering in het gebied toegestaan is en het geen afbreuk mag doen aan de ruimtelijke samenhang en de bescheiden schaal van bestaande buurten in het gebied. De maximale hoogte is circa 60 meter.

In de buurten binnen de ring A10 en ten zuiden van het IJ wordt de definitie van hoogbouw gerelateerd aan de omgeving. Hoogbouw is bebouwing die 1,25 keer de hoogte heeft van de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving (dit beleid heeft alleen betrekking op bebouwing hoger dan 15 meter). Voor het grootste deel van deze buurten bestaat de bebouwing uit vijf bouwlagen en wordt dus over hoogbouw gesproken bij een hoogte van circa 20 meter. Het relateren van de toegestane bouwhoogte aan de directe omgeving betekent ook dat op sommige plekken, zoals de koppen van de Overtoom en de Weesperstraat – Wibautstraat, de bebouwing net een grotere maat kan krijgen.

Het Foodcenterterrein, de strook tussen de Haarlemmerweg en het Groot Westerpark, het Havenstraatterrein, de van Hasseltzone, het Marineterrein en de Oostelijke Eilanden zijn locaties die een nieuwe ruimtelijke invulling krijgen. Gerelateerd aan de reeds aanwezige grootschaligere bebouwing wordt hier van hoogbouw gesproken boven een hoogte van 20 tot 30 meter, afhankelijk van de zichtbaarheid vanuit het UNESCO-gebied. Voor de Oostelijke Eilanden is het 20 meter, voor de andere locaties uit het rijtje is het 30 meter. Ook hier is hoogbouw in principe niet mogelijk, alleen als uitzondering en ook met een maximale hoogte van 60 meter. Ook aan de zuidkant van het IJ wordt van hoogbouw gesproken bij een hoogte boven de 30 meter.

De 17e-eeuwse grachtengordel van Amsterdam binnen de Singelgracht staat sinds 2010 op de Werelderfgoedlijst van UNESCO. Met deze nominatie heeft de gemeente Amsterdam de verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat dit werelderfgoed zo authentiek en integer mogelijk blijft. Dat houdt in dat veranderingen in dit historisch gelaagde stadsbeeld door nieuwe bebouwing in de 2 kilometerzone rondom het Singelgrachtgebied niet mag worden aangetast. Dat wil zeggen: geen veranderingen in aanzicht vanuit de diverse zichtlijnen in het werelderfgoedgebied, namelijk de zichtlijnen richting het IJ, zichtlijnen vanuit het UNESCO-gebied over de Amstel, maar ook richting het stedelijk weefsel van de Jordaan en verder.

De nieuwe bebouwing mag perspectivisch vanuit het UNESCO-gebied gezien niet hoger lijken dan de overwegende hoogte van de bebouwing in het UNESCO-gebied. Een goed voorbeeld daarvan is het zicht op hoogbouw in de omgeving van het Amstelstation, gezien vanaf de Leidsestraat over de Prinsengracht. De Rembrandttoren is dan niet groter dan een grachtenpand.

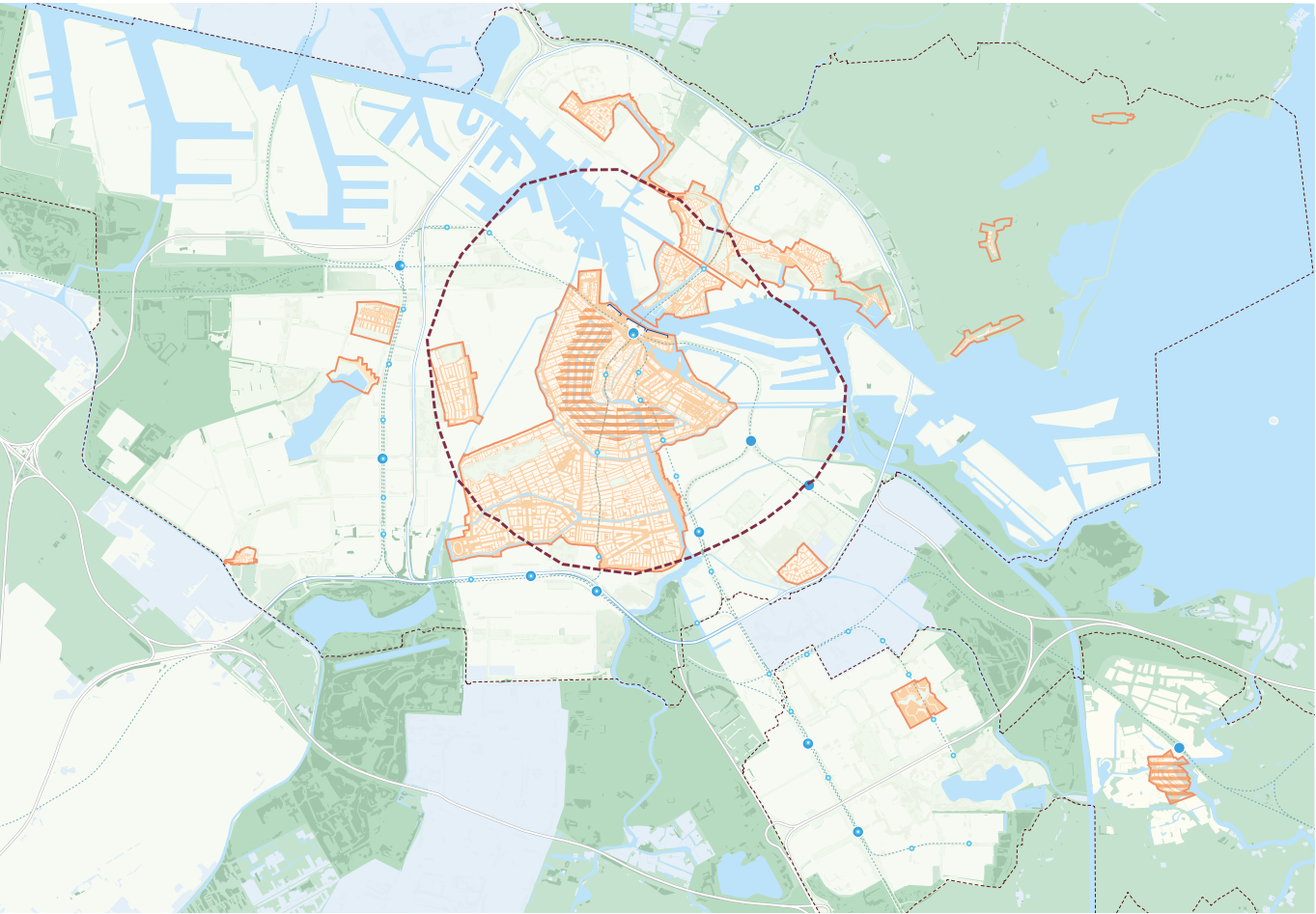


IJburg en het westelijke deel van het Zeeburgereiland bestaat uit nieuw gemaakte eilanden. De fasering en gronduitgifte is volledig in handen van de gemeente. Dat betekent dat, wanneer dat gewenst is, heel precies bepaald kan worden waar hoogbouw gerealiseerd zou kunnen worden. Daarnaast betekent het dat het open is voor welke toegepaste stedenbouwkundige vorm gekozen wordt, bijvoorbeeld het gesloten bouwblok, patiowoningen of bebouwing rondom hoven. Dit is anders in transformatiegebieden waar die vorm voor een groot deel al bepaald is door de bestaande situatie. Hoogbouw is daarom in deze gebieden niet nodig om een relatief hoge dichtheid te realiseren. Dat kan ook door middel van een andere stedenbouwkundige vorm. De stedenbouwkundige opzet van de eilanden grijpt terug op de traditionele stad van straten met blokken, verbijzonderd door watergangen, pleinen en parken. Voor het grootste deel vormt een neutraal grid de stadsplattegrond (Sportheldenbuurt, Haveneiland, Steigereiland Zuid, Centrumeiland, Strandeiland en Buiteneiland). De eilanden liggen in het IJmeer, dicht bij Waterland. Hogere bebouwing is vanuit het omliggende landschap goed zichtbaar. In deze gebieden kan bij uitzondering hoogbouw als stedenbouwkundig accent worden ingezet. Ook wordt het thema van de incidentele meteorieten aan het IJ voortgezet: het Sluishuis en nieuwe bakens op Strandeiland en in Haven-Stad. Het zijn dan uitzonderingen in een overwegend lage en middelhoge stad. We spreken van hoogbouw bij een hoogte van meer dan 30 meter. Op IJburg en de oostkant van het Zeeburgereiland is de maximale hoogte circa 70 meter.

Voor Weesp en Driemond geldt, op het OV-knooppunt stationsgebied Weesp en het beschermde stadsgezicht na, ook het regime 'in principe nee'. Ook hier is hoogbouw bebouwing die 1,25 keer de hoogte heeft van de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving. De uitzonderingen voor hogere bebouwing zijn mogelijk rondom het OV-knooppunt (stationsgebied Weesp), langs de stadsboulevard en in de subcentra. De maximale hoogte is circa 20 meter.

4. Nee, gebieden zonder hoogbouw.

Dit regime geldt voor de beschermde stadsgezichten en de randen van de scheggen en het IJ.



4. Nee:

Beschermd stadsgezicht: Hoogbouw is niet toegestaan. De maximale hoogte van nieuwe gebouwen is tot 1,25 keer de overwegende hoogte van de omgeving. Afwegingen voor de gewenste hoogte wordt niet gemaakt op basis van dit Hoogbouwbeleid, maar op overig beleid en bestemmingsplannen/ omgevingsplan dat van toepassing is.

UNESCO: Grachten en Weesp.

2 kilometerzone: Binnen deze zone mag nieuwe bebouwing dit historisch gelaagde stadsbeeld niet aantasten. Geen veranderingen in aanzicht vanuit de diverse zichtlijnen in het werelderfgoedgebied. Nieuwe bebouwing mag vanuit het UNESCO-gebied perspectivisch gezien niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing. Als een hoogbouwlocatie binnen de 2 kilometerzone valt, vraagt dit om uiterst zorgvuldige inpassing.

Wanden zuidelijke IJ-oever: overwegende hoogte maximaal 30 meter met als uitzondering hogere en stevige gebouwen

NB! Maximale hoogtes gelden voor verdiepingen met een gebruiksfunctie. Technische installaties kunnen boven deze hoogtes uitkomen.

In een uitwerking op buurt- en gebiedsniveau worden mogelijk wegens bezonning, ruimtelijke kwaliteit, windhinder en het LIB uiteindelijk minder hoge bouwhoogtes toegestaan.

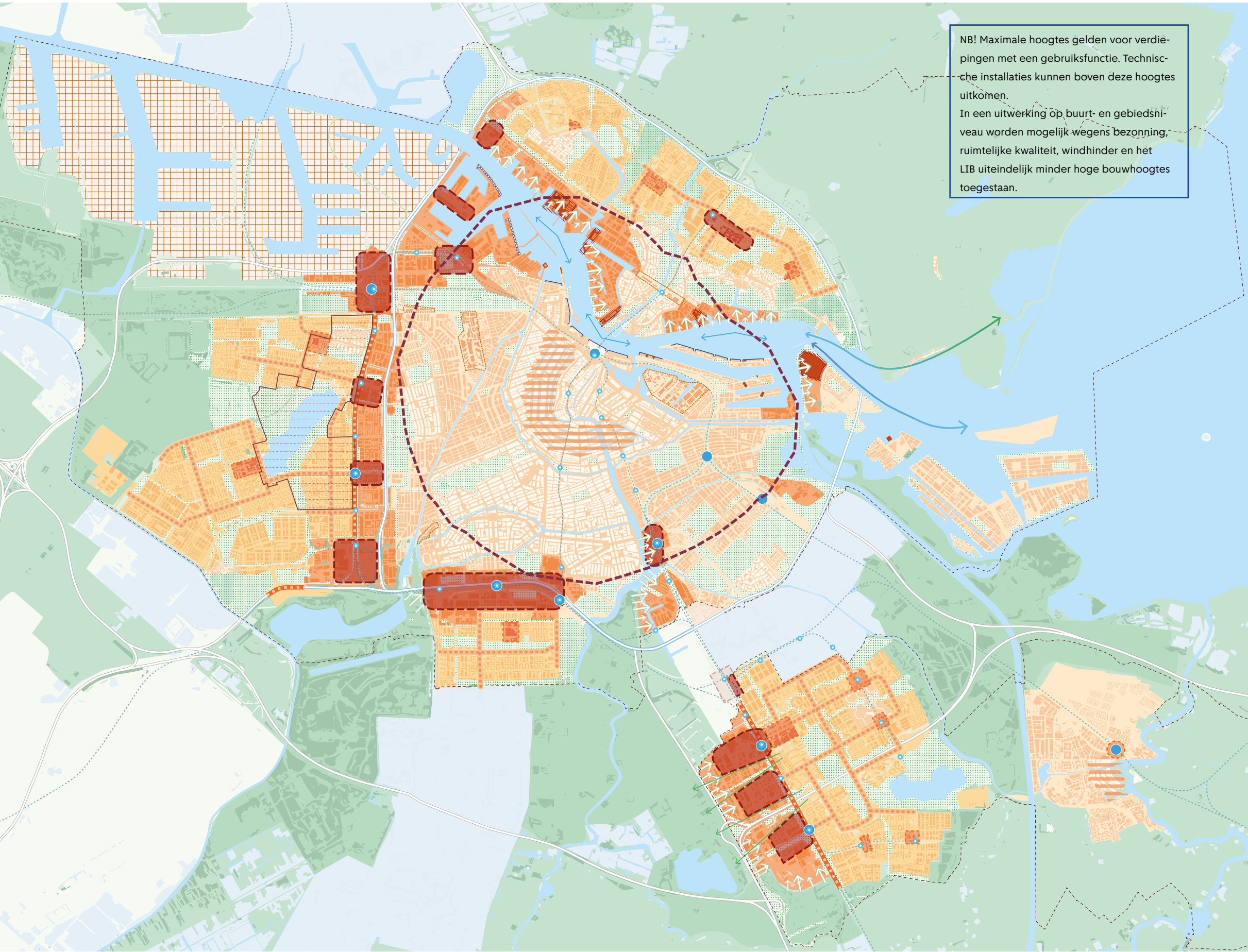
In de beschermde stadsgezichten (waaronder het UNESCO-gebied, Plan Zuid en het historisch centrum van Weesp) is hoogbouw niet toegestaan. De maximale hoogte van nieuwe gebouwen is tot 1,25 keer de overwegende hoogte van de directe omgeving. Deze maximale hoogte wil niet zeggen dat deze hoogte overal is toegestaan. De gewenste hoogte in het grootste deel van deze gebieden is de huidige bouwhoogte. Afwegingen worden gemaakt op basis van dit Hoogbouwbeleid en op basis van overig beleid en bestemmingsplannen/omgevingsplan dat van toepassing is.

De 17e-eeuwse grachtengordel van Amsterdam binnen de Singelgracht staat sinds 2010 op de Werelderfgoedlijst van UNESCO. Met deze nominatie heeft de gemeente Amsterdam de verantwoordelijkheid ervoor te zorgen dat dit werelderfgoed zo authentiek en integer mogelijk blijft. Dat houdt in dat veranderingen in dit historisch gelaagde stadsbeeld door nieuwe bebouwing in de 2 kilometerzone rondom het Singelgrachtgebied niet mag worden aangetast. Dat wil zeggen: geen veranderingen in aanzicht vanuit de diverse zichtlijnen in het werelderfgoedgebied, namelijk de zichtlijnen richting het IJ, zichtlijnen vanuit het UNESCO-gebied over de Amstel, maar ook richting het stedelijk weefsel van de Jordaan en verder. De nieuwe bebouwing mag perspectivisch vanuit het UNESCO-gebied gezien niet hoger lijken dan de overwegende hoogte van de bebouwing in het UNESCO-gebied. Een goed voorbeeld daarvan is het zicht op hoogbouw in de omgevings van het Amstelstation, gezien vanaf de Leidsestraat over de Prinsengracht. De Rembrandttoren is dan niet groter dan een grachtenpand.



2.3 Totaalkaart

Samen leiden de vier regimes tot het volgende kaartbeeld.



1. Gebieden geschikt voor hoogbouw:

Hoogbouw in principe toegestaan:

Hoogte hoogbouw boven 30 meter. In deze gebieden is ruimte voor hoogbouw tot circa 70 meter of lager als het LIB beperkend is, als onderdeel van het stedelijk weefsel. De exacte grens wordt in de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt.

Hoogbouwcluster:

Hoogte hoogbouw boven 30 meter. De maximale hoogte is de clusters is de hoogte die het LIB toestaat. De locaties van de clusters zijn globaal aangegeven. De exacte grens wordt in de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt.

Hoogbouwcluster aan het IJ:

Hoogte hoogbouw boven 30 meter. Op afgebakende plekken, daar waar de 'knikken' in het IJ zitten, worden aan de noordzijde van het IJ hoogbouw in clusters tot maximaal 125 meter mogelijk gemaakt. De exacte grens wordt in de stedenbouwkundige plannen uitgewerkt.

Stationsgebied Weesp:

De maximale hoogte is circa 20 meter.

Relatie met het stadslandschap:

De weidsheid en 'lucht' die het IJ, de Amstelscheg en de Amsterdamse Boscheg bieden, wordt gekoesterd door hoogbouw nooit als aaneengesloten wanden direct naast deze landschappelijke elementen te positioneren. Het vraagt om een gelaagde volume-opbouw vanaf deze grens.

Haven:

Hoogbouw is in principe toegestaan, met inachtneming van eventuele beperkingen vanuit het LIB dat mogelijk een maximum bouwhoogte stelt.

2. Gebieden met hoogbouw op specifieke plekken namelijk:

Winkelcentrum:

Hoogte hoogbouw boven 30 meter. In de winkelcentra zijn clusters van hoogbouw tot een hoogte van L, circa 70 meter, toegestaan.

Lange lijn:

Hoogte hoogbouw boven 30 meter tot een hoogte van L, circa 70 meter. Hoogbouw wordt aan lange doorgaande straten enkel op specifieke locaties, ter markering van een bijzondere plek in het gebied gepositioneerd.

Infrastructurele elementen:

Hoogte hoogbouw boven 30 meter tot een hoogte van L, circa 70 meter. Hoogbouw wordt hier enkel op specifieke locaties, ter markering van een bijzondere plek in het gebied gepositioneerd.

3. In principe geen hoogbouw, alleen als uitzondering:

Gebied binnen de ring:

Hoogte hoogbouw is 1,25 keer de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving (dit beleid heeft alleen betrekking op bebouwing van 15 meter of hoger) tot een hoogte van circa 60 meter. Hoogbouw is alleen bij uitzondering toegestaan en mag geen afbreuk doen aan de bescheiden schaal van het gebied.

Locaties met een nieuwe ruimtelijke invulling:

Gerelateerd bij de reeds aanwezige grootschaligere bebouwing wordt hier van hoogbouw gesproken boven een hoogte van 20 (Oostelijke Eilanden) of 30 meter (de andere uitzonderingsgebieden die aangegeven zijn). Hier is hoogbouw als uitzondering met een maximale hoogte van circa 60 meter toegestaan.

IJburg en Zeeburgerereiland:

Hoogte hoogbouw boven 30 meter. De maximale hoogte is circa 70 meter. In deze gebieden kan bij uitzondering hoogbouw als stedenbouwkundig accent worden ingezet. Ook wordt het thema van de incidentele meteorieten aan het IJ voortgezet.

Weesp en Driemond:

Hoogte hoogbouw is 1,25 keer de overwegende bouwhoogte van de directe omgeving. De maximale hoogte is circa 20 meter.

4. Nee:

Beschermd stadsgezicht:

Hoogbouw is niet toegestaan. De maximale hoogte van nieuwe gebouwen is tot 1,25 keer de overwegende hoogte van de omgeving. Afwegingen voor de gewenste hoogte wordt niet gemaakt op basis van dit Hoogbouwbeleid, maar op overig beleid en bestemmingsplannen/ omgevingsplan dat van toepassing is.

UNESCO: Grachten en Weesp.

Context:

2 kilometerzone:

Binnen deze zone mag nieuwe bebouwing dit historisch gelaagde stadsbeeld niet aantasten. Geen veranderingen in aanzicht vanuit de diverse zichtlijnen in het werelderfgoedgebied. Nieuwe bebouwing mag vanuit het UNESCO-gebied perspectivisch gezien niet hoger lijken dan de gemiddelde bebouwing. Als een hoogbouwlocatie binnen de 2 kilometerzone valt, vraagt dit om uiterst zorgvuldige inpassing.

Wederopbouwgebied van nationaal belang:

Het Rijk stimuleert dat de bijzondere eigenschappen, de kwaliteiten van de Wederopbouwgebieden, ook in de toekomst herkenbaar aanwezig blijven en als cultureel erfgoed een rol van betekenis spelen in de ruimtelijke ordening. Hoogbouw is in de buurten niet mogelijk.

Treinstation

Metrostation

Wanden zuidelijke IJ-oever:

overwegende hoogte maximaal 30 meter met als uitzondering hogere en stevigere gebouwen

Bestaande hogere bebouwing aan het IJ:

Dit zijn incidentele meteorieten, die fungeren als oriëntatiepunten en bijdragen aan de leesbaarheid van de stad.

Toekomstige wanden zuidelijke IJ-oever:

overwegende hoogte 30 meter.

Knikken in het IJ:

Het IJ blijft een grote open ruimte in de stad. Een aantal locaties aan de noordkant worden aan het IJ gemarkeerd door hoogbouwclusters.

Overgang stad - landschap

Zichtlijnen Amstelscheg:

De visuele relatie tussen de Amstelscheg en Zuidoost blijft gewaarborgd door de postitie van de hoogbouwclusters.

Stadsgroen:

Bestaat uit begraafplaatsen, stads-, sport- en volkstuinparken die onderdeel zijn van de hoofdgroenstructuur. Deze structuur sluit aan op het fijnmaziger stelsel van buurtgroen met per buurt een eigen kenmerkende groentypologie, vaak volgend vanuit de specifieke stedenbouwkundige opzet van de wijken.

Omliggende landschap:

De weidsheid die het IJ en het omringende landschap bieden wordt bewaakt door hoogbouw nooit als aaneengesloten wanden direct naast deze elementen te positioneren. Het vraagt om een gelaagde volume-opbouw vanaf deze grens. Aan de Noordoever van het IJ ontstaat deze gelaagdheid deels doordat de dokken zorgen voor een verspringing van bouwvolumes.

Onderlinge relatie tussen torens:

Cluster

Solitaire

Cluster

Solitaire

Reeks

Ensemble

Onderlinge relatie tussen torens:

Cluster

Solitaire

Onderlinge relatie tussen torens:

Cluster

Solitaire

40

Hoogbouwbeleid

Gemeente Amsterdam

41

3 Gebouw

Amsterdam bouwt sinds circa 2000 in, voor de stad, ongekennde dichtheden. Dat begon met Zuidas. Gebieden als de Sluisbuurt, NDSM-terrein en Amstel III volgden. Door zo dicht te bouwen houden we het landschap rondom de stad open en wordt draagvlak voor voorzieningen en een sterk openbaar-vervoersysteem gegenereerd. De ruimte voor groei van de stad wordt voornamelijk gevonden op industrie- en bedrijventerreinen en in de naoorlogse wijken. Het maken van een stad die lang meegaat, waar het prettig wonen en werken is, met de dichtheden waar we tegenwoordig in bouwen in een bestaande omgeving, vraagt om ingenieuze en zorgvuldige inpassing.

Verdichting kan op verschillende manieren vorm krijgen. Op sommige plekken is hoogbouw een goed antwoord op de verdichtingsopgave. Bovendien brengt deze bouwvorm voordelen met zich mee. Ten eerste wordt het uitzicht door bewoners als positief ervaren. Het geeft een gevoel van vrijheid. Daarnaast biedt het privacy. De schaal van het gebouw biedt mogelijkheden voor collectieve voorzieningen, buitenruimten en er kan een schaalvoordeel zijn met betrekking tot duurzame en innovatieve oplossingen voor warmte en energie. De dichtheid en mogelijke combinatie van functies zorgen voor nabijheid van voorzieningen.

3.1 Hoogbouw als monument

Hoge gebouwen hebben grote invloed op het leven in de stad qua schaal en in de tijd. Het staat er lang. Hoogbouw breek je niet zo makkelijk weer af. Daarnaast zijn hoge gebouwen van grote afstand zichtbaar en daarmee voor veel mensen een herkenningspunt. Bovendien is het door zijn maat bepalend voor de beleving van de directe omgeving. Een hoog gebouw heeft daarmee meer impact op de stad dan een schuurtje in de achtertuin. Daarom is het extra van belang hoge gebouwen op een zorgvuldige wijze in te passen, vorm te geven en rekening te houden met de functionaliteit en bruikbaarheid voor langere tijd. Zie hoogbouw als een monument: het moeten gebouwen zijn waar we op korte én op lange termijn waarde aan hechten.

Een belangrijke les bij eerdere ontwikkelingen ten behoeve van kwalitatieve hoogbouw is om het eenvoudig te houden. Een goed hoog gebouw maken brengt veel uitdagingen met zich mee. Om tot een gebouw te komen dat lang mee gaat, moeten prioriteiten worden gesteld. Daarbij is het van belang om te richten op belangrijke zaken zoals de aansluiting op de openbare ruimte, de plint, materialisatie die lang mee gaat, goede (woning)plattengronden, een genereuze ontsluiting, zodat de hoogbouw een robuust gebouw wordt.

3.2 Vier principes op gebouwniveau

Er zijn op het schaalniveau van het gebouw en het blok waarin het gebouw staat vier principes geformuleerd waar een hoog gebouw aan moet voldoen om tot een goed hoog gebouw te komen dat lang mee gaat:

1. Hoogbouw draagt bij aan de levendigheid van de openbare ruimte
2. Het is fijn wonen en werken in hoogbouw
3. Hoogbouw gaat lang mee
4. Hoogbouw maakt op een mooie manier onderdeel uit van het stadssilhouet

Elk hoogbouwinitiatief (een gebouw hoger dan 30 meter) formuleert in de schetsontwerpfase per principe een visie die laat zien op welke manier hier invulling aan wordt gegeven. Daarbij is een aantal vuistregels opgenomen die kunnen worden gezien als een leidraad en kwaliteitsstandaard. De gebouwprincipes zijn algemeen beschreven en laten ruimte voor diverse soorten (innovatieve) oplos-

singen. Het minimum aan bijbehorende vuistregels kan, juist doordat deze heldere kaders bieden, uitdagen tot innovatie. Een aantal van de vuistregels zijn gekoppeld aan een bepaalde hoogte, omdat die hoogtes specifieke opgaven en investeringen (bijvoorbeeld in relatie tot ontsluiting of brandveiligheid) met zich meebrengen. Deze vuistregels worden in de volgende pagina's per principe genoemd. De vuistregels gelden voor het realiseren van nieuwe gebouwen. Vuistregels met betrekking tot afmetingen en verhoudingen kunnen mogelijk niet van toepassing zijn in het geval van een afwijkende gebouwworm (zie definities en begrippen). De vuistregels zijn tot stand gekomen door recente ervaringen met het realiseren van hoge gebouwen in Amsterdam en andere steden. Projecten die reeds lopen ten tijde van de vaststelling van dit beleid en afwijken van de vuistregels, hoeven niet worden aangepast.

1. Hoogbouw draagt bij aan de levendigheid van de openbare ruimte

Bij hoogbouw heeft de vormgeving van de onderste lagen van het gebouw, het basement en de gebouwworm als geheel, invloed op de manier waarop de openbare ruimte in de directe omgeving van het gebouw beleefd wordt. De begane grond en de eerste paar bovengelegen verdiepingen kunnen de levendigheid op straat versterken als vanuit de openbare ruimte activiteit zichtbaar is en als er mensen naar binnen en naar buiten gaan. Bovendien kan door de vorm en geleding van de eerste paar verdiepingen en het gebouw als geheel, een kleinere, menselijke schaal worden geïntroduceerd.



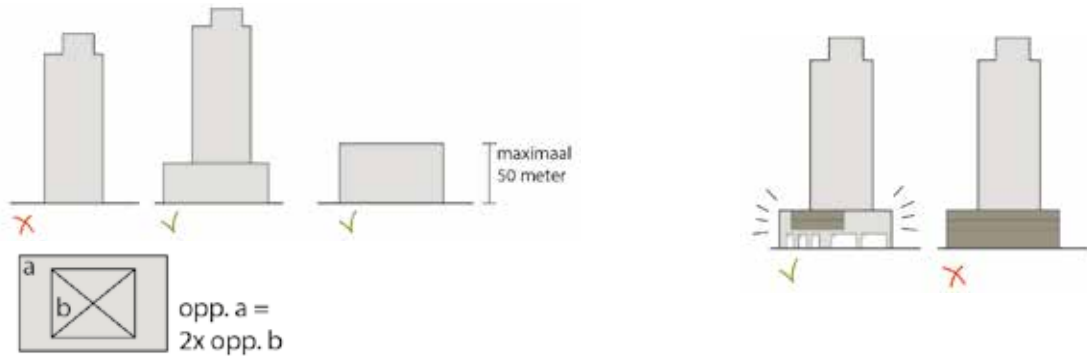
inspiratie: lot 04A, Clichy-Batignolles Parijs, Brisac Gonzalez & Antoine Regnault Architecture
De twee torens op dit gebouw zijn bovenop een onderbouw met een school en een gymzaal gebouwd. Door de meest prominente hoek juist open te laten, ontstaat er lucht in een gebied waar in hoge dichtheden wordt gebouwd. Het toevoegen van de daktuin in de open hoek draagt verder bij aan de relatie met de openbare ruimte.



inspiratie: Woontoren stadshart, Amstelveen, DOK Architecten
De opvallende poten van het gebouw zorgen ervoor dat het gebouw nadrukkelijk onderdeel wordt van het publieke leven op het plein.

Rondom hoogbouw is aandacht voor de kwaliteit van het microklimaat, wat betekent dat er een aangenaam windklimaat heerst, rekening wordt gehouden met schaduwhinder en dat de inrichting van de openbare ruimte toegesneden is op de intensiteit van het gebruik. Vooral op de plekken waar mensen verblijven of langzamer bewegen (bijvoorbeeld bij entrees, schoolpleinen en op publieke plekken als parken, pleinen of kades) moet hier speciale aandacht aan besteed worden. Het waarborgen van voldoende bezonning van belangrijke verblijfplekken is een vraagstuk dat breder is dan de plaatsing van hoogbouw en is onderdeel van het maken van een stedenbouwkundig plan.

- Vuistregels:**
- ✓ Gebouwen hoger dan 50 meter staan in principe altijd op een basement of in een blok. Het basement van het gebouw ondersteunt qua functie, de inpassing van parkeer- en logistieke entrees, vormgeving, geleding en verdiepingshoogte en het type openbare ruimte (bijvoorbeeld een stadsstraat, buurtstraat of servicestraat) waar de betreffende zijde naar toe is gericht. Hiermee ontstaat een goede relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte. Een setback kan een geschikt middel zijn om een menselijke maat te introduceren of windhinder tegen te gaan.
 - ✓ De voetprint van het basement of het blok waar een toren in staat, is circa twee keer de oppervlakte van de toren, of groter, om voldoende ruimte te kunnen bieden aan utilitaire zaken (parkeren, bergingen, installaties, afvalopslag etc.) in de ‘buik’ van het gebouw én actieve functies aan de gevel (voordeuren, voorzieningen, werkruimte, lobby, woningen). Er zijn ook gevallen denkbaar waarbij de utilitaire zaken op een andere manier uit het zicht kunnen worden ondergebracht, bijvoorbeeld onder de grond, in een dijklichaam of in aanpalende bebouwing. Ook op de tweede en derde verdieping liggen er achter een groot deel van de gevel (minimaal 60%) actieve functies als woon- en werkruimte, wat ook bijdraagt aan een levende uitstraling naar de openbare ruimte.
 - ✓ Om te kunnen bepalen of een aanvaardbaar windklimaat heerst, wordt voor de stedenbouwkundi-



ge opzet op buurtniveau en in de directe omgeving van de geprojecteerde gebouw(en) hoger dan 30 meter gekeken naar de kwaliteit van het windklimaat voor de activiteiten verblijven, slenteren en doorlopen. Het ervaren van windhinder is immers afhankelijk van de activiteit die plaatsvindt. Om voor deze activiteiten tot een aanvaardbaar windklimaat te komen, moet in elke fase van het planproces een windonderzoek worden uitgevoerd door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau. Het windonderzoek moet op basis van de NEN 8100 aantonen dat met betrekking tot wind voor deze categorieën wordt voldaan aan een ‘matig’ windklimaat. Wanneer een plan gefaseerd tot uitvoering komt, geeft de gemeente aan in welke fase(s) inzicht gegeven dient te worden in het windklimaat. Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan wordt in het kader van de windhinder het gebied als geheel beschouwd. Voor zover sprake is van afhankelijkheden tussen de gebouwen onderling zal dit daarbij in beeld komen. Bij de beoordeling van de windhinder in de bouwplanfase kan het positieve effect van andere gebouwen niet worden meegenomen als de realisatie van die andere gebouwen nog niet zeker is. In het geval dat er een stedenbouwkundig plan op buurtniveau wordt gemaakt en bij het opstellen van de randvoorwaarden waaraan een solitair bouwplan moet voldoen (kavelpaspoorten) is de gemeente leidend en daarmee verantwoordelijk voor het onderzoek naar het windklimaat. Vervolgens dient de ontwikkelende partij bij de verdere bouwplanontwikkeling de eventuele windhinder verder in detail in beeld te brengen en zo nodig te vertalen in ontwerpaanpassingen.

2. Het is fijn wonen en werken in hoogbouw

Het bevorderen van sociale interactie en een thuisgevoel, de kwaliteit van de woning en de werkplek zorgen ervoor dat er nu én in de toekomst prettig gewoond en gewerkt kan worden in hoogbouw. Levende gebouwen ontstaan doordat ze ruimte bieden aan verschillende soorten gebruik, dat afhankelijk van de plek kan bestaan uit verschillende woningtypen, ruimte voor werk, voorzieningen en collectieve buitenruimte als daktuinen en terrassen. Ook met dieren en planten wordt rekening gehouden in hoogbouw door natuurinclusief te bouwen.

Een goede woning of werkruimte vraagt om een slimme woningplattegrond en buitenruimte zoals balkons of loggia's die in verband met wind en veiligheid fijn bruikbaar zijn. Ook de oriëntatie van de woning is een belangrijk aandachtspunt. Bijvoorbeeld het zoveel als mogelijk beperken van woningen met eenzijdige oriëntatie naar het noorden of aan een geluidsbelaste gevel. In de woning-/werkplattegronden, de raamindeling en de onderlinge afstand en positie tussen torens die bij elkaar in de buurt staan, kan het uitzicht optimaal benut worden.

Sociale interactie en thuisgevoel vraagt om een idee over de route van de stoep naar de woning en collectieve voorzieningen. Vormgeving en dimensionering van de gemeenschappelijke gangen en hal zijn cruciaal voor prettig wonen in hoogbouw (bijvoorbeeld een korte corridor met zicht naar buiten, ruime voorruimte voor de liften, royale hal). Bovendien kunnen collectieve voorzieningen als een lobby met portier en een collectieve buitenruimte de kwaliteit van het gebouw vergroten. Hoogbouw biedt door de hoogte kansen voor gemeenschappelijke daktuinen/terrassen met uitzicht. Dit geldt bij uitstek voor de lage dakvlakken, waar veel zicht op is. Aandachtspunt bij collectieve buitenruimten is dat windoverlast voorkomen moet worden. Dit moet bij de stedenbouwkundige planvorming en de bouwplanontwikkeling worden onderzocht. De ruimte voor fietsparkeerplekken kan ook een ontmoetingsplek zijn en de toegang ernaartoe moet fietsgebruik makkelijk maken. Beheer van de collectieve plekken is een aandachtspunt.

Tot slot dient aan veiligheid de nodige aandacht worden besteed. Incidenten op hoogte vragen een bijzondere en andere inspanning van de gebruikers en hulpdiensten. Gevels hoger dan 30 meter zijn niet bereikbaar voor hulpdiensten. Heldere en veilige vluchtroutes zijn belangrijke aandachtspunten. Ook zijn er voorzieningen noodzakelijk om hulpdiensten te ondersteunen om op een veilige en effectieve manier te kunnen optreden. In het Besluit bouwwerken leefomgeving zijn de eisen voor gebouwen hoger dan 70 meter niet in detail ingevuld. De brandweer speelt bij advisering over veiligheid een belangrijke rol. Het is belangrijk om vroeg in de planvorming ruimte te maken voor bijvoorbeeld de volgende maatregelen:

- ✓ De gevelconstructie dient uit onbrandbare materialen te bestaan, zodat een brand zich niet onbeperkt kan uitbreiden via de gevel.
- ✓ Lokale stationaire pompvoorzieningen voor effectieve brandbestrijding dienen aanwezig te zijn.
- ✓ Gegarandeerde werking van voorzieningen zoals liften (noodstroomvoorziening).
- ✓ Het gebouw mag de veiligheid in de omgeving niet nadelig beïnvloeden.



inspiratie: Little C, Rotterdam, Inbo en CULD

Door de verschillende gebouwen trapsgewijs lager te maken richting het water, hebben veel bewoners uitzicht over het water.

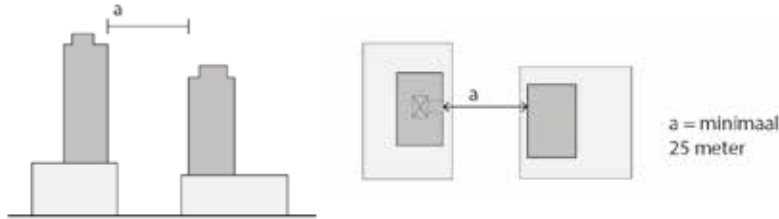


inspiratie: Space-S, Eindhoven, Inbo

Het ontwerp stimuleert ontmoeting tussen bewoners, onder andere door gedeelde daktuinen en groene binnenhoven.

Vuistregels:

- Tot een hoogte van in ieder geval 70 meter hebben alle woningen private buitenruimte, op zijn minst een Frans balkon, ten behoeve van prettig wonen.
- De onderlinge afstand tussen hoogbouw, waar een éézijdig georiënteerde woning recht tegenover een ander hoog gebouw ligt, is vanaf een hoogte van 30 meter minimaal 25 meter. Hiermee wordt uitzicht gewaarborgd.



- De bovengelegen verdiepingen van een gebouw dat hoger is dan 70 meter zijn alleen bereikbaar via een centrale entree, niet direct vanuit een eventuele parkeergarage. Zo kunnen bewoners elkaar tegenkomen en wordt de kans op ondermijning verkleind.
- De gemeenschappelijke ruimtes in hoogbouw, zoals hallen, gangen en terrassen, bieden voldoende gelegenheid tot ontmoeting en interactie



inspiratie: Haasje over, Strijp-S Eindhoven, VMX Architects

Door de verdiepingshoogte op maar liefst 3,60 m te leggen, hebben de bewoners veel mogelijkheden om de studio's aan hun eigen wensen aan te passen.



inspiratie: The Muse, Rotterdam, Barcode Architects

Door verspringende balkons en terugvallende gevelvlakken ontstaan verschillende typen royale buitenruimtes met uitzicht over de Maas en het centrum van Rotterdam.

3. Hoogbouw gaat lang mee

Door adaptief te bouwen (o.a. gericht op flexibiliteit van functie, gebruik en indeling) kan het gebouw nog generaties lang mee. Ook de kwaliteit en dimensionering van de woningplattengronden en het gebruik van materialen die mooi verouderen dragen bij aan de robuustheid van het gebouw.

In hoogbouw vraagt circulariteit, BENG en klimaatadaptatie om een extra inspanning vanaf de start van het ontwerp(proces) zodat duurzaamheid integraal onderdeel uitmaakt van het gebouwontwerp. Met vroegtijdige aandacht voor het materiaalgebruik en de isolatie van het gebouw en de opwek van duurzame energie (zonnepanelen en/of kleinschalige windenergie) kan een totaalconcept worden ontwikkeld dat zowel bijdraagt aan de ruimtelijke als energetische kwaliteit van het gebouw en de omgeving. Bouwen in hout en biobased bouwen is wat betreft CO2-reductie, circulariteit en flexibiliteit een pré. De wijze van toepassen van glas, balkons, groen aan gevels, op balkons en daken en zonwering dragen in grote mate bij aan een prettig en koel binnenklimaat. Voor energieopwekking is een powernest een efficiënt en flexibel middel.

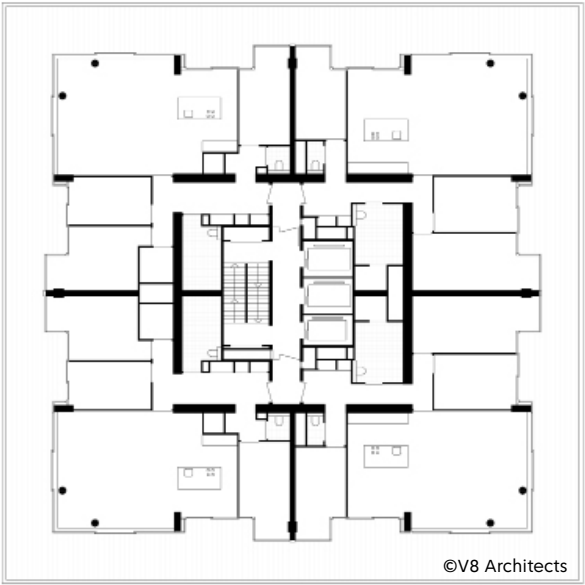
Vuistregels:

- ✓ Het gebruik en de inrichting van daken, terrassen en balkons en groen in de gevels dragen maximaal bij aan de BENG-regels en klimaatadaptatie.
- ✓ Het gebouw wordt flexibel gebouwd, zodat latere aanpassingen aan ruimtes mogelijk zijn. Bij woningen kleiner dan 50 m2 BVO moet het samenvoegen van woningen mogelijk zijn. Ook eventuele parkeer-garages worden geschikt gemaakt voor eventueel toekomstig ander gebruik.



inspiratie: HAUT, Amsterdam, Team V Architectuur

Met 71 meter en 23 verdiepingen laat het project zien dat hoogbouw met hout als voornaamste bouw materiaal mogelijk is.



inspiratie: Cooltoren, Rotterdam, V8 Architects

De draagstructuur van deze toren bestaat uit een stabiliteitskern met kolommen daaromheen. Door kolommen in plaats van dragende wanden te gebruiken, is de indeling van de plattegrond makkelijk aan te passen in de toekomst.



inspiratie: Trudo Vertical Forest, Eindhoven, Inbo en Stefano Boeri Architetti

Dit gebouw is het eerste ‘verticale bos’ van Stefano Boeri in Nederland. Het bos bestaat uit 125 bomen die in de zomer als natuurlijke zonwering fungeren en voor koelte zorgen.

4. Hoogbouw maakt op een mooie manier onderdeel uit van het stadssilhouet

Hoogbouw is, door zijn hoogte, vanaf een grote afstand zichtbaar. Juist daarom is het van belang veel aandacht te besteden aan het gevelontwerp en vorm van de gebouwen en aan het beeld dat ze in wisselwerking met elkaar opleveren. Hoogbouw vraagt om een extra zorgvuldige vormgeving van materialisatie, kleur, detaillering en gebouwworm, die zorgt voor een aantrekkelijk beeld op het schaalniveau van de stad, de buurt en het gebouw.

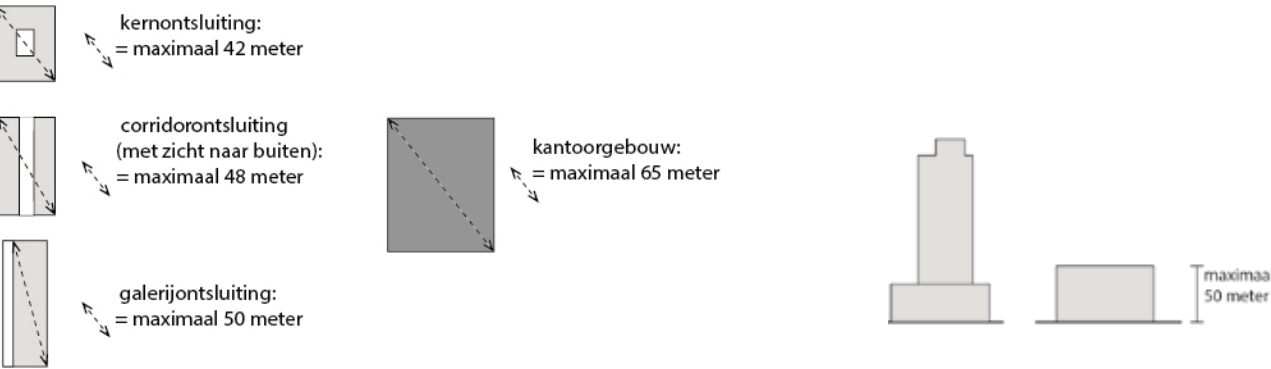
Bij elke hoogte past een bepaald hoogbouwtype. Tot 50 meter kunnen grote blokken (meteorieten) en schijven gemaakt worden, die stoere elementen in het stadsbeeld zijn. Vervolgens zijn er de veel voorkomende torens van circa 60 tot 70 meter. In hoogbouwclusters mogen deze hoger zijn.

- Vuistregels:**
- ✓ Maximale diagonalen kunnen bijdragen aan het voorkomen van te massieve volumes. De maximale diagonalen voor diverse soorten gebouwen zijn (de diagonaal wordt gemeten op de thermische schil):
1. Bij een woongebouw met een kernontsluiting is dat maximaal 42 meter tot een hoogte van 100 meter. Bij een woongebouw dat hoger is dan 100 meter is de maximale diagonaal 45 meter.
 2. Bij een woongebouw met een corridor (waar zicht naar buiten vanuit de gang een voorwaarde is) is dat maximaal 48 meter.
 3. Bij een woongebouw met een galerijontsluiting is de maximale diagonaal 50 meter wat resulteert in een korte schijf.
 4. De diagonaal van de vloer van kantoorgebouwen is maximaal 65 meter.

Maximale diagonalen beperken ook het aantal te realiseren woningen op een vloer, om een gevoel van verbinding tussen bewoners mogelijk te maken.

De maximale diagonalen voor vloeren, gelden niet voor een schijf of een meteoriet (gebouwen die langer zijn dan hoog). Deze mogen maximaal 50 meter hoog zijn. Door deze maximale hoogte wordt de schaduwval van zo'n groot gebouw beperkt.

Ook gelden deze diagonalen niet in het geval van een nieuw gebouwtipe (zoals de Pontsteiger).



- ✓ Alle hoogbouw heeft een zorgvuldige beëindiging, waarbij technische zaken (zoals het bewassings-systeem) worden mee-ontworpen, om te zorgen voor een aantrekkelijk beeld en 'ongelukjes' te voorkomen.



inspiratie: New Orleans, Rotterdam, Álvaro Siza

De iconische toren op de Wilhelminapier in Rotterdam ontleent zijn architectonische kwaliteit aan de natuurstenen gevel met zorgvuldig ontworpen natuurstenen details en een kenmerkende kroon.



inspiratie: Transformatie Fenixloods, Rotterdam, Mei architects and planners

Het nieuwe volume is visueel losgehouwen van het honderd jaar oude pakhuis. Door de transparante gevel oogt het gebouw lichtig, ondanks het stevige volume.



inspiratie: The Vertical, Amsterdam, NL Architects

Door de verdraaiing van de toren ten opzichte van het basement voegt het gebouw zich naar de omgeving. Het basement volgt de schuine straat. De toren heeft dezelfde richting als de andere geplande hoogteaccenten in het gebied.

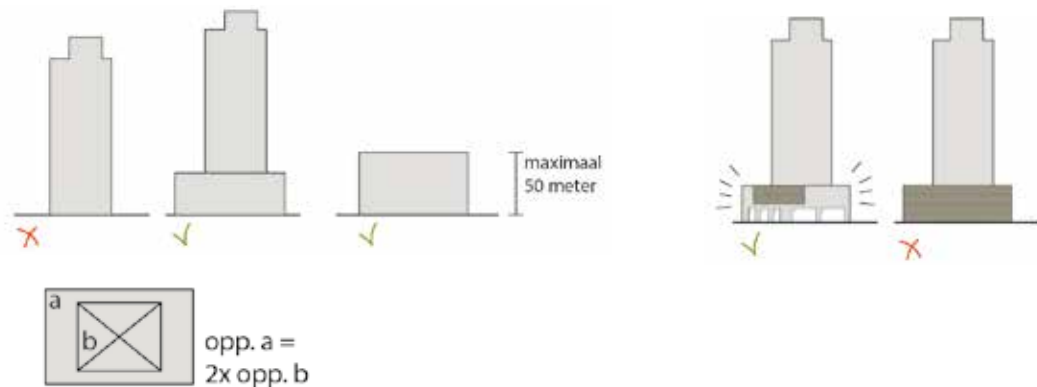


inspiratie: Amsteltoren, Amsterdam, Powerhouse Company

De wiebertjes-vorm en de afgeronde hoeken geven de toren een slank en vriendelijk uiterlijk.

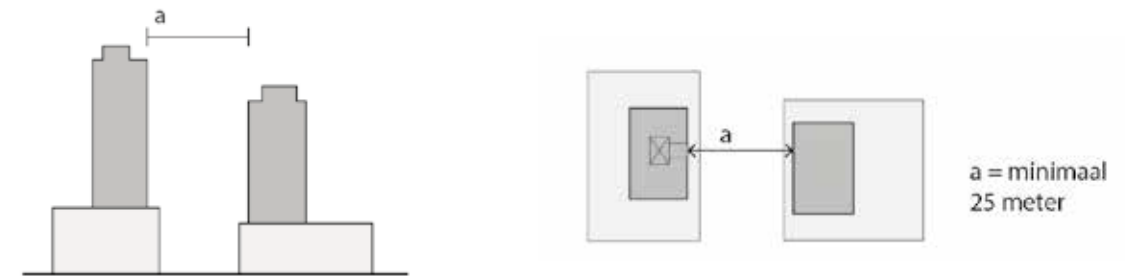
3.3 Alle vuistregels op een rij

1. Gebouwen hoger dan 50 meter staan in principe altijd op een basement of in een blok. Het basement van het gebouw ondersteunt qua functie, de inpassing van parkeer- en logistieke entrees, vormgeving, geleding en verdiepingshoogte en het type openbare ruimte (bijvoorbeeld een stadsstraat, buurtstraat of servicestraat) waar de betreffende zijde naar toe is gericht. Hiermee ontstaat een goede relatie tussen het gebouw en de openbare ruimte. Een setback kan een geschikt middel zijn om een menselijke maat te introduceren of windhinder tegen te gaan.
2. De voetprint van het basement of het blok waar een toren in staat, is circa twee keer de oppervlakte van de toren, of groter, om voldoende ruimte te kunnen bieden aan utilitaire zaken (parkeren, bergingen, installaties, afvalopslag etc.) in de 'buik' van het gebouw én actieve functies aan de gevel (voordeuren, voorzieningen, werkruimte, lobby, woningen). Er zijn ook gevallen denkbaar waarbij de utilitaire zaken op een andere manier uit het zicht kunnen worden ondergebracht, bijvoorbeeld onder de grond, in een dijklichaam of in aanpalende bebouwing. Ook op de tweede en derde verdieping liggen er achter een groot deel van de gevel (minimaal 60%) actieve functies als woon- en werkruimte, wat ook bijdraagt aan een levende uitstraling naar de openbare ruimte.



3. Om te kunnen bepalen of een aanvaardbaar windklimaat heerst, wordt voor de stedenbouwkundige opzet op buurtniveau en in de directe omgeving van de geprojecteerde gebouw(en) hoger dan 30 meter gekeken naar de kwaliteit van het windklimaat voor de activiteiten verblijven, slenteren en doorlopen. Het ervaren van windhinder is immers afhankelijk van de activiteit die plaatsvindt. Om voor deze activiteiten tot een aanvaardbaar windklimaat te komen, moet in elke fase van het planproces een windonderzoek worden uitgevoerd door een onafhankelijk en gespecialiseerd bureau. Het windonderzoek moet op basis van de NEN 8100 aantonen dat met betrekking tot wind voor deze categorieën wordt voldaan aan een 'matig' windklimaat. Wanneer een plan gefaseerd tot uitvoering komt, geeft de gemeente aan in welke fase(s) inzicht gegeven dient te worden in het windklimaat. Bij het opstellen van een stedenbouwkundig plan wordt in het kader van de windhinder het gebied als geheel beschouwd. Voor zover sprake is van afhankelijkheden tussen de gebouwen onderling zal dit daarbij in beeld komen. Bij de beoordeling van de windhinder in de bouwplanfase kan het positieve effect van andere gebouwen niet worden meegenomen als de realisatie van die andere gebouwen nog niet zeker is. In het geval dat er een stedenbouwkundig plan op buurtniveau wordt gemaakt en bij het opstellen van de randvoorwaarden waaraan een solitair bouwplan moet voldoen (kavelpaspoorten) is de gemeente leidend en daarmee verantwoordelijk voor het onderzoek naar het windklimaat. Vervolgens dient de ontwikkelende partij bij de verdere bouwplanontwikkeling de eventuele windhinder verder in detail in beeld te brengen en zo nodig te vertalen in ontwerp aanpassingen.
4. Tot een hoogte van in ieder geval 70 meter hebben alle woningen private buitenruimte, op zijn minst een Frans balkon, ten behoeve van prettig wonen.

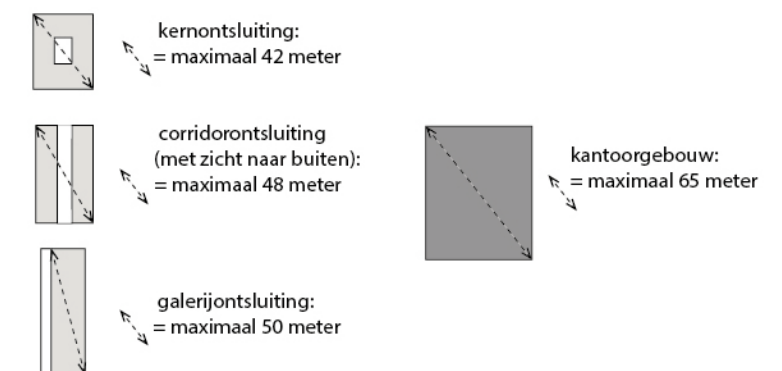
5. De onderlinge afstand tussen hoogbouw, waar een éézijdig georiënteerde woning recht tegenover een ander hoog gebouw ligt, is vanaf een hoogte van 30 meter minimaal 25 meter. Hiermee wordt uitzicht gewaarborgd.



6. De bovengelegen verdiepingen van een gebouw dat hoger is dan 70 meter zijn alleen bereikbaar via een centrale entree, niet direct vanuit een eventuele parkeergarage. Zo kunnen bewoners elkaar tegenkomen en wordt de kans op ondermijning verkleind.
7. De gemeenschappelijke ruimtes in hoogbouw, zoals hallen, gangen en terrassen, bieden voldoende gelegenheid tot ontmoeting en interactie.
8. Het gebruik en de inrichting van daken, terrassen en balkons en groen in de gevels dragen maximaal bij aan de BENG-regels en klimaatadaptatie.
9. Het gebouw wordt flexibel gebouwd, zodat latere aanpassingen aan ruimtes mogelijk zijn. Bij woningen kleiner dan 50 m² BVO moet het samenvoegen van woningen mogelijk zijn. Ook eventuele parkeergarages worden geschikt gemaakt voor eventueel toekomstig ander gebruik.
10. Maximale diagonalen kunnen bijdragen aan het voorkomen van te massieve volumes. De maximale diagonalen voor diverse soorten gebouwen zijn (de diagonaal wordt gemeten op de thermische schil):
 - Bij een woongebouw met een kernontsluiting is dat maximaal 42 meter tot een hoogte van 100 meter. Bij een woongebouw dat hoger is dan 100 meter is de maximale diagonaal 45 meter.
 - Bij een woongebouw met een corridor (waar zicht naar buiten vanuit de gang een voorwaarde is) is dat maximaal 48 meter.
 - Bij een woongebouw met een galerijontsluiting is de maximale diagonaal 50 meter wat resulteert in een korte schijf.
 - De diagonaal van de vloer van kantoorgebouwen is maximaal 65 meter.

Maximale diagonalen beperken ook het aantal te realiseren woningen op een vloer, om een gevoel van verbinding tussen bewoners mogelijk te maken.

De maximale diagonalen voor vloeren, gelden niet voor een schijf of een meteoriet (gebouwen die langer zijn dan hoog). Deze mogen maximaal 50 meter hoog zijn. Door deze maximale hoogte wordt de schaduwval van zo'n groot gebouw beperkt. Ook gelden deze diagonalen niet in het geval van een nieuw bouwtype (zoals de Pontsteiger).



11. Alle hoogbouw heeft een zorgvuldige beëindiging, waarbij technische zaken (zoals het bewassingssysteem) worden mee-ontworpen, om te zorgen voor een aantrekkelijk beeld en 'ongelukjes' te voorkomen.

3.4 Extra aandacht

Een aantal aspecten van hoogbouwontwikkeling en van de dichtheid die hoogbouw met zich mee kan brengen, vragen om extra aandacht. Om tot goede oplossingen te komen is het van belang om hier in een vroeg stadium in het planproces mee te beginnen en soms om de oplossingen op blok- of buurniveau te zoeken in plaats van op gebouwniveau. Een goede oplossing voor of inpassing van deze aspecten is vaak randvoorwaardelijk voor de hoogbouwontwikkeling. We nodigen ontwikkelende partijen uit om te komen met innovatieve oplossingen.

Het gaat om de volgende aspecten:

- ✓ Mobiliteit: ruimte voor verschillende soorten fietsen en scooters, deelmobiliteit en eventueel auto's.
- ✓ Afvalinzameling en -ophaal.
- ✓ Energieopwekking in relatie tot relatief weinig dakoppervlak.
- ✓ Energiecentrales gelegen op afstand van verblijfsruimtes maar wel vanaf de openbare straat bereikbaar.
- ✓ Beperking windoverlast en -schaduwval.
- ✓ Bij het bouwen in hoge dichtheden wordt de ruimte beperkter en worden integrale oplossingen des te belangrijker.
- ✓ Hoogbouw gaat doorgaans niet alleen hoger, maar ook dieper t.o.v. maaiveld wat extra aandacht vraagt voor parkeren en fundering.
- ✓ Voor hogere dichtheden (hoogbouw) geldt dus in hogere mate dat het belang van voldoen de open ruimte (lees “volle grond”) wordt gewaarborgd.
- ✓ Noodzakelijke voorzieningen in de openbare ruimte om hulpdiensten te ondersteunen bij een effectief en veilig optreden.

3.5 Ander beleid dat van invloed is op het gebouwwontwerp

Naast het hoogbouwbeleid kan ook ander beleid en regelgeving een rol spelen bij het gebouwwontwerp, waarmee rekening dient te worden gehouden. Het kan daarbij gaan bijvoorbeeld om:

- ✓ Basisregeling Omgevingsplan Amsterdam
- ✓ Welstand
- ✓ Grondwaterneutraal bouwen
- ✓ BENG-eisen
- ✓ Natuurinclusief bouwen
- ✓ Woningcategorieën
- ✓ Parkeernormen voor auto's en fietsen
- ✓ Bouwtechnische eisen
- ✓ Besluit bouwwerken leefomgeving
- ✓ Inrichting van de openbare ruimte
- ✓ Molenbiotopen
- ✓ Luchthavenindelingsbesluit
- ✓ Havenverordening
- ✓ Besluit algemene regels ruimtelijke ordening
- ✓ het Basisnet Water

Begrippenlijst

AUP: Algemeen Uitbreidingsplan uit 1934. Het plan dat door van Eesteren is getekend op basis waarvan onder andere Nieuw-West en Buitenveldert tot stand zijn gekomen.

Basement: het onderste deel van een bouwblok dat het grootste deel van het bouwveld beslaat, vaak bestaande uit 5 tot 8 bouwlagen. Soms heeft het een open binnenkant, soms is het een groot liggende volume.

BVO: bruto vloeroppervlak (het totale oppervlak dat waar een gebouw uit bestaat).

Cluster: een onregelmatige concentratie van hoge gebouwen, die verschillen in gebouwworm, hoogte, materialisering en detaillering.

Dichtheid: in dit beleid de mate waarin een gebied bebouwd is. Een hoge dichtheid betekent veel gebouwd vloeroppervlak. Dat kan in verschillende vormen, bijvoorbeeld in hoogbouw of in compacte lagere blokken.

Ensemble: een aantal hoge gebouwen die in een samenhangend ontwerp van compositie, gebouwworm, hoogte, materialisering en detaillering bij elkaar staan.

Gridstructuur: een orthogonaal patroon van straten dat rechthoekige of vierkante bouwblokken vormt.

Kavelpaspoort: een afspraken document waarin de gemeente vastlegt wat de gemeentelijke eisen zijn bij de ontwikkeling van een gebouw op een bepaald kavel.

LIB: Luchthaven indelingsbesluit. Een Rijksbesluit met veiligheid- en gezondheid regels over de bestemming en het gebruik van de omgeving van Schiphol.

Linten: een lang gerekt nederzettingsspartoon aan één of twee zijden van een straat of weg.

Meerkernige ontwikkeling: één van de strategische keuzes uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050. De stad verandert in een meerkernige stad in plaats van een mono-centrische stad. Hij bestaat uit verschillende gebieden die ieder hun eigen centra hebben, gemengd zijn, een stedelijke dichtheid hebben en waar een divers gebruik en verschillende activiteiten mogelijk zijn.

Metreoriet: een stevige gebouw, niet in de vorm van een toren, maar in de vorm van een groot liggend volume.

OV: openbaar vervoer.

Rooilijn: de lijn langs een straat waarin de belendende bebouwing is gepositioneerd.

Ruimtelijke systemen: een indeling horend bij het Amsterdamse Welstandsbeleid, waarbij de verschillende delen van de stad worden gedefinieerd aan de hand van de voor dat gebied kenmerkende architectuur en stedenbouwkundige opzet.

Schijf: een ondiep gebouw dat breder is dan hoog.

Supervisor: per gebied heeft de gemeente een adviseur aangesteld die de kwaliteit van de ontwikkeling van het gebied bewaakt.

UNESCO: United Nations Educational, Scientific and Cultural Organization. Een organisatie die onder andere Werelderfgoed locaties aanwijst.