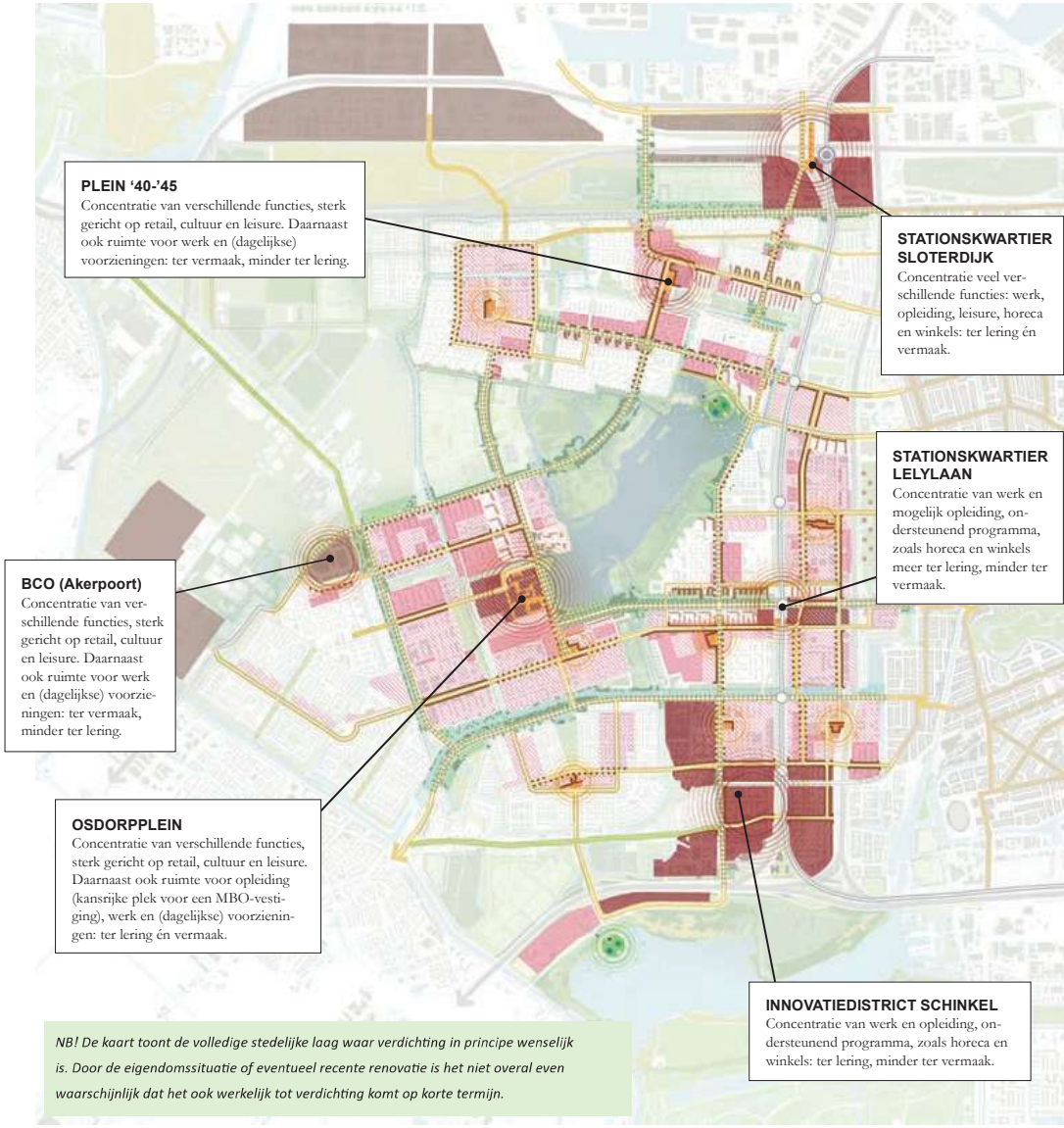
2.6 Stedelijke buurten

We verdichten daar waar meer mensen zijn, namelijk langs doorgaande straten en lanen en bij centra en knooppunten. Zo wordt stedelijkheid uitgebreid en versterkt. Dit is een belangrijk onderdeel van de meerkernige ontwikkeling, waarbij alle gebieden in meer of mindere mate gemengd zijn, in plaats van voornamelijk woongebieden. Opgaven daarbij zijn:

- Zorgen voor het juiste programma op de juiste plek: programmatische opgave van verdichting, menging en de 'kleur' van het economisch programma, op basis van de karakteristieken van de directe omgeving, de ligging in het stadsdeel en de verbindingen met de omgeving.
- Dat wil zeggen grootstedelijk programma met voorzieningen/commercieel/werk en wonen in centra en rondom knooppunten. Stedelijke voorzieningen, winkels en horeca langs stadsstraten, op kruisingen van stadslanen en aan de grote pleinen. In de buurten, rondom pleinen en in bestaande niet-woonbebouwing is ruimte voor lokaal ondernemerschap en buurtvoorzieningen.
- Nieuwe buurten zijn gemend: door solitaire gebouwen met ruimte voor werk en door de plinten in de straten, aan kruisingen en pleinen met commerciële ruimte en voorzieningen.
- De meeste nieuwe woonbebouwing is stedelijk van karakter, met een hoge dichtheid, in principe met rustige afgesloten (collectieve) tuinen en voordeuren aan de straat. Parkeren gebeurt op straat of in een solitair verzamelgebouw. De woningen liggen in de directe nabijheid van voorzieningen, langs de groene stadslanen en in gemengde stadsbuurten.

In de stedelijke buurten gaat de verdichting voorop en wordt er daarom vanuit erfgoedperspectief de meeste ruimte voor verandering geboden.



NB! De kaart toont de volledige stedelijke laag waar verdichting in principe wenselijk is. Door de eigendomssituatie of eventueel recente renovatie is het niet overal even waarschijnlijk dat het ook werkelijk tot verdichting komt op korte termijn.

Legenda

Hoogstedelijke buurten: Knooppunten en centra met betekenis op buurt-, wijk-, gebieds-, stads- én regionaal niveau. Er is hier in plinten en solitaire gebouwen een concentratie van winkels, maatschappelijke en culturele voorzieningen, horeca, kantoren en onderwijs. Het aandeel niet-wonen (maatschappelijke voorzieningen op buurtniveau en commerciële ruimte) is meer dan 30%. Wonen in de omgeving betekent dat dagelijkse en stedelijke voorzieningen, OV en veel reuring dichtbij zijn. De voordeuren zitten in de meeste gevallen aan de straat, niet aan de binnenkant van het blok. Bewoners, forenzen, werkenden, studenten, bezoekers en passanten maken gebruik van de openbare ruimte. De verdichtingsopgave rondom deze gebieden is hoog. Daar waar het om hoogstedelijke buurten en hoogstedelijke centra gaat, wordt minimaal 200% verdicht.
De verdichting betekent dat bestaand oppervlakte groen kan verminderen. De groenopgave wordt ingevuld door privégroen, groen op gebouwen, bomen in de openbare ruimte met voldoende grondpakket en door te investering in de landschapsparken.

Zoals hoogstedelijke buurten, maar is al in ontwikkeling of voorlopig geen zicht op structurele verandering wegens eigendomssituatie of recente aanpak. Toevoeging van bebouwing met behoud van het bestaande bebouwing kan eventueel wel.

Gemengde stadsbuurten, kansrijk om te verdichten. Deze buurten liggen aan de stadslanen en -straten en/of nabij deknooppunten en centra. Wonen in deze buurten betekent dat dagelijkse en stedelijke voorzieningen en vaak ook OV in de buurt zijn. In de hoofdstraten en op pleinen is veel levendigheid. De voordeuren zitten in de meeste gevallen aan de straat, niet aan de binnenkant van het blok.
Bewoners, werkenden, passanten maken gebruik van de openbare ruimte. De dichtheid gaat omhoog. De ensembles (gemeten inculsief de stoep) krijgen een FSI vanaf 1,8 richting 3, zodat de FSI op het niveau van de buurt 1,5 tot 2 wordt. De nieuwe woningen zijn voornamelijk uit appartementen. Het niet-woonprogramma (maatschappelijke voorzieningen op buurtniveau en commerciële ruimte) in solitaire gebouwen of opgenomen in plinten beslaat 15 tot 25% van het totale bvo.
De verdichting betekent dat bestaand oppervlakte groen kan verminderen. De groenopgave wordt ingevuld door buurtgroen, privégroen, groen op gebouwen, bomen in de openbare ruimte met voldoende grondpakket en door te investeren in de landschapsparken. De groene kwaliteit en rust van het binnengebied van de blokken wordt gewaarborgd door autoparkeren op straat of in een verzamelgebouw te organiseren, in combinatie met in principe besloten (niet 24/7 publiek toegankelijke) hoven.

Zoals gemengde stadsbuurten, maar is al in ontwikkeling of voorlopig geen zicht op structurele verandering wegens eigendomssituatie of recente aanpak. Toevoeging van bebouwing met behoud van het bestaande bebouwing kan eventueel wel.

Intensivering bedrijven- en werkgebieden. Veridichting van deze gebieden, zodat er meer ruimte komt voor (stadsverzorgende) bedrijven, werkgelegenheid en voorzieningen.

Bestaande bebouwing die door de ruimtelijke opzet of programmering de stadsstraten -en lanen begeleidt.

Stadsstraten: Langs deze straten zitten veel winkels, (maatschappelijke) voorzieningen, werkruimte en horeca in de plinten en in solitaire gebouwen. Deze functies hebben betekenis op buurt-, wijk-, gebiedsniveau. Wonen aan een stadsstraat betekent dat dagelijkse voorzieningen en vaak ook OV voor de deur zijn en veel levendigheid op straat. Bewoners, werkenden, bezoekers en passanten maken gebruik van de openbare ruimte.

Steppingsstones: Langs deze delen van straten zitten her en der voorzieningen en commerciële functies, veelal in solitaire gebouwen. Deze functies hebben betekenis op buurt-, wijk-, gebiedsniveau. Daarnaast wordt er voornamelijk gewoond.

Stadslanen: Langs deze lanen wordt voornamelijk gewoond. Her en der (vooral op kruisingen) bevinden zich (maatschappelijke) voorzieningen, werkruimte en eventueel horeca en winkels in solitaire gebouwen en in plinten. Wonen aan een stadslaan betekent dat dagelijkse voorzieningen en vaak ook OV dichtbij zijn en levendigheid op straat. Bewoners, enkele werkenden en passanten maken gebruik van de openbare ruimte.

Hoogstedelijke centra met betekenis op stads- of regionaal niveau

Voorzieningenpleinen met betekenis op buurt- en wijkniveau. Als ankerpunten in het gebied is er ruimte voor een afwijkende ruimtelijke opzet. Er is hier in plinten en solitaire gebouwen een concentratie van winkels, (maatschappelijke) voorzieningen en ondersteunende horeca. Het aandeel niet-wonen is 20-30%. Wonen in de omgeving betekent dat dagelijkse voorzieningen en vaak ook OV dichtbij zijn, terwijl het toch relatief rustig is. Bewoners en enkele bezoekers en passanten maken gebruik van de openbare ruimte.

Groenblauwe hotspots. Plekken waar, gebruik makend van de landschappelijke kwaliteit, de stedelijke betekenis wordt vergroot door een culturele, recreatieve en sportprogrammering. De nadruk ligt op buitenactiviteiten.

2.7 Buurten in de luwte

In de buurten in de luwte kun je prettig leven. Lopen is er leuk en veilig voor kinderen, je kunt spelen op de stoep en je ontmoet er je buren. Elke buurt op zich is een sterke ruimtelijke entiteit. Het leven is er iets rustiger, de hoven zijn van grote waarde. Ze zijn vaak mooi beplant en fungeren als speel- of ontmoetingsruimte. Groen kan ook ingezet worden als buurtmoestuin, en de vele bewoners die zelf geen tuin hebben de mogelijkheid bieden te tuinieren en eten te verbouwen.

De verharde openbare ruimte van de straten en pleinen echter vraagt om herinrichting ten behoeve van een aangename verblijfsruimte en klimaatadaptatie.

De bestaande woningvoorraad heeft vaak lage energielabels en daarmee een grote verduurzamingsopgave. Lichte verdichting is hier mogelijk om daarmee meer (technische en financiële) mogelijkheden te creëren voor verduurzaming en de verbetering van de openbare ruimte en het groen in de hoven.

In de buurten in de luwte is vaak veel bestaande bedrijfsruimte aanwezig, deze is vaak betaalbaarder dan nieuwgebouwde werkruimte. De bestaande ruimte voor andere functies dan wonen zijn van grote waarde voor de vitaliteit van de buurten, maar voor het bij elkaar krijgen van vraag en aanbod is inzet van het stadsdeel en de corporaties nodig.



Legenda



Buurten in de luwte behouden grotendeels hun karakter en ruimtelijke opzet. Eventuele veranderingen dragen bij aan de sociaal-maatschappelijke en verduurzamingsopgave van de buurten zelf.
Niet-woonruimte is van belang voor lokaal ondernemerschap. We behouden de bestaande voorraad aan betaalbare werkruimte zoveel mogelijk, omdat de huidige vraag veelal gericht is op betaalbare werkruimte. Dit betekent dat we zeer terughoudend om moeten gaan met sloop van deze ruimtes.
De groenstructuur in de buurten behouden we in principe, maar kan veranderen als dat leidt tot een vergroting van de gebruiks- en natuurwaarde. Klimaatadaptatie (waterretentie en verminderen van hittestress) vraagt om de herinrichting van de openbare ruimte. Dit zal tevens bijdragen aan de vergroening van het stadsdeel (en geeft invulling aan de groennorm die voortkomt uit de verdichting van het stadsdeel).



In de buurten in de luwte bieden de hoven plek om de buren te ontmoeten en voor kleine kinderen om te spelen. Ook zijn de hoven vaak openbaar toegankelijk. Vooral waar deze hoven verbonden zijn met de hoofdgroenstructuur is de ecologische waarde van belang. Daar vraagt het om beplanting die bijdraagt aan die kwaliteit.



Bijzondere groene rand. De rand bestaat uit een schakeling van hoven die ecologisch in verbinding staan met de hoofdgroenstructuur.



De buurtpleinen, waar voorzieningen omheen liggen, zijn van grote betekenis voor het buurtgevoel. Door de inrichting van deze pleinen te verbeteren en ruimte te bieden aan niet-woon programma wordt de betekenis vergroot. Het is verstandig om te starten daar waar er energie en maatschappelijke draagkracht vanuit de buurt is. Deze openbare plekken zijn met met een fijnmazig netwerk vervlochten met de buurt.



Maatschappelijke voorzieningen, zoals scholen, gebedshuizen, kinderopvang. Deze voorzieningen zijn onlosmakelijk verbonden met sociale structuren in de buurt.



Voorzieningenpleinen met betekenis op buurt- en wijkniveau.
Deze pleinen zijn de uitzonderingen in de buurten in de luwte waar wel verdicht kan worden ten behoeve van de sociaal-economische betekenis. Dat maakt dat we ruimte maken voor extra (maatschappelijke) voorzieningen, werken en wonen. Er is hier in plinten en solitaire gebouwen een concentratie van winkels, (maatschappelijke) voorzieningen en ondersteunende horeca. Het aandeel niet-wonen is 20-30%. Wonen in de omgeving betekent dat dagelijkse voorzieningen en vaak ook OV dichtbij zijn, terwijl het toch relatief rustig is. Bewoners en enkele bezoekers en passanten maken gebruik van de openbare ruimte.

2.8 Omgang met het bestaande en erfgoed

Behouden en vernieuwen
De opgaven van deze tijd zijn onder andere meer en duurzame woningen, diversiteit qua type woningen, hogere sociale veiligheid en cohesie en een betere begeleiding van de straten. Bij gebiedsontwikkeling verandert een gebied. Wat er moet veranderen en wat moet blijven speelt hierin een centrale rol. In het Omgevingsprogramma kijken we nadrukkelijk eerst hoe we de bestaande stad met huidige kwaliteiten kunnen inzetten om deze opgaven te realiseren. Hierbij kijken we niet alleen naar ruimtelijke kwaliteiten maar ook naar mogelijke sociale structuren die aan een bestaande plek verbonden zijn.

Ook vanuit duurzaamheidsperspectief heeft deze aanpak de voorkeur. Er is namelijk veel winst te behalen met een circulaire inzet van bouwmaterialen. Bij circulaire gebiedsontwikkeling wordt er zorgvuldig omgegaan met het bestaande; zo hoeven er minder nieuwe materialen en energie gebruikt te worden. Hierbij is waarde behoud de insteek. Een manier om dit te doen, is door bijvoorbeeld de levensduur van een gebouw te verlengen of te renoveren. Bij alle ontwikkelingen en veranderingen kijken we dus daarom zorgvuldig naar dat wat er al is, zowel in de openbare ruimte als de bebouwde omgeving. Wat is van waarde, wat kunnen we blijven gebruiken. Pas in tweede instantie kijken we naar de optie van sloop/ nieuwbouw.

Cultuurhistorie
Nieuw-West is na de Tweede Wereld Oorlog, toen er een enorme behoefte was aan woningen, uitgevoerd volgens het Algemeen Uitbreidingsplan. Het plan was geïnspireerd door de principes van De Stijl, de kunstbeweging die aan de voet stond van de modernistische kunst.
Het uitgangspunt was een idealistisch geloof in een betere, gezondere en welvarende toekomst. Veel bebouwing heeft inmiddels een status van cultureel erfgoed. Tegelijkertijd blijkt dat het niet altijd geslaagd is; zo moest men na de oorlog bouwen met goedkope materialen, en was er weinig geld om bergingen uit het straatbeeld te houden. Voor bewoners is daarom vaak niet herkenbaar wat er zo bijzonder is. Bewoners geven bijvoorbeeld vaak aan liever in een nieuwbouwwoning te wonen. Ze zien in de huidige opzet vooral goedkope woningen, sociaal onveilige situaties en beschrijven de grote complexen als woonfabrieken waar geen plek is voor de individuele bewoner en geen ruimte voor ontmoeting. Dit staat op gespannen voet met de cultuurhistorische waarden die we als stad hebben vastgesteld. Naast de eerder genoemde opgaven speelt in Nieuw-West specifiek dus ook het dilemma van de enerzijds vastgelegde erfgoedwaardering en de anderzijds wisselende of zelfs negatieve waardering van een deel van de bewoners voor het bestaande erfgoed.

Richting
Binnen de voormalige tuinwijken van Amsterdam is het Rijkswederopbouwgebied in Slotervaart, Slotermeer en rond de Sloterplas aangeduid als bijzonder erfgoed. Deze gebieden zijn grotendeels intact en hebben een sterke tuinstedelijke kwaliteit. Deze gebieden willen we van erfgoed perspectief extra beschermen. Bij elke verandering wordt er nieuwsgierig gekeken naar de bestaande situatie en worden ingrepen met grote nauwkeurigheid gedaan. Er zijn ook enkele plekken, langs doorgaande straten, waar we de structuur en de dichtheid willen veranderen binnen de waardevolle tuinwijken. Hier zijn we terughoudend in de mogelijkheden terwijl we tegelijkertijd wel wijzigingen toe staan.
Buiten deze delen worden er plekken genoemd om flink te verdichten, met name in Osdorp, maar ook in Slotermeer en Geuzenveld. Hier voegen we dusdanig veel woon- en niet-woonprogramma toe, dat andere buurten luw kunnen blijven. Deze stedelijke buurten zullen hiermee een veel stedelijker uiterlijk gaan krijgen dan de tuinstedelijke uitstraling die heel Amsterdam Nieuw-West nu heeft. In plaats van overal een beetje te veranderen en toe te voegen, kiezen we hiermee voor het vergroten van het contrast voor diverse wijk waar bijzondere bestaande kwaliteiten niet verloren gaan.

Erfgoed in topstaat
Om de bewoners meer mee te nemen in de bijzondere erfgoedomgeving, wijzen we een aantal plekken aan waar het erfgoed in topstaat wordt gebracht. De openbare ruimte wordt hier hoogwaardig ingericht en beheerd en de bebouwing wordt hoogwaardig gerenoveerd, voorbij de gangbare eisen zoals een goede bouwtechnische staat. Op die manier kan iedereen de plekken herkennen als mooie plekken met een bijzonder verhaal, plekken om trots op te zijn. Bijzondere plekken met de kwaliteit van de woningen, gebouwen en openbare ruimte in topstaat door extra inzet op onderhoud en renovatie.

Dit vraagt om:
- Afspraken over de aanleg en het beheer van de openbare ruimte
- Afspraken met de corporaties over de renovatie en het onderhoud van de gebouwen

Brede waarden benadering
Bij alle ingrepen is de vraag: Hoe kunnen we bestaande waarde behouden en nieuwe waarde toevoegen aan een plek? Met de brede waarden benadering kijken we naar welke kwaliteiten een plek nu heeft en hoe die versterkt of waar nodig veranderd kunnen worden binnen de kaders van de voorgestelde transformatie. Wanneer we nadenken over een verandering in een gebied, brengen we alle waarden in kaart. De hoge waarden willen we behouden of versterken, de lage waarden bieden kansen om kwaliteit toe te voegen. Qua waarden kijken we onder andere naar:

Accomodatiewaarde
O.a. gote woningen op de juiste plek? Ontmoetings/ speelplekken? Hoge kwaliteit plattegronden?

Sociaal-maatschappelijke waarde
O.a. gewenste rust dan wel reuring? Niet-woon functies aanwezig? Sterke sociale structuur? Sociaal veilige entree en verkeersruimte?

Stedenbouwkundige waarde
O.a. goede begeleiding OR? Goede relatie prive/ openbaar? Heldere leesbare situatie? Zijn de stoepen/hoven/straten hoogwaardig ingericht?

Transformatiewaarde
O.a. makkelijk te verduurzamen? Hoog energielabel? Recent gebouwd of grondig gerenoveerd? Is er flexibiliteit in gebruik?

(Toekomstige) Erfgoedwaarde
(O.a. Heeft het gebouw een hoge cultuurhistorische waardering? Of is het zelfs een orde 1 of monument? Is de omgeving extra beschermd?

Afwegingen
Bij het opstellen van dit Omgevingsprogramma hebben we samen met bewonersorganisaties, belangenverenigingen en gemeentelijke beleidsadviseurs op deze manier gewerkt. We hebben dilemma's vanuit meerdere invalshoeken bekeken en nagedacht over de waarden van een plek om op hoofdlijnen keuzes te maken over behoud en vernieuwing. We hebben regels opgestelde die enerzijds bestaande kwaliteiten beschermen en aan de andere kant het mogelijk maken om gewenste veranderingen door te voeren.

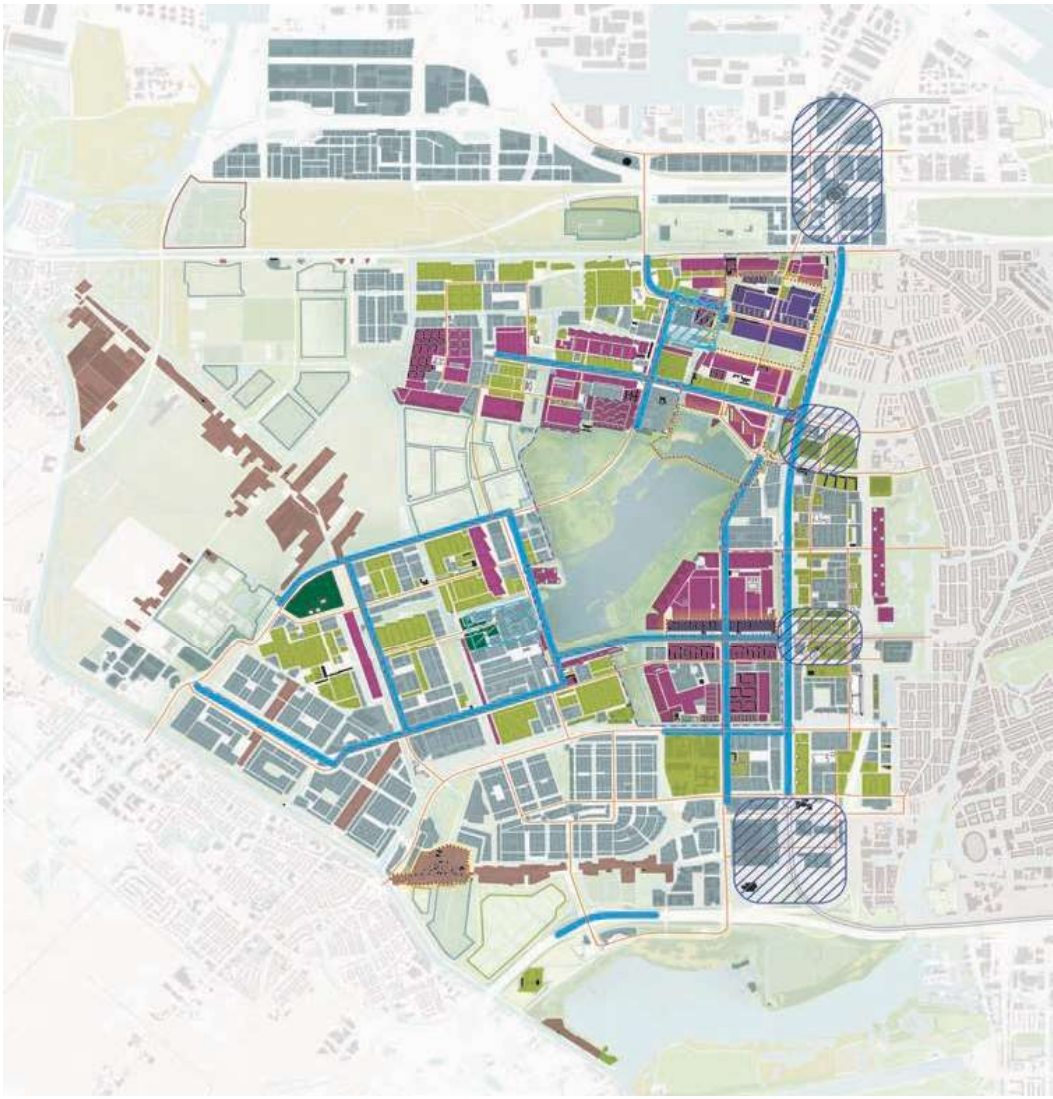
Effect van eigendomssituatie
Praktisch gezien is er vrij weinig ruimte voor verdichting in Nieuw-West omdat het eigendom vaak versnipperd is. Plekken waar dit niet zo is, met name plekken in corporatiebezit, zijn grotendeels al verdicht en vernieuwd. Op plekken waar de eigendomssituatie geen barrière vormt voor verdichting, bieden we extra ruimte om te verdichten. Dit doen we door op die plekken bijvoorbeeld nieuwe regels voor omgang met het erfgoed te introduceren die meer ruimte bieden voor transformatie. Woningbouwcorporaties en andere eigenaren die op deze plekken willen ontwikkelen krijgen hiermee extra bouwmogelijkheden. Dit kan betekenen dat bestaande erfgoedwaarden hier soms een ondergeschikte rol spelen. Tegelijkertijd spelen we hiermee andere plekken vrij voor behoud, om zeker te stellen dat er op stadsdeelniveau voldoende cultuurhistorische waarde behouden blijft. Op deze plekken kan de erfgoedwaarde juist meer ruimte krijgen.
In de buurten in de luwte kijken we daarnaast nauwkeurig naar wat precies cultuurhistorisch waardevol is. Als de stedenbouwkundige opzet van de buurt vooral waardevol is, geven we ruimte om sloop/nieuwbouw in de footprint uit te voeren. Als de architectuur juist waardevol is, behouden we de gebouwen en geven we meer ruimte om ernaast bij te bouwen.

Regimes Westelijke tuinsteden
De Westelijke tuinsteden zijn van bijzondere cultuurhistorisch waarde, zowel qua opzet, qua gebouwen en de openbare ruimte. Vanuit de vastgestelde cultuurhistorische waarden hebben we bepaald dat het Rijkswederopbouwgebied in Slotermeer en Slotervaart extra voorzichtig wordt behandeld wanneer er transformaties en sloop/ nieuwbouw plaatsvindt. We noemen dit gebied het Precisiegebied Westelijke Tuinsteden.

In andere gebieden is meer verandering mogelijk, maar ook in deze gebieden zijn er soms ensembles aangewezen met een extra hoge waardering waarbij terughoudend moet worden omgegaan met veranderingen. Oud Osdorp en Sloten behouden hun beschermende regimes.



Precisiegebied Westelijke Tuinsteden



PRE AUP

De opzet en het silhouet van de dorpen, linten en vrijstaande bebouwing wordt gehandhaafd

• Het silhouet van de dorpen, linten en vrijstaande bebouwing en de ervaarbaarheid daarvan vanuit de directe omgeving wordt gehandhaafd;
• Bebouwing heeft een individueel karakter;
• Nieuwbouw situeren in samenhang met de historische verkavelingsrichting en opzet;
• Bouwhoogte, schaal en volume nieuwbouw in overeenstemming met historische structuur;
• Bestaande doorzichten (waaronder de stegen) vanaf wegen naar achterland behouden;
• Bebouwing blijft bij aanwezigheid van sloten minimaal twee meter uit de oeverlijn;
• Binnen de dorpskern Sloten de rooilijn handhaven;

MAXIMAAL BEHOUD

Bestaande verkaveling en opzet zijn uitgangspunt en blijven gehandhaafd

• Bestaande verkaveling en opzet zijn uitgangspunt en blijven gehandhaafd
• Opzet repeterende, openbare hoven blijft strikt gehandhaafd.
• Sloop/nieuwbouw alleen toegestaan in exact hetzelfde volume, bij gebouwen die niet Architectuur Top en monumenten zijn.

PRECISIE INGREPEN

Gedachtengoed AUP en de huidige verkaveling zijn uitgangspunt bij verandering

• Gedachtengoed en de uitwerkingsplannen AUP zijn uitgangspunt bij verandering.
• Bestaande verkaveling handhaven, eventueel aan te vullen met ondergeschikte wijzigingen
• Verhouding 2:3 (hoogte langsgevel: breedte ruimte) blijft behouden.
• Hoven kunnen gespiegeld worden en getransformeerd worden naar semi- openbare functie
• Toevoegen van gebouwen in zelfde typologie als bestaand en in volume ondergeschikt aan bestaand.
• Toevoegingen aan gebouwen en sloop/nieuwbouw bijlaagbouw (tot 3 lagen) tot 150% en bij hoger tot maximaal 110% van oorspronkelijk BVO.
• Verbijzonderingen (ook in een andere orde van grootte) zijn mogelijk langs het raamwerk en wanneer dit de stedenbouwkundige samenhang vergroot.

AUP NIEUWE STIJL

Gedachtengoed AUP, repetitie en openheid zijn uitgangspunt.

• Aanpassing van verkaveling en intensivering van milieu zijn mogelijk onder onderstaande voorwaarden:
• Verhouding maximaal 1:1 (hoogte langsgevel: breedte ruimte) is mogelijk, daarbinnen ondergeschikte toevoegingen toegestaan
• Geen volledig gesloten bouwblokken mogelijk.
• Verbijzonderingen zijn mogelijk langs het raamwerk en wanneer dit de stedenbouwkundige samenhang vergroot.
• Verbijzonderingen in een stempel zijn mogelijk (ook in een andere orde van grootte) wanneer dit de stedenbouwkundige samenhang vergroot.

MAXIMALE VERNIEUWING

Grootscheepse wijziging bestaande situatie mogelijk

• Wijzigingen dragen bij aan de stedenbouwkundige samenhang en opzet van het groene, blauwe en grijze raamwerk.
• Gesloten bouwblokken mogelijk.

POST AUP

Stedenbouwkundige en architectonische samenhang in de omgeving wordt versterkt

• Wijzigingen dragen bij aan de stedenbouwkundige samenhang en opzet van het groene, blauwe en grijze raamwerk.
• Wijzigingen dragen in verkaveling, volume en typologie bij aan de stedenbouwkundige en architectonische samenhang in de omgeving.
• Wijzigingen passen qua schaal en typologie bij de plek binnen en buiten het raamwerk.

Beleid met betrekking tot hoogbouw (zie ook het Amsterdamse hoogbouwbeleid):

Doorgaande straten en lanen en infrastructurele elementen zijn aanleiding om hoogbouw zorgvuldig te positioneren, passend bij het ruimtelijk systeem.

In clusters rondom station is de hoogste hoogbouw mogelijk (grens is de toegestane hoogte volgens het Luchthaven Iindelingsbesluit.

In de centra is hoogbouw in clusters tot 70 meter mogelijk.