

Notitie hoogbouw

N i j m e g e n boven de boomgrens

Gemeente Nijmegen

mei 2005



N i j m e g e n boven de boomgrens

Een kader voor hoogbouw in Nijmegen

Ook in Nijmegen is hoogbouw steeds vaker onderwerp van gesprek.

In de eerste plaats vanuit de politieke context van het college-accord waarin onder meer gesproken wordt over intensief meervoudig ruimtegebruik. Tevens spreekt men over identiteit van de stad, van de verschillende wijken en buurten en over leefbaarheid. Vanuit de Raad kwam vervolgens de vraag of en hoe hoogbouw hierin een rol kan spelen. Ook vanuit andere hoeken wordt hoogbouw steeds weer op de agenda gezet. Zo worden er met grote regelmaat ideeën vanuit de markt gepresenteerd voor hoogbouw op allerlei locaties, zoals voor de omgeving van het station, in de spoorzone, bij de prijsvraag voor plein '44 en onlangs voor de locatie 'achter de Hezelpoort'.

Het Kansenboek schetst een flexibel perspectief voor toekomstige ontwikkelingen in Nijmegen, weergegeven in een aantal thema's die concrete aanleidingen geven voor een (gebiedsgericht) hoogbouwbeleid.

In de Kadernota Beeldkwaliteit en het Werkboek Beeldkwaliteit wordt ingegaan op de betekenis van hoogbouw voor de stad, de wijk en de buurt. Het gaat hierbij om de verschijningsvorm, de architectuur en de beeldkwaliteit en om hoogbouw als inspiratie en kans. Een aantal lopende ontwikkelingen kent eveneens hoogbouwinitiatieven. Een beperkt aantal hiervan is momenteel in uitvoering.

Om enig kader te bieden aan initiatieven, de samenhang en om een kwalitatief hoogwaardige ontwikkeling te kunnen waarborgen spreekt

deze Notitie Hoogbouw zich uit over de kansen en mogelijkheden voor hoogbouw en de toetsingscriteria voor realisatie.

De hieraan voorafgaande discussienota 'Nijmegen boven de boomgrens' uit oktober 2004 is de onderlegger geweest voor het hoogbouwdebat dat de afgelopen maanden is gevoerd.

Na behandeling in het College van B & W heeft de nota ter inzage (inspraak) gelegen in het Open Huis. Ook is het uitgangspunt geweest voor de workshops, debatten en prijsvraag tijdens de hoogbouwmanifestatie in november 2004. De resultaten hiervan hebben geleid tot aanpassingen en de uiteindelijke nota Hoogbouw, 'Nijmegen boven de boomgrens'.

De principiële keuze is gemaakt de nota zich te laten uitspreken over waarom en hoe hoogbouw in Nijmegen kan worden gerealiseerd.

De vraag wáár op hoogbouw ingezet moet worden wordt nadrukkelijk gekoppeld aan het Kansenboek. De bijdrage die hoogbouw kan leveren aan het behalen van de ambities en de specifieke toetsingscriteria voor hoogbouw worden in deze nota verwoord.

Nijmegen, mei 2005

Inhoud

Inleiding	2
1. Hoogbouw in Nijmegen	4
Definitie hoogbouw	4
Bestaande hoogbouw in Nijmegen	4
2. Aanleidingen voor hoogbouw in Nijmegen	6
Programmatische aanleidingen vanuit de overheid	6
Programmatische aanleidingen vanuit de markt	7
Ruimtelijke aanleidingen	7
3. Kansen voor hoogbouw in Nijmegen	9
4. Criteria voor hoogbouw in Nijmegen	11
Organisatie	12

1. Hoogbouw in Nijmegen

Inleiding

Hoogbouw is tegenwoordig niet alleen meer voorbehouden aan de vier grootste steden van Nederland.

Inmiddels is het item hoogbouw in veel - ook middelgrote steden - aan de orde van de dag. Steden als o.a. Tilburg, Den Bosch, Groningen, Arnhem en Eindhoven spreken in hun plannen over echte hoogbouw. In Tilburg is de (voorlopig) hoogste woontoren van Nederland opgeleverd (Westpoint, ca. 142 meter).

De meeste van deze gemeenten hebben hiervoor beleidsnota's vastgesteld, waarmee een antwoord wordt gegeven op de vraag waar en of hoogbouw in de stad op zijn plaats is. Andere gemeenten hebben discussienota's gemaakt om een eerste aanzet te geven voor de meningsvorming over hoogbouw binnen hun grenzen.

Terugkerend zijn vragen over de betekenis van hoogbouw voor de stad en voor de directe (leef/woon) omgeving. Maar ook de vraag wanneer iets hoogbouw te noemen is in relatie met de betreffende stad.

Ten slotte worden vaak criteria geformuleerd waaraan een locatie moet voldoen om geschikt te worden geacht voor hoogbouw en bijzondere criteria voor de hoogbouw zelf opgesteld.

De meeste gemeenten spreken zich ook uit over exacte locaties waar hoogbouw moet komen. In veel gevallen blijkt echter dat werkelijke realisatie erg afhankelijk is van de markt en komen initiatieven voor juist andere plekken naar boven. Voor Nijmegen is nadrukkelijk gekozen om de 'waar' en 'waarom'-hoogbouw vraag te beantwoorden vanuit de ambities van de thema's uit het Kansenboek.

Definitie hoogbouw

Hoogbouw is vaak een beladen begrip dat voor iedereen een andere ervaring oproept.

Het begrip hoogbouw wordt, bijna afhankelijk van de gemeentegrootte en situatie verschillend gedefinieerd.

Van Veendam vanaf 12 meter (4 bouwlagen), Zutphen 15 meter (5 bouwlagen), tot zones hoger dan 70 meter, hoger dan resp. 100, 150 en 250 meter in Rotterdam.

Vaak ook wordt hoogbouw gerelateerd aan de boomgrens (o.a. Arnhem en Den Bosch) tot ca. 25 meter, een hoogte die nog 'voelbaar' is op maaiveld en een relatie heeft met de hoogte van natuurlijke elementen. In Arnhem relateert men de 'boomgrens' aan de gezamenlijke hoogte van de heuvelrug en de er op staande bomen. Zo mag hoogbouw vanaf de Veluwe niet zichtbaar zijn.

Nijmegen

Voor Nijmegen zal de volgende indeling worden gehanteerd:

Tot 12 meter (2 – 3 lagen, kap) **laagbouw**

ca. 12 – 25 m. (4 – 8 lagen) **middelhoogbouw**

hoger dan ca. 25 m. (>8 lagen) **hoogbouw**

Bestaande hoogbouw in Nijmegen

Ook in Nijmegen zijn de afgelopen jaren bouwwerken neergezet, die qua maat afsteken bij het bestaande in de stad. Voor de nabije toekomst zijn er diverse woon- en kantoor-torens gepland.

Naar aanleiding van het voorgaande is er een inventarisatie gemaakt van de bestaande (middel)hoogbouw in Nijmegen (op basis van de

hoogte van de bebouwing en de te onderscheiden functies).

Hierin zijn de volgende gebouwtypologieën te herkennen:

- Kerken en Torens van historische gebouwen
- Woongebouwen
- Kantoorgebouwen
- Industrie, Schoorstenen en (Infrastructuur)masten
- Bedrijven

Uit inventarisatie blijkt dat in de oude stad en het oostelijk deel van de stad, uitgezonderd de spoorzone, weinig tot geen sprake is van middelhoog- of hoogbouw.

De hoogste gebouwen zijn hier voornamelijk kerk-torens en torens van andere historische gebouwen. Deze steken als kaarsjes boven de stedelijke koek uit.

De spitsen van de torens, de historische hoogbouw geven de stad (van oudsher) identiteit en zijn zo bepalende elementen bij de herkenbaarheid van de stad. Zo was het vroegere Nijmegen ooit 'Torensstad'.

De belangrijkste blikvanger op dit moment is de St. Stevenskerk met een hoogte van 65 m.

Stationsgebied

Ook het gebied tussen de oude stad en het spoor wordt gaandeweg meer het domein van de hoogbouw, zowel woning- als kantoorbouw. In deze zone staat echter nog steeds voornamelijk middelhoogbouw met hier en daar een uitschieter naar hoogbouw van 14 lagen. In deze gebouwen zijn met name kantoren gevestigd. Ze zijn voornamelijk in de zestiger en zeventiger jaren gebouwd.

Heyendaal

Op het universiteitsterrein Heijendaal valt een groot deel van de gebouwen onder middelhoogbouw, maar er zijn ook diverse gebouwen met 12 lagen. In Heyendaal staat ook het hoogste kantoorgebouw van Nijmegen, de Erasmustoren van 88 meter. Hier zijn het verder voornamelijk universiteitsgebouwen en gebouwen voor het Radboudziekenhuis, die als hoogbouwcluster een intensief bebouwde knoop vormen

Brabantse Poort

De afgelopen 15 jaar is de Brabantse Poort ontwikkeld tot entree van de stad en wordt geaccentueerd door een kantoortoren van 43 meter aan de rotonde, maar bevat hoofdzakelijk middelhoogbouw met als voornaamste functie kantoren. Nieuwe ontwikkelingen met hoogbouw op een uitbreiding van het winkelcentrum en direct bij het openbaar vervoersknooppunt gaan binnenkort van start (35 tot 53 meter).

Kanaalhavens en rivierfront

In het gebied van de kanaalhavens zijn nog enkele in het oog vallende hoogbouwwerken gesitueerd. Dit zijn diverse schoorstenen, de Electriciteitscentrale (Electrabel) (schoorsteen 164 m.) en de hoogspanningsmasten. Op dit moment wordt aan de Waalhaven een aantal woontorens gerealiseerd (ca. 30 m.)

Knopen en overgangen

Op een aantal belangrijke knopen en overgangen van belangrijke stedelijke structuurlijnen zijn inmiddels hoogbouwprojecten gerealiseerd. Het knooppunt Winkelsteeg is hiervan een voorbeeld met als duidelijke

markering de woontoren op het Merkusterrein (ca. 45 m.)

De overgang van de rivier de Waal wordt behalve door de stadsbrug (65 m.) geaccentueerd door de stuwwal en de erop gelegen bebouwing.

Westelijke uitbreidingen

In de jaren '60 en '70 komt de (middel)hoogbouw steeds meer in beeld in de vorm van grote woningbouwflats die (slechts) een hoogte hebben van ca. 12 lagen. Deze zijn gelegen in de westelijke uitbreidingen van de stad.

Stedenbouwkundige hoogbouwtypologieën

De inventarisatie leidt tot het onderscheiden van verschillende stedenbouwkundige hoogbouwtypologieën.

Punten ('solitaires')

- Solitaire hoogbouw, zonder enige relatie (ruimtelijke) met overige hoogbouwwerken
- Solitaire hoogbouw, omgeven door laagbouwmassa's als de Stevenskerk in de binnenstad (oriëntatiepunten, iconen)

Vlakken ('clusters')

- Hoogbouw geclusterd als wand ter accentuering van bijv. verkeerspleinen en voorzieningencentra als de Brabantse Poort.
- Hoogbouw geclusterd in de vorm van een central business district als bij de Spoorzone en Brabantse Poort
- Hoogbouw geclusterd op een campus als bij Heyendaal. (Ziekenhuis, Universiteit en Hogeschool)
-

Lijnen ('assen')

- Hoogbouw langs of in het verlengde van lange assen ter begeleiding van bijv. invalswegen. De ontwikkeling van hoogbouw langs de Waal met als specifieke kenmerken uitzicht en nabijheid van voorzieningen van de binnenstad. (Waalfront). Het ontwikkelen van hoogbouw langs het kanaal. (Kanaalzone)

2. Aanleidingen voor hoogbouw in Nijmegen

Programmatische aanleidingen
Vanuit de overheid.

-Collegeprogramma

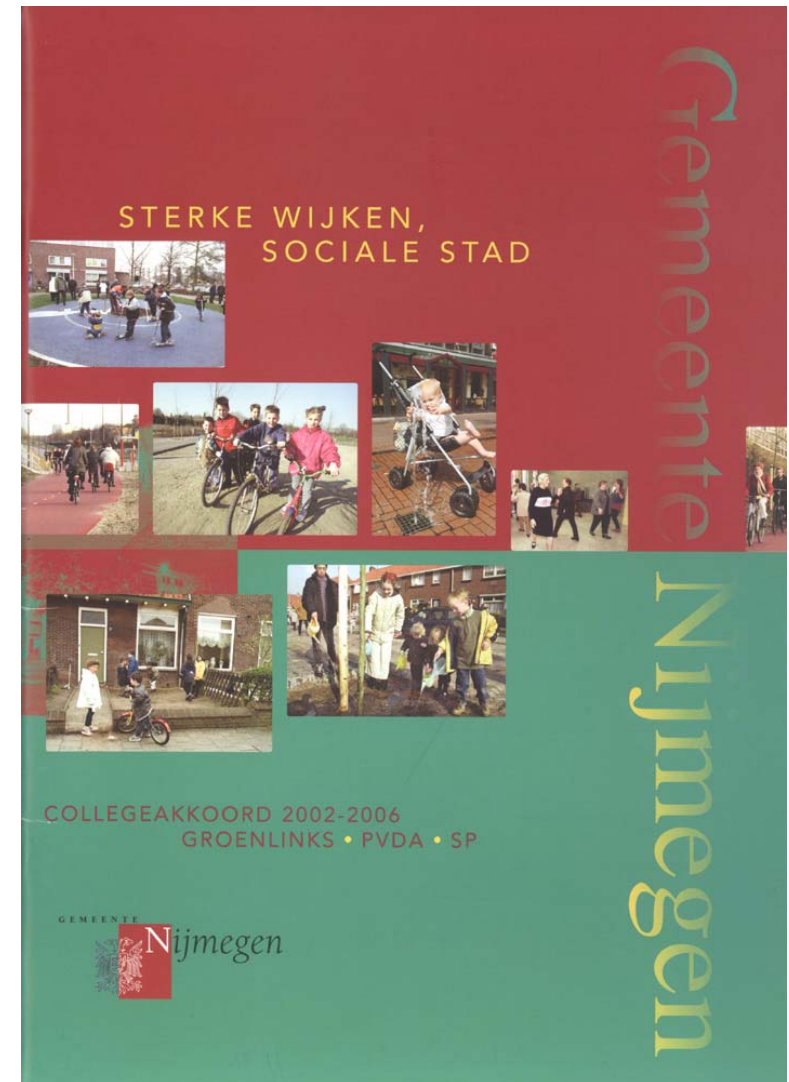
In het Collegeprogramma 'Sterke wijken, sociale stad' wordt gesproken over zorgvuldig omgaan met de ruimte, stedelijke identiteit en variatie. In dit verband kan hoogbouw een belangrijke rol spelen als één van de mogelijkheden van intensief meervoudig ruimtegebruik, bijdragend aan de balans tussen stad en landschap, zorgen voor vergroting van de identiteit van stad, wijk en buurt en voor diversiteit in wijken. Deze uitgangspunten zijn nader beschreven in de uitwerking van het 'Kansenboek'. Voor de thema's Sterke wijken, Vitale werkgebieden, Stad aan het water, Herkenbare stadsrand en stadspoorten, Dynamische knopen, Duurzame stedelijke dragers, Beleefbaar groen en water in de stad en Stad en Regio zijn ambities geformuleerd. Verder zijn beleidsuitgangspunten opgesteld. De hieruit voortkomende ruimtelijke agenda laat per thema een aantal lopende projecten en nieuwe kansen zien.



Kansen voor de Keizerstad

UITWERKING KANSENBOEK

Directie Grondgebied
Gemeente Nijmegen
mei 2004
bijstelling aug. 2004



Programmatistische aanleidingen

Vanuit de markt.

-Volkshuisvesting - Wonen - Woonmilieus.

Nijmegen is overwegend een laagbouwstad. Tweederde van de mensen, die een woning zoeken wil een grondgebonden (laagbouw) woning. Eénderde is op zoek naar een appartement. Een deel daarvan naar een woning in hoogbouw. De grootste doelgroep voor hoogbouw wordt gevormd door één- en tweepersoons huishoudens, die waarde hechten aan uitzicht, de directe nabijheid van openbaar vervoer en (centrum)voorzieningen, een goede auto- bereikbaarheid, identiteit en architectonische kwaliteit.

Het zijn jonge tweeverdieners of 50 plussers, die een laatste stap in de wooncarrière wil / kan maken met een mogelijkheid tot een 'zorg op maatconcept'. Toevoeging van woningen in een dergelijk segment betekent ook iets voor de diversiteit van een wijk of buurt en het woonmilieu.

Hierbij is verder van belang dat de relatie van het gebouw met zijn omgeving op maaiveld integraal onderdeel uitmaakt van het ontwerp en zijn ook andere (meer levendige) functies juist in de plint van de begane grond gewenst.

-Verdichting in de stad

Een onderzoek naar woningbouwlocaties in de bestaande stad (januari 2003) leverde tot en met 2006 zo'n 3000 nieuw te bouwen woningen op. Het merendeel van deze plannen zit al in een programmering en slechts een klein deel valt uit te voeren als echt hoge hoogbouw. Potentiële nieuwe locaties zou op 'korte' termijn nog eens 2000 woningen op kunnen leveren, waarvan een deel binnen de thema's in de Uitwerking van het

Kansenboek genoemde zones en gebieden valt en dus in hoogbouw kan worden uitgevoerd.

-Kantoren en bedrijven

Hoogbouw wordt met name in de kantorenmarkt geassocieerd met status. Kantoren en bedrijven die aan hun pand en bepaald imago of status onttelen, zullen investeren in een goed ontworpen gebouw op een representatieve en goed bereikbare plek. Deze plekken zijn beperkt beschikbaar en daarom ligt verdichting van bebouwing en dus hoogbouw voor de hand. Ook trekken zij elkaar aan. Hierdoor ontstaat vaak een clustering van hoogbouw, wat een betekenis of symboolwaarde kan hebben als uitdrukking van stedelijkheid, intensief ruimtegebruik en moderniteit.

Ook op bedrijventerreinen kan worden geïntensiveerd en kunnen ruimtelijke accenten worden aangebracht (kantoorgedeeltes, groothandelsactiviteiten, magazijnfuncties en showrooms) Op een aantal plaatsen in ons land zijn bijvoorbeeld vanuit het intensiever ruimtegebruik op bedrijfsterreinen (met name in de autobranche) showrooms over meerdere lagen ontwikkeld.

Ruimtelijke aanleidingen

-Structuur

Vanuit de ruimtelijke invalshoek levert hoogbouw een bijdrage aan de verduidelijking van de structuur van de stad. Het is een middel om de structuur begrijpelijker te maken door bijvoorbeeld 'landmarks' op knooppunten van structuurdragers / lange lijnen te situeren. Het draagt bij aan de identiteit van de stad en de plek, de belevingswaarde en aan de leesbaarheid van de stadsplattegrond.

Knopen van openbaar vervoer en voorzieningen vormen aanleiding tot intensivering van het ruimtegebruik en daarmee tot clustering van hoogbouw en functiemenging.

-Identiteit

Hoogbouw kan een bijdrage leveren aan de identiteit van de stad, de wijk, maar ook op buurtniveau. De verschijningsvorm / architectuur / beeldkwaliteit is van groot belang voor het imago. Voor hoge gebouwen was dit vaak negatief vanwege de massaliteit, uniformiteit en herhaling. In de context van een betere economische situatie wordt meer kwaliteit geboden dan in het verleden met meer aandacht voor vormgeving, waardoor het gaat functioneren als een icoon voor de stad, maar evenzeer voor de wijk en steeds meer wordt geaccepteerd. Hoogbouw raakt meer en meer verlost van zijn taboe en wordt steeds meer gezien als inspiratie en als kans. Behalve voor gebouwen geldt dit ook voor andersoortige bouwwerken, bruggen, zendmasten, windmolens, etc..

-Belevingswaarde

Hoogbouw kan op een aantal manieren worden beleefd. Op stedelijk en landschappelijk niveau wordt het beeld van de stad van buitenaf in het bijzonder bepaald door de heuvelrug en de bebouwing met de erboven uit stekende 'naalden' en 'schijven' als sculpturaal silhouet. Deze beleving is voornamelijk van buitenaf vanaf de naar de stad leidende wegen. Op het niveau van de wijk en buurt wordt de beleving vanaf ooghoogte veel meer van belang. Het standpunt van de waarnemer is hier belangrijk.

Na de realisatie van hoogbouw speelt het uitzicht van bovenaf op de directe omgeving een rol. Bij bouwinitiatieven binnen de invloedssfeer van hoogbouw wordt het dakenlandschap van belang.

Naast de visuele beleving speelt ook de emotionele beleving een grote rol bij de acceptatie en waardering bij uiteindelijke realisatie. Het maatschappelijk draagvlak wordt vaak minder zodra realisatie in de directe omgeving van de eigen woonsituatie dichterbij komt. Op dat moment wordt het eerder een bedreiging dan een kans.

Het is duidelijk dat dit eerder speelt in complexe bestaande stedelijke situaties dan op plekken waar meer vrije ruimte beschikbaar is en de hoogbouw integraal met de rest van het stedenbouwkundig plan wordt ontworpen.

Behalve stedenbouwkundig ruimtelijke factoren zijn ook de cultuur-historische omgeving en de natuurlijke hoogteverschillen van Nijmegen van belang.

Iedere ontwikkeling zal hieraan worden getoetst.

3. Kansen voor hoogbouw in Nijmegen

Kansen voor hoogbouw in Nijmegen

In de Uitwerking van het Kansenboek worden o.a. potentiële ontwikkelingszones aangegeven op basis van de 8 genoemde ruimtelijke thema's. Daarnaast worden ook de lopende projecten weergegeven.

Hoogbouw kan binnen deze kaders niet alleen een belangrijke bijdrage leveren aan de ruimtelijke structuur en daarmee aan de identiteit van de stad. Het draagt tevens bij aan het behalen van de ambities bij de thema's van het Kansenboek en de realisatie van het collegeprogramma (intensief meervoudig ruimtegebruik, bijdragend aan de balans tussen stad en landschap, vergroting van de stedelijke identiteit en zorgen voor diversiteit in wijken).

Overigens kunnen hoogbouwinitiatieven voorkomen buiten de in de Uitwerking van het Kansenboek aangeduide gebieden/zones. Deze zullen eveneens getoetst worden aan de in deze notitie genoemde criteria.

1. Sterke wijken

Hoogbouw kan op wijkniveau een bijdrage leveren aan het behoud en/of creëren van diversiteit en versterken van de identiteit. Op dit niveau zal de mogelijkheid voor hoogbouw nadrukkelijk worden afgezet tegen de stedenbouwkundig ruimtelijke gegevenheden van de directe omgeving.

De hoogte, maar ook de exacte positionering zullen in dit kader moeten worden bepaald. Voorts wordt gekeken of de toevoeging van hoogbouw een bijdrage levert aan de diversiteit van het aanbod / het woningbouwprogramma, het woonmilieu, de versterking van het draagvlak van voorzieningen en de sociale en emotionele implicaties ervan.

2. Vitale werkgebieden

Vanuit de gedachte van intensief meervoudig ruimtegebruik biedt een nieuwe kijk op bedrijventerreinen een kans om hogere bebouwing te realiseren. Te denken valt aan groothandels activiteiten, magazijnfuncties, bedrijfsverzamelgebouwen, showroomfuncties en kantoorgedeelten van bedrijven.

Het biedt de mogelijkheid de identiteit van het gebied te vergroten / verbeteren, het bedrijf te profileren op representatieve locaties door middel van ruimtelijke accenten.

Voor veel bedrijven zijn factoren als directe nabijheid van andere bedrijven, openbaar vervoer, maar ook goede autobereikbaarheid en parkeermogelijkheden een rol. Het gaat verder om de symboolwaarde, waarbij stedelijkheid en moderniteit bijdragen aan het imago, de uitstraling. Het gebouw dient dus een bijzondere architectonische kwaliteit te hebben. Hoogbouw

kan hier dus een bijdrage aan leveren en kan daarbij ook op stedelijk niveau van betekenis zijn.

3. Stad aan het water

Het thema stad aan het water kent eveneens een aantal lopende projecten, waarbinnen hoogbouw een plek kan krijgen. Verder biedt het een aantal nieuwe kansen, met name in het rivierfront gebied aan beide zijden van de Waal en bij de toekomstige ontwikkelingszone langs het Maas Waal kanaal. Hoogbouw kan hier zorgen voor een nieuwe skyline van de stad en een positieve bijdrage leveren aan de identiteit van de stad en de wijken. Belangrijk hierbij zijn factoren als uitzicht en de nabijheid van voorzieningen (multifunctionaliteit) en openbaarvervoer.

4. Herkenbare stadsranden en stadspoorten.

De meer stedelijk gedachte stadspoorten kunnen juist door de toevoeging van hoogbouw op de juiste plek duidelijk worden gemarkeerd als entree van de stad. Het verschil met de meer groene stadspoorten wordt hiermee benadrukt. De meer stedelijke stadspoorten, waar hoogbouw kan worden ontwikkeld zijn Stadspoort Wijchenseweg (als begin van de stadsas), Stadspoort Neerbosscheweg, en de Stadspoort Noord aan de noordzijde van de Waalsprong ter hoogte van Ressen.

5. Dynamische knopen

Bij het ontwikkelen van de genoemde knooppunten is intensivering van het ruimtegebruik met een diversiteit aan stedelijke functies van belang. Hoogbouw is bij uitstek een middel om deze knooppunten vorm te geven en de dynamiek te accentueren. Bijzondere aandacht dient uit te gaan naar het publiek domein en de invulling van de plint, de begane grond.

De knooppunten vormen een onderdeel van het stedelijk weefsel en de hoofdinfrastructuur. Hoogbouw kan op nadrukkelijke wijze bijdragen aan de herkenbaarheid en identiteit daarvan. Tevens zorgt het voor vergroting van het draagvlak van voorzieningen en ontwikkeling van regiorail (stations).

Te benoemen zijn in dit verband de knoop De Griff (in relatie met stadspoort noord), het Centrum Waalsprong, knoop Stadscentrum / Spoorzone, de knoop Winkelsteeg, de Brabantse Poort en de knoop Heyendaal.

6. Duurzame stedelijke dragers

In het stedelijk netwerk van Nijmegen zijn een aantal dragers aanwezig, die kunnen worden omgevormd tot kwalitatief hoogwaardige lange lijnen.

Ook hier is hoogbouw bij uitstek een middel om de ruimtelijke structuur en de belevingswaarde van de stad te versterken. Deze dragers kunnen hierdoor ontwikkeld worden tot verblijfsgebieden en daarmee barrières tussen stadsdelen opheffen. Het vergroot de leesbaarheid van de stadsplattegrond en verduidelijkt de stedelijke structuur. Een aantal lopende projecten bevindt zich aan enkele van deze dragers en een voor aantal andere worden in de uitwerking van het

Kansenboek nieuwe kansen gezien. Het gaat hierbij in het bijzonder om de Wijchenseweg/Graafseweg (stadsas), de Westtangent ('binnenring', Energieweg, in aansluiting op het tracee van de tweede stadsbrug en de Neerbosscheweg. Verder het gedeelte van de Heijendaalseweg dat binnen de 'knoop' Heijendaal ligt als onderdeel van de ontwikkeling van universiteit en medisch cluster.

Het in het Kansenboek aangeduide zuidelijke segment van de 'Stadsring', met name de Singels kunnen als ongeschikt voor hoogbouw worden aangemerkt. De knoop van het Keizer Karelplein en ook het Trajanusplein zijn hierop al uitzonderingen.

7. Beleefbaar stedelijk groen en water

Stedelijk groen en groenstructuur zijn eveneens sterke identiteitsdragers voor Nijmegen. Versterking van de kwaliteit ervan kan de groenstructuur meer beleefbaar en bruikbaar maken. Hierdoor kan een grotere bijdrage geleverd worden aan de identiteit en kwaliteit van de stad. Verdichten in de stad betekent vaak bouwen op locaties waar juist ook groen en water belangrijke kwaliteiten zijn.

Door hoogbouw in te zetten als middel kan door de geringe footprint groen worden gespaard, verbeterd of juist aangelegd, waardoor een interessant woonmilieu kan ontstaan en de groenstructuur wordt versterkt.

Meervoudig intensief ruimtegebruik levert bijvoorbeeld in herstructureringsgebieden interessante combinaties op van groen/water en (hogere) bebouwing. (Florapark, Limos, Brakkenstein, maar ook nieuwe plannen als PBIC/Winkelsteeg en Hart van Dukenburg).

8. Stad en regio

De specifieke kenmerken en mogelijkheden van de stad moeten een kwalitatieve bijdrage zijn voor de regio. Afstemming en samenwerking tussen regio en stad zijn noodzakelijk. De raakvlakken zijn daarbij de stadsranden, stadspoorten, de knooppunten / regiorail, bovenstedelijke dragers en stad aan het water. Op het gebied van hoogbouw betekent dit vanuit de gedachte van meervoudig intensief ruimtegebruik een gemeenschappelijke benadering / samenwerking. Te denken valt aan het stimuleren van hoogbouw bij knooppunten van openbaar vervoer (regiorail) en voorzieningencentra.

4. Criteria voor hoogbouw in Nijmegen

Als we de grens voor hoogbouw stellen op 8 lagen en hoger (>25 meter) dan kunnen we stellen dat plannen met gestapelde bouw tót die hoogte zullen worden getoetst aan de criteria (richtlijnen en randvoorwaarden) horend bij de context van de locatie, mede in relatie tot het bestemmingsplan.

-Ruimtelijke toetsing

Boven deze hoogte zal naast de functie als herkenningspunt en identiteitsdrager (ruimtelijke en esthetische aspecten, stedelijk niveau), de invloed van de hoogbouw op de directe omgeving stedenbouwkundig moeten worden beoordeeld. Het begane grond niveau en de onderste verdiepingen (de plint) alsmede de openbare ruimte zijn hierbij van het grootste belang, maar ook de silhouetwerking. Met name de bestaande hoge(re) of hoger geplaatste elementen (Stevenstoren, Waalbrug, Belvedere en stuwwal) zijn op dit moment bepalend voor het silhouet van de stad. In Nijmegen spelen hierbij ook de natuurlijke hoogteverschillen van de stad een nadrukkelijke rol. Toevoeging van hoogbouw in het Waalfront bijvoorbeeld moet het beeld van de skyline versterken en niet gaan concurreren met de huidige kwaliteiten. De beoordeling hiervan gebeurt door de stedenbouwkundige en de Commissie Beeldkwaliteit.

-Technische toetsing

Daarnaast vindt te allen tijde beoordeling plaats op fysische- en milieuaspecten als beschaduwing, windhinder, geluid, luchtkwaliteit en externe veiligheid, straalpaden van zendmasten, maar ook ontsluiting en parkeerdruk.

-Programmatistische toetsing

Programmatisch zal in geval van woningbouw gekeken worden of en hoe de nieuw te ontwikkelen hoogbouw past binnen de ontwikkelingen op de Nijmeegse woningmarkt (vraag/behoefte en aanbod, categorieën) en de Nijmeegse woonmilieukaart.

-Maatschappelijke toetsing

Maatschappelijk zal getoetst moeten worden of de betreffende projecten een positieve bijdrage aan het leefklimaat. In het (interactieve) planproces van de wijkvisies voor verschillende wijken, maar ook bij de herziening van bestemmingsplannen kan worden ingegaan op mogelijkheden en onmogelijkheden van hoogbouw voor de betreffende wijk. Daarnaast moet in alle gevallen bij een hoogbouwinitiatief in een vroegtijdig stadium worden gecommuniceerd met de inwoners. In alle gevallen is hier een rol weggelegd voor het wijkmanagement, zonodig aangevuld met een deskundige op het gebied van de stadssociologie.

Samengevat leidt dit tot een aantal specifieke criteria voor hoogbouw (naast de gebruikelijke eisen die aan nieuwe bouwplannen worden gesteld)

Specifieke criteria voor hoogbouwprojecten

1. Bij hoogbouw is altijd het **bijzondere toetsingsniveau** van kracht;
2. Hoogbouw dient op een positieve wijze **bij te dragen aan de identiteit** van de buurt, wijk en/of stad;
3. Een hoogbouwontwerp wordt beoordeeld in relatie tot bestaande hoogbouw, als onderdeel van het **silhouet van de stad**. Hoogbouw dient een verrijking van het silhouet op te leveren. Hierbij dient ook rekening te worden gehouden met de hoogteverschillen in het landschap;
4. Bij hoogbouw wordt extra aandacht gevraagd voor een zorgvuldige **stedenbouwkundige inpassing** binnen de omgeving, met oog voor de sociaal psychologische effecten van hoogbouw. De aansluiting op de omliggende bebouwing dient overtuigend te zijn, zeker in cultuurhistorisch waardevolle gebieden. Ook dient ingespeeld te worden op de **werking van hoogbouw als landmark** en herkenningspunt;
5. Hoogbouw dient door een **bijzondere architectonische kwaliteit** een waardevolle bijdrage te leveren aan het uiterlijk van de stad (skyline, icoonwerking), wijk en buurt (identiteit, diversiteit);
6. Bij clustering van hoogbouw dient te worden ingespeeld op een **overtuigende vormrelatie tussen verschillende geclusterde hoogbouwobjecten**;

7. Hoogbouw mag geen achterkant hebben. Een **alzijdige oriëntatie en presentatie** wordt verwacht;
8. Bij hoogbouw worden bijzondere eisen gesteld ten aanzien van de **technische, fysische en milieuaspecten** als windhinder, schaduwwerking, geluidhinder, luchtkwaliteit en externe veiligheid;
9. Op **maaiveldniveau** dient hoogbouw goed aan te sluiten bij de menselijke maat en bij schaal, sfeer en functie van de openbare ruimte en de omringende bebouwing; Bijzondere aandacht moet worden gegeven aan de invulling van de plint van het gebouw (functiemenging en flexibiliteit);
10. Er moet aandacht worden besteed aan de **dakbeëindiging**. Technische ruimten, antennes, schotels en andere technische installaties moeten geïntegreerd zijn in het ontwerp;
11. Het ontwerp dient te getuigen van een **hoogwaardige inrichting van de omliggende buitenruimte**;
12. Parkeren voor de bewoners dient **onder maaiveld of in een gebouwde voorziening** te geschieden. Deze oplossing wordt op haar stedenbouwkundige en architectonische merites beoordeeld.

Organisatie

Om de veelheid van vragen die samenhangen met de realisatie van hoogbouw in een vroegtijdig stadium te kunnen beantwoorden en keuzes te maken in de dilemma's die hiermee gepaard gaan, hebben een aantal steden een speciaal team samengesteld. Zo is het Rotterdamse hoogbouwteam, de 'hoogbouwkamer', samengesteld uit specialisten op het gebied van stadssociologie, stedenbouwfysica (windhinder, luchtkwaliteit, geluid), duurzaamheid, bouwconstructie en stedenbouw en architectuur, gekoppeld aan de Commissie Beeldkwaliteit. Zij maken, wat in een aantal steden genoemd wordt, een Hoogbouw Effect Rapportage (HER). Dit moet er uiteindelijk toe leiden dat nieuwe hoogbouw ook daadwerkelijk een zinvolle en kwalitatief hoogstaande bijdrage levert aan de stad. Het gaat hierbij om individuele kwaliteit en samenhang.

Voor Nijmegen wordt voorgesteld op termijn een team van deskundigen samen te stellen, zodat bij het voeren van de dialoog over een initiatief het gehele spectrum wordt bestreken, dat hoogbouw als ingreep in de stad met zich meebrengt.

Het verbeteren van de stedelijkheid / kwaliteit staat hierbij centraal, hetgeen betekent dat de hoogte van het gebouw van minder belang is dan zijn uitwerking op het straatniveau en de architectonische kwaliteit, de maatschappelijke acceptatie en de effecten op het woon en leefmilieu in wijk en buurt.

Verder wordt gekeken naar de onder te brengen programma's / functies en of de onderdelen reëel en haalbaar zijn. De indeling en flexibiliteit ervan, evenals energiegebruik en duurzaamheid

krijgen aandacht. Zonodig wordt gevraagd om aanvullende onderzoeken.

In eerste instantie echter zal deze toetsing geschieden door een stedenbouwkundige en leden van de Commissie Beeldkwaliteit, zonodig aangevuld met een deskundige op het gebied van de stadssociologie.

Zij beoordelen de architectonische kwaliteit en bekijken wat het hoogbouwproject met de stad, wijk en buurt doet, in welke samenhang het gebouw of object komt te staan (context), welke invloed het heeft op zijn directe omgeving en de bewoners en hoe het is te realiseren.

De verdere (technische en sociaal-maatschappelijke) toetsing vindt plaats door de gemeentelijke vakdisciplines.

Bij elkaar resulteert dit in een Hoogbouw Effect Rapportage.

Bij een groot aanbod van plannen kan alsnog besloten worden een vast hoogbouwteam samen te stellen, zoals eerder beschreven.

Heel nadrukkelijk zullen voor alle hoogbouwprojecten 'bijzondere eisen van Welstand' worden gesteld door de Commissie Beeldkwaliteit (of het mogelijk te vormen hoogbouwteam).

