

Voordracht voor de Commissie RO van 03 juli 2024
Ter advisering aan de raad

Portefeuille Ruimtelijke Ordening
Agendapunt 4
Datum besluit 11 juni 2024, college van B&W

Onderwerp

Vaststellen van het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024

De commissie wordt gevraagd

De raad te adviseren het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024 vast te stellen en daarmee de volgende besluiten te nemen:

1. Kennis te nemen van en te betrekken bij de voorliggende besluitvorming dat naar aanleiding van de terinzagelegging van het concept Hoogbouwbeleid Amsterdam inspraakreacties zijn ingediend en de dagelijks besturen van de stadsdelen en stadsgebied Weesp adviezen hebben uitgebracht;
2. De inspraakreacties en adviezen als bedoeld onder beslispunt 1. te beantwoorden overeenkomstig de bijgevoegde Nota van Beantwoording inspraak en advies Hoogbouwbeleid welke onderdeel uitmaakt van dit besluit;
3. In te stemmen met de wijzigingen ten opzichte van het concept Hoogbouwbeleid overeenkomstig is opgenomen in de bijgevoegde Nota van Beantwoording inspraak en advies Hoogbouwbeleid. De belangrijkste inhoudelijke wijzigingen betreffen:
 - a. Toevoeging van een inpassingsstudie in stad en directe omgeving aan het proces van hoogbouwontwikkeling. Ook nemen we op dat we aanbevelen plannen in het begin van het traject voor te leggen aan de openbare vergadering van de Commissie Omgevingskwaliteit (COK). Een integraal advies kan behulpzaam zijn bij het versnellen van het ontwikkeltraject.
 - b. Aanpassing van de definitie van hoogbouw en de toegestane hoogte in de uitzonderingsgebieden Het Foodcenterterrein, de strook tussen de Haarlemmerweg en het Groot Westerpark, Havenstraatterrein, de van Hasseltzone, het Marineterrein en de Oostelijke Eilanden.
 - c. De definitie van hoogbouw is aangepast voor de vooroorlogse gebieden die geen beschermd stadsgebied zijn.
 - d. In Noord en Nieuw-West schrappen we een aantal locaties voor hoogbouw wegens de landschappelijke kwaliteit van deze plekken.
 - e. Het dorpje Sloterdijk valt in plaats van onder regime 1 'Ja, gebieden geschikt voor hoogbouw' onder het regime 3 'In principe nee, gebieden waar hoogbouw een uitzondering is'.
 - f. Verheldering van de kaarten op een aantal punten en aanscherping formuleringen zonder inhoudelijke wijzigingen.
4. Het Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024, zoals opgenomen in de bijlage A, vast te stellen, met als belangrijkste punten:
 - a. hoogbouw is één van de mogelijkheden om te verdichten en zo bij te dragen aan de ambitie uit de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 om te groeien binnen grenzen;
 - b. er worden vier regimes onderscheiden waarin, o.a. op basis van de ruimtelijke kenmerken, hoogbouw in meer of mindere mate mogelijk is;

Voordracht voor de Commissie RO van 03 juli 2024

Ter advisering aan de raad

- c. hoogbouw is niet toegestaan in de beschermde stadsgezichten (o.a. het UNESCO werelderfgoed);
 - d. om de kwaliteit van hoge gebouwen te bevorderen zijn vier principes (vertaald in vuistregels) op niveau van het gebouw geformuleerd.
5. De Hoogbouwvisie Amsterdam 2011 in te trekken.

Wettelijke grondslag

Artikel 82, eerste lid, van de Gemeentewet juncto artikel 8 van de Verordening op de raadscommissies

o Artikel 82: De raad kan raadscommissies instellen die besluitvorming van de raad kunnen voorbereiden en met het college of de burgemeester kunnen overleggen.

o Artikel 8: De commissie is belast met het uitbrengen van advies aan de raad over een voorstel of onderwerp dat betrekking heeft op de portefeuilles die vallen onder de commissie.

Artikel 108 jo artikel 147, tweede lid, van de Gemeentewet:

De gemeenteraad is bevoegd tot regeling en bestuur inzake de huishouding van de gemeente.

Bestuurlijke achtergrond

In 2011 is de nu nog vigerende hoogbouwvisie vastgesteld, als onderdeel van de Structuurvisie 2040 (vastgesteld door de gemeenteraad op 17 februari 2011).

In de opvolger van de Structuurvisie 2040: de *Omgevingsvisie Amsterdam 2050*, vastgesteld door de raad op 8 juli 2021, staat dat Amsterdam groeit binnen haar grenzen. In de Omgevingsvisie Amsterdam 2050 bieden we ruimte aan 150.000 woningen, 200.000 arbeidsplaatsen en bijbehorende maatschappelijke voorzieningen. Verdichting is een duurzame vorm van verstedelijking.

Verdichting kan op verschillende manieren vorm krijgen. In elke vorm stelt Amsterdam eisen aan betaalbaarheid, schoonheid, klimaatneutraal, goede woningen, een goede plint, enzovoorts. Hoogbouw is op bepaalde plekken een stedenbouwkundige vorm die antwoord geeft op die vragen.

In de Omgevingsvisie zijn de belangrijkste uitgangspunten voor het hoogbouwbeleid, in lijn met de principes uit de hoogbouwvisie uit 2011, vastgelegd:

- We spreken van hoogbouw bij gebouwen hoger dan 30 meter, binnen de bufferzone van het UNESCO gebied boven de 20 meter en in stadsgebied Weesp boven de 12 meter.
- We werken aan gebouwen die bijdragen aan de kwaliteit van de openbare ruimte, van 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 en uitwerking vraagt om een specifieke inpassing van hoogbouw.

Voordracht voor de Commissie RO van 03 juli 2024
Ter advisering aan de raad

Om richting te geven aan het schaalniveau van het gebouw en de buurt wordt in de Omgevingsvisie een aantal principes genoemd die houvast kunnen bieden:

- Hoogbouw maakt op een mooie manier deel uit van het stadssilhouet.
- Hoogbouw levert een bijdrage aan de kwaliteit van de openbare ruimte.
- Er is een aangenaam verblijfsklimaat op het maaiveld rondom hoogbouw.
- Het is fijn wonen en werken in hoogbouw.
- Hoogbouw gaat lang mee.

In de *Omgevingsvisie Weesp 2050* (vastgesteld op 14 oktober 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'. De bouwhoogte wordt hier daarom situationeel bepaald. In de *Omgevingsvisie Weesp* 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 eventueel in hogere dichtheid kan worden gebouwd, met hogere bouwhoogten die afwijken van de rest van Weesp.

Het hoogbouwbeleid is ook een uitwerking van het Coalitieakkoord 2022-2026 waarin staat dat Amsterdam de ruimte optimaal blijft benutten door de hoogte in te gaan bij OV-knooppunten. En het draagt bij aan de ambities uit het Woningbouwplan 2022-2028 om 7500 woningen per jaar te kunnen blijven bouwen.

In de in het Coalitieakkoord en het Woningbouwplan 2022-2028 aangekondigde Ontwikkelstrategie wordt de verdere uitvoering van de verdichtingsopgave op de middellange termijn geborgd. Het hoogbouwbeleid geeft aan op welke plekken dat door middel van hoogbouw kan gebeuren en bewaakt de kwaliteit als dat in die vorm gebeurt.

Voor de verdere onderbouwing wordt u verwezen naar bijgevoegde raadsvoordracht.

Reden bespreking

N.v.t.

Uitkomsten extern advies

N.v.t.

Geheimhouding

N.v.t.

Uitgenodigde andere raadscommissies

N.v.t.

Wordt hiermee een toezegging of motie afgedaan?

Voordracht voor de Commissie RO van 03 juli 2024
Ter advisering aan de raad

Nee.

Welke stukken treft u aan?

Meegestuurd

Registratienr.	Naam
AD2024-038083	1. BEKENDMAKING Bijlage A Hoogbouwbeleid Amsterdam juli 2024_klein.pdf (pdf)
AD2024-038085	2. Bijlage B Overzichtskaart.pdf (pdf)
AD2024-038084	3. Nota van Beantwoording Hoogbouwbeleid Amsterdam 2024_juli 2024.pdf (pdf)
AD2024-038086	4. BEKENDMAKING besluit wijziging omgevingsvisie hoogbouw.docx (msw12)
AD2024-029491	Commissie RO Voordracht (pdf)
AD2024-038087	Gemeenteraad Voordracht.pdf (pdf)

Ter Inzage

Registratienr.	Naam
----------------	------

Behandelend ambtenaar of indienend raadslid (naam, telefoonnummer en e-mailadres)

Ruimte en Duurzaamheid, Flora Nycolaas, f.nycolaas@amsterdam.nl, 06-51301986