juli 2025

HOOGBOUWNOTA ROERMOND



Opgesteld door:

BURA

In opdracht van:

gemeente **Roermond**

BURA
KNSM-laan 53
1019 LB Amsterdam
+31 20 7372085
info@bura.city
www.bura.city

Gemeente Roermond
Stadhuis Markt 31
6041 EM Roermond

Team:
Floris van der Zee
Geert Das
Nina Vilthoft
Floor Thies
Roël Wahyudi

Met bijdrage van:
Daan Roggeveen
MORE architecture

COPYRIGHT BURA 2025
Alle beelden zijn gecontroleerd op copyrights en waar mogelijk is de copyrighthouder benoemd. Als u toch beelden herkend die onrechtmatig zijn gebruikt verzoeken we u ons daarvan op de hoogte te stellen, zodat we dit bij eventuele herdruk kunnen aanpassen.

Niets uit deze uitgave mag in welke vorm of op welke wijze dan ook worden gereproduceerd of vermenigvuldigd zonder voorafgaande toestemming van BURA.

KAARTEN EN ILLUSTRATIES
De kaarten en illustraties in deze publicatie zijn afkomstig van BURA.
De afbeelding op blz 4 komt van Jan Kroes op Kustvaartforum.com

FOTOGRAFIE
Tenzij anders vermeld, zijn de foto's in deze publicatie afkomstig van de beeldbank van BURA. Met bijzondere dank voor de bijdragen van Roël Wahyudi.

INHOUD

VOORWOORD 05

INTRODUCTIE 06

HOOGBOUW IN ROERMOND 12

TIEN ROERMONDSE HOOGBOUWPRINCIPES 22

AANDACHTSGEBIEDEN HOOGBOUW 25



Historische foto van het stadsgezicht vanaf de Maas, omstreeks jaren ‘70 - begin jaren ‘80



VOORWOORD

Voor u ligt de geactualiseerde Hoogbouwnota Roermond. De vorige hoogbouwnota is uit 2004 en wij vinden het belangrijk om met actueel beleid te werken om goede afwegingen te kunnen maken.

De afgelopen jaren kent Roermond een enorme aantrekkingskracht voor nieuwe inwoners en voor nieuwe bedrijven. We zijn een aantrekkelijke stad en we hebben een bovengemiddelde instroom van nieuwe inwoners. Buiten de autonome groei van onze stad zijn er ook extra opgaven die op onze gemeente afkomen, denk bijvoorbeeld alleen al aan het woningtekort in Nederland. Roermond wil ook haar verantwoordelijkheid pakken bij het oplossen van het woningtekort. Wij zien dit als een kans om Roermond voor de toekomst nog aantrekkelijker te maken.

Een groeiende stad vraagt ook om een andere kijk op de ruimtelijke ordening van onze stad. De vraag is groot en het aanbod aan beschikbare ruimte maar beperkt. Dat betekent dat wij ook op een andere manier onze ruimtelijke vraagstukken moeten benaderen. Er zijn uiteraard meerdere mogelijkheden om in de ruimtebehoefte te kunnen voorzien, bijvoorbeeld verdichting (inbreiding voor uitbreiding). Ook is een van de mogelijkheden om de complexe ruimtelijke puzzel te kunnen leggen het toepassen van hoogbouw. Die hoogbouw dient in samenhang met laagbouw (minder dan 6 bouwlagen) en middenhoogbouw (6 tot 10 bouwlagen) tot stand te komen.

Het actualiseren van de hoogbouwnota betekent overigens niet dat wij zomaar overal hoogbouw gaan toepassen. De hoogbouwnota geeft ons 10 Roermondse principes én locatiespecifieke voorwaarden wanneer we hoogbouw willen toestaan. Hoogbouw verandert namelijk het aangezicht van onze stad (zowel de skyline als de eyeline). Dit dient in balans te zijn en we vinden het belangrijk dat hoogbouw kwaliteit toevoegt voor onze huidige en toekomstige inwoners. In deze geactualiseerde nota geven wij daarom aan welke 10 Roermondse principes gelden voor het toepassen van hoogbouw, en geven wij ook voor meerdere aandachtsgebieden in de stad aan in welke gebieden hoogbouw (onder locatiespecifieke voorwaarden) denkbaar is.

Door middel van deze geactualiseerde hoogbouwnota kunnen wij weloverwogen keuzes maken over het al dan niet toepassen van hoogbouw in onze mooie stad. Ik wens u veel inspiratie toe.

Dirk Fransen
Wethouder Financien en Economie & Stedelijke ontwikkeling



INTRODUCTIE

Dit document vormt de geactualiseerde hoogbouwnota van de gemeente Roermond. In formele zin vervangt dit document de nota uit 2004, inhoudelijk wordt hier op voortgebouwd. De hoogbouwnota biedt duidelijkheid en richting over de rol en toepassing van hoogbouw in de stad. Het dient als fundament voor de komende 10 tot 20 jaar. Daarbij focust de nota op het stedelijk gebied van Roermond. Dit betreft het gebied tussen de Maas en A73 en is niet gericht op de omliggende kernen binnen de gemeente.

De nota biedt kaders voor hoogbouwinitiatieven. Er wordt onderscheid gemaakt tussen verschillende aandachtsgebieden met betrekking tot hoogbouw in Roermond. Deze gebieden hebben allen een ander karakter, waarvoor bijpassende uitspraken worden gedaan in deze nota. Er worden echter geen uitspraken gedaan over specifieke (bouw)locaties.

Waarom een hoogbouwnota?
De nota uit 2004 verdient een actualisering. Ontwikkelingen die zo'n 20 jaar eerder werden geïnitieerd zijn inmiddels gerealiseerd en actuele ruimtelijke uitdagingen vragen om een nieuwe frisse blik op de toekomst.

Ruimte is schaars in Nederland en de druk op de ruimte neemt toe, waardoor de ruimtelijke inrichting momenteel een actueel thema vormt in vrijwel iedere Nederlandse stad. Ook Roermond staat voor een forse verstedelijkingsopgave in de komende decennia. Deze opgave is ontegenzeggelijk een uitdaging. Niet in de laatste plaats omdat de focus ligt op de bestaande stad bij het toevoegen van zowel nieuwe woningen, als extra ruimte voor werk en voorzieningen, terwijl de beschikbare ruimte schaars is. De Omgevingsvisie van 2023 schetst de ontwikkeling van Roermond naar een compacte stad. Dit betekent dat de nadruk ligt op het bouwen binnen de bestaande contouren van de stad; dus inbreiding in plaats van uitbreiding. Zodoende wordt het spaarzame en waardevolle open landschap om de stad behouden. Bovendien leeft het groeiende besef dat de stedelijke verdichtingsopgave aangewend kan worden als kans om de bestaande stad te verbeteren, versterken en te verrijken.

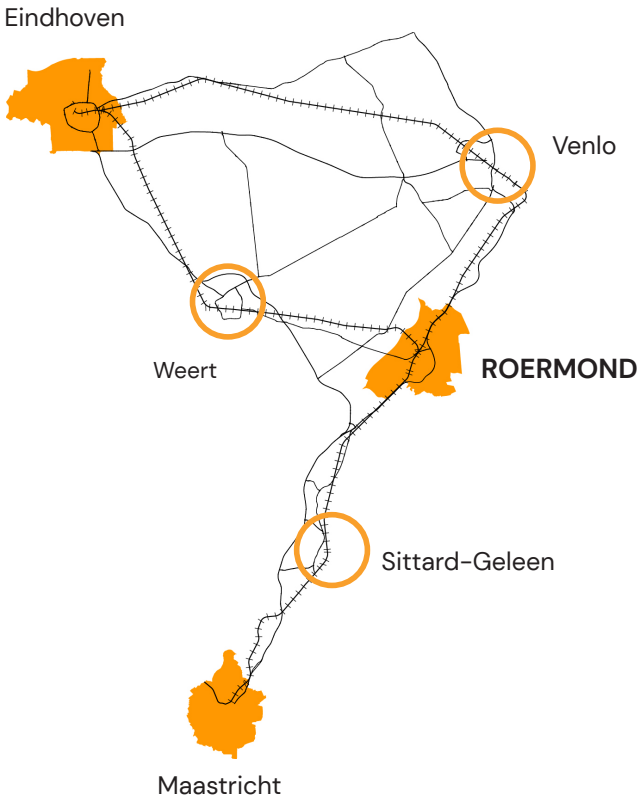
Verschillende ruimtelijke modellen kunnen worden ingezet bij stedelijke inbreidingsvraagstukken. Hoogbouw vormt hier één voorbeeld van. Ook compacte stedelijke bouwblokken die middelhoog zijn of bijvoorbeeld optoppingen vormen voorbeelden van bouwvormen die bijdragen aan stedelijke verdichting in de bestaande stad. Deze nota richt zich specifiek op hoogbouw. Daarbij wordt hoogbouw niet als doel op zich gezien, maar wordt het beschouwd als een middel om tot maatschappelijk meerwaarde te komen.

Er zijn verschillende kansen en uitdagingen met betrekking tot de rol en toepassing van hoogbouw, zie bijvoorbeeld het kader op pagina 8. Met deze hoogbouwnota wordt sturing gegeven aan dit soort aspecten. Op diverse locaties en in verschillende gebieden in de stad zijn er mogelijkheden voor toekomstige plan- en gebiedsontwikkelingen. Deze nota vormt een kader voor bouwplannen, zodat goede afwegingen gemaakt kunnen worden of hoogbouw op bepaalde locaties wenselijk, dan wel mogelijk, is. De centrale vraag in deze nota is hoe hoogbouw kan bijdragen het creëren van prettige leefmilieus.

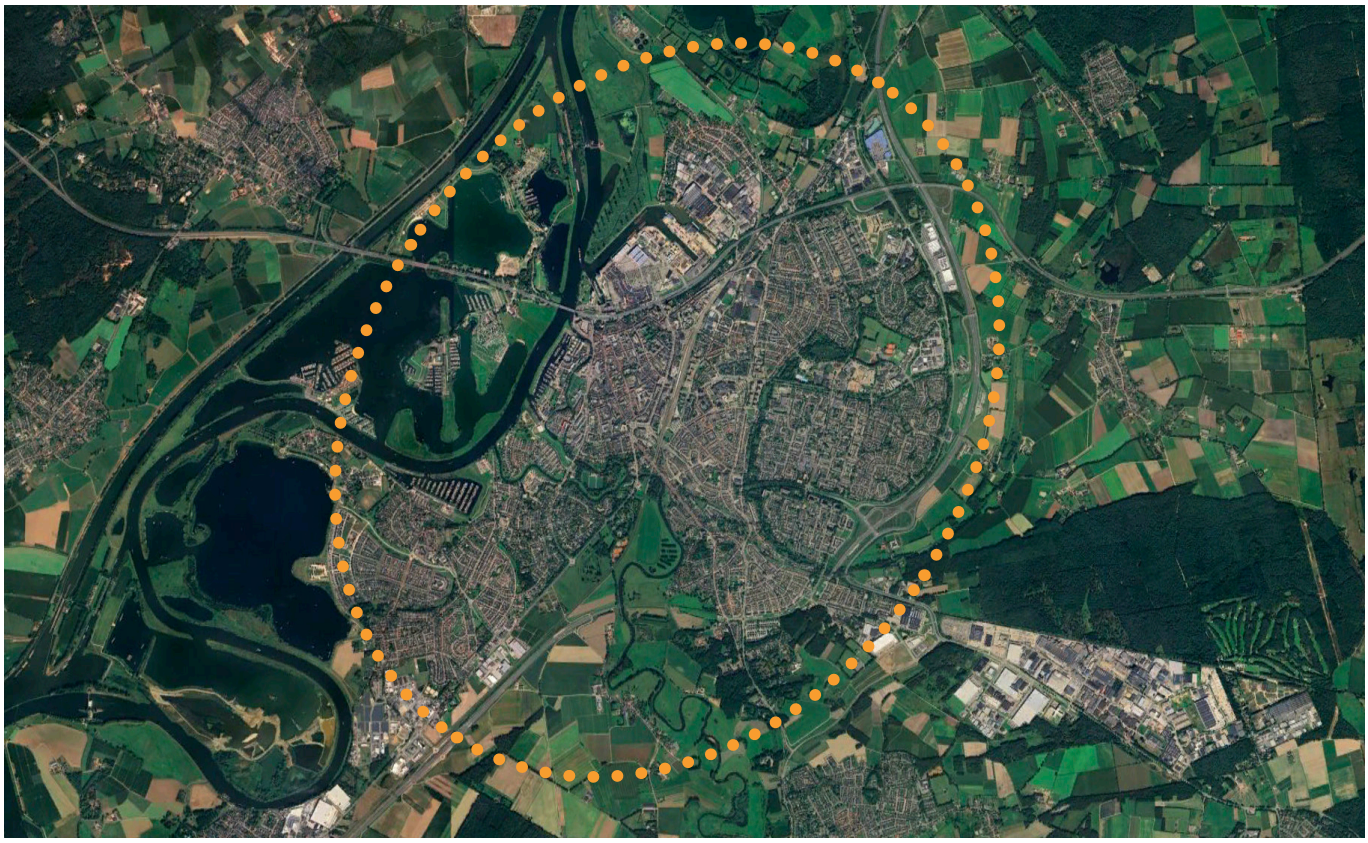
Proces en participatie
Dit document is ontwikkeld met input vanuit diverse perspectieven. De hoogbouwnota is opgesteld in het eerste half jaar van 2025 door ontwerpbureau BURA in samenwerking met architect Daan Roggeveen (MORE Architecture), die expertise hebben op het vlak van binnenstedelijke verdichting en hoogbouw. Er is een tweetal momenten georganiseerd waarin het gesprek is gevoerd met bewoners uit van de stad. Hierbij zijn in een eerste sessie de principes voor hoogbouw behandeld en in de tweede bijeenkomst is het conceptrapport met daarin ook de gebiedsindeling en beschrijvingen besproken. Gedurende het proces zijn diverse gesprekken en bijeenkomsten geweest met Burgemeester en Wethouders en de gemeenteraad, vertegenwoordigingen van de verschillende afdelingen binnen de gemeente Roermond en de Adviescommissie Omgevingskwaliteit. De inbreng van al deze partijen is verwerkt in dit stuk.

Leeswijzer
Deze nota is opgebouwd uit een aantal onderdelen. Deze worden hieronder kort toegelicht in de volgorde waarin zij in dit stuk zijn opgenomen.

Na dit introductiehoofdstuk, met daarin ook de definitie van hoogbouw in Roermond, volgt een analyse van de stad en de rol die hoogbouw daarin speelt. Om goed te kunnen sturen op de inpassing van eventuele hoogbouw is het belangrijk om de bestaande hoogbouw, de opbouw van de stad en de verschillende wijken en buurten goed begrijpen. Dit gaat verder dan een analyse van de bestaande bebouwing; de invloed van topografie en geschiedenis zijn door de hele stad voelbaar en spelen zo een belangrijke rol in het denken over de mogelijkheden voor hoogbouw.



Ligging van Roermond



Focus op stedelijk gebied van Roermond

Dan worden 10 hoogbouwprincipes geïntroduceerd die van toepassing zijn op de toekomstige hoogbouw in Roermond. De principes geven in algemene zin richting aan waar goede hoogbouw aan moet voldoen.

Tot slot volgt het deel waarin wordt ingegaan op een zevental aandachtsgebieden met betrekking tot hoogbouw. Er is een kaart opgesteld waarin de gebieden zijn aangegeven waar hoogbouw, onder voorwaarden, mogelijk is, en de gebieden zijn aangeduid waar dit niet kan. Per aandachtsgebied is een beschrijvende toelichting opgenomen, waarbij tevens de maximale toegestane bouwhoogtes worden vermeld en het hoogteprofiel per gebied is uitgewerkt.

Kansen en uitdagingen bij hoogbouw

<u>Kansen:</u>

- Accentueren ruimtelijke structuur van de stad
- Levert bijdrage aan (woning)bouwopgave
- Sparen van groen en landschap door ruimtelijke verdichting binnen bestaande stad
- Biedt ruimte voor nieuwe woonvormen passend bij specifieke woonwensen
- Biedt ruimte voor functiemenging en creëren van een levendige stad
- Stedelijk voorzieningenniveau versterken / op peil houden
- Ruimte bieden aan nieuwe functies in de stad
- Creëren van onderscheidende en stedelijk leefmilieus (bijdrage stedelijk vestigingsklimaat)
- Verrijking voor de stad (bijdrage aan identiteit & karakter van de plek)
- Impact op beeld van de stad en zorgvuldige inpassing in bestaande context
- Menselijke maat
- Relatie met de straat & openbare ruimte
- Inclusiviteit & sociale ontmoetingen
- Schaduw
- Windhinder
- Mobiliteit en parkeren
- Borgen van betaalbaarheid

Definitie Hoogbouw in Roermond
Er is geen algemeen geldende definitie van hoogbouw in Nederland. Iedere gemeente geeft zijn eigen invulling aan dit begrip. Dit geeft aan dat hoogbouw iets 'relatiefs' is. Hoogbouw in Roermond iets anders is dan in bijvoorbeeld Rotterdam, en weer anders in New York. De analyse van Roermond biedt aanleiding om een onderverdeling te hanteren in drie categorieën. In deze nota worden de volgende drie hoogteklassen gehanteerd:

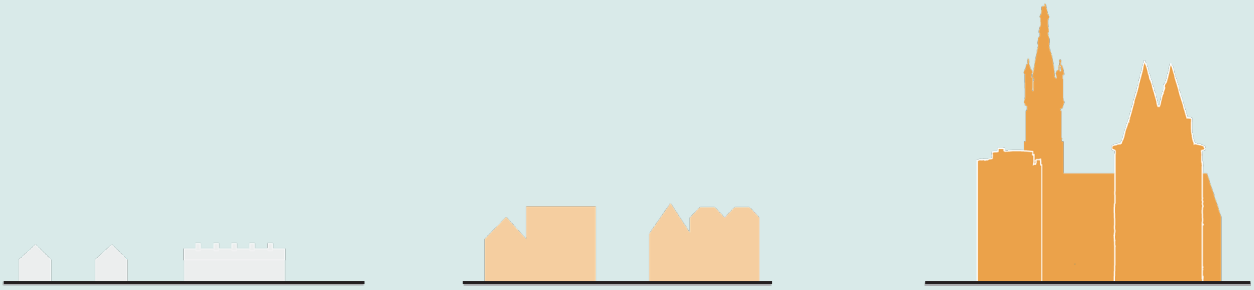
Laagbouw (tot en met 5 bouwlagen)
Dit zijn de gebouwen die het meest voorkomen in de stad, hoewel er verschillen zijn tussen en in de verschillende buurten. Aan de randen van de stad vinden we vooral gebouwen van drie of twee lagen, maar richting het centrum en in de binnenstad staan ook veel gebouwen van vier, vijf of zes bouwlagen.

Middenhoogbouw (zes tot en met negen bouwlagen)
Dit zijn stedelijke gebouwen. Afhankelijk van de locatie in de stad zijn de gebouwen vaak wel iets hoger dan de meeste gebouwen in de directe omgeving, maar vormen zij geen groot contrast met de stedelijke context binnen Roermond.

Hoogbouw (tien of meer bouwlagen)
Dit is de categorie waar de hoogste gebouwen binnen vallen, waarvan Roermond er al een behoorlijk aantal kent. Deze gebouwen passen door hun hoogte niet overal in de stad, en door hun impact op de stad moeten ze zorgvuldig geplaatst worden. Dit betekent dat er gekeken moeten worden naar de rol die deze gebouwen in de stad spelen en het effect dat ze hebben op bijvoorbeeld wind en bezonning in de omgeving. Deze hoogbouwnota maakt in de gebiedsbeschrijvingen bij de aandachtsgebieden de voorwaarden duidelijk waaraan deze gebouwen moeten voldoen.

Deze nota hanteert als definitie van hoogbouw: gebouwen met een bouwhoogte hoger dan 30 meter. De hoogbouwnota van 2004 hanteerde 35 meter. Deze aanpassing sluit beter aan bij een situatie in de stad met een toenemend aantal hoogbouw ontwikkelingen. Het toevoegen van aanvullende hoogbouw vraagt om extra scherpte in relatie tot de bestaande context, waarin in de afgelopen decennia diverse hoogbouwontwikkelingen zijn gerealiseerd. In algemene zin is, en blijft, hoogbouw een uitzonderlijke vorm van bebouwing.

De bovengrens voor hoogbouw wordt voor Roermond op 70 meter gezet. Enerzijds om de impact op de stad en haar omgeving niet te groot te maken, maar ook omdat voor gebouwen boven de 70 meter aanvullende eisen ten aanzien van brandveiligheid gelden in het bouwbesluit. Wanneer men hoger wil bouwen wordt direct de sprong gemaakt naar bouwhoogtes ver boven 100 meter om het financieel haalbaar te maken. Dit lijkt vooralsnog niet wenselijk in Roermond.



Laagbouw

minder dan 6 bouwlagen (<20 meter)

Middenhoogbouw

tussen 6 en 10 bouwlagen (20 - 30 meter)

Hoogbouw

10 of meer bouwlagen (30 - 70 meter)




HOTEL
De Pauw

HOOGBOUW IN ROERMOND

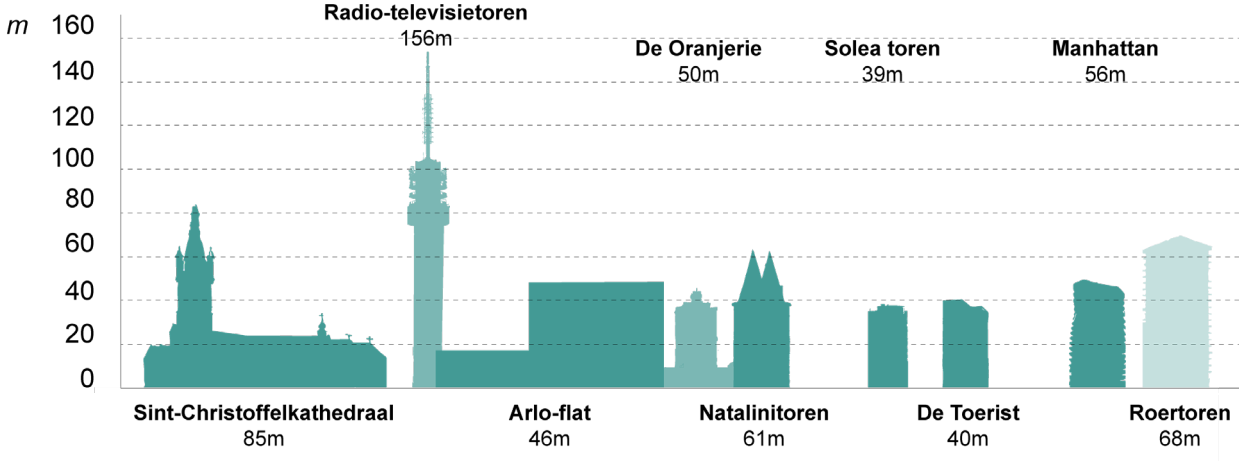
Hoogbouw heeft een grote impact op het beeld van de stad. Eeuwenlang was Roermond van veraf herkenbaar aan de torenspitsen van de Sint Christoffel en de Munsterkerk. De stad groeide en nieuwe hoogbouw vond zijn plek tussen de torens. De eerste toren die aan de stad werd toegevoegd was gelijk twee keer zo hoog als de kerktorens. Deze Radio- en televisietoren vormde aan het eind van de jaren '50 een nieuw herkenningspunt en de hele omgeving kon Roermond van verre zien liggen. Later volgden er meer hoge gebouwen, zoals de Arlo-flat en de flats op de Donderberg aan de Koninginnelaan. De afgelopen twee decennia volgden meerdere torens op verschillende plekken in de stad, met name met beeldbepalende impact op de het silhouet zoals dat herkenbaar is langs de Maasoever. Zo zijn in het panorama naast de hoge historische kerktorens inmiddels ook de iconische spits van de Natalinitoren en het gedraaide volume van de toren Manhattan zichtbaar in de skyline. Elk hoog gebouw vormt een nieuw herkenningspunt in het stadslandschap van Roermond, en ze vormen ook een toonbeeld van hoe er op dat moment over architectuur en stedenbouw werd gedacht.

Hieruit blijkt ook dat hoogbouw beeldbepalend en beeldvormend is in de stad. Alleen al door de omvang is hoogbouw dominant aanwezig in het stadsbeeld en vraagt dit om een bijzondere behandeling. En hoewel hoogbouw een onderdeel van de oplossing is voor de (toekomstige) ruimtebehoefte, is zorgvuldigheid noodzakelijk bij de bepaling waar hoogbouw passend is. Het bepaalt niet enkel voor een belangrijk deel het silhouet, maar ook de beleving van de stad op ooghoogte. Dit is overal waar sprake is van hoogbouw van belang, maar met name in relatie tot de binnenstad van Roermond die wordt kenmerkt door het historische en karakteristieke aanzicht. Dit stedelijk beeld, dat als waardevol wordt beschouwd, moet worden behouden of zelfs versterkt worden.

De hier volgende analyse van hoogbouw in Roermond laat zien dat hoogbouw al in diverse gebieden in en om de binnenstad aanwezig is en er in feite gesproken kan worden over verschillende hoogbouwzones. Overigens is er in de (binnen)stad ook middenhoogbouw te vinden; stedelijke gebouwen van zes tot tien lagen die wel aanwezig zijn in de stad, maar niet als uitroepteken. Dit onderscheid is belangrijk als er gedacht wordt over nieuwe plannen. In een aantal gebieden kan hoogbouw een mooie aanvulling zijn, maar op andere plekken kan met middenhoogbouw veel programma toegevoegd worden zonder dat het contrast met de omgeving al te groot wordt.

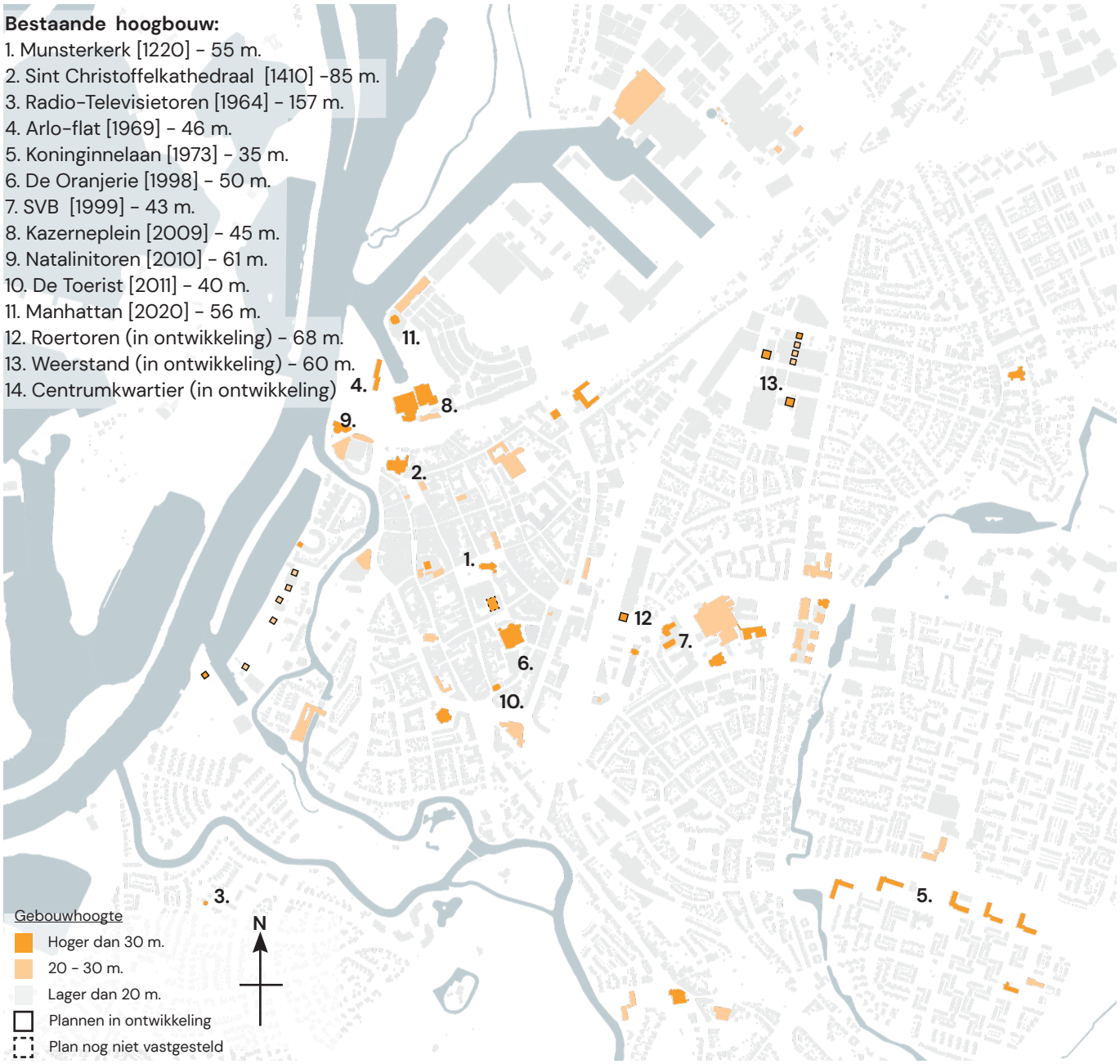
Om goed te kunnen sturen op de inpassing van eventuele hoogbouw is het belangrijk om stad, de wijken en de buurten goed begrijpen. Om tot een beeld te komen waar hoogbouw een plek kan krijgen is in beeld gebracht waar al hoogbouw aanwezig is, en waar op korte termijn plannen gerealiseerd gaan worden waarin hoge gebouwen een rol spelen. En naast een analyse van bestaande hoogbouw, is ook gekeken naar de ruimtelijke structuur van de stad. De invloed van topografie en geschiedenis zijn door de hele stad voelbaar en spelen zo een belangrijke rol in het denken over de mogelijkheden voor hoogbouw.

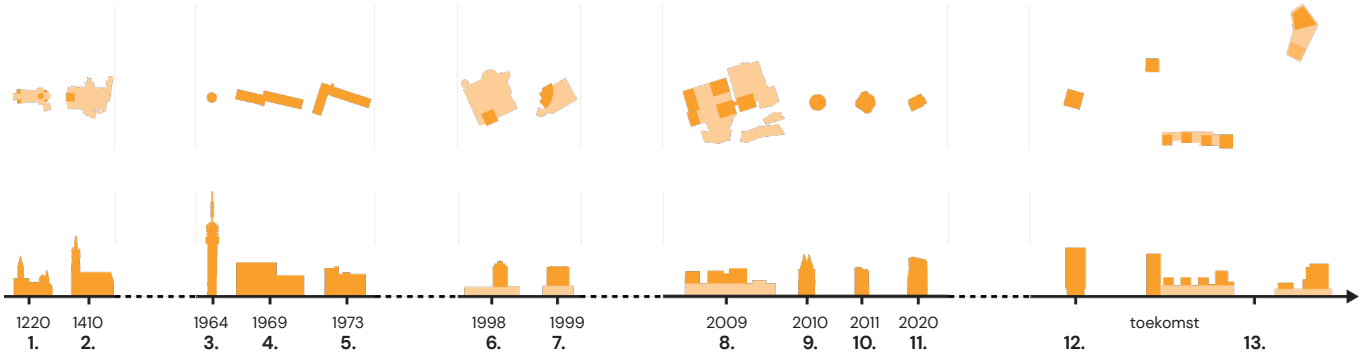
Dit is van belang omdat toepassing van hoogbouw in de stad ook gebruikt kan worden als structurerend ruimtelijk element. De plaatsing van hoogbouw kan de ruimtelijke structuur van de stad verduidelijken, ondersteunen of versterken. Toepassing van hoogbouw in de stad is in zo'n geval ook een middel om locaties stedenbouwkundig te accentueren en om plekken of gebieden in de stad te markeren. De stad verdichten met hoogbouw betekent bovendien een intensivering van het grondgebruik en daarmee een vergroting van het draagvlak voor voorzieningen dat potentie biedt voor de verbetering van de economische structuur van de stad.



Voorbeelden van hooogbouw in Roermond

Bestaande hoogbouw:
1. Munsterkerk [1220] - 55 m.
2. Sint Christoffelkathedraal [1410] -85 m.
3. Radio-Televisietoren [1964] - 157 m.
4. Arlo-flat [1969] - 46 m.
5. Koninginnelaan [1973] - 35 m.
6. De Oranjerie [1998] - 50 m.
7. SVB [1999] - 43 m.
8. Kazerneplein [2009] - 45 m.
9. Natalinitoren [2010] - 61 m.
10. De Toerist [2011] - 40 m.
11. Manhattan [2020] - 56 m.
12. Roertoren (in ontwikkeling) - 68 m.
13. Weerstand (in ontwikkeling) - 60 m.
14. Centrumkwartier (in ontwikkeling)





Tijdlijn met plattegronden en aanzichten van hoogobuw in Roermond

Stedelijke structuren

Er zijn in de stad een aantal ruimtelijke elementen te herkennen die de stad structureren. Dit zijn de stedelijke assen en de natuurlijke grenzen van de stad die voor een belangrijk deel de indeling van de stad bepalen. In relatie bezien tot hoogbouwlocaties vormen ze de contouren van een gebied of zijn het de dragers waarlangs hoogbouw is verschenen. Daarnaast worden in veel Nederlandse steden met name grotere uitvalswegen gemarkeerd met hoogbouw, zoals dat in Roermond bijvoorbeeld ook te zien is langs de Koninginnelaan.

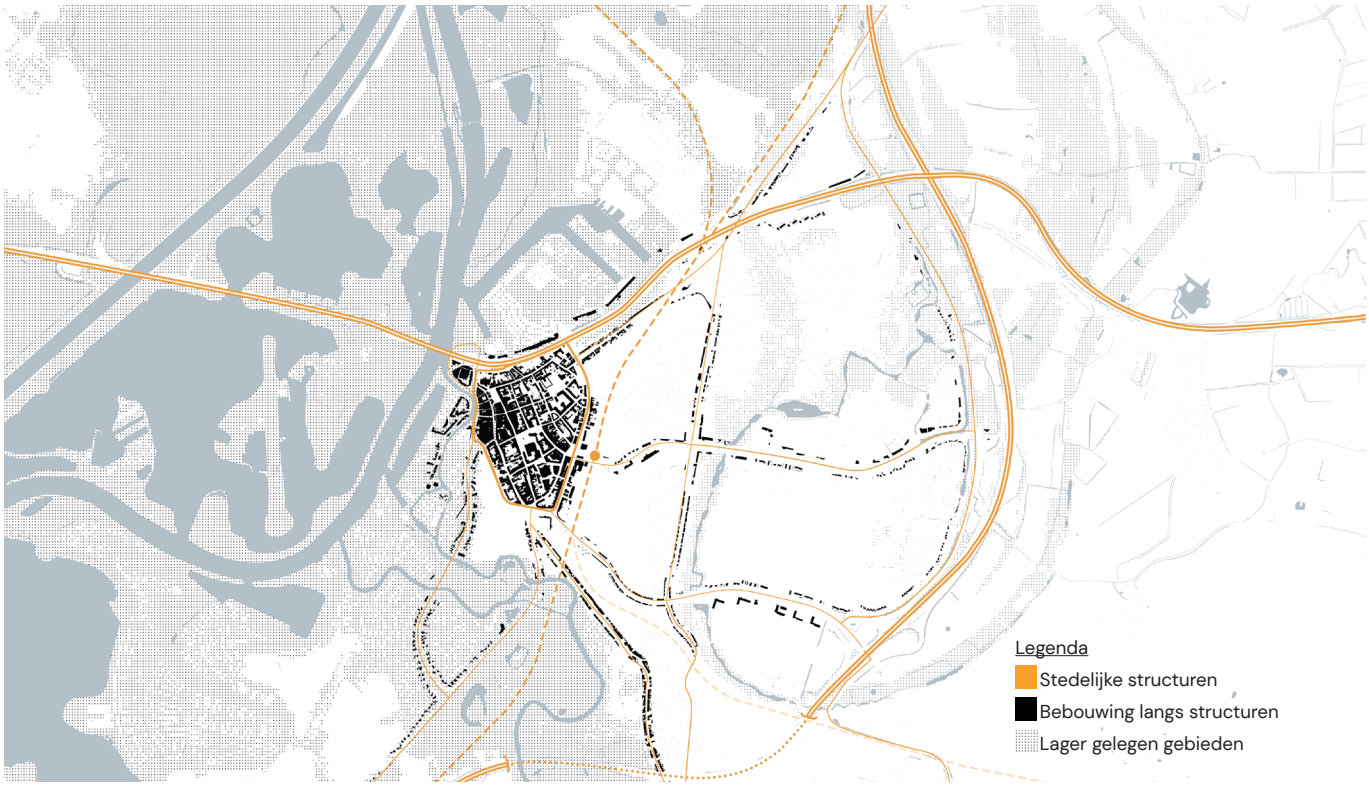
Van oost naar west bekeken vormt de Maas de natuurlijke begrenzing van de stad, waar aan de oostelijke oever op diverse plekken hoogbouw is verschenen. De tweede structuur is de Roer. De Roerzone vormt de overgang met de binnenstad. Vanaf de Maas gaat het landschap licht omhoog, waardoor de binnenstad iets hoger ligt dan de Roerdelta. Dit is goed te zien rond de Christoffelkathedraal, waar de muren rond het gebouw de grens vormen tussen hogere en lagere delen van de stad.

De verschillende singels van de stad laten zien waar de vroegere stadsmuren stonden, en vormen nog steeds een herkenbare overgang tussen de middeleeuwse binnenstad en de uitbreidingen daarbuiten uit de twintigste eeuw. Het spoor, dat net buiten de historische binnenstad ligt, vormt een volgend structurerend element in de stad. De bebouwing aan de westkant is ouder dan de naoorlogse bebouwing aan de oostkant.

Verder richting het oosten gaat vanaf de Bredeweg het landschap naar beneden, richting de Maasnielderbeek. Hier is ook een overgang in type bebouwing te zien. Een laatste structuur aan de westkant is de A73, die de overgang vormt tussen Donderberg en het groene landschap richting Assenray. Hier loopt het landschap weer omhoog.

Van noord naar zuid bezien, vormt de N280 de overgang tussen de binnenstad en het gebied rond de Designer Outlet. Na de eerdergenoemde singels, de Roer, vormt verder naar het zuiden de Hambeek een overgang tussen het centrum van de stad en de woonwijken van Roer Zuid en Herten. Meer naar het oosten vormen ook de Oranjelaan en Koninginnelaan belangrijkste stedelijke structuren.

De stedelijke structuren in Roermond zorgen voor een lezing van de stad die aanleiding geeft voor een onderverdeling van de stad in een aantal deelgebieden (of aandachtsgebieden) die ook herkenbaar zijn als gekeken wordt naar de gebieden waar bestaande hoogbouw aanwezig is. Ze vormen vaak ook de overgang tussen verschillende type bebouwing, zoals het gebied binnen de singels en daarbuiten. Ze bieden daarmee een onderliggende structuur die de basis vormt voor het bezien van locaties voor nieuwe hogere gebouwen in Roermond.



Stedelijke structuren in Roermond

Bestaande hoogbouwzones

Er zijn in Roermond door de jaren heen op diverse locaties hoge gebouwen neergezet. Er zijn een aantal gebieden aan te wijzen in de stad waar deze hoge gebouwen nu te vinden zijn. Om een beeld te krijgen van de mogelijkheden voor verdere ontwikkeling van hogere gebouwen vormen deze bestaande gebieden een belangrijk vertrekpunt.

In het historische centrum zijn de gebouwen gemiddeld hoger dan in de omliggende wijken, met de twee kerken als uitschieters. Daarnaast zijn er later nieuwe, hoge gebouwen toegevoegd zoals de toren op de hoek van de Mariagardestraat met de Schuitenberg en het complex aan het Kloosterwandplein. Ten zuiden en oosten van de binnenstad staan langs de singels ook historische- en meer recente hoge gebouwen.

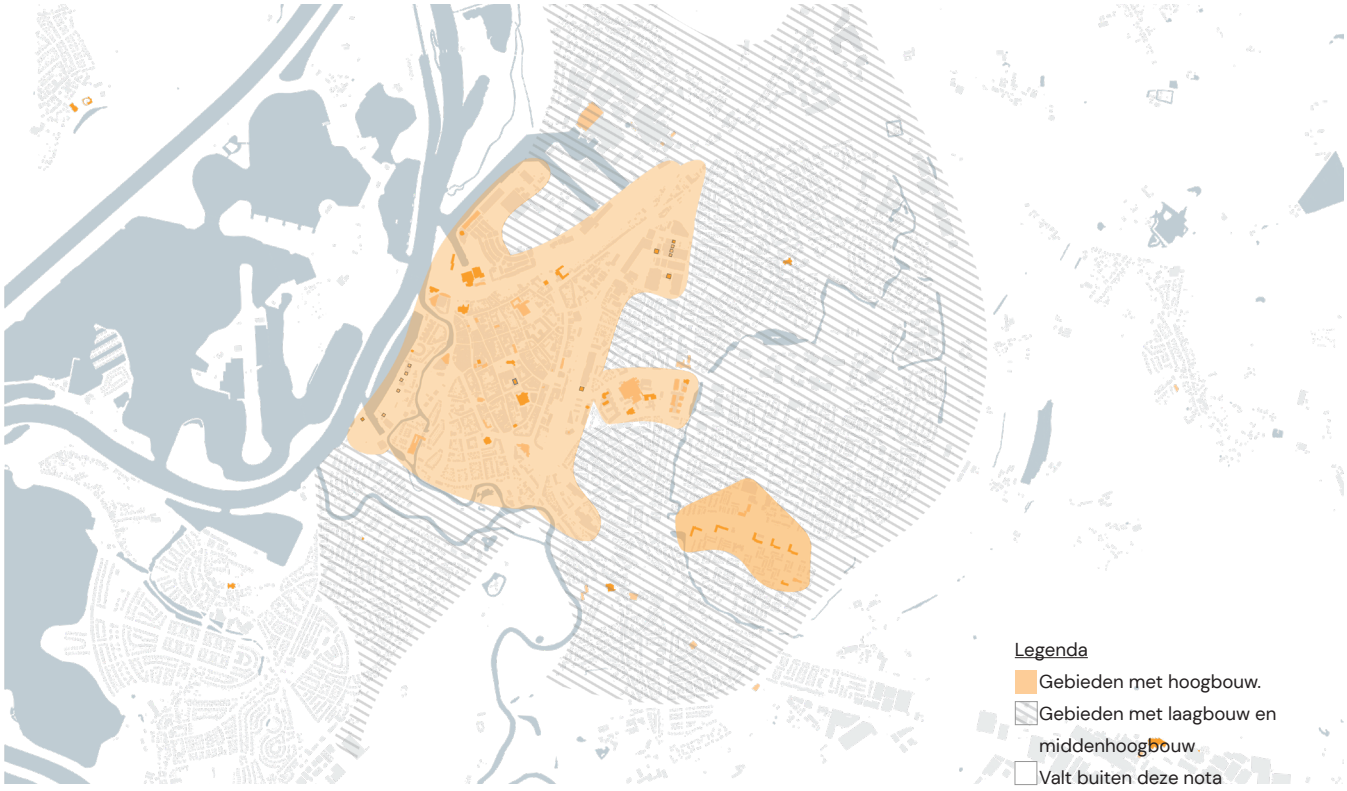
Aan de noordkant van het centrum staan aan beide kanten van de N280 hogere gebouwen. In de zone ten noorden van de weg liggen de grote, complexen van Designer Outlet Roermond, maar ook een aantal hoge gebouwen. De Arlo-flat uit 1969 was de eerste, maar later is daar nog het complex met hoogbouw op het Kazerneplein bijgekomen. Langs de Maashaven staat de Manhattantoren en wordt gewerkt aan een tweede toren. Verderop in de zone aan de oostkant van de binnenstad, langs de Maas, staan ook enkele torens. Hier wordt met de ontwikkeling van Roerdelta nog middenhoogbouw en hoogbouw toegevoegd.

Ten oosten van het centrum aan de andere zijde van het spoor staan hogere gebouwen. In het gebied tussen de Oranjelaan en Nassaustraat rondom het ziekehuis zijn dit verschillende complexen met (midden)hoogbouw. Langs de Bredeweg ligt een groep van wooncomplexen in middenhooghbouw. In het noorden van de Spoorzone ligt de voormalige Philipsfabriek waar met de ontwikkeling van Weerstand ook een aantal torens wordt toegevoegd.

Het laatste gebied met hoogbouw is het cluster langs de Koninginnelaan, waar de hogere schijven van de galerijflats een uitzondering vormen op de gestempelde laagbouw van Donderberg. Deze zone loopt door tot de zuidkant van de Roermondse spoorzone.

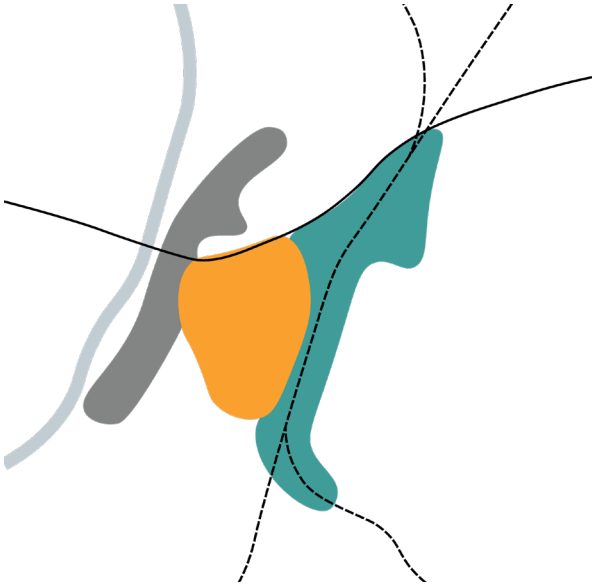
In de overige delen van de stad zijn, met de uitzondering van de Radio- en Televisietoren, weinig hoge gebouwen te vinden. Een enkele kerk steekt boven de huizen uit, maar verder zijn de meeste gebouwen niet hoger dan twee- of drie lagen.

Deze gebieden, waar nu al hoog- en middenhoogbouw te vinden is, vormen een belangrijke onderlegger voor het definiëren van aandachtsgebieden voor hoogbouw. Het toevoegen van nieuwe hoogbouw buiten de zones waar nu al hoogbouw aanwezig is, ligt niet voor de hand.



Gebieden met hoogbouw in Roermond

Ontwikkeling van de Roermondse Coulissen
De historische ontwikkeling van Roermond biedt aanleiding om tot een ruimtelijke formalisering te komen van de stedelijke structuur, waarin en waaraan hoogbouw een rol en een bijdrage levert. De binnenstad wordt aan zowel de oost- als westzijde geflankeerd door een belangrijke dragende ruimtelijke structuur. Aan de westelijke zijde betreft het de Maas en aan de oostelijke zijde het spoor. Hoogbouwontwikkelingen langs beide structuren, met hiertussen de historische binnenstad, vertonen een ruimtelijke constellatie die omschreven kan worden als een coulissen-model. Centraal het podium, waarop de Sint Christoffelkathedraal en de Munsterkerk duidelijk de hoofdrollen vervullen, met daaromheen enkele figuranten. Dit centraal gelegen gebied wordt aan beide zijdes begeleid door een doorwaadbare zone, waarin hoogbouw als een filter zowel het kader voor de binnenstad vormt, maar ook een transparante verbinding behoudt met het omliggende stedelijke landschap.



Schets van coullissenwerking

Aan de Maasoever is gedurende de meest recente periode van de ontwikkeling van Roermond een stevig stedelijk gezicht onstaan, waar hoogbouw in belangrijke mate een rol in vervult. In navolging van de Natalinitoren en de Soleatoren, wordt met de ontwikkeling van Jazz City en het toekomstige Roerdelta steeds verder vorm gegeven aan dit waterfront. Aan de oostelijke zijde van de binnenstad wordt reeds gewerkt aan enkele ontwikkelingen waar hoogbouw onderdeel van uitmaakt. Zoals de herontwikkeling van het Weerstand-gebied en de Roertoren. Wanneer er verdere verdichting optreedt in de spoorzone en het gebied rondom het station waar ook hoogbouw onderdeel van wordt, wordt daarmee een tweede coulisse aan deze zijde van de binnenstad gemaakt.

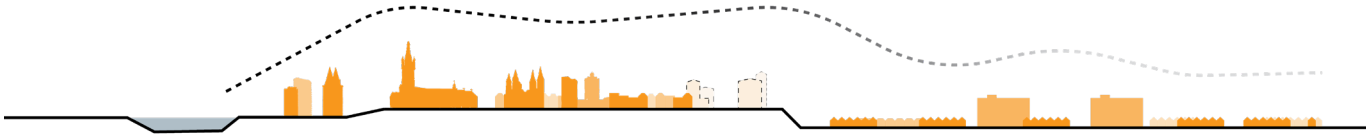
Dit leidt tevens tot een gelaagd beeld met een ruimtelijke dieptewerking vanaf diverse standpunten in en om de stad. Het landschap en hoogteverschillen spelen hierin tevens een belangrijke rol. De zone langs de Maas ligt lager dan de historische binnenstad. Het centrum en de spoorzone liggen op een hoger gelegen gebied dat vervolgens afloopt naar de Maasnielderbeek. Hierna volgt een lager gedeelte met de wijken van Oost-Roermond. Richting Assenray gaat het landschap weer verder omhoog.

Vanuit het westen kijkend over de Maas zouden hogere gebouwen in de Spoorzone hiermee de achtergrond vormen voor de gebouwen in de binnenstad. De hogere gebouwen langs de Maas staan vooral aan de noord- en zuidzijde, waardoor het zicht op de binnenstad behouden blijft. De bebouwing van de iets hoger gelegen binnenstad steekt er soms bovenuit.

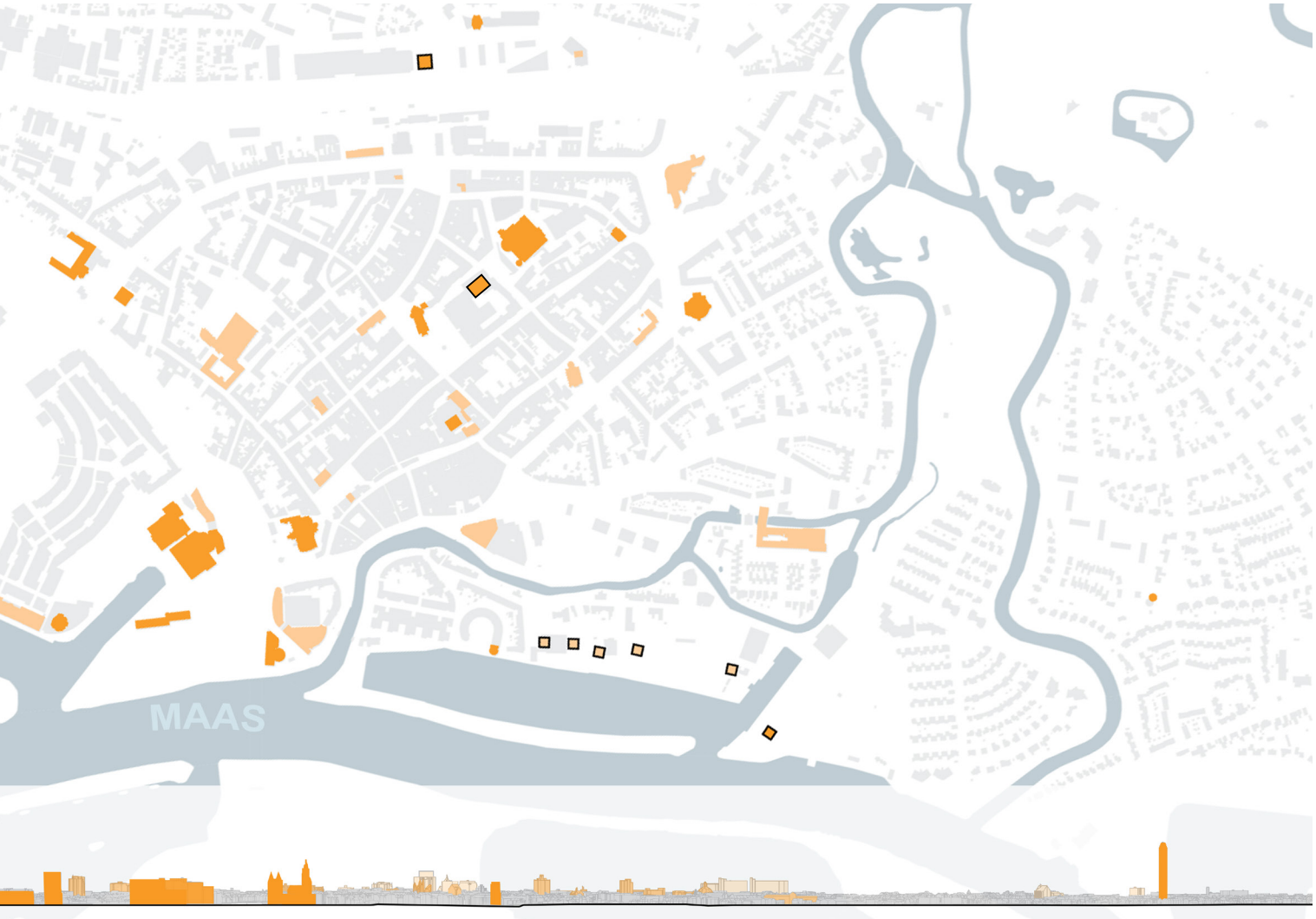




Schematisch aanzicht vanaf de Maas met daarin de verschillende lagen van Maasoever (grijs), Binennstad (oranje) en Spoorzone (groen)



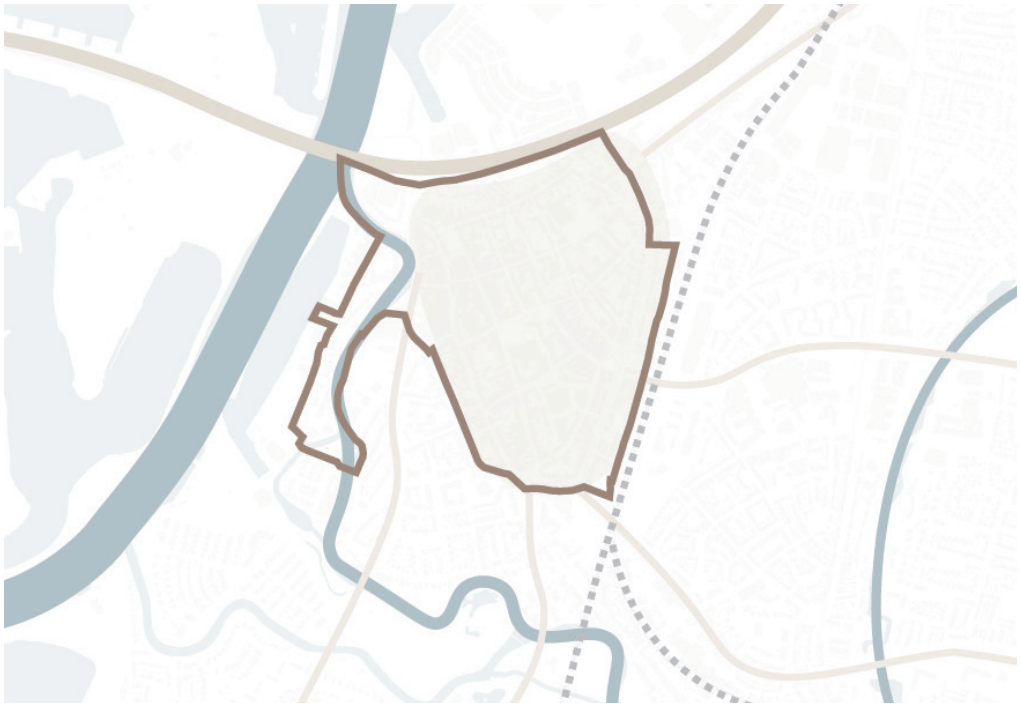
Profiel van Roermond in oost-west richting



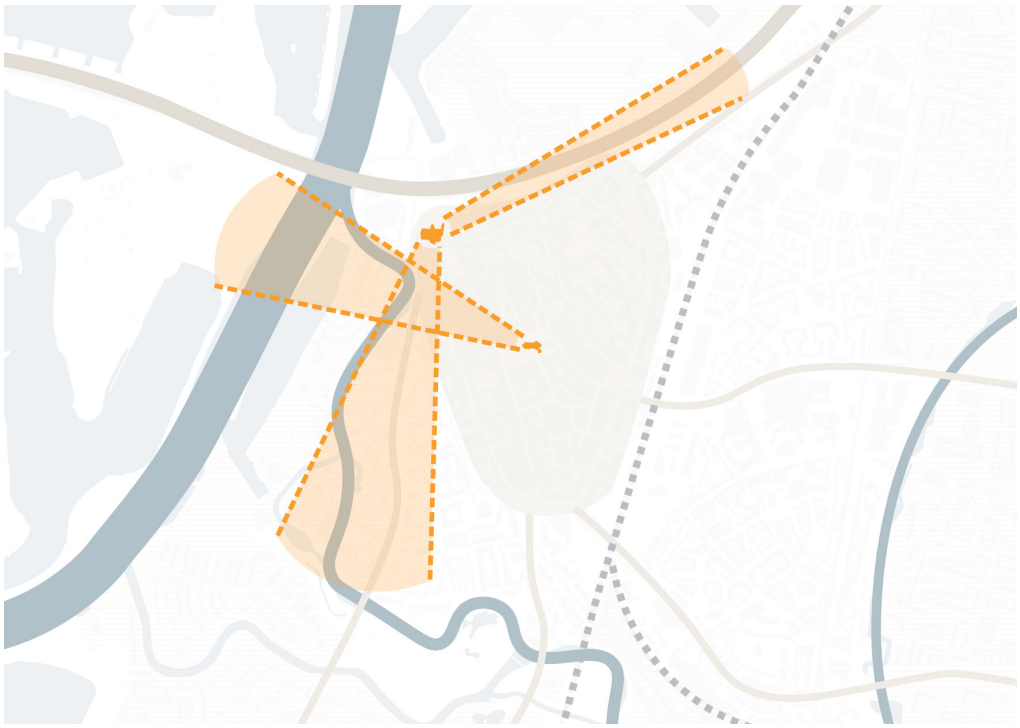
Plattegrond en aanzicht van Roermond. (De kleuren in de skyline corresponderen niet met gebouwhoogtes, maar geven dieptewerking aan).

Historische waarden en iconen van de stad

De historische binnenstad van Roermond is grotendeels beschermd stadsgezicht. Dit betekent dat hier niet zonder meer gebouwd kan worden. Daarnaast zijn er de zichtlijnen op de iconische Munsterkerk en Christoffelkathedraal die vrijgehouden moeten worden. Dit zorgt ervoor dat hoogbouw in een groot gedeelte van dit gebied niet gewenst is. Omdat een deel van de bebouwing in de binnenstad al vijf of zes lagen hoog is, is middenhoogbouw mogelijk wel een optie, omdat het contrast dan minder groot is, hoewel de eisen aan beschermd stadsgezicht en welstand ook deze ontwikkelingen sterk sturen.



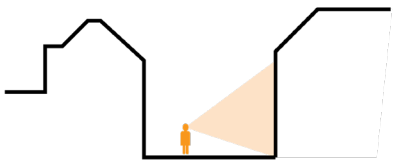
Beschermd stadsgezicht in Roermond



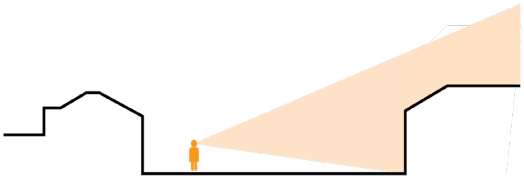
Zichtlijnen op Sint Christoffel en Munsterkerk

Ooghoogte en hoogbouw

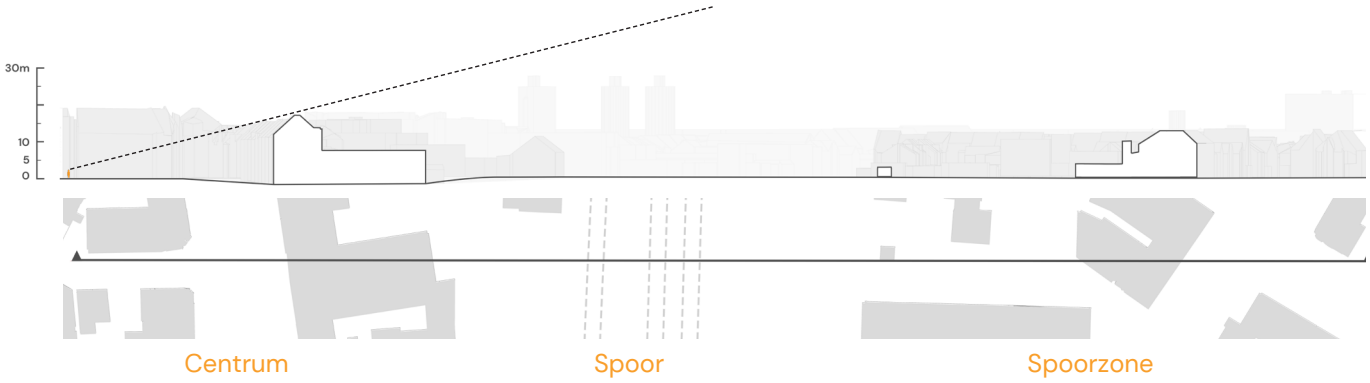
De impact van hogere gebouwen in een bestaande stad is voor een belangrijk deel verbonden met de zichtbaarheid. Dit heeft sterk te maken met de relatie tussen gebouwtypologie, stadsmorfologie en topografie, met een wisselwerking tussen gebouwhoogte, de afmetingen van de openbare ruimte en het stratenpatroon. De historische binnenstad van Roermond kent gebouwen van meer dan drie lagen, met relatief smalle straten en een gekromde vorm in het middeleeuwse stratenpatroon. Dit zorgt ervoor dat vanuit het centrum hogere gebouwen buiten het centrum niet altijd zichtbaar zijn. In Roerzicht zijn de gebouwen lager en de straten breder en rechter. Eventuele ontwikkeling van hoogbouw in bijvoorbeeld de Spoorzone zal vanuit Roerzicht sterker ervaarbaar worden dan vanuit de nauwere straten in de binnenstad.



Gezichtsveld bij smalle straten



Gezichtsveld bij bredere openbare ruimtes

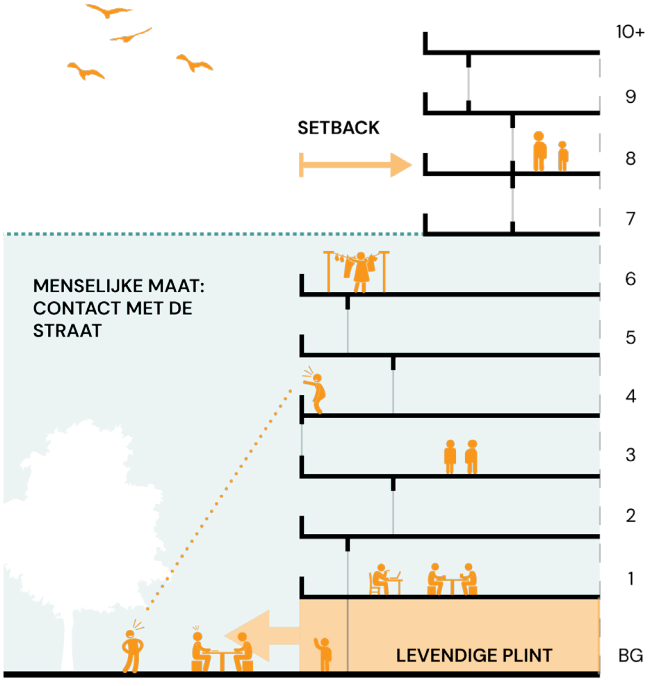


Doorsnede over de Spoorzone ter hoogte van de Godsweerderstraat

Menselijke maat en schaal

De relatie tussen hoogbouw en het maaiveld is van groot belang voor de wijze waarop op een prettige wijze wordt aangesloten op de omgeving en de beleving van de stad op ooghoogte. De onderste verdiepingen van een hoog gebouw dragen bij aan sociale veiligheid en een levendige stad. De vormgeving en programmering van de plint is belangrijk voor de overgang en uitwisseling tussen binnen en buiten (contact met de straat). Tot zo'n 6 à 7 bouwlagen is een gebouw 'aardegebonden', waarbij er contact mogelijk is met het maaiveld. Dit wordt wel de 'stedelijke laag' genoemd. Daarboven hebben bewoners privacy en uitzicht.

Het is gebruikelijk en vaak wenselijk om een 'setback' toe te passen boven de stedelijke laag (rond circa 15 à 20m bouwhoogte), waarbij het hogere deel verder naar achteren ligt ten opzichte van de rooilijn. Het is een middel waarmee vaak op een passende wijze een goede aansluiting vormgegeven kan worden in relatie tot de omgeving en bestaande bebouwing. Tevens heeft toepassing van setbacks een positief effect op windoverlast en schaduwwerking op het maaiveld.



Illustratieve weergave van relatie tussen maaiveld en aardegebonden deel van hoogbouw


SINO
De Stadh

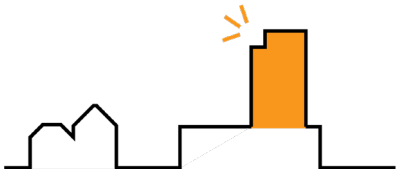

20t
Arlokade
Centrumtoren

TIEN ROERMONDSE HOOGBOUWPRINCIPES

Voor toekomstige hoogbouw in Roermond zijn een tiental principes opgesteld, die hieronder worden toegelicht. Hoogbouw vormt geen geïsoleerd vraagstuk, maar vraagt om een integrale blik op bouwen in de stad. Centraal staat de opgave om hoogbouw te laten bijdragen aan een prettig leefmilieu. De tien principes geven in algemene zin richting aan waar goede hoogbouw aan moet voldoen. De principes dienen te worden toegepast en dit vraagt om een doorvertaling naar iedere specifieke locatie waar plannen gemaakt worden waarin hoogbouw een rol speelt.

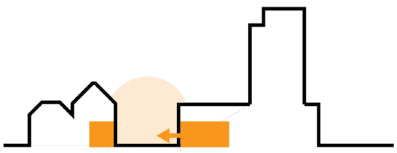
Een deel van deze principes kent raakvlakken met bestaand beleid zoals dat is opgenomen in de Omgevingsvisie of binnen beleidsdomeinen zoals Wonen of Economie. De principes tonen de verwevenheid van hoogbouw met diverse thema's en beleidsdomeinen. De hoogbouwnota moet daarom altijd in combinatie met ander beleid worden beschouwd.

Deze hoogbouwnota beschrijft de voorwaarden waaraan hoogbouw moet voldoen. De 10 Roermondse principes gelden ook als ambities voor middenhoogbouw in Roermond.



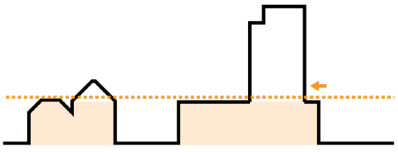
1. Hoogbouw in Roermond moet bijzonder zijn

Hoogbouw kan niet overal, en de lat voor de architectuur, stedenbouw en landschap ligt hoog. Er zijn plekken in de stad waar hoogbouw mogelijk is, maar ook plekken waar dat niet kan. Hoogbouw gebouwen moeten voldoen aan de strengste eisen die er in de stad gesteld kunnen worden qua ontwerp, daarom is tevens toetsing door de Adviescommissie Omgevingskwaliteit van kracht. Naast de algemene welstandsregels gelden ook gebiedsgerichte welstandsregels.



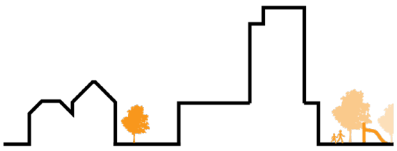
2. Hoogbouw in Roermond heeft meerwaarde voor de buurt

Nieuwe hoge gebouwen moeten een positieve bijdrage leveren aan een buurt door het toevoegen van bijvoorbeeld voorzieningen, aanvullende woningtypen, groen of openbare ruimte. Dit kan door gedeelde voorzieningen in de plint of in het gebouw, maar ook in de ruimte om de gebouwen heen.



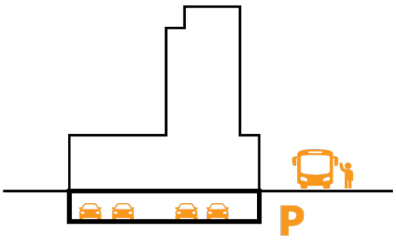
3. Hoogbouw in Roermond past in de bestaande omgeving

Hoge gebouwen moeten de bestaande ruimtelijke kwaliteit versterken en erfgoed in de omgeving respecteren. De hoogte en mogelijkheden voor de vorm van de gebouwen is afhankelijk van de omgeving waarin ze komen te staan. Ruimtelijke samenhang in stedelijke ensembles is uitgangspunt.



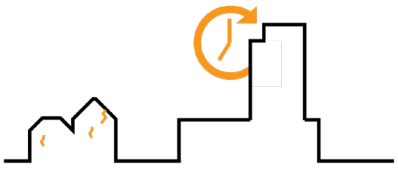
4. Hoogbouw in Roermond zorgt voor prettige plekken

Geen lege parkeerplaatsen rond hoge gebouwen maar groene of stedelijke plekken. De plinten van de gebouwen zijn open naar de stad en ook in de ruimte om de gebouwen heen wordt de aansluiting gezocht. De invloed van hoge gebouwen op de bezonning en de wind in de stad moet onderzocht worden voor er gebouwd wordt en mag geen negatieve effecten hebben op de omgeving.



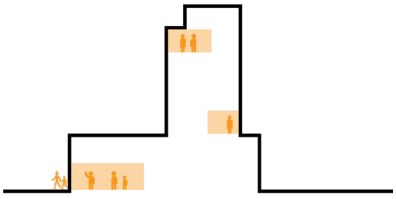
5. Hoogbouw is verbonden met de stad en omgeving

Hoogbouw wordt op de beste bereikbare plekken gerealiseerd. Mobiliteit en parkeren zijn belangrijke onderwerpen bij het inpassen van hoge gebouwen. Druk op bestaande systemen als gevolg van hoogbouw mag niet worden afgewenteld op de omgeving.



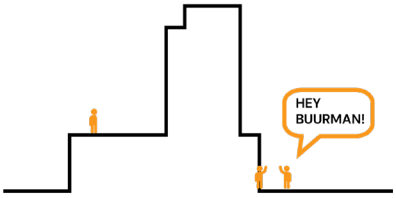
6. Hoogbouw in Roermond is voor de lange termijn

Hoge gebouwen worden gebouwd om lang mee te gaan en moeten dus duurzaam gebouw worden, maar ook veerkrachtig zijn om in de toekomst goed te blijven functioneren.Belangrijke aspecten zijn mogelijkheden in aanpasbaarheid van de plattegronden en het toepassen van duurzame en circulaire materialen. Tevens draagt nieuwe hoogbouw bij aan de energietransitie door energieneutraliteit of zelfs energie op te wekken.



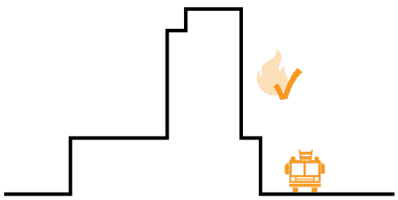
7. Hoogbouw in Roermond is voor diverse doelgroepen

Hoogbouw biedt nieuwe woonvormen passend bij specifieke woonwensen, voor diverse leefstijlen en uiteenlopende doelgroepen, zoals jongeren, ouderen en gezinnen. Nieuwe hoge gebouwen zijn toegankelijk en betaalbaar voor jong en oud en voor mensen met uiteenlopende budgetten.



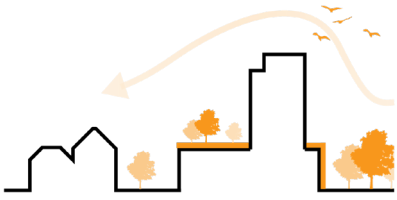
8. Hoogbouw in Roermond draagt bij aan sociale samenhang

Sociale verbinding is een belangrijk onderwerp in ontwerp bij het ontwikkelen van hoge gebouwen. Wonen op hoogte biedt privacy, maar ook de aansluiting op sociale netwerken in de stad is noodzakelijk.



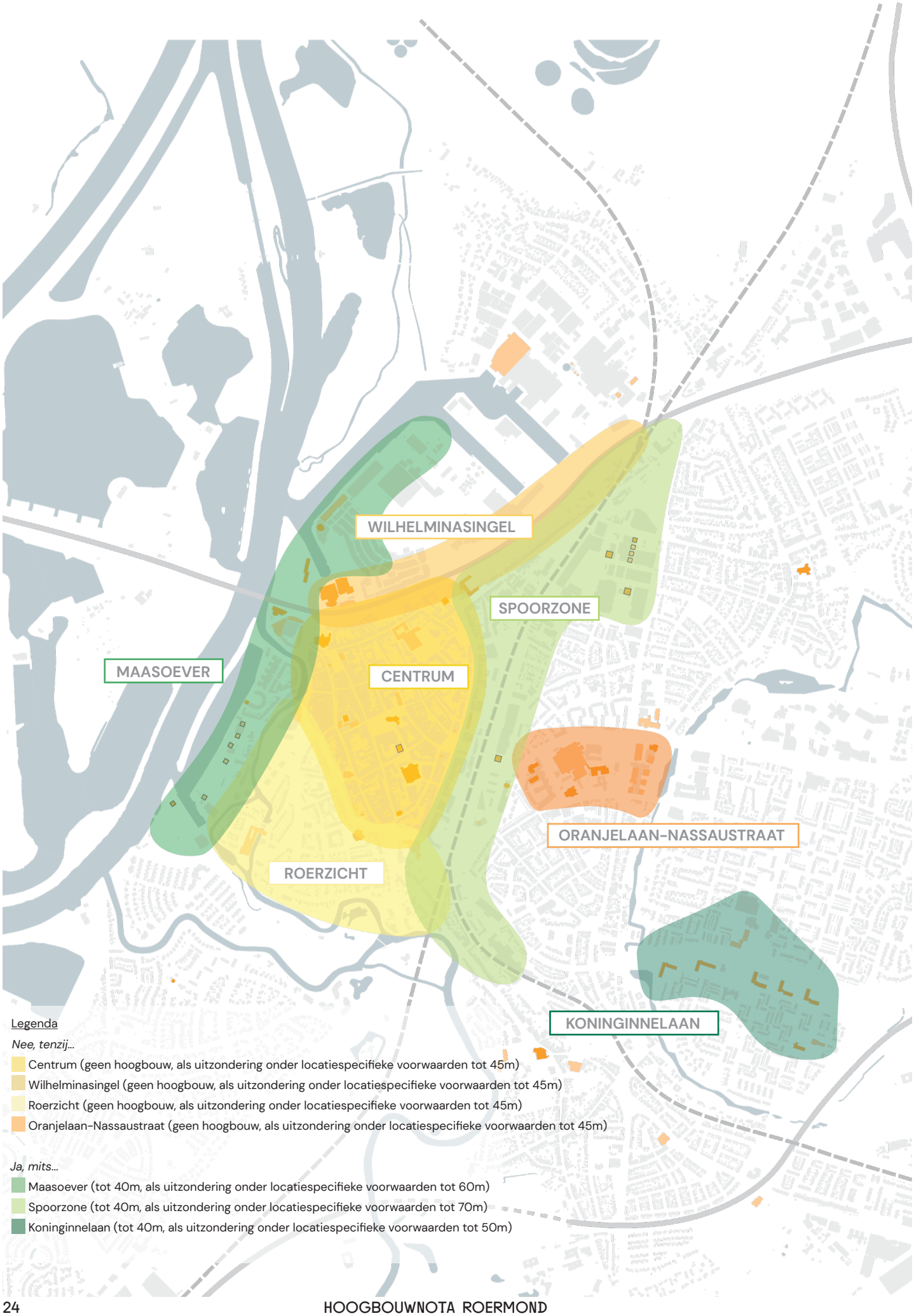
9. Hoogbouw in Roermond is veilig

Hoge gebouwen moeten vanzelfsprekend veilig zijn. Brandveiligheid is een belangrijk onderdeel van het ontwerpen aan hoogbouw, maar ook sociale veiligheid moet onderdeel zijn van het gesprek. Daarnaast zijn voor Roermond ook hoogwater en mogelijke aardbevingen thema's die geadresseerd moeten worden.



10. Hoogbouw in Roermond draagt bij aan ecologische inpassing in de wijk

Ook voor plant en dier moet hoogbouw iets toevoegen aan de stad. Inpassing in de ecologische context en hoe het gebouw onderdeel wordt van het landschap in Roermond is van belang bij nieuwe hoogbouw in de stad.



Legenda

Nee, tenzij...

- Centrum (geen hoogbouw, als uitzondering onder locatiespecifieke voorwaarden tot 45m)
- Wilhelminasingel (geen hoogbouw, als uitzondering onder locatiespecifieke voorwaarden tot 45m)
- Roerzicht (geen hoogbouw, als uitzondering onder locatiespecifieke voorwaarden tot 45m)
- Oranjelaan-Nassaustraat (geen hoogbouw, als uitzondering onder locatiespecifieke voorwaarden tot 45m)

Ja, mits...

- Maasoever (tot 40m, als uitzondering onder locatiespecifieke voorwaarden tot 60m)
- Spoorzone (tot 40m, als uitzondering onder locatiespecifieke voorwaarden tot 70m)
- Koninginnelaan (tot 40m, als uitzondering onder locatiespecifieke voorwaarden tot 50m)

AANDACHTSGEBIEDEN VOOR HOOGBOUW

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de vraag waar toekomstige hoogbouw wel en niet mogelijk is, en welke regels daarbij horen. Op basis van de analyse uit het hoofdstuk 'Hoogbouw in Roermond' zijn zeven aandachtsgebieden gedefinieerd waar al hoogbouw aanwezig is en er in de komende decenia ook nieuwe hoogbouwinitiatieven te verwachten zijn. Voor de gebieden die niet gekleurd zijn, geldt dat hoogbouw hier niet wenselijk is. Er wordt onderscheidt gemaakt tussen twee verschillende regimes:

Nee, tenzij... Dit zijn gebieden waar terughoudendheid gewenst is, en hoogbouw alleen als uitzondering onder strikte voorwaarden toegevoegd kan worden.

De gebieden waar dit regime geldt (Centrum, Wilhelminasingel, Roerzicht en Oranjelaan-Nassaustraat) hebben een sterk historisch karakter. Voor het Centrum geldt bovendien dat het grotendeels bestempeld is als beschermd stadsgezicht. Hoogbouw kan flinke impact hebben op de beleving van deze gebieden, dus het toevoegen van hoogbouw ligt niet voor de hand. Daar staat tegenover dat er geen stolp over deze gebieden gezet hoeft te worden. De ambitie om van Roermond een compacte stad te maken houdt in dat er dynamiek te verwachten is in de hele stad, en dus ook in deze centraal gelegen stedelijke gebieden. Dit deel van de stad is aantrekkelijk met voorzieningen en goede ontsluiting en hoogbouw kan een van de middelen zijn om ook hier verder te verdichten. Echter, de toepassing van hoogbouw vormt in deze omgeving een uitzondering, want het uitgangspunt is geen hoogbouw (hoger dan 30 meter). In het geval van het toestaan van zo'n eventuele uitzondering geldt een maximaal toegestane bouwhoogte van 45 meter en worden locatiespecifieke aanvullende voorwaarden opgesteld voor een zorgvuldige inpassing in de bestaande context.

Ja, mits... Dit zijn gebieden waar toekomstige hoogbouw een verrijking voor de stad kan zijn. Gebouwen tot 30 meter zijn mogelijk, en afhankelijk van het specifieke gebied mag er hoger gebouwd worden.

In deze gebieden is veelal al hoogbouw aanwezig en hier zijn in de toekomst bovendien nieuwe ontwikkelingen te verwachten. Het betreft strategische gelegen gebieden binnen de stad, waar in potentie een belangrijk deel van de woningbouwopgave kan landen. De Roerdelta en Spoorzone vormen samen de flanken aan de oost- en westzijde van de binnenstad, die ruimtelijk samenhangen met belangrijke dragende ruimtelijke structuren, respectievelijk de Maas en het spoor. Toepassing van hoogbouw in deze gebieden moet bijdragen aan het versterken van de stedelijke structuur. Er wordt gestreeft naar een ervaarbare ruimtelijke dieptewerking in het aanzicht van de stad. In de vorm van een 'coulissenwerking' worden de Roerdelta en Spoorzone als afzonderlijke karaktistieke gebieden onderdeel van de toekomstige skyline van Roermond. In beide gebieden is hoogbouw tot 40 meter toegestaan. Eventuele uitzonderingen versterken de coulissenwerking en leesbaarheid van de gebieden, waarbij in de Spoorzone daarom tot maximaal 70 meter gebouwd mag worden, terwijl eventuele uitzonderingen in de Roerdelta tot maximaal 60 meter hoog gerealsieerd mogen worden. Het aandachtsgebied aan de Koninginnelaan heeft een heel ander karakter. Hier maakt hoogbouw onderdeel uit van een naoorlogse modernische stedenbouwkundige structuur. Eventuele nieuwe hoogbouw in dit gebied versterkt het stedelijke karakter in het hart van de wijk de Donderberg, rondom het winkelcentrum en de Koninginnelaan. Hier is hoogbouw tot 40 meter toegestaan en uitzonderingen tot maximaal 50 meter.

Bouwhoogte en hoogteprofiel
Per aandachtsgebied is een toegestane bouwhoogte voor hoogbouw bepaald, die geldt als algemene hoogtebegrenzing per gebied. Dit betekent overigens niet dat binnen een aandachtsgebied bij ieder nieuw hoogbouwinitiatief onvoorwaardelijk deze toegestane bouwhoogte kan worden gerealiseerd. Er wordt gestreefd naar een ruimtelijke, speels opbouw in het silhouet, waarin hoogbouw die dicht bij elkaar is gesitueerd niet dezelfde bouwhoogte krijgt. Aan de randen van een aandachtsgebied wordt aansluiting gezocht op de omliggende, lagere bebouwing. Onder strikte voorwaarden zijn uitzonderingen op de hoogtebegrenzing mogelijk, waarvoor de maximale toegestane bouwhoogte per aandachtsgebied is vastgelegd. Per aandachtsgebied is een gewenst hoogteprofiel in deze nota opgenomen. De aandachtsgebieden worden op de volgende pagina's nader toegelicht.

Begrenzing aandachtsgebieden
De aandachtsgebieden zijn amorf en ruimtelijk niet scherp afgebakend. Bovendien overlappen de gebieden deels. Deze nota is opgesteld als onderlegger voor ontwikkelingen in de komende 10 tot 20 jaar. Hierdoor is ervoor gekozen om gebiedsaanduidingen te hanteren die ruimte bieden voor ontwikkelingen die nu nog niet geheel te voorspellen zijn. Overlappende zones van de aandachtsgebieden zijn gesitueerd langs ruimtelijke structuren die van belang zijn als overgangsgbied tussen de aandachtszones. Daarmee bieden de gedefinieerde aandachtsgebieden, in combinatie met de geïntroduceerde regimes "*nee, tenzij*" en "*ja, mits*", handvatten voor regie en sturing vanuit de gemeente.

EISEN AAN HOOGBOUW IN ROERMOND

Toetsing door Adviescommissie Omgevingskwaliteit
De Adviescommissie Omgevingskwaliteit (AOK) toetst bouwinitiatieven. Voor hoogbouw (gebouwen hoger dan 30 meter) geldt het toetsingsniveau gelden naast de algemene welstandsregels ook gebiedsgerichte welstandsregels.

Hoogtebegrenzing per aandachtsgebied
Voor alle aandachtsgebieden op de kaart is een toegestane bouwhoogte vastgesteld, die geldt als algemene hoogtebegrenzing per gebied. Voor gebouwen die hoger zijn dan 30 meter, maar onder deze hoogtebegrenzing blijven gelden de volgende voorwaarden:

Hoogbouw Effect Rapportage
Voor alle hoogbouw in Roermond is een Hoogbouw Effect Rapportage (HER) verplicht. Dit is van belang om verantwoording af te leggen met betrekking tot de impact op het stedelijke beeld en stadslandschap en te tonen dat de invloed van schaduw en wind op de omgeving beperkt blijft. Deze rapportage wordt door de initiatiefnemer opgesteld. De HER bevat in ieder geval:

• *Ruimtelijke inpassing*
Een beeld van het volume van het gebouw en de relatie tot de omgeving. Hierbij wordt zichtbaar gemaakt hoe het volume aansluit op de directe omgeving, maar ook hoe het bestaande zichtlijnen beïnvloedt.

• *Windonderzoek*
Door het gebruik te maken van NEN 8100 wordt het plan in de initiatieffase, bij het vaststellen van het voorlopig ontwerp en bij het vaststellen van het definitieve ontwerp getoetst op windhinder en windgevaar. De gemeente Roermond stelt voor het opstellen van de HER vast aan welke windkwaliteitsklassen voldaan moet worden.

• *Zon- en schaduw*
Hoogbouw mag niet leiden tot lange periodes van schaduw in de omgeving. Langdurige schaduw op bijvoorbeeld verblijfsplekken in de openbare ruimte, of woningen in de omgeving moet voorkomen worden. Daarom moet in de HER inzicht gegeven worden in de effecten van hoogbouw op de bezonning in de omgeving. Voordat initiatiefnemer de HER opstelt geeft de gemeente Roermond inzicht in de eisen die gelden voor de bezonning van de omgeving.

Toepassing van Roermondse principes
De HER moet ook gebruikt worden om te beschrijven hoe invulling wordt gegeven aan de in deze nota opgenomen hoogbouwprincipes. De toepassing van de principes vraagt om een locatiespecifieke doorvertaling.

Uitzonderingen
Per aandachtsgebied is een algemene hoogtebegrenzing van kracht. Toch kan het zijn dat er ergens een wens leeft om hoger te bouwen dan deze hoogte. Voor dergelijke uitzonderingen gelden in aanvulling op bovenstaande de volgende aanvullende eisen:

Maximaal toegestane bouwhoogte uitzonderingen
Voor bebouwing die als uitzondering hoger mag worden gerealiseerd dan de algemene hoogtebegrenzing in een gebied, is een maximaal toegestane bouwhoogte vastgelgd per aandachtsgebied. Dit vormt een absolute limiet qua bouwhoogte. Wanneer in uitzondering op de hoogtebegrenzing een hogere bouwhoogte wordt gehanteerd, kan overigens een lagere toegestande bouwhoogte worden gehanteerd dan deze limiet.

Aanvullende locatiespecifiek voorwaarden
De uitzonderingen zijn maatwerk en brengen aanvullende voorwaarden met zich mee die door de gemeente Roermond worden opgesteld. Er kunnen bijvoorbeeld eisen gesteld worden aan de vorm van het gebouw om zichtlijnen te behouden of de aansluiting te maken op de context. Er kunnen ook aanvullende eisen geformuleerd worden voor de invulling van de plint of aan parkeeroplossingen.

Kaders vanuit andere beleidsthema's
Vanzelfsprekend gelden ook voor hoogbouw de algemeen geldende regels rond bouwen in Nederland maar ook de eisen die vanuit de gemeente Roermond gesteld worden aan nieuwe gebouwen

CENTRUM

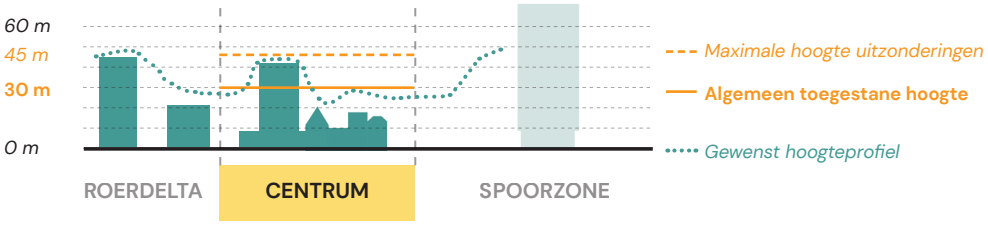
Gebiedsbeschrijving
Het spreekt voor zich dat in het historische centrum iedere ontwikkeling zorgvuldig moet worden ingepast. De bebouwing heeft hier een stedelijk karakter, vaak in 4 of 5 bouwlagen, afgewisseld met historische en nieuwere hoogteaccenten. De smalle en vaak gebogen straten zorgen ervoor dat in- en rond het centrum niet altijd te zien is vanaf de straat, maar het historische karakter en het beschermd stadsgezicht zorgen ervoor dat terughoudendheid ten aanzien van hoogbouw hier gewenst is. Dit betekent dat hoogbouw hier alleen als uitzondering mogelijk is. Voor deze uitzonderingen geldt dat ze niet hoger mogen worden dan maximaal 45 meter, en daarmee lager blijven dan de reeds bestaande hoogbouw in het gebied zoals de Sint Christoffel (85 m), Munsterkerk (55 m) en Oranjerie (50 m). In het gewenste profiel van het Centrum is te zien dat hoogbouw hier alleen als uitzondering kan, en dat dit ook geldt voor de gebieden ten noorden en zuiden van dit gebied.

- Valt onder *Nee, tenzij...*
- In principe geen hoogbouw
- Uitzonderingen alleen mogelijk onder aanvullende locatiespecifieke voorwaarden tot maximaal 45 m.
- Deels beperkingen door beschermd stadsgezicht

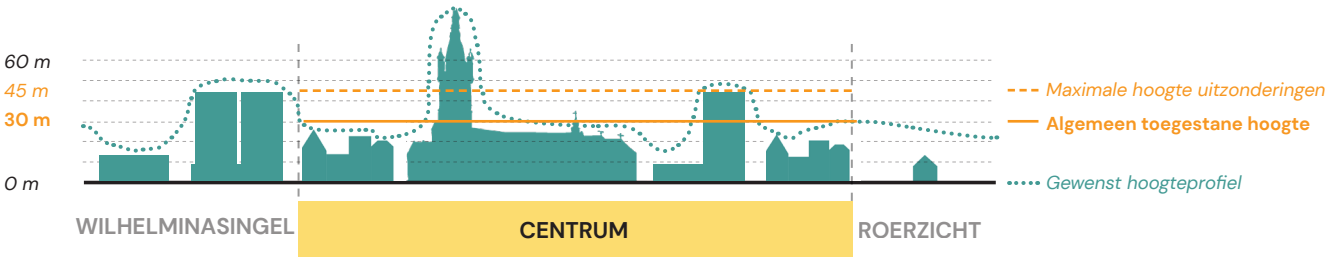




Centrum hoogteprofiel 1



Centrum hoogteprofiel 2



WILHELMINASINGEL

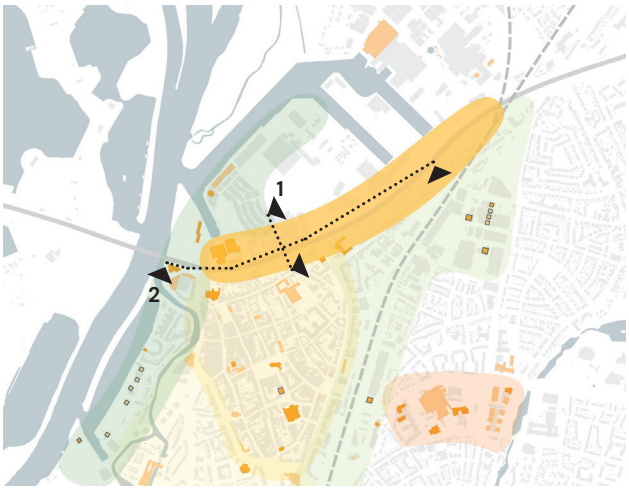
Gebiedsbeschrijving

Dit gebied vormt de overgang van de kleinschalige bebouwing van het historische centrum naar de grote gebouwen van de Maashaven. Aan de westkant sluit het aan hogere gebouwen van de Maasoever en naar het noordoosten op de Spoorzone. Vanwege de zichtlijnen op de Sint Christoffel en het Centrum en de lagere bebouwing aan beide kanten van de singel is terughoudendheid ten aanzien van hoogbouw hier gewenst.

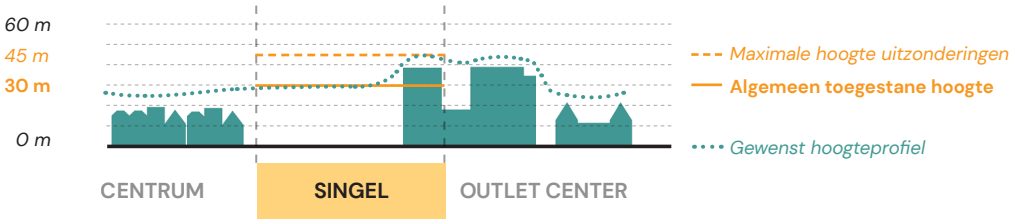
Dit betekent dat hoogbouw hier alleen als uitzondering mogelijk is. Voor deze uitzonderingen geldt dat ze niet hoger mogen worden dan maximaal 45 meter. Daarmee blijven deze uitzonderingen ver onder de hoogte van de Sint Christoffel (85 m) en worden ze niet hoger dan het complex aan het Kazerneplein (45 m).

- Valt onder *Nee, tenzij...*
- In principe geen hoogbouw
- Uitzonderingen alleen mogelijk onder aanvullende locatiespecifieke voorwaarden tot maximaal 45 m.

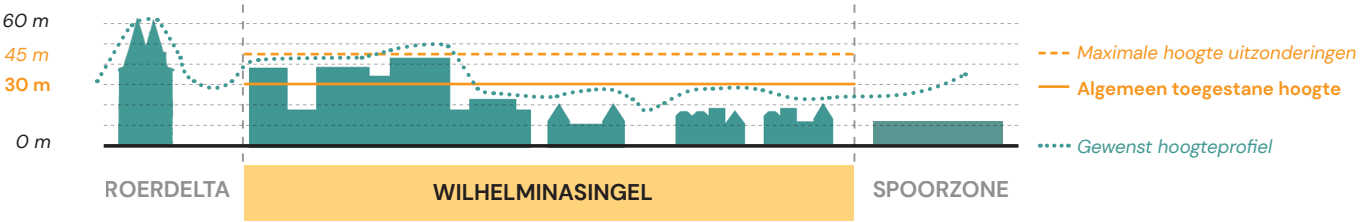




Wilhelminasingel hoogteprofiel 1



Wilhelminasingel hoogteprofiel 2

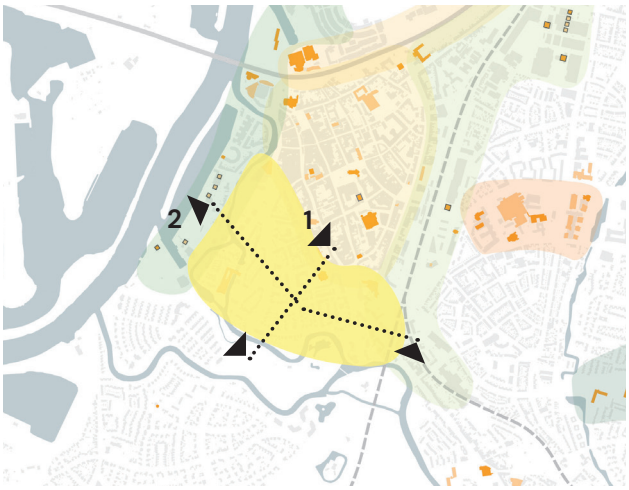


ROERZICHT

Gebiedsbeschrijving

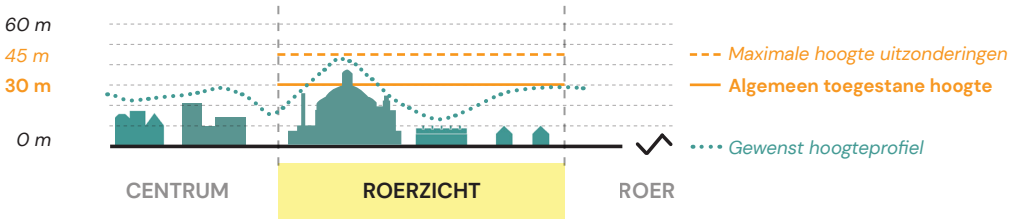
Dit gebied bestaat uit lage bebouwing met brede, rechte straten. Dit betekent dat hogere gebouwen hier erg zichtbaar zijn en terughoudendheid met betrekking tot hoogbouw geboden is. Langs de Singels aan de noordzijde van het gebied staan hogere gebouwen zoals de Koepelkerk (42 meter). Ook in dit gebied geldt dat hoogbouw alleen als uitzondering, dus met aanvullende eisen, mogelijk is. De maximale hoogte van deze uitzonderingen is net als in het Centrum en langs de Wilhelminasingel 45 meter.



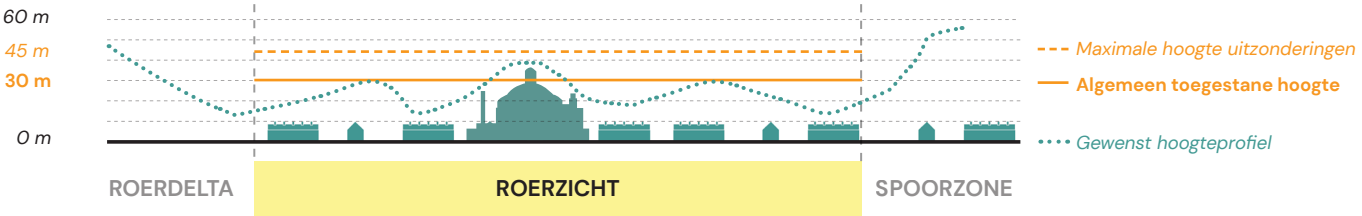


- Valt onder *Nee, tenzij...*
- In principe geen hoogbouw
- Uitzonderingen alleen mogelijk onder aanvullende locatiespecifieke voorwaarden tot maximaal 45 m.

Roerzicht hoogteprofiel 1



Roerzicht hoogteprofiel 2



ORANJELAAN - NASSAUSTRAAT

Gebiedsbeschrijving

Dit gebied ligt tussen de Oranjelaan en Nassaustraat, haaks op de Spoorzone. Het begint aan de westzijde met de hoogbouw van de SVB (43 meter) en het daarachter gelegen woongebouw. Daarna volgen de grote volumes van de Heilig Hart van Jezuskerk (40 meter) en het Laurentiusziekenhuis. Aan de Bredeweg liggen een aantal middenhoogbouw volumes met gedeeld binnengebied die samen een ensemble vormen. Hier gaat het landschap omlaag en wordt het gebied beëindigd door de Maasnielderbeek. Aan de noord- en zuidzijde van dit aandachtgebied liggen lagere woonwijken. Aan deze zijden gaat het gewenste hoogteprofiel wat omlaag, net als richting Donderberg aan de overzijde van de Maasnielderbeek.

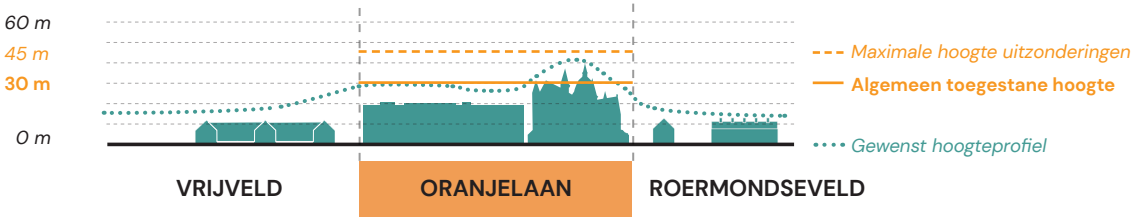
Het toevoegen van hoogbouw kan hier alleen als uitzondering, en onder aanvullende voorwaarden. De maximale hoogte voor deze uitzondering ligt net als in de andere *nee, tenzij...* gebieden op 45 meter.

- Valt onder *Nee, tenzij...*
- In principe geen hoogbouw
- Uitzonderingen alleen mogelijk onder aanvullende locatiespecifieke voorwaarden tot maximaal 45 m..

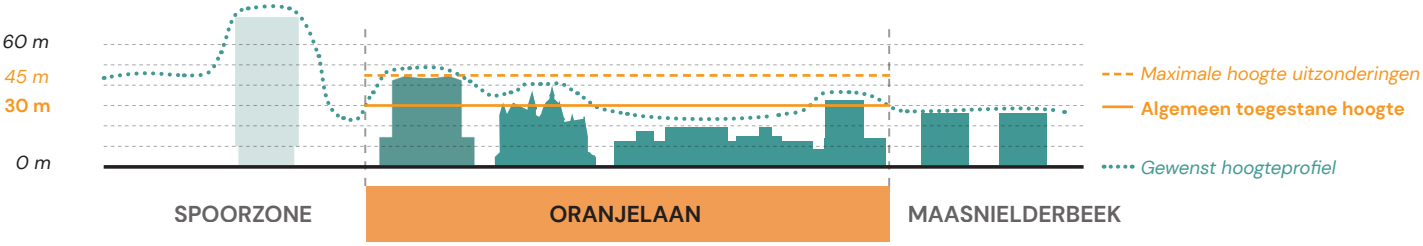




Oranjelaan-Nassaustraat hoogteprofiel 1



Oranjelaan-Nassaustraat hoogteprofiel 2



MAASOEVER

Gebiedsbeschrijving

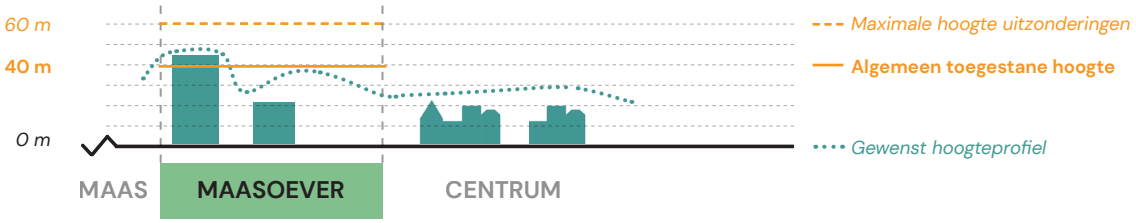
In aandachtsgebied Maasoever wordt met *Roerdelta* komende jaren flink gewerkt aan een herkenbaar stadsgezicht, met stedelijke blokken met hoogteaccenten tot 30 meter en een hoger volume van 45 meter aan de zuidkant. Langs het water staan al meerdere hoge gebouwen en aan de noordkant aan de Maashaven wordt er nog een toegevoegd. Deze zone bevat dus al veel middenhoogbouw en hoogbouw. Belangrijk uitgangspunt voor het gewenste hoogteprofiel is hier dat het zicht op de stad en de kerktorens vanaf het westen niet belemmerd wordt. Aan de noord- en zuidzijde, in de Maashaven en Roerdelta, is nog ruimte voor verdere hoogteaccenten. Dit gebied werkt tevens als een van de coulissen die het beeld van de historische binnenstad kaderen. Tot 40 meter kan hier hoogbouw worden toegevoegd. Als uitzondering en onder aanvullende voorwaarden kan er hoger gebouwd worden tot maximaal 60 meter.

- Valt onder *Ja, mits...*
- Hoogbouw mogelijk tot 40 meter
- Uitzonderingen alleen mogelijk onder aanvullende locatiespecifieke voorwaarden tot maximaal 60 m.

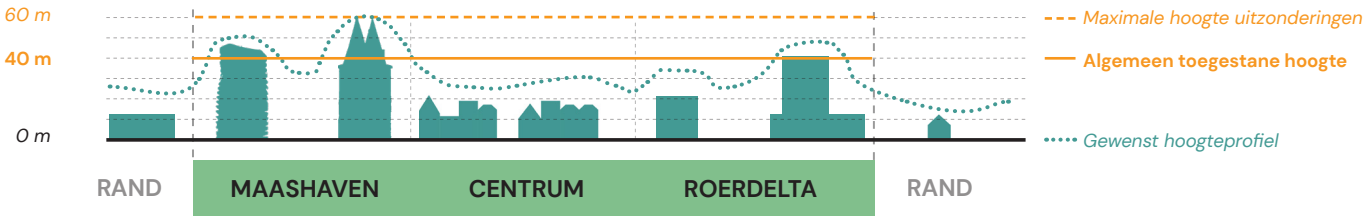




Maasoever hoogteprofiel 1



Maasoever hoogteprofiel 2



SPOORZONE

Gebiedsbeschrijving

In dit langgerekte gebied wordt aan de noordzijde al gewerkt aan Weerstand (60 meter), waarin ook hoogbouw opgenomen is, en rond het station aan de Roertoren (68 meter). In de verdere ontwikkeling van dit gebied kan middenhoogbouw een grote rol spelen, maar er is ook ruimte voor hoogbouw. Aan de zuidzijde van dit aandachtsgebied gaat het gewenste hoogteprofiel omlaag om het contrast met het gebied rond de Hendriklaan niet te groot te maken en omdat hoogbouw hier sterk zichtbaar zou zijn vanaf het centrum en Roerzicht. De Spoorzone vormt de oostelijke coulisse die het zicht op de historische binnenstad kaderen.

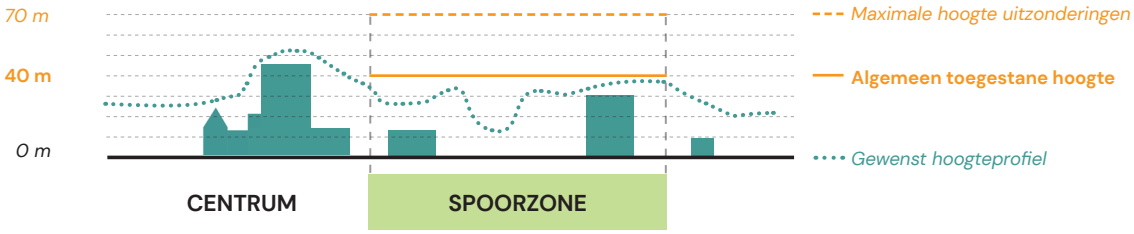
In de Spoorzone kan tot 40 meter hoogbouw toegevoegd worden. Als uitzondering en onder aanvullende voorwaarden kan er hoger gebouwd worden tot maximaal 70 meter.

- Valt onder *Ja, mits...*
- Hoogbouw mogelijk tot 40 meter
- Uitzonderingen alleen mogelijk onder aanvullende locatiespecifieke voorwaarden tot maximaal 70 m.

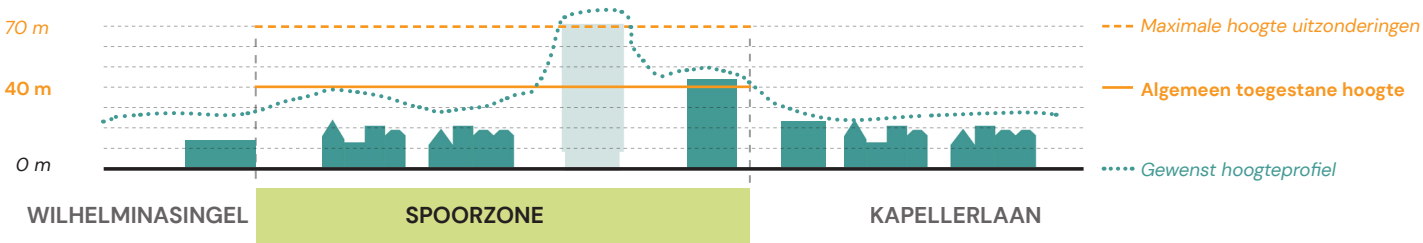




Spoorzone hoogteprofiel 1



Spoorzone hoogteprofiel 2



KONINGINNELAAN

Gebiedsbeschrijving

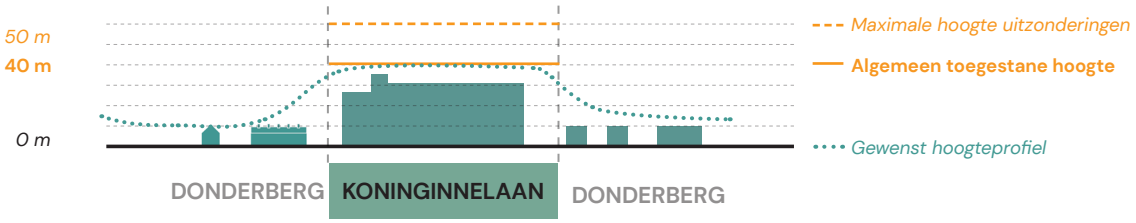
Langs de Koninginnelaan staan aan de zuidzijde al een rij hoogbouwflats (35 meter). Aan de noordkant, op de hoek met de Donderbergweg een tweetal middelhoge gebouwen. De hoogbouw in dit gebied maakt deel uit van een sterke stedenbouwkundige structuur, met gestempelde laagbouw van twee á drie lagen. De hoogbouw in dit gebied maakt onderdeel uit van deze structuur en is typisch voor deze periode in de stedenbouw. In dit gebied met voornamelijk laagbouw is hoogbouw mogelijk tot 40 meter, met uitzonderingen tot een maximale hoogte tot 50 meter. Eventuele nieuwe hoogbouw in dit gebied versterkt het stedelijke karakter in het hart van de wijk de Donderberg, rondom het winkelcentrum en de Koninginnelaan.

- Valt onder *Ja, mits...*
- Hoogbouw mogelijk tot 40 meter
- Uitzonderingen alleen mogelijk onder aanvullende locatiespecifieke voorwaarden tot maximaal 50 m.

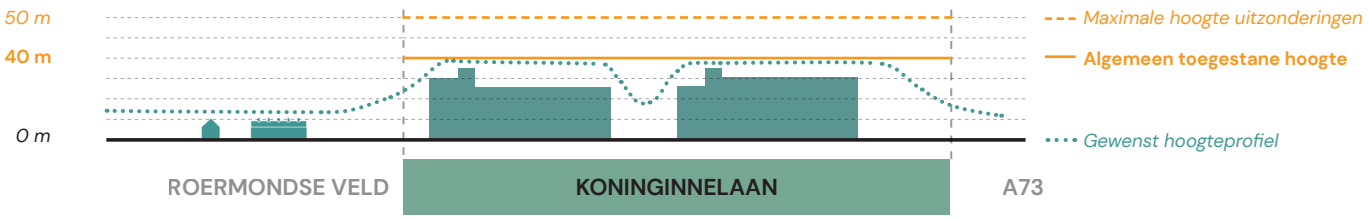




Koninginnelaan hoogteprofiel 1



Koninginnelaan hoogteprofiel 2




adidas
PEUTEREY
SCHIESSER
Floris van Bommel
ONLY
GUESS
DONUTS
TOM TAILOR
Kids Playgro
Guest Ser

BURA