

HOOGBOUWVISIE

Hoogbouwvisie

INHOUDSOPGAVE

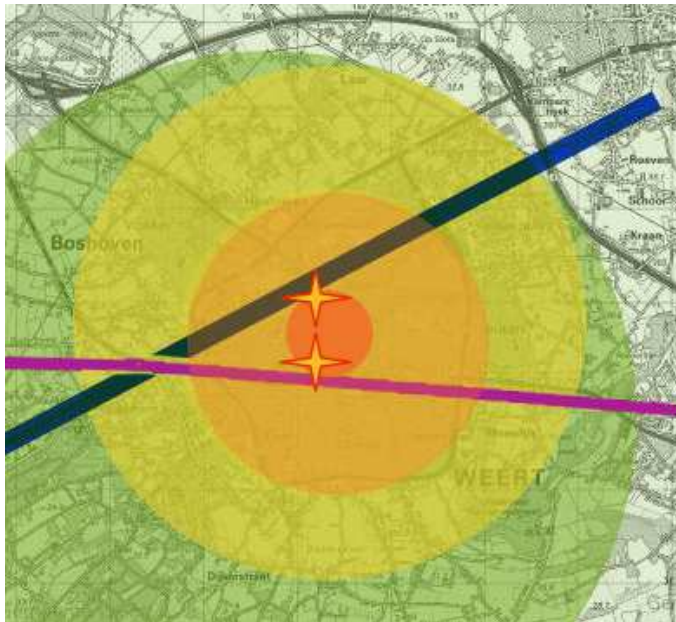
SAMENVATTING.....	2
1. INLEIDING.....	3
1.1 Hoogbouw historisch gezien.....	3
1.2 Aanleiding.....	3
1.3 Doel van deze notitie.....	4
2. INVENTARISATIE.....	5
2.1 Wat wordt verstaan onder hoogbouw?.....	5
2.2 Huidige situatie.....	6
2.3 Verspreidingspatroon / hoogbouwontwikkeling.....	7
2.4 Reflectie op hoogbouwontwikkeling.....	9
3 WAAROM HOOGBOUW?.....	11
3.1 De aanleidingen.....	11
3.2 Ruimtelijke aspecten.....	11
4 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN.....	12
4.1 Programmatische criteria.....	12
4.2 Ruimtelijke criteria.....	12
4.3 Hoogbouw Effect Rapportage.....	12

SAMENVATTING

Hoogbouw is een vorm van intensief ruimtegebruik en levert een belangrijke bijdrage aan de manier hoe de stad omgaat met de verstedelijkingsdruk.

Intensivering vindt vooral plaats in goed bereikbare dynamische gebieden. Woongebieden worden zoveel mogelijk ontlast van verstedelijkingsdruk, maar kansen voor kleinschalige verdichting rond bijvoorbeeld buurtcentra worden wel aangegrepen.

Naast nieuw te ontwikkelen hoogbouw heeft Weert ook een kenmerkende ruimtelijke structuur die gekoesterd dient te worden. Tussen een binnenring en buitenringen (de Singels en de Ringbanen) en een structuur van radialen naar het centrum zijn vrij gecompartmenteerde wijken met onderscheidenlijke laagbouwmilieus te vinden.



figuur: Kansrijke gebieden voor hoogbouw

Het aanwijzen van kansrijke en minder kansrijke gebieden voor hoogbouw betekent niet dat hoogbouw zonder meer wordt toegelaten. Daarvoor gelden (voor alle afzonderlijke locaties) specifieke afwegingskaders, waaronder programmatische, ruimtelijke, technische en maatschappelijke criteria. Voor gebouwen vanaf vijf bouwlagen moeten deze criteria in ieder geval worden samengebracht in een Hoogbouw Effect Rapportage.

1. INLEIDING.

1.1 Hoogbouw historisch gezien

In Europa werd traditioneel veel minder aan hoogbouw gedaan dan in bijvoorbeeld Amerika. Vanwege de historische binnensteden was er immers weinig ruimte om hoogbouw te realiseren. Bovendien riep hoogbouw vaak weerstand op: het werd als 'horizonvervuiling' gezien en als te massaal voor binnensteden. Situaties uit de jaren '60 waarin historische panden werden gesloopt om plaats te maken voor moderne gebouwen (niet noodzakelijkerwijs) maakten de weerstand alleen maar groter. Vanaf die jaren ontstonden in veel buitenwijken van steden buurten met galerijflats. Het idee hierachter was dat door hoog te bouwen er meer ruimte overbleef voor openbaar toegankelijk groen in de wijk. Deze wijken bleken echter niet aan te sluiten bij de woonwensen van velen. Vanaf de jaren '70 werden nieuwbouwwijken weer vooral in laagbouw uitgevoerd. Wijken met galerijflats zijn nog steeds minder geliefd en kregen bovendien soms om andere redenen dan de gekozen woningtypologie een slechte naam. Het bekendste voorbeeld is de Bijlmermeer in Amsterdam.

De omslag in het denken over hoogbouw in steden kwam vanaf de jaren '80. Een icoon van deze omslag is het Rotterdamse World Trade Center, dat boven het beursgebouw nabij de Coolingsingel werd gebouwd. In tegenstelling tot eerdere hoogbouw werd dit gebouw door velen als een verfraaiing van de stad ervaren. Sinds de negentiger jaren lijkt het taboe op hoogbouw in diverse steden (Rotterdam, Amsterdam, Den Haag, Utrecht) definitief doorbroken en geldt welhaast het credo: hoog, hoger, het hoogst.

Opvallend hierbij is de hoogbouw in Leeuwarden: de Achmeatoren is met 115 meter al jaren lang het hoogste gebouw van Noord-Nederland. In Tilburg staat het hoogste gebouw van Zuid-Nederland: de 140 meter hoge Westpoint. Dit is tevens het hoogste gebouw van Nederland buiten de Randstad. Ook (onder meer) Eindhoven, Almere, Enschede en Zwolle hebben inmiddels hun eigen 'wolkenkrabbers'.

1.2 Aanleiding

Weert heeft zich het afgelopen decennia verder ontwikkeld. In het noordelijk deel van de stad worden momenteel nog in grotere omvang uitbreidingen gerealiseerd. De door de provincie aangegeven grenzen van urbanisatie zijn zowel voor de kernen als ook voor de stad Weert nagenoeg bereikt. De mogelijkheid bestaat dan ook dat de druk op het bestaande stedelijk gebied geleidelijk weer zal toenemen en zal resulteren in een intensivering van het grondgebruik als ook in een toename van bouwhoogten. Immers, zelfs in het nabije verleden heeft de gemeente nog meerdere malen te maken gehad met initiatieven op het gebied van hoogbouw. Het betrof verzoeken die zich voornamelijk richtten op de bouw van woongebouwen tot een maximale hoogte van circa 40 meter. Geconstateerd mag worden dat het bestaand ruimtelijk beleid niet voorzag in de mogelijkheid tot realisering van nieuwe hoogbouwinitiatieven. Onduidelijk was waar hoogbouw toelaatbaar of gewenst was en bij initiële beoordeling van hoogbouwinitiatieven werd niet duidelijk welke afwegingen hierbij van belang waren. In de periode 2007-2008 vormden enkele nieuwe initiatieven voor hoogbouw (toren Bloemen op hoek Roermondseweg-Onzelvevrouwestraat en woontoren bij nieuw stadhuis in kader van Gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan) de concrete aanleiding voor deze visie. Deze initiatieven hebben tot veel discussie geleid.

Naar aanleiding daarvan is aan de gemeenteraad toegezegd een beleidsvisie te ontwikkelen om in deze behoeften te kunnen voorzien. Hoogbouw is immers een onderwerp dat veel invloed heeft op

het karakter van de stad. De gemeente wil graag 'het beste van twee werelden' voor haar bewoners. Dat betekent dat Weert zowel ruimte wil bieden voor het 'stedelijke' en 'dynamische', als voor wijken van groen, rust en een menselijke schaal.

Hoogbouw heeft overigens als verschijningsvorm veel voordelen: het biedt nieuwe mogelijkheden op het gebied van wonen en werken, het kan als impuls dienen in de buurt, het kan door haar programma-intensieve karakter gebieden voeden en het kan bijdragen aan de identiteit van de stad. Hoogbouw geeft dus een ambitie weer en biedt kansen, maar hoogbouw heeft ook een schaduwzijde. Zo kan hoogbouw inbreuk plegen op de daglichttoetreding en privacy van omwonenden en het kan rustige buurten opeens veel drukker maken. De gemeente zal de wenselijkheid van hoogbouw daarom integraal moeten afwegen. Het hoogbouwbeleid geeft daar de ingrediënten toe. De visie vormt het toetsingskader waarmee de ruimtelijke wenselijkheid van hoogbouw kan worden bepaald.

1.3 Doel van deze notitie

Het doel van de notitie is een afwegingskader op te stellen voor nieuwe hoogbouwinitiatieven. Deze notitie vormt daarmee het hoogbouwbeleid. Van belang is daarbij het volgende:

- Hoogbouwbeleid is bindend voor besluitvorming en gebiedsspecifieke visieontwikkeling, maar heeft geen juridische status. Het tast afspraken uit het verleden in de vorm van vastgestelde visies, kaderstellingen, bestemmingsplannen en lopende bouwplanprocedures niet aan.
- Hoogbouwbeleid kan niet gezien worden als een programma op zich, zoals wonen, bedrijven, recreatie of kantoren, maar als verschijningsvorm. In het hoogbouwbeleid worden dan ook geen nieuwe programma's voorgesteld, maar enkel de kansrijke gebieden voor dit type bebouwing aangewezen. Andere prioriteiten bepalen uiteindelijk wanneer iets gebouwd mag worden, in welke verschijningsvorm en met welke functie.



figuur: Beekpoort

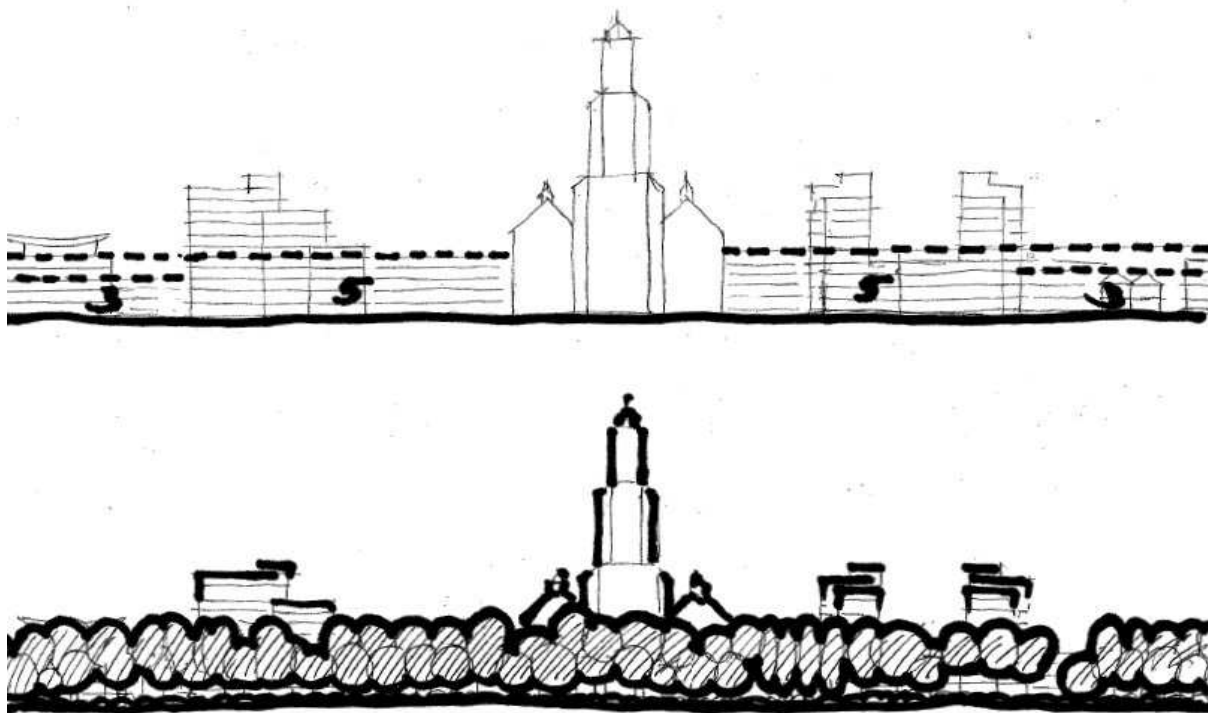


figuur: Driesveldlaan-Smeetspassage

2. INVENTARISATIE

2.1 Wat wordt verstaan onder hoogbouw?

In de meeste woonwijken is voornamelijk bebouwing te vinden met een hoogte van twee-bouwlagen-met-een-kap. Door bewoners kan dan ook alles wat hier boven uitsteekt al gauw ervaren worden als hoogbouw. Niet alleen bij woongebouwen maar ook bij kantoren, zendmasten, uitkijktorens en dergelijke wordt het begrip hoogbouw in de volksmond vaak gebruikt. Op stedelijk niveau wordt echter pas over hoogbouw gesproken als bebouwing boven de boomgrens uitsteekt en daarmee het silhouet van de stad bepaalt. Het begrip hoogbouw wordt dan ook regelmatig vanuit verschillende standpunten en op verschillende wijzen geïnterpreteerd en ingevuld.



figuur: Verhouding bebouwing tot boomgrens

Hoewel er dus geen algemene norm bestaat, wordt in Nederland officieel de term hoogbouw gebruikt voor gebouwen waarin volgens het Bouwbesluit vanwege hun hoogte een lift vereist is. Deze eis geldt voor gebouwen hoger dan 12,5 m of in algemene zin voor woongebouwen vanaf vijf bouwlagen. Bij gebouwen met een gebruiksfunctie $> 3.500 \text{ m}^2$ en een hoogteverschil van minimaal 1,5 m wordt op basis van het Bouwbesluit overigens ook het gebruik van een lift verëist.

Praktisch gezien blijven woongebouwen zonder lift overigens ook ruim onder de bovengrens van boomkruinen (voor platanen geldt bijvoorbeeld ca. 20 meter) en beïnvloeden daarmee vanuit de meeste gezichtspunten de skyline niet. Weert is momenteel van verre eigenlijk alleen situeerbaar en herkenbaar aan de toren van de St. Martinuskerk.

Binnen het begrip hoogbouw wordt over het algemeen nog gedifferentieerd. Eindhoven hanteert bijvoorbeeld de volgende categorisering.

- S-categorie: Buurtaccenten, gebouwen vanaf 12,5 meter tot 15 meter hoog (vanaf 4 tot ongeveer 5 verdiepingen).
- M-categorie: Middelhoogbouw, gebouwen tot ca. 45 meter hoog.
- L-categorie: 'Stedelijke oriëntatiepunten', gebouwen tot ca. 75 meter hoog (bijvoorbeeld de TU-Eindhoven).
- XL-categorie: 'Regionale landmarks', gebouwen tot ca. 105 meter hoog voor torengebouwen die al zichtbaar zijn van buiten de stad (bijvoorbeeld De Regent).
- XXL-categorie: 'Superhoogbouw' als fictieve categorie voor gebouwen die hoger zijn dan het huidige hoogste gebouw (hoger dan 105 meter).

Binnen de beleving van het stedelijk beeld in Weert en gemeten aan de schaal van Weert in groter verband vervullen gebouwen met een hoogte tot ca. 45 meter (categorie M) ons inziens de rol van 'stedelijke oriëntatiepunt', worden gebouwen tot ca. 75 meter (categorie L) als 'regionale landmark' ingezet en wordt solitair geplaatste bebouwing met een grotere hoogte als niet passend ervaren.

2.2 Huidige situatie

Buiten kerktorens werd in het verleden de skyline van Weert bepaald door silobergende bedrijfsbebouwing (zoals Meelfabrieken, Landbouwbelang) en enkele appartementgebouwen (zoals Parkflat, Van Berlo Heem, Oranjeflat, flat Doctor Kuypersstraat).

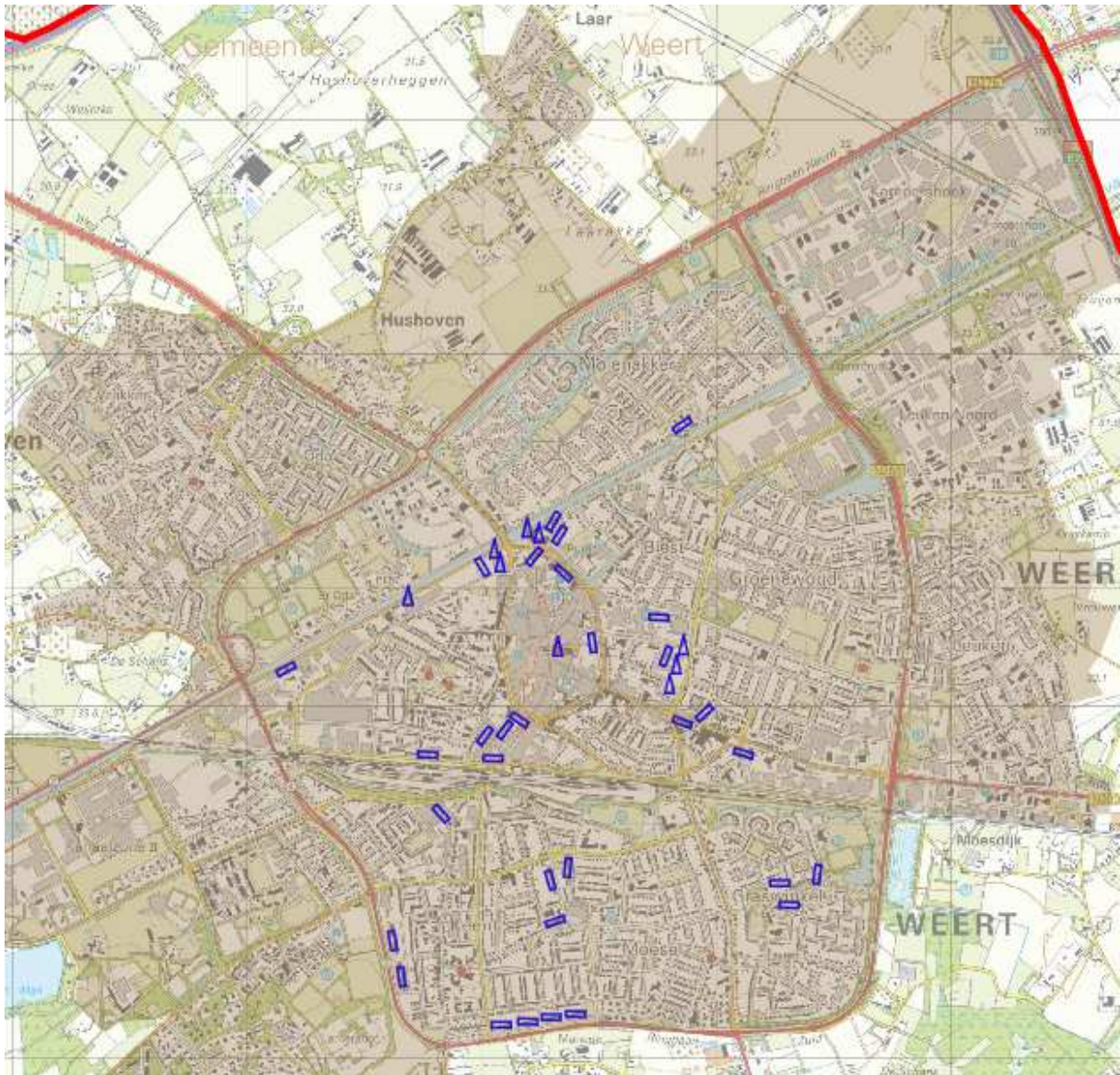


figuur: Meelfabriek

Gemeten aan de eerder genoemde categorisering is verspreid over het stedelijk gebied als ook in Stramroy een aantal buurtaccenten te vinden zijn (S-categorie: bebouwing tot 5 bouwlagen, vaak met onderbouw). In het verleden is bovendien aan middelhoogbouw op bijzondere locaties binnen enkele woonwijken in de stad bebouwing van 5 tot 7 lagen en nabij de stadsbrug woonbebouwing in 6 tot 12 bouwlagen gerealiseerd.

Wat betreft de hogere bebouwingscategorieën is in de binnenstad van oudsher één 'regionaal landmark' aanwezig in de vorm van de toren van de St. Martinuskerk. De toren behoort met z'n hoogte van 78 m tot de categorie XL.

Een inventarisatie van de huidige situatie in Weert levert het volgende beeld op.



figuur: Aanwezige bebouwing hoger dan vier bouwlagen

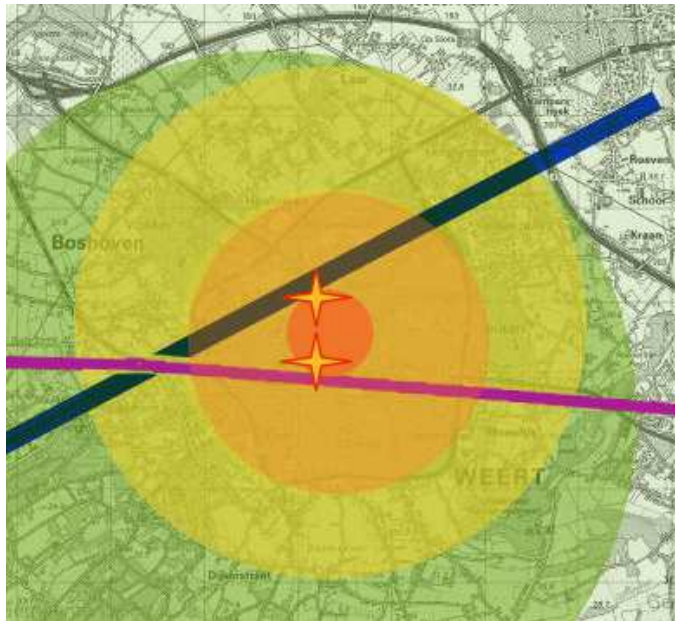
Het betreft de aanwezige bebouwing hoger dan vier bouwlagen. Daarbij is gekozen voor een figuratie van driehoeken voor staande torenachtige en rechthoeken voor liggende wandvormende gebouwen, meestal woningbouw.

2.3 Verspreidingspatroon / hoogbouwontwikkeling

2.3.1 Hoogbouw in de recente stadsontwikkeling

De stad Weert kent vanuit een natuurlijke groei een als zodanig herkenbare concentrische opbouw. Vanuit historisch opzicht is deze opbouw sterk gerelateerd aan de ontsluiting van binnenstad en omliggende gebieden en de in de loop der tijd hieruit ontstane verkeersstructuur. De huidige structuur bestaat kort samengevat uit een aantal op het centrum gerichte radialen aangevuld met een rond dit centrum lopende singel en een ringbanenstelsel. Rondom de binnenstad zijn richting buitengebied en gevat in dit verkeerspatroon bebouwingsschillen met afnemende dynamiek en dichtheden te vinden.

Daarnaast is dit verstedelijkte gebied ook gekend als een bebouwingspatroon dat als opgedeeld ervaren kan worden ten gevolge van sterk planmatig bepaalde, regionaal gerichte en fysiek herkenbare lineaire doorsnijdingen, te weten het kanaal de Zuid-Willemsvaart en de spoorlijn/spoordijk Sittard-Eindhoven. De onderscheidelijke gebieden liggen ten noorden van dit kanaal, ingeklemd en taps toelopend in westelijke richting tussen Zuid-Willemsvaart en de spoorlijn Weert-Eindhoven en tenslotte het gebied ten zuiden van deze spoorlijn.



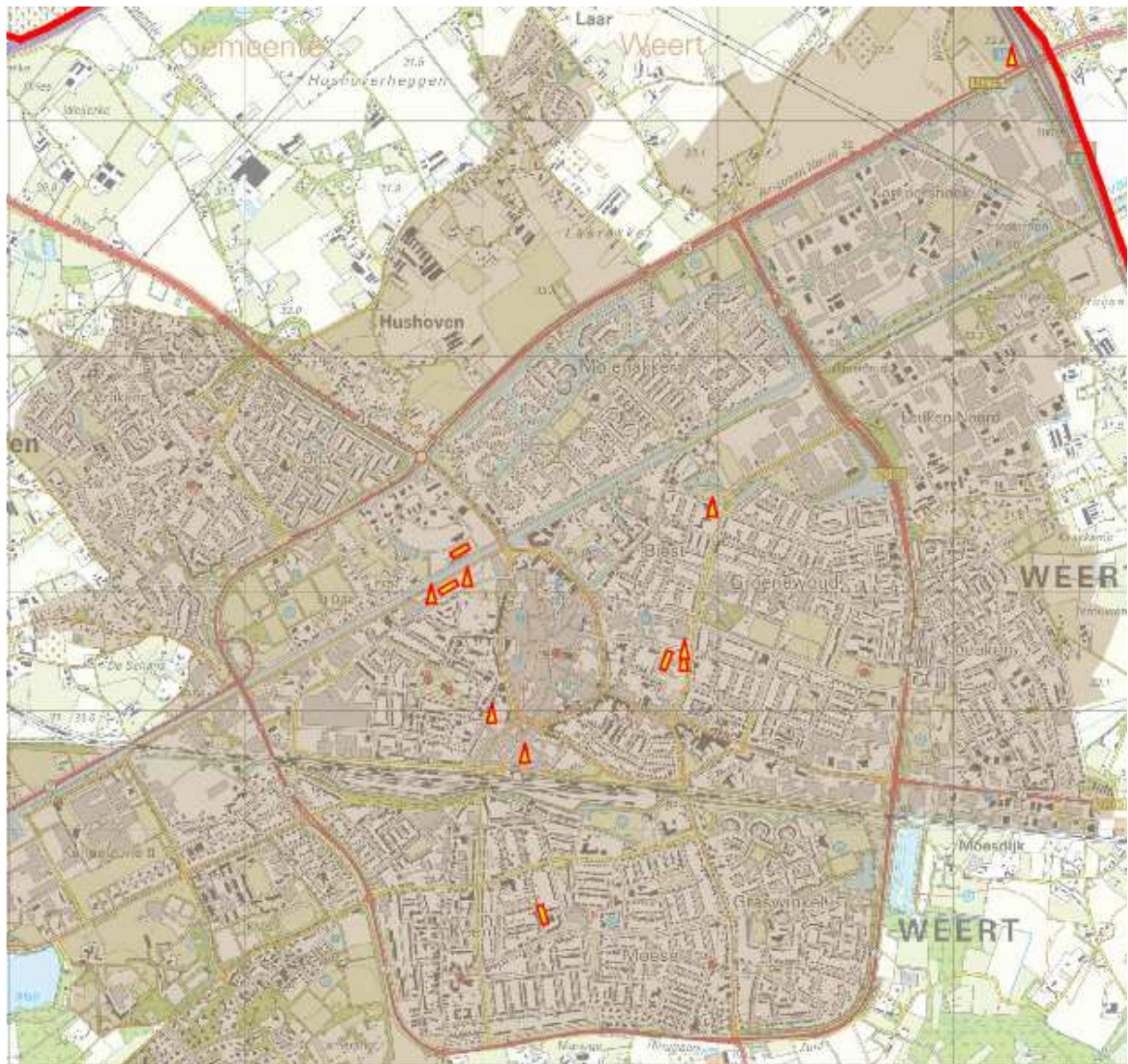
figuur: Kansrijke gebieden voor hoogbouw

Op verschillende plekken vormen deze systemen bij onderlinge overlapping knooppunten, een stelsel van verbijzonderingen in het stedelijk weefsel. Deze verbijzonderingen zijn vanuit het verleden met name nabij de binnenstad telkens ook ondersteund door bijzondere bouwvormen, waarbij al snel, gezien de ruimteclaim van de betreffende verkeersoplossing, de mogelijkheid geboden werd om hogere bouwvolumes te realiseren dan in de normale bebouwingsgebieden gebruikelijk waren. Vanuit deze aanpak ontstond een zelfstandig patroon van oriëntatiepunten in de stad Weert. Te denken valt hierbij in eerste instantie aan het gebied rond de stadsbrug en het Stationsplein. De afgelopen jaren zijn de eerste gebouwen uit een reeks geplande complexen langs de Zuid-Willemsvaart ten westen van de stadsbrug gerealiseerd (plannen Poort van Limburg en Beekpoort).

In het verlengde van deze redenering maar dan enkel bepaald door de ruimtelijke mogelijkheden die het eerstgenoemde ontsluitingspatroon bood is verder nog een aantal verbijzonderde plekken aan te duiden. Lagere gestapelde bouw in de vorm van buurtaccenten zijn verder verdeeld over het hele verstedelijkte gebied te vinden. De kernen rondom Weert kennen, buiten gestapelde woningbouw in hoogte passend bij de bij deze kernen behorende gebiedseigenheid, geen hoogbouw.

2.3.2 Aanwezige hoogbouwinitiatieven

Een inventarisatie van de initiatieven in de stad Weert levert het volgende beeld op.

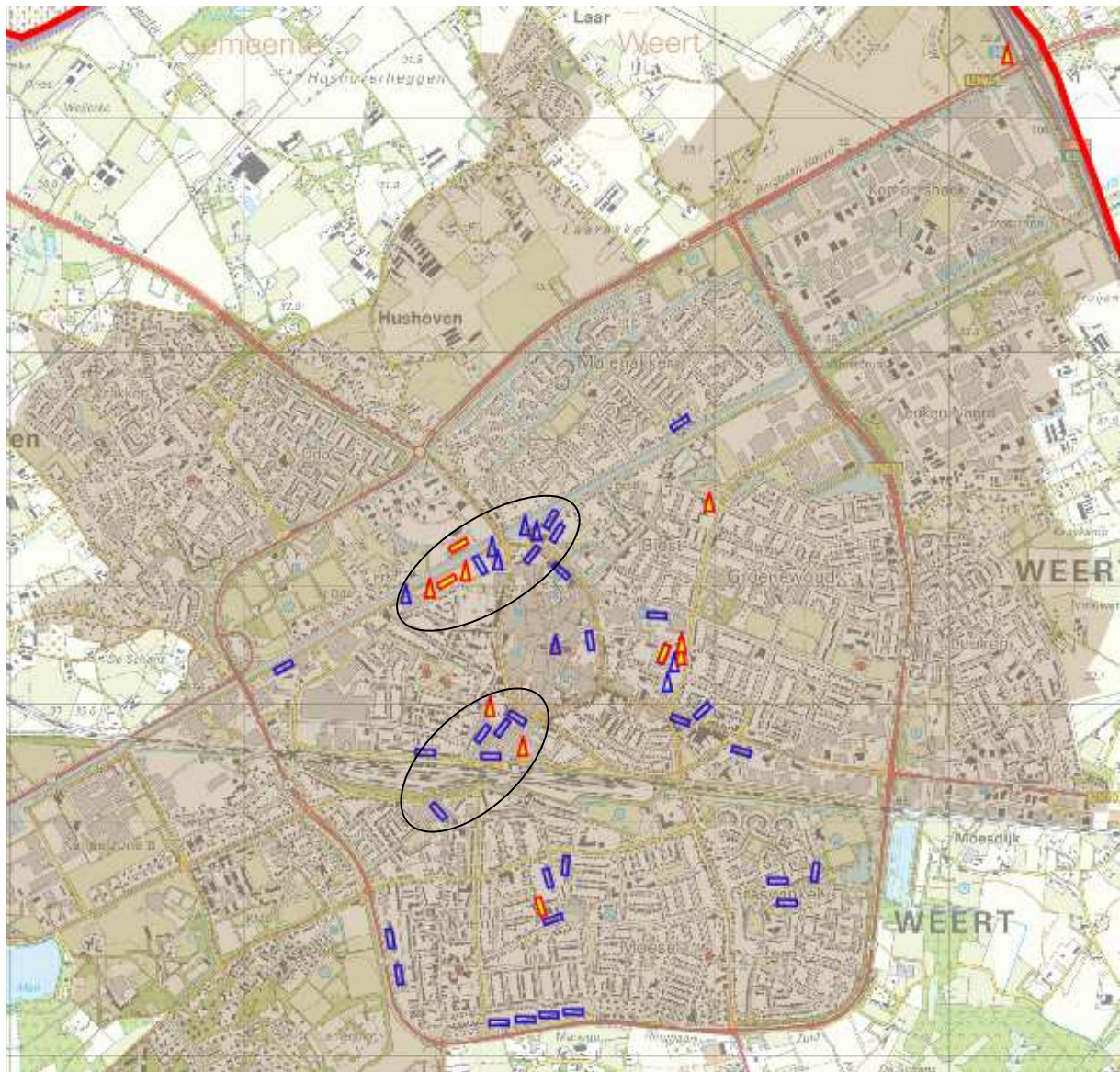


figuur: Nieuwe hoogbouw initiatieven

Zoals te zien, wordt in beperkte mate ter versterking van het reeds gerealiseerde stedenbouwkundig beeld en ter verbetering van de oriëntatie enkele torenachtige bouwsels verwacht nabij de stadsbrug aan de Zuid-Willemsvaart, nabij de Wilhelminasingel bij het stadhuis bij het Stationsstraatkwartier, in het plan Hornehoof en in het plan Kloosterstraat Dit betreffen M-accenten. Wandvormende hoogbouw wordt gerealiseerd aan de Oudenakkerstraat en wordt verwacht in de plannen Hornehoof en Beekpoort. Verder is op het bedrijventerrein Kampershoeck-Noord aan de A2 de bestemmingsruimte gegeven aan een kantoortoren van de categorie L-XL (als stedelijk oriëntatiepunt of regionaal landmark).

2.4 Reflectie op hoogbouwontwikkeling

Onderstaand wordt een overzicht gegeven van bestaande en geprojecteerde bebouwing in de stad Weert hoger dan vier woonlagen, waarbij omcirkeld zijn de grotere concentraties van hoogbouw in zes bouwlagen of hoger (categorie M).



figuur: Bestaande en geplande hoogbouw

In de afgelopen decennia heeft Weert zich geprofileerd als centrum in de regio. De gemeente constateert dat het de ruimtelijke ingrediënten in zich heeft om daarvoor de juiste diversiteit aan mensen aan zich te kunnen binden. Dit zijn zowel ouderen als jongeren waarvoor in de gemeente zowel een aantrekkelijk woonaanbod als ook een aantrekkelijke werkomgeving geboden worden. Hoogbouw kan daar mogelijk een rol in spelen.

Hoogbouw is geen programma op zich. Het is een ruimtelijk omhulsel, een bouwvorm waar programma's als wonen, kantoren en leisure in kunnen worden ondergebracht. Het is een intensieve vorm van bouwen vaak gekoppeld aan meervoudig grondgebruik. De vraag naar bijvoorbeeld appartementen, kantoorruimten en overige gebruiksmogelijkheden is in Weert de afgelopen tijd echter gelimiteerd. De gemeente heeft daarom prioriteiten gesteld. Wat betreft woningbouw wordt een strikte planning gehanteerd, zodat leegstand zoveel mogelijk voorkomen wordt. Dit betekent dat hoogbouw voorlopig (omdat behoeftes continu veranderen) niet plaatsvindt in andere gebieden dan in de woningbouwplanning is aangegeven. Dit betekent dat buiten de reeds aangegeven hoogbouwinitiatieven geen ruimte is voor nieuwe hoogbouw. Deze

woningbouwplanning wordt periodiek bijgesteld, omdat de hierin verwerkte behoeftes continu veranderen.

3 WAAROM HOOGBOUW?

Het realiseren van hoogbouw betekent in feite het stapelen van programma's, in plaats van het 'uitsmeren' over het stedelijk grondgebied. Het is daarmee een vorm van intensief ruimtegebruik waarmee de verstedelijkingsdruk op het buitengebied kan worden verminderd. Stedelijkheid betekent per definitie al intensief ruimtegebruik, diversiteit en functiemenging. Hoogbouw kan daarbij helpen de gewenste graad van stedelijkheid in bepaalde gebieden te realiseren en daarbij (weer) draagvlak voor voorzieningen te creëren.

3.1 De aanleidingen

De meeste inwoners van Weert willen wonen in een grondgebonden woning te midden van een groene en rustige omgeving. De aanwezigheid van karakteristieke en in beleving van elkaar verschillende laagbouwmilieus is immers een belangrijke kwaliteit van de stad Weert met zijn in het landelijke gebied liggende kernen.

Maar de stad wil ook ruimte bieden aan bevolkingsgroepen die op zoek zijn naar een centrumstedelijke leef- en werkomgeving die faciliteert en stimuleert. Daarom is er in bepaalde gebieden voor meer stedelijkheid gekozen, of te wel voor een combinatie van intensief ruimtegebruik, diversiteit en functiemenging. Hoogbouw kan daarbij helpen om die gewenste stedelijkheid te realiseren en om draagvlak voor voorzieningen te creëren.

Al met al is het dan ook zaak dat gebieden in de stad zich sterk van elkaar onderscheiden om daarmee de gewenste diversiteit te waarborgen. Vanuit dit standpunt bezien heeft een aantal gebieden een duidelijk belang bij intensivering en voor andere gebieden geldt dat de verstedelijking zoveel mogelijk moet worden beperkt.

Het voordeel van gestapeld bouwen is dat de woningen op eenvoudige wijze levensloopbestendig kunnen worden uitgevoerd. De vergrijzing en het steeds groter wordende aantal kleine huishoudens (in alle leeftijdsgroepen) zorgt voor een toenemende behoefte om dicht bij voorzieningen te kunnen wonen. De veiligheid in een appartementencomplex en het gemak, waarbij o.a. geen tuin meer hoeft te worden onderhouden, zorgt tevens voor een zekere behoefte aan appartementen. Deze aspecten zorgen er mede voor dat er een behoefte is om gestapeld, dicht bij voorzieningen te kunnen wonen.

3.2 Ruimtelijke aspecten

Hoogbouw kan fungeren als landmark en heeft de capaciteit om bijzondere plekken in stedenbouwkundige zin te markeren. Hoogbouw verleent de stad daarbij een belangrijk deel van haar identiteit. Ook kan hoogbouw zorgen voor afwisseling in het straatbeeld en draagt het bij aan zichtbaarheid en herkenbaarheid. Weert wordt voornamelijk gekenmerkt door grondgebonden laagbouw (twee lagen met kap). De gebouwen die daar boven uitsteken bepalen in sterke mate het beeld van de stad. Ze vormen speciale plekken in buurt, wijk en stad, naar gelang de hoogte. In woonbuurten is een gebouw van vijf bouwlagen (S-categorie) al gauw van bijzondere betekenis, vormt een buurtaccent of markeert met z'n verschijning een bijzonder plek. Deze gebouwen

bevinden zich onder de zogenaamde boomgrens en zijn daarmee niet bepalend voor de silhouet van de stad. Hogere categorieën passen beter bij de stedelijke hoofstructuur en zijn erg bepalend voor de herkenbaarheid van de stad als geheel.

Zoals aangegeven bij de beschrijving van de recente stadsontwikkeling vormen de verkeersknooppunten een stelsel van verbijzonderingen in het stedelijk weefsel die telkens ook ondersteund zijn door bijzondere bouwvormen en hogere bouwvolumes.

4 TOEKOMSTIGE ONTWIKKELINGEN.

Een zelfstandig patroon van oriëntatiepunten met een maximale bouwhoogte van twaalf bouwlagen is aanwezig of ontstaat in het gebied rond de stadsbrug in plan Beekpoort, het nieuwe stadhuis (Gebiedsontwikkeling Wilhelminasingel-Driesveldlaan) en het gebied nabij het Stationsplein en op een wat lager niveau van verstedelijking ontstaat een zelfstandig patroon van oriëntatiepunten met een maximale bouwhoogte van circa zeven lagen (plan Hornehoof, plan Kloosterstraat en Oudenakkerstraat / Willem de Zwijgerstraat). Daarnaast wordt een kantooortoren voorzien in Kampershoek-Noord.

Teneinde aan te kunnen geven waar (op basis van ruimtelijke aspecten) toekomstige bebouwingsaccenten kunnen worden toegelaten zal eerst (aan de hand van programmatische aanleidingen) worden aangegeven hoe er met de verstedelijkingsdruk wordt omgegaan.

4.1 Programmatische criteria.

De huidige plannen en initiatieven voorzien in een verdere uitbreiding van het woningbestand met hoogbouw, zij het op beperkte schaal, gefaseerd en op de reeds benoemde locaties. Op basis van de huidige economische situatie en de verwachte demografische ontwikkelingen wordt geadviseerd om voor de korte termijn geen verdere hoogbouwplannen te initiëren of tot ontwikkeling te (laten) brengen dan op de locaties waarvoor reeds directe bouwtitels aanwezig zijn op grond van het bestemmingsplan. Voor het verdere verloop worden als bepalend voor de programmatische criteria het woonbeleid en het beleid ten aanzien van de ontwikkeling van kantorenlocaties aangemerkt.

4.2 Ruimtelijke criteria.

Gezien het gestelde onder programmatische criteria worden als kansrijke gebieden voor hoogbouw enkel beschouwd die gebieden die op genoemde verkeerstechnische en ruimtelijke argumenten, te weten rond de stadsbrug en in het gebied nabij het Stationsplein ter versterking van de zuidelijke binnenstad en de spoorzone, nog een stedenbouwkundige afronding behoeven. In de kaart huidige en geplande initiatieven zijn deze twee gebieden omcirkeld. Hier zou dus eventueel nog ruimte zijn voor nieuwe, nog onbekende hoogbouw initiatieven.

4.3 Hoogbouw Effect Rapportage.

Het aanwijzen van kansrijke gebieden voor hoogbouw op stedelijk niveau betekent niet dat hoogbouw op elke locatie binnen die zone zonder meer wordt toegelaten. Op locatieniveau wordt aan marktpartijen gevraagd om een Hoogbouw Effect Rapportage op te stellen, op basis waarvan

het initiatief integraal kan worden beoordeeld. In de Hoogbouw Effect Rapportage moet worden aangegeven hoe met alle onderstaande criteria wordt omgegaan.

Ruimtelijke criteria.

- Hoogbouw sluit aan bij hoogtes in de omgeving en versterkt de herkenbaarheid van de stedelijke hoofdstructuur en de skyline van de stad. Hoogbouwinitiatieven moeten worden ingetekend in een isometrie van de ruimtelijke omgeving, zodat een oordeel gegeven kan worden over de ruimtelijke impact die het object teweeg brengt.
- Hoogbouw moet verankert zijn in haar omgeving. Aan de plint van het gebouw dient derhalve bijzondere aandacht te worden besteed, bij voorkeur zijn hier 'publieke' functies gevestigd.
- Gebouw en directe omgeving dienen integraal ontworpen te worden.
- De architectuur moet zowel op afstand als van dichtbij aansprekend zijn. Er moet bijzondere aandacht worden besteed aan gevelontwerp, afwerking, textuur en reliëf. Stedelijke oriëntatiepunten en landmarks (categorie L en XL) worden in ieder geval niet gebouwd als schijven (wandvormend) maar als torens. Speciale aandacht gaat uit naar de top van de toren, omdat dit in belangrijke mate het silhouet van de stad bepaalt.
- Bijzondere aandacht moet worden besteed aan de verkeersontsluiting. Hierbij gaat het niet alleen om de in- en uitrit van het gebouw zelf, maar ook om de (verkeers)invloed op de omgeving. Parkeren dient op eigen terrein en zoveel mogelijk ondergronds te worden opgelost.
- Hoogbouw mag geen inbreuk plegen op stads- en wijkstructuren of cultuurhistorische waarden. De ontwikkeling van gebouwen die door hun maatvoering de continuïteit of massaopbouw (van bebouwingslinten en buurten) doorbreken worden verder niet toegelaten.

Technische criteria.

- Intensief ruimtegebruik heeft een verkeersaantrekkende werking en is daarmee belastend voor de luchtkwaliteit in de stad. Bij initiatieven voor stedelijke oriëntatiepunten en landmarks (categorie L en XL) moet de luchtkwaliteittoets worden doorstaan.
- Hoogbouw is van grote betekenis voor het microklimaat van de directe omgeving. Zo dient bij elk initiatief gedegen rekening te worden gehouden met windhinder (zoals valwinden en turbulentie), schaduwwerking en voldoende daglichttoetreding en privacy vanwege inkijk op de omliggende omgeving.
- Gelet op de te verwachten lange (economische) levensduur van hoogbouw is het van groot belang om flexibel aanpasbaar te bouwen. Duurzaamheidsaspecten worden beoordeeld op basis van de Gemeentelijke Prestatie Richtlijn (GPR).
- Verhoging van programma in de buurt van een risicobron brengt een verhoogd groepsrisico met zich mee. Als vanzelfsprekend geldt dat straalpaden en hoogtecontouren voor vliegverkeer gerespecteerd worden en de molenbiotopen.

Maatschappelijke criteria.

- Maatschappelijk wordt getoetst of het project een positieve bijdrage levert aan het leefklimaat. Op voorhand dient te worden nagedacht over hoe er wordt omgegaan met het schoon, heel en veilig houden van de (semi)openbare omgeving.
- Vooral daar waar het gaat om concrete hoogbouwplannen is het activeren van bewoners en belanghebbenden om mee te denken over de directe leefomgeving vanzelfsprekend.
- Ook hoogbouw geeft identiteit aan de plek waar mensen wonen en werken. Om deze herkenbaar te houden is het belangrijk dat deze een herkenbare naam heeft die ook in de adressering terugkomt.