7 MEI 2025

BURA

HOOGBOUWNOTA
ROERMOND

FLORIS VAN DER ZEE

gemeente Roermond



1

INTRODUCTIE

2

WAAROM EEN NOTA HOOGBOUW?

3

WAT IS HOOGBOUW?

4

WAT MOET DE NOTA BEVATTEN?

HOOGBOUW PRINCIPES & AANDACHTSGEBIEDEN



1 INTRODUCTIE

BURA

vormgeven aan duurzame stedelijke omgevingen



RADICALE BALANS



EIGENTIJDS VAKMANSCHAP



STAD ALS PROCES



COLLECTIEVE BEWEGING

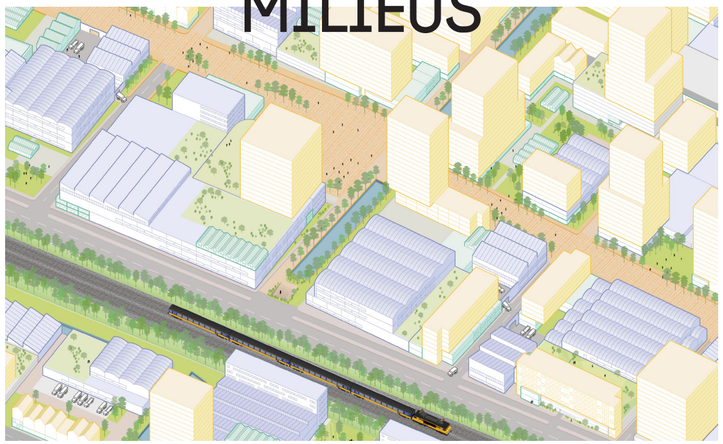
GEZONDE VERSTEDELIJKING

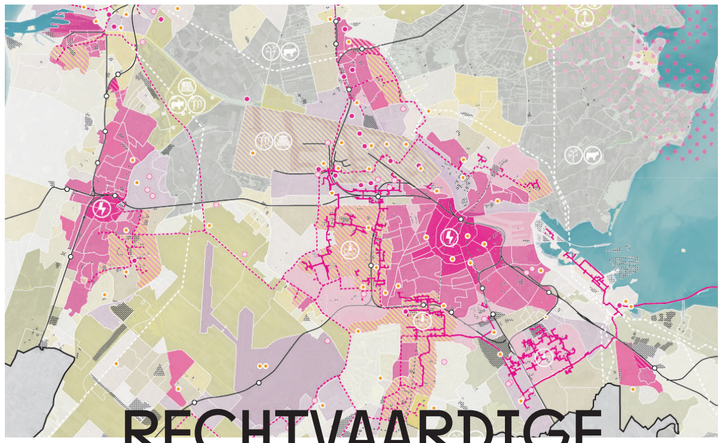


NIEUWE MOBILITEIT



PRODUCTIEVE MILIEUS





RECHTVAARDIGE TRANSITIES



RIJKE EN GELAAGDE PLEKKEN



VEERKRACHTIGE LANDSCHAPPEN

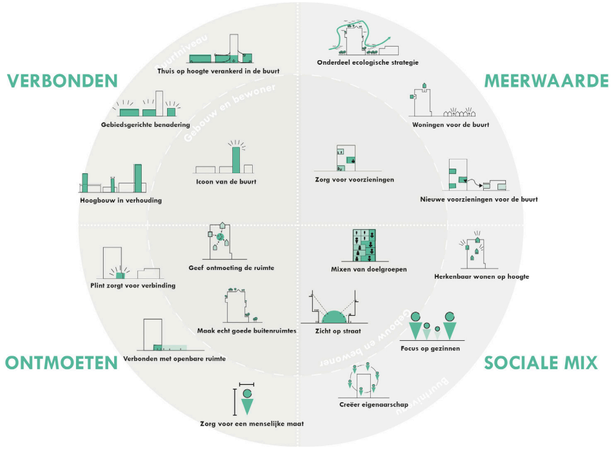
KENNIS EN EXPERTISE

Functiemengen



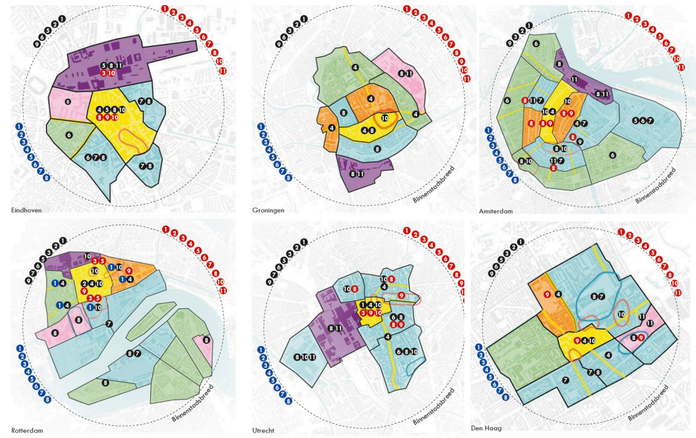


Stedelijk verdichten





Vitale binnensteden

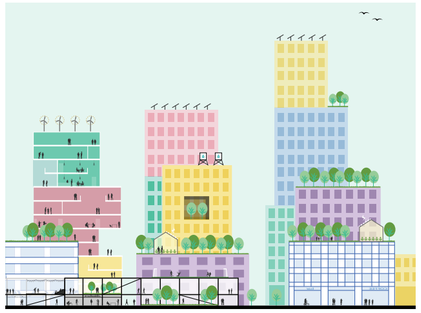




FOCUS OP DE BESTAANDE STAD



Ontwerpend onderzoek



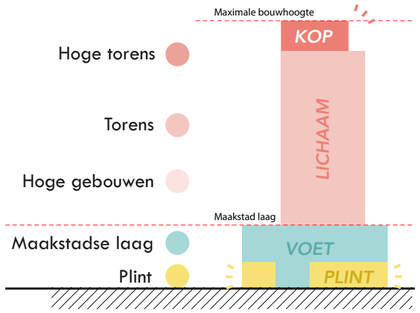
Thuis op hoogte

Visies & strategieën



Binnenstedelijk bouwen, Nijmegen

Stedenbouwkundige plannen



Schieoevers Noord, Delft



Verdichting als verrijking, Tilburg



Stadshart, Zwolle



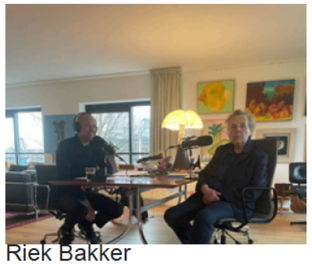
Merwede, Utrecht

DAAN ROGGEVEEN - MORE ARCHITECTURE - PODCAST: TOREN VAN BABEL


Martine Vledder


Erik Faber


Eric-Jan Pleijsters


Riek Bakker


Dominique Vosmaer


Wouter Veldhuis


Diederik Dam


Angelica Cecilia


Mathew Vola


Michiel Raaphorst


Bianca Seekles


Fieke vd Beuken


Stephan Pettermann


Don Murphy


Marjolein van Eig


Adam Smit


Paco Bunnik


Simone Tax


Evert Kolpa


Jan Peter Wingender


Flora Nycolaas


Nathalie de Vries


Frank Suurenbroek


Evert Klinkenberg



2 WAAROM EEN HOOGBOUWNOTA?

WAAROM EEN HOOGBOUWNOTA?

- Ruimte is schaars
- Grote behoefte aan extra woningen
- Hoogbouw is één van de mogelijke oplossingen (een middel, geen doel op zich)
- Historische en karakteristieke aanzicht en beeld van binnenstad behouden en verbeteren

- Sturing planinitiatieven
- Nota als fundament voor de komende jaren
- Actualiseren bestaande nota (uit 2004)

MAATSCHAPPELIJKE DISCUSSIE



Lex van Waarden organiseerde het debat Hilversumse Hoogte in december 2019

GroenLinks-debat over hoogbouw in Hilversum maakt veel los

1 januari 2020 Peter Veenendaal Fractie

Welk gevoel blijft er achter, een paar dagen na het GroenLinks-debat over de Hilversumse Hoogte in het Raadhuis? In ieder geval dat het onderwerp sterk leeft in de Mediastad. Of, zoals organisator en raadslid Lex van Waarden het zei: "Als je in Hilversum 'bouwhoogte' roept, zit iedereen meteen op de kast".

Zo'n tachtig belangstellenden waren dinsdag 17 december 2019 naar de Burgerzaal in het Raadhuis gekomen om mee te praten over het thema

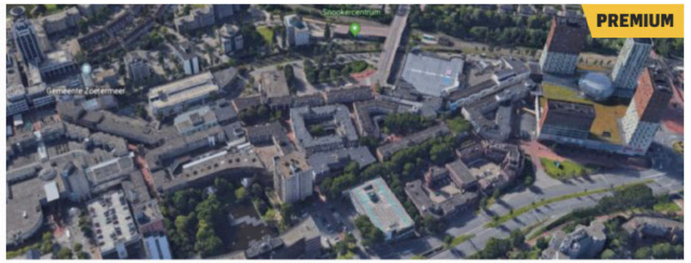


De nieuwbouw op de Kop van Hoog pal naast de binnenstad is 34 meter hoog. De gemeente Zwolle wil op dit soort locaties in de toekomst woningbouw tot 45 meter hoog mogelijk maken. © Frans Paalman

Hoge woontorens in Zwolle? 'Eerst een stadsdebat met feiten én emoties'

POLL | Zwolle wil de hoogte in. Om te zorgen voor meer woonruimte en om de uitstraling van de stad te verhogen. De oude afspraken over hoogbouw stammen uit 2008. Sindsdien is er niet meer over gesproken, nu ligt er plots een visie. Betrek nou de inwoners van de stad bij die nieuwe koers, stellen deskundigen. Tijd voor een stadsdebat.

Ewoud ten Kleij 06-08-20, 06:00



PREMIUM

Het centrum van Zoetermeer vanuit de lucht © Google Earth

Bewoners centrum boos om hoogbouw: 'Het is een planologisch rommeltje'

Met een paar honderd handtekeningen vragen bewoners van de Zoetermeerse binnenstad aandacht van de politiek voor hun onvrede over alle hoogbouwplannen in hun buurt. Ze vinden dat er geen sprake is van samenspraak en noemen de plannen 'een planologisch rommeltje'.



EINDHOVEN - Catharinakerk omringd door hoogbouw © Jean Pierre Reijnen

Eindhoven stelt visie over woontorens uit: kritiek op leefbaarheid stad

EINDHOVEN - De hoogbouwvisie voor de binnenstad van Eindhoven komt pas halverwege volgend jaar in de gemeenteraad. Eerst wil het college nog 'aanvullende gesprekken voeren met partners in de stad'.

Michel Theeuwen 13-12-19, 10:51 Laatste update: 12:15



PREMIUM

© KCAP Architects/Theo van Laur

Hoogbouw

COMMENTAAR | En toen was daar ineens projectontwikkelaar Kees van Loon met een plan waar Amersfoorters zich een ongeluk van schrikken/een gat van in de lucht springen/van moeten kokhalzen/rillingen van krijgen/een spontane hoestbui van krijgen/een vreugdedansje bij maken.

Bart Lauret 10-12-16, 15:07 Laatste update: 15:08



Hoogbouw Sluisbuurt: 'Vernieuwing is nu juist hetgene waar de tegenstanders bang voor zijn'

De Brug, Jan van Erven Dorens 18|09|2019

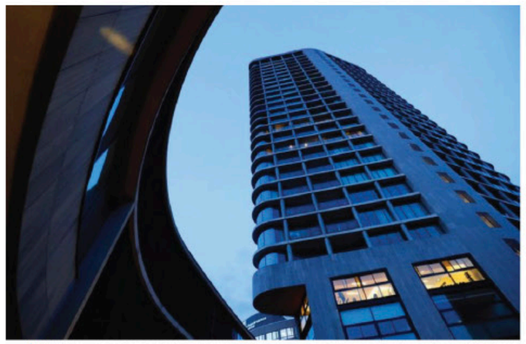
Kan ik, architectuurcriticus van *de Brug*, nog iets toevoegen aan de discussie over hoogbouw of geen hoogbouw in de Sluisbuurt? Ik denk het wel. Ik bedoel, natuurlijk kan ik dat! Ik ben gefascineerd door hoogbouw. In 1988 werd ik student-lid van de Stichting Hoogbouw, een stichting die in 1984 werd opgericht om het taboe op hoogbouw in Nederland te doorbreken. Rem Koolhaas was een van de eerste leden. In zijn boek *Delirious New York*(1974) bezingt hij de 'culture of congestion'(congestie = ophoping of verstopping). Dit klinkt als een

Past hoogbouw wel bij een stad als Amsterdam? De plannen voor een complete hoogbouwwijk op Zeeburgereiland maken discussie los bij bouwers en buurten.

Lex Boon 17 januari 2017, 12:08



Uitzicht op de woontorens op de Zuidas BEELD HOLLANDSE HOOGTE



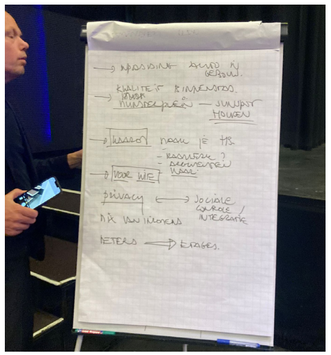
Met de bouw van onder meer de Vestedatoren heeft Eindhoven jaren geleden al voor hoogbouw gekozen. © Beri Jansen

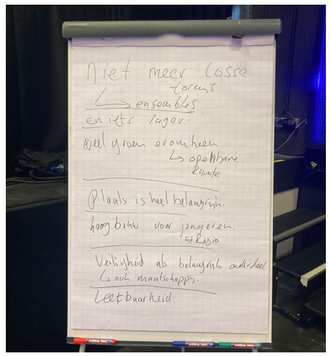
Stad als Eindhoven heeft behoefte aan iconen

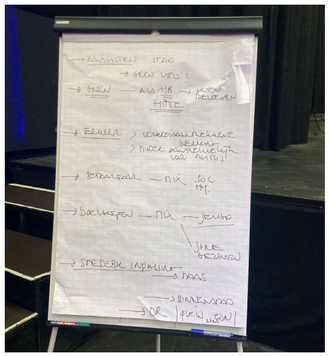
OPINIE | Discussie over hoogbouw moet niet op basis van sentiment maar van inhoudelijke argumenten worden gevoerd. Dat schrijft Robert de Greef in dit

14 APRIL PARTICIPATIEBIJEENKOMST











KANSEN EN UITDAGINGEN

Kansen:

- Bijdrage (woning)bouwopgave
- Sparen van groen en landschap
- Nieuwe woonvormen passend bij specifieke woonwensen
- Biedt ruimte voor functiemenging en levendige stad
- Stedelijk voorzieningenniveau omhoog / op peil houden
- Creëren van onderscheidende en stedelijk leefmilieus (bijdrage stedelijk vestigingsklimaat)
- Verrijking voor de stad (bijdrage identiteit & karakter plek)

Uitdagingen:

- Inpassing in bestaande context
- Menselijke maat
- Relatie met de straat & openbare ruimte
- Inclusiviteit & sociale ontmoetingen
- Schaduw
- Windhinder
- Mobiliteit en parkeren
- Betaalbaarheid

CENTRALE VRAAGSTELLING

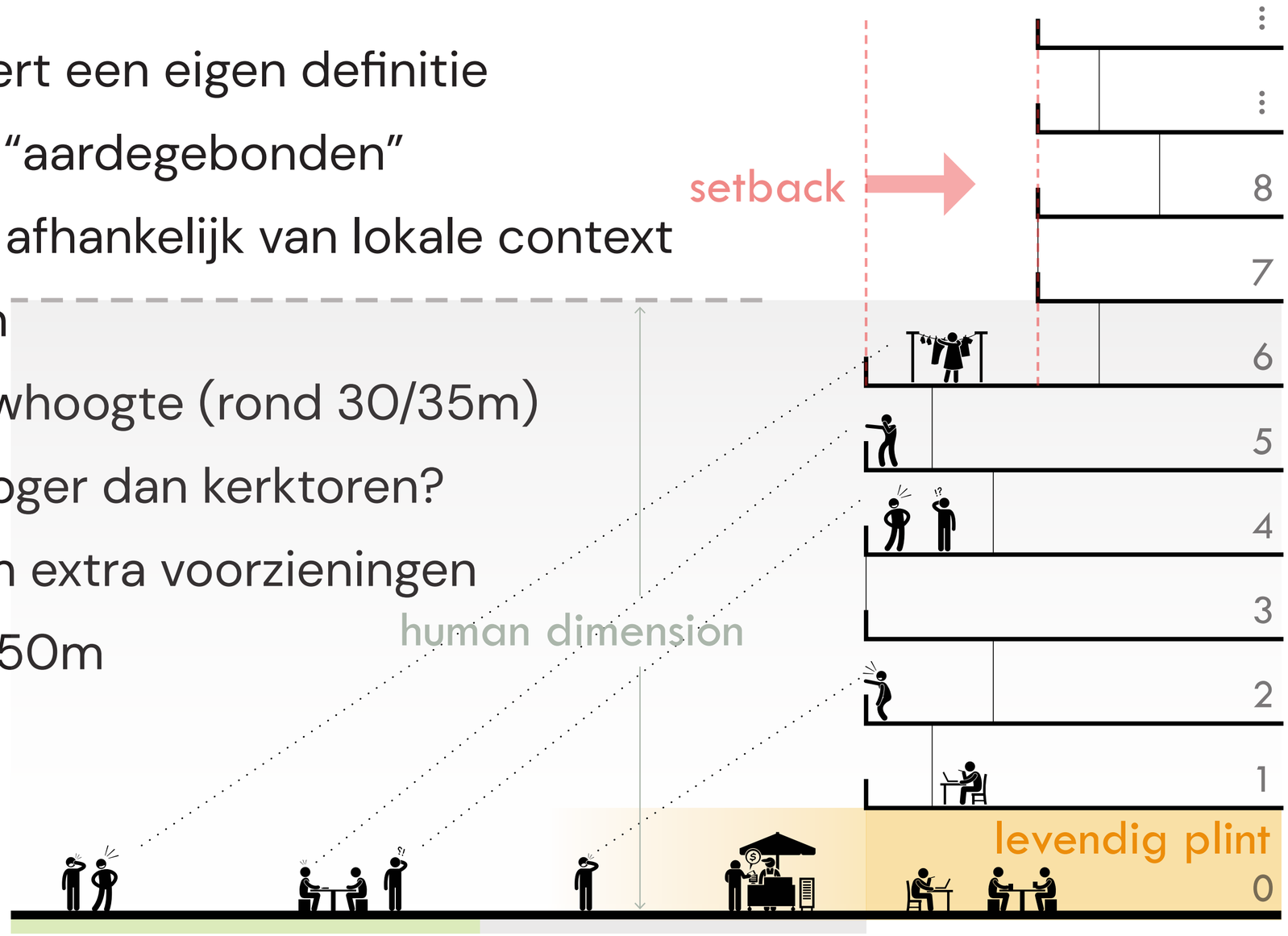
Hoe draagt hoogbouw bij aan een prettige leefomgeving?



3 WAT IS HOOGBOUW?

DEFINITIE HOOGBOUW

- Elke stad of dorp hanteert een eigen definitie
- Gebouwen tot 20m zijn “aardegebonden”
- Hoogbouw is relatief en afhankelijk van lokale context
- bv. hoger dan de bomen
- bv. 2x gemiddelde bouwhoogte (rond 30/35m)
- Symbolische kwestie: hoger dan kerktoren?
- Bouwbesluit: boven 70m extra voorzieningen
- Superhoogbouw vanaf 150m



ROERMONDSE HOOGBOUW

- Roermond bestaat voornamelijk uit bebouwing van 2 lagen met een kap
- In Roermondse binnenstad veelal minder dan 20m (vier tot zes bouwlagen)
- Hoogbouw vanaf 30m
- Maximale bouwhoogte afhankelijk van exacte locatie type gebied



LAAGBOUW

< 20 m

minder dan 6 bouwlagen



MIDDENBOUW

20 m < > 30 m

tussen circa 6 en 10 bouwlagen

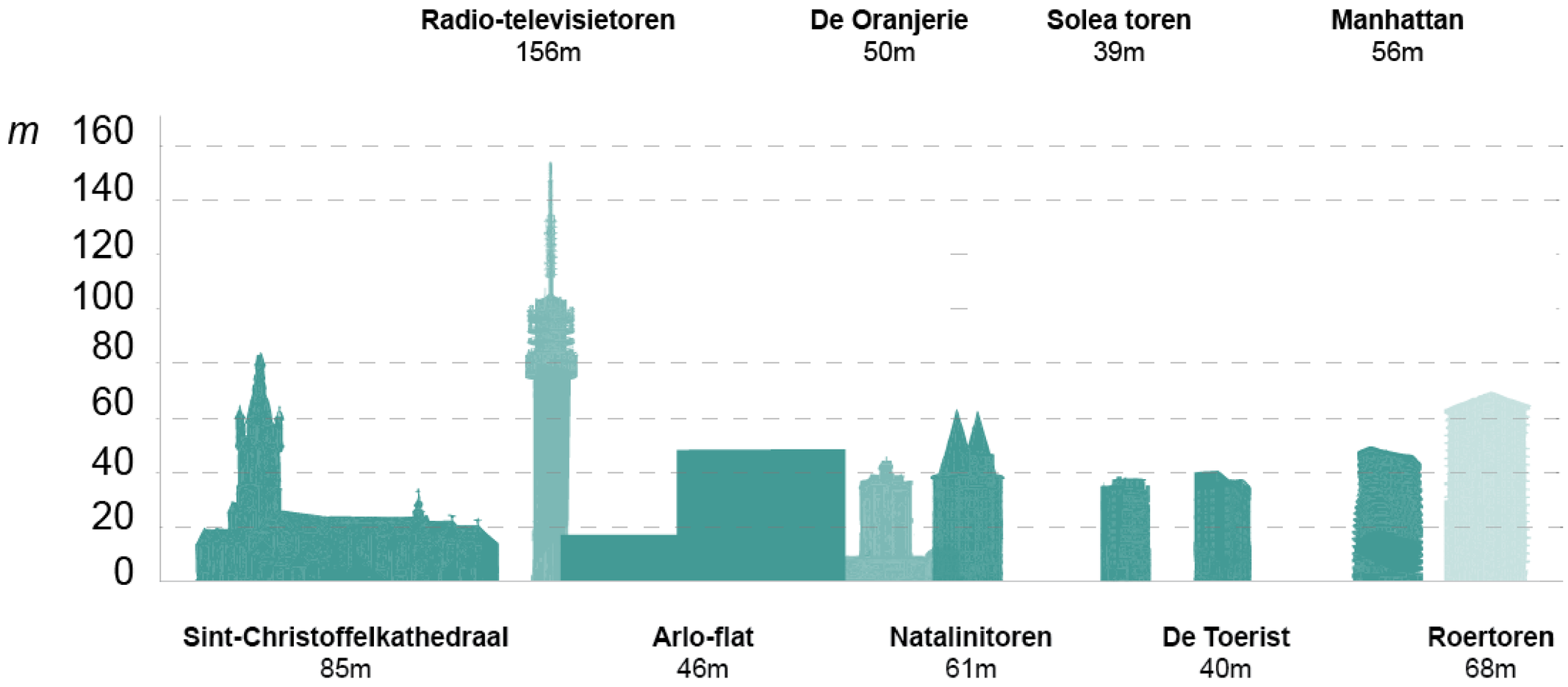


HOOGBOUW

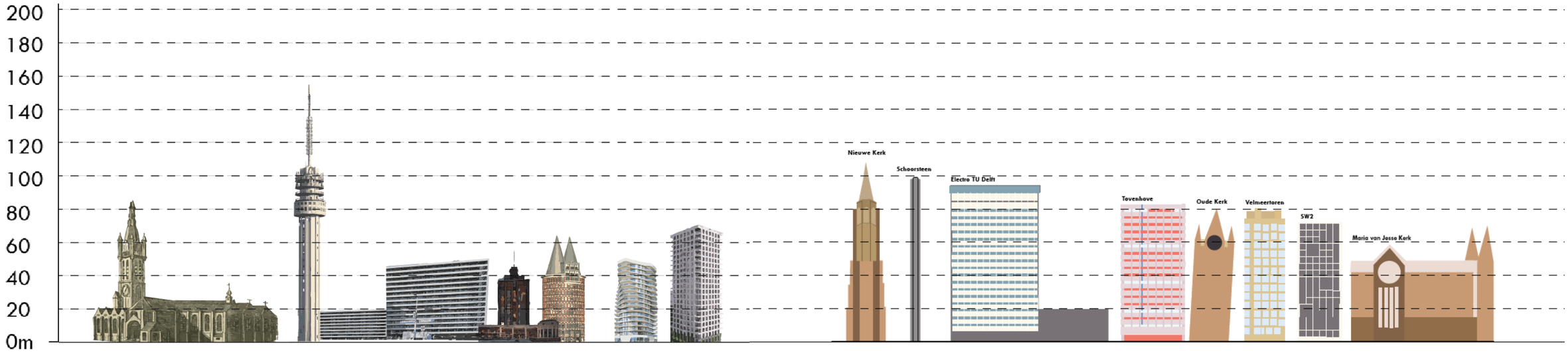
> 30 of 35 m

meer dan circa 10 bouwlagen

HOOGBOUW IN ROERMOND

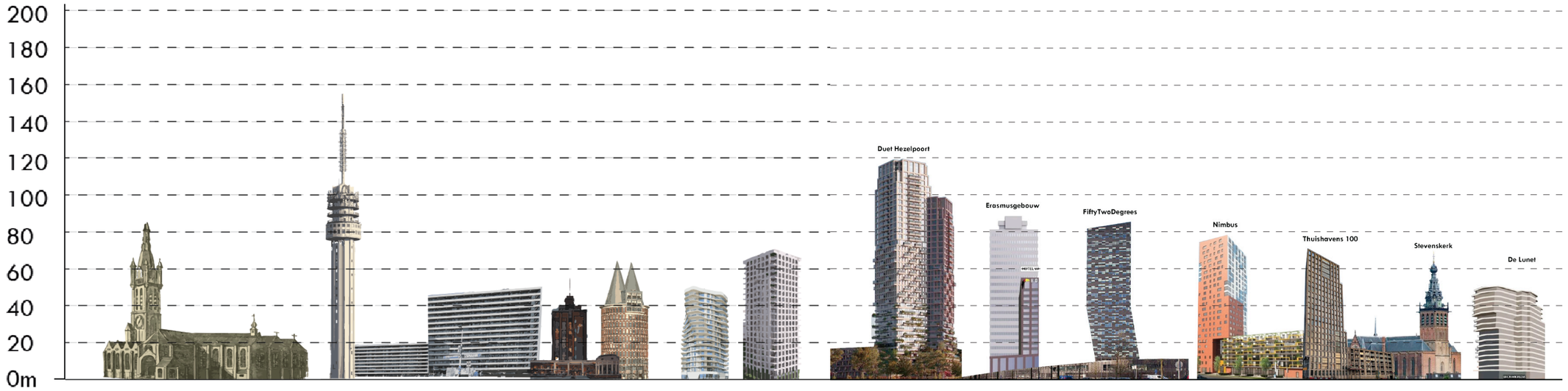


HOOGBOUW IN PERSPECTIEF

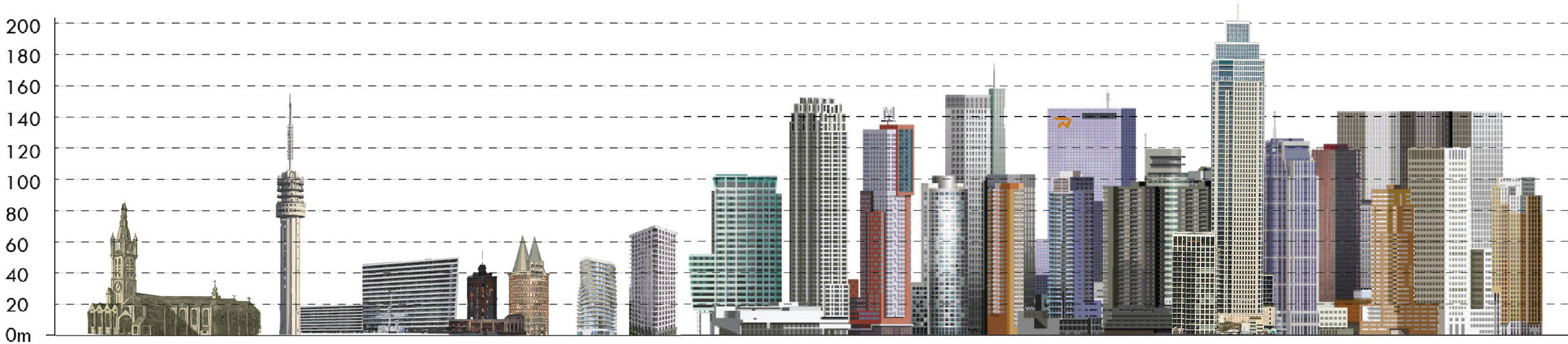


Roermond **Delft**

HOOGBOUW IN PERSPECTIEF

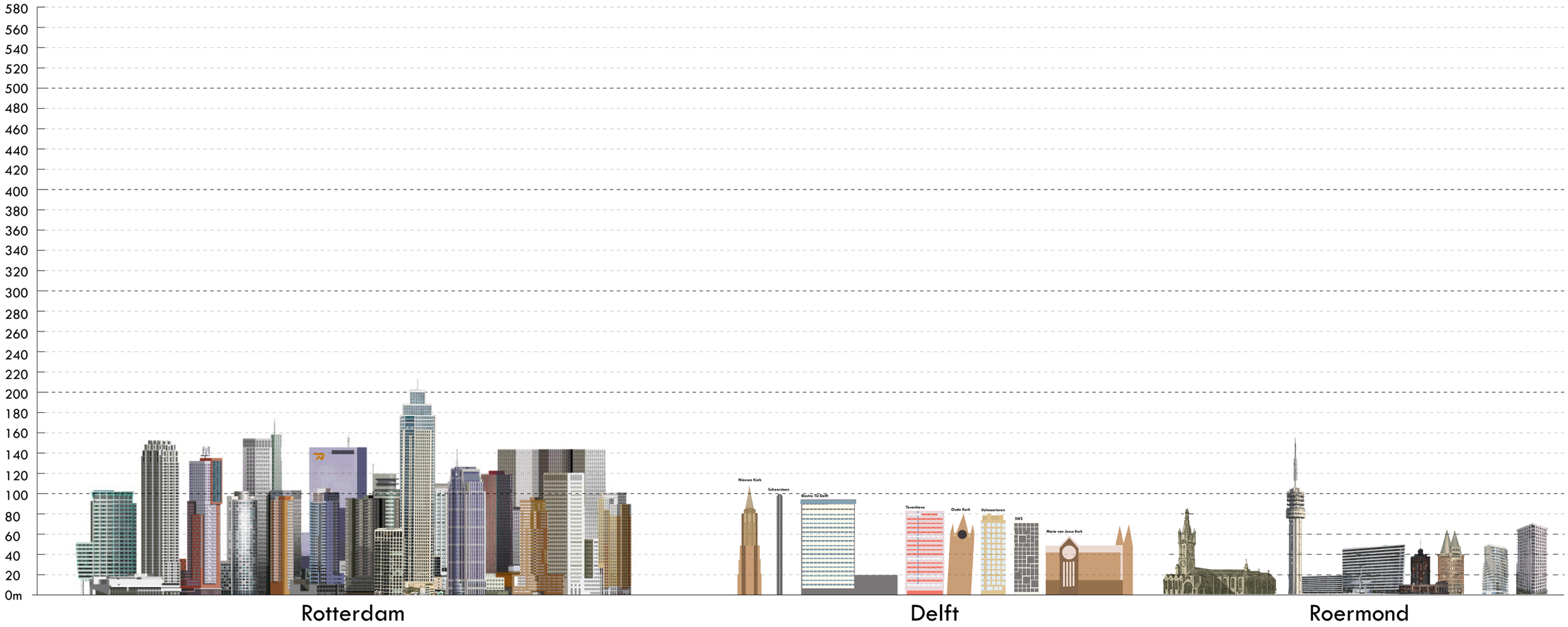


HOOGBOUW IN PERSPECTIEF

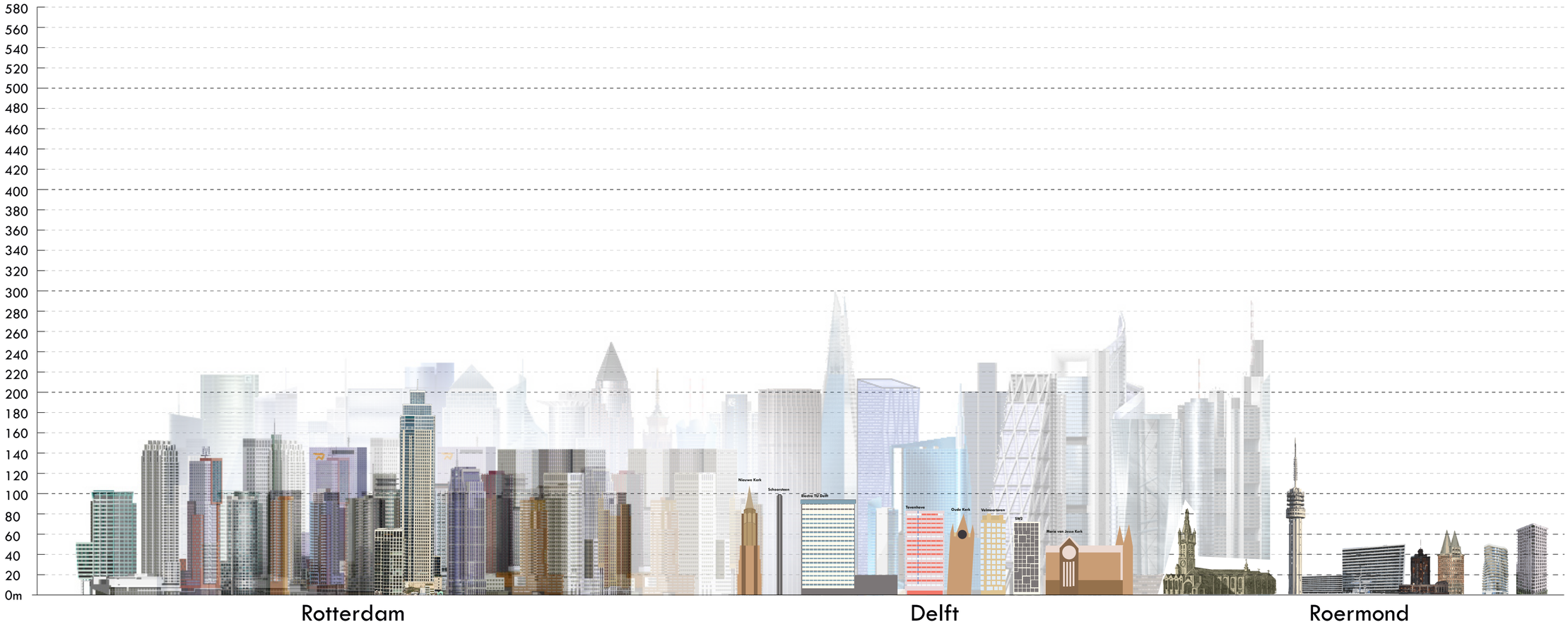


Roermond **Rotterdam**

HOOGBOUW IN PERSPECTIEF: NEDERLAND

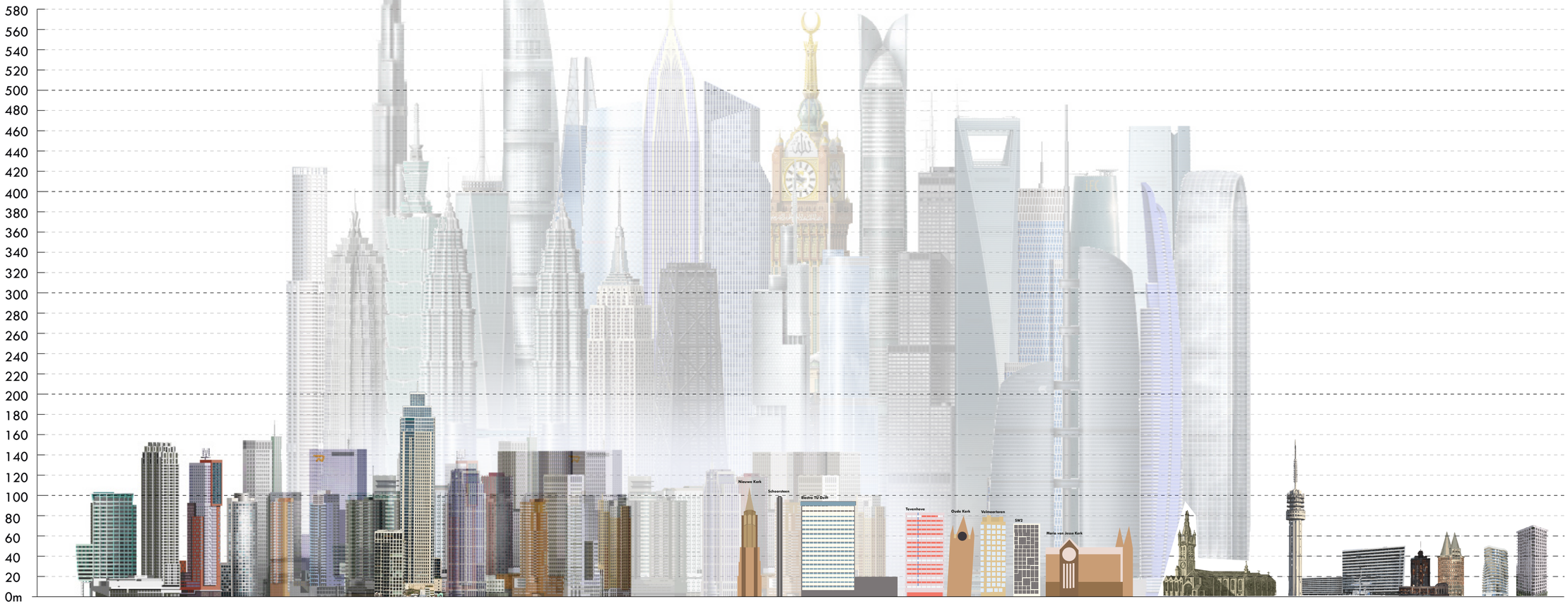


HOOGBOUW IN PERSPECTIEF: EUROPA



828

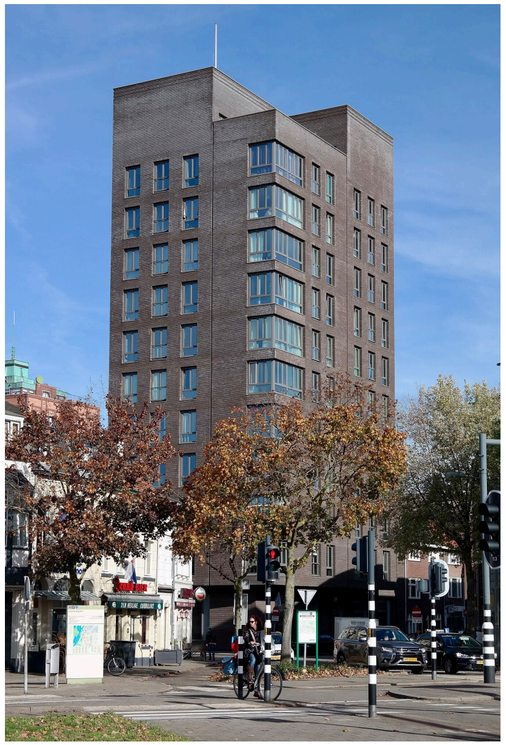
HOOGBOUW IN PERSPECTIEF: WERELD



RECENTE VOORBEELDEN



Natalinitoren - 61m
Natalini Architetti i.s.m. Schrauwen Architecten

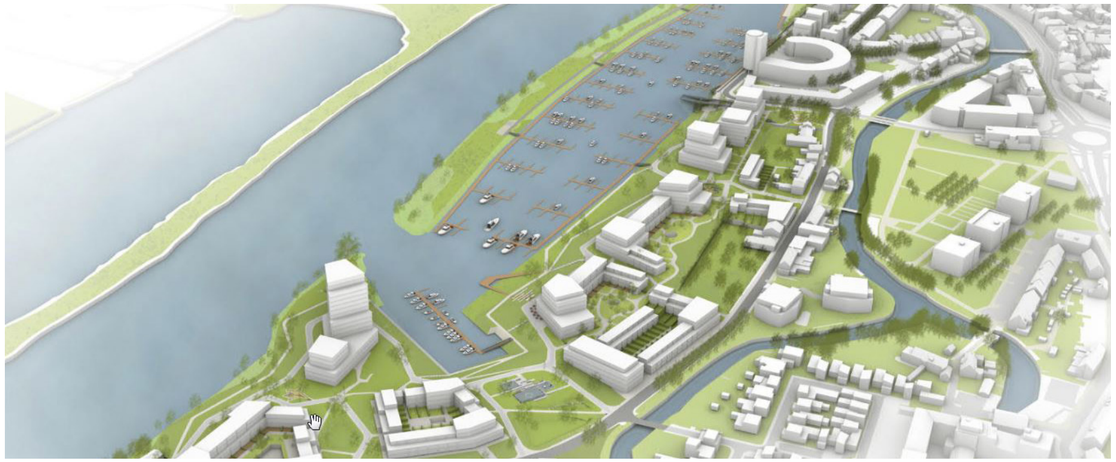


De Toerist - 40m
Buro 5



Manhattan - 56m
Kern Architecten

PLAN INITIATIEVEN



Roerdelta



Weerstand



Jazz City

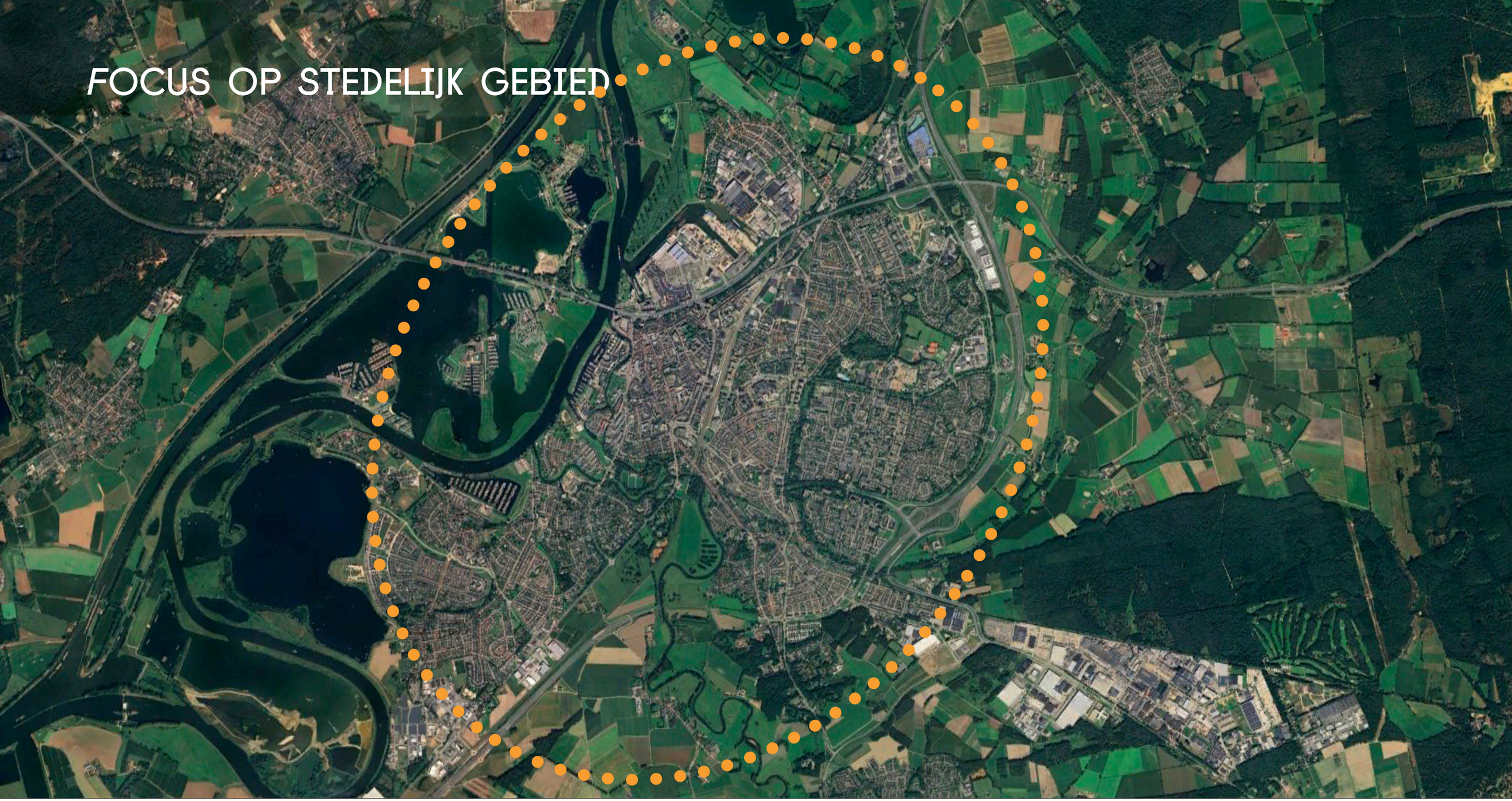


Spoorzone

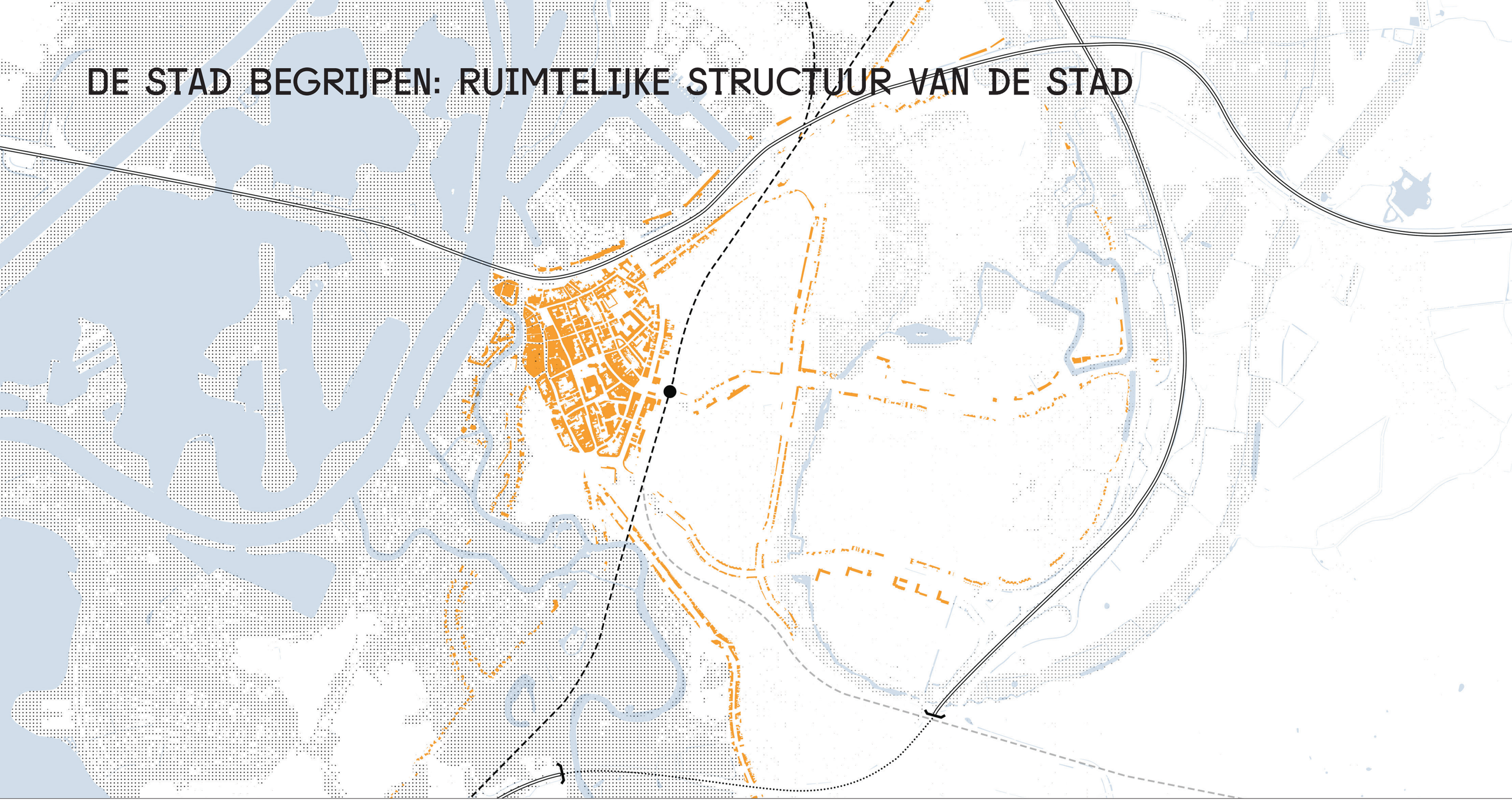
GEMEENTE ROERMOND EN OMGEVING



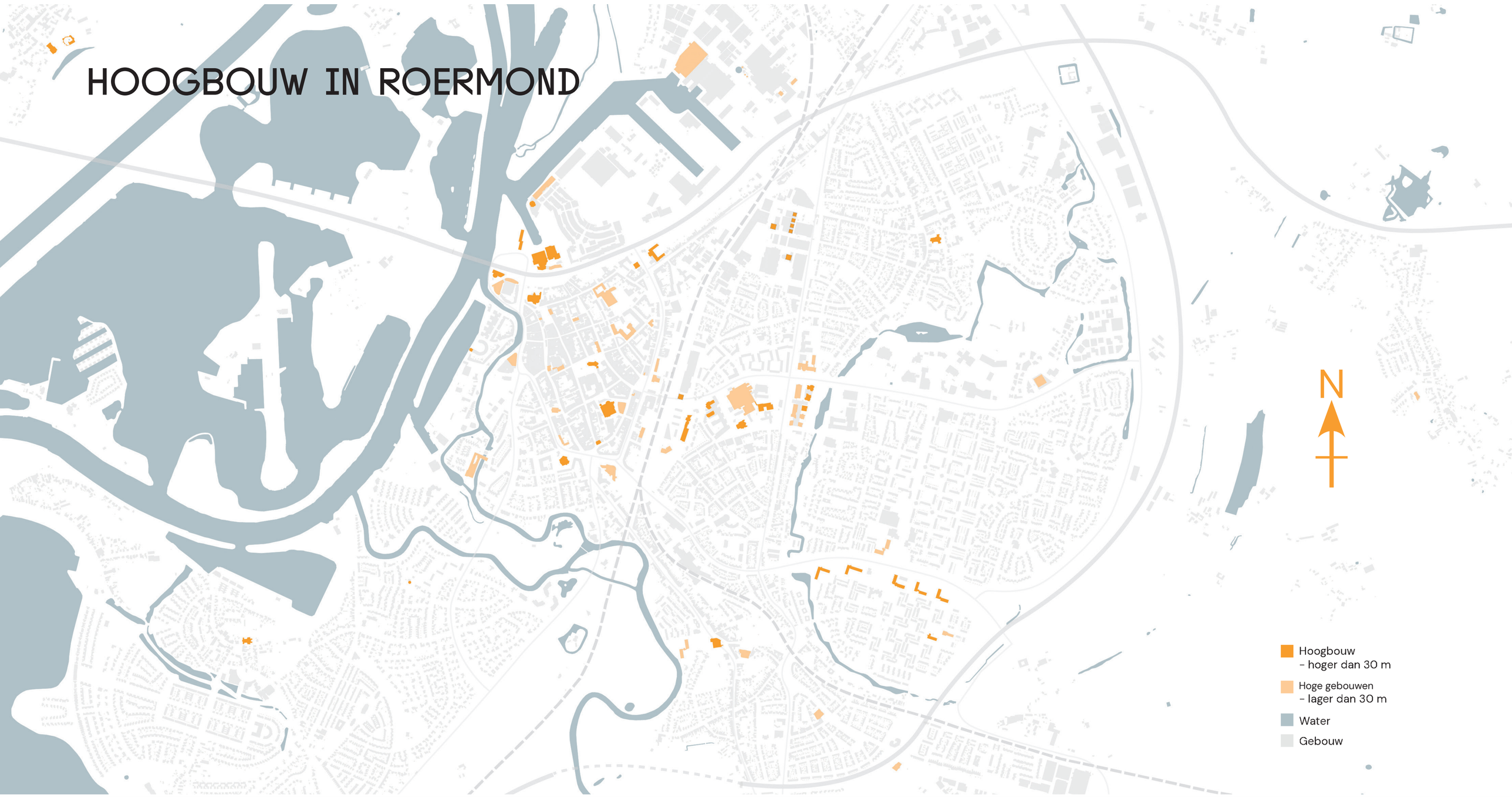
FOCUS OP STEDELIJK GEBIED



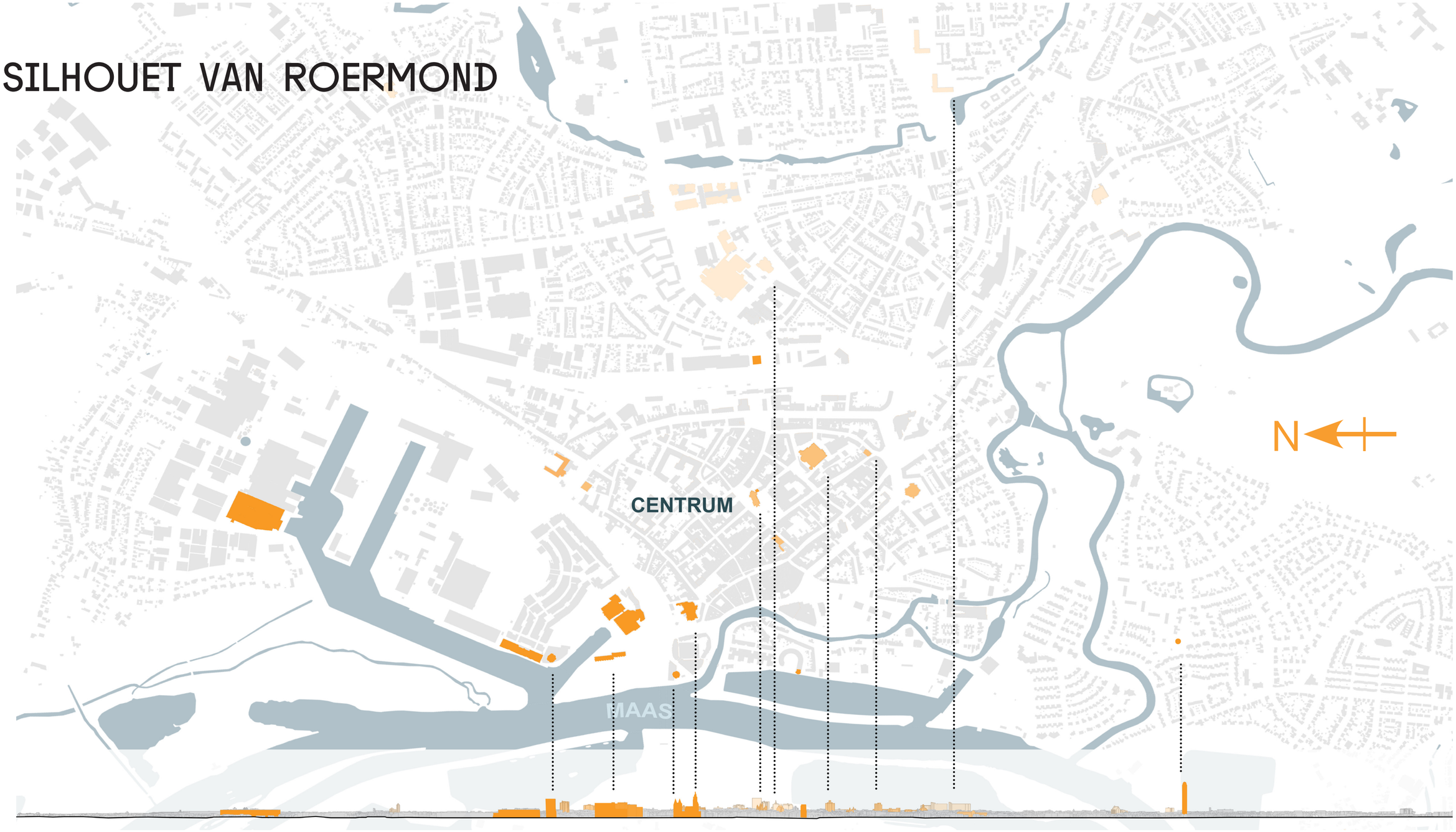
DE STAD BEGRIJPEN: RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE STAD



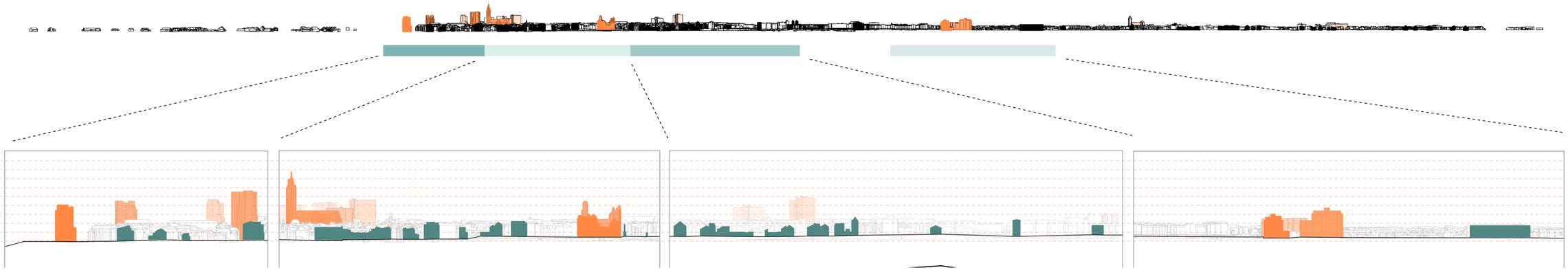
HOOGBOUW IN ROERMOND



SILHOUET VAN ROERMOND



ROERMONDSE DOORSNEDE



Roerdelta

Centrum

Spoorzone

Oost

VERSCHILLENDE TYPE GEBIEDEN



VERSCHILLENDE VORMEN VAN HOOGBOUW





4
WAT MOET DE NOTA BEVATTEN?

WAAR WERKEN WE AAN?

Principes

- Sociaal
- Mobiliteit
- Ruimtelijk
- Duurzaamheid
- Landschap

Aandachtsgebieden

met randvoorwaarden

- Max hoogte
- Gebouwtype
- Rooilijnen
- Setbacks

Gebied 1

Gebied 2

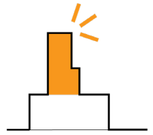
Gebied 3

ROERMOND

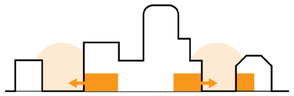
HOOGBOUW NOTA



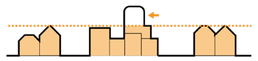
PRINCIPES VOOR HOOGBOUW IN ROERMOND



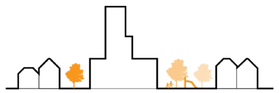
1.
Hoogbouw in Roermond
moet bijzonder zijn



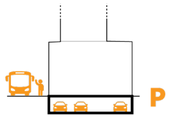
2.
Hoogbouw in Roermond
heeft meerwaarde voor de buurt



3.
Hoogbouw in Roermond
past in de bestaande omgeving



4.
Hoogbouw in Roermond
zorgt voor prettige plekken



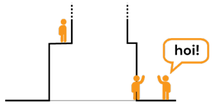
5.
Hoogbouw in Roermond
staat op goed bereikbare plekken



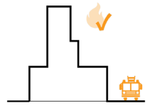
6.
Hoogbouw in Roermond
is voor de lange termijn



7.
Hoogbouw in Roermond
is voor iedereen



8.
Hoogbouw in Roermond
draagt bij aan sociale samenhang

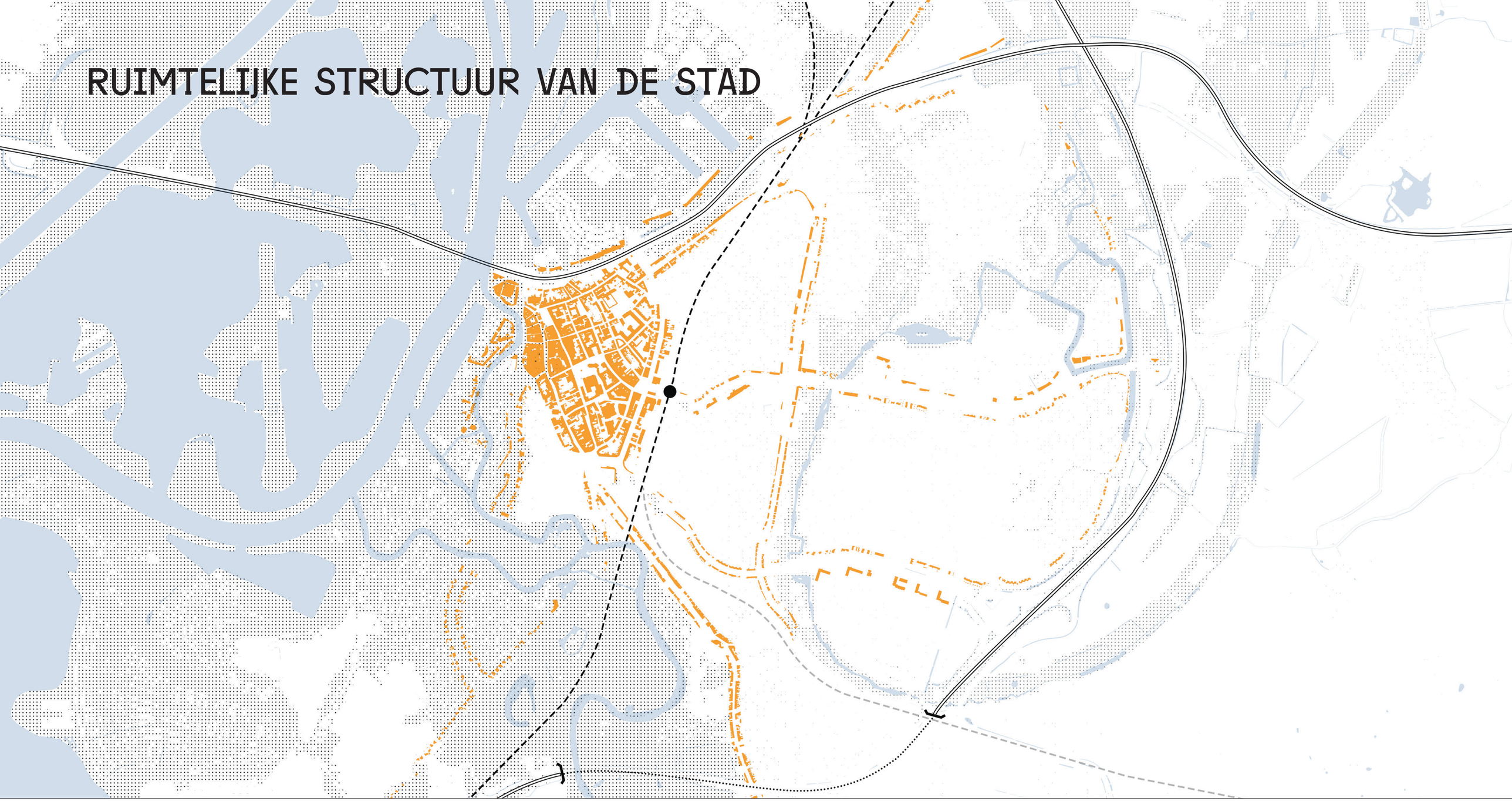


9.
Hoogbouw in Roermond
is veilig

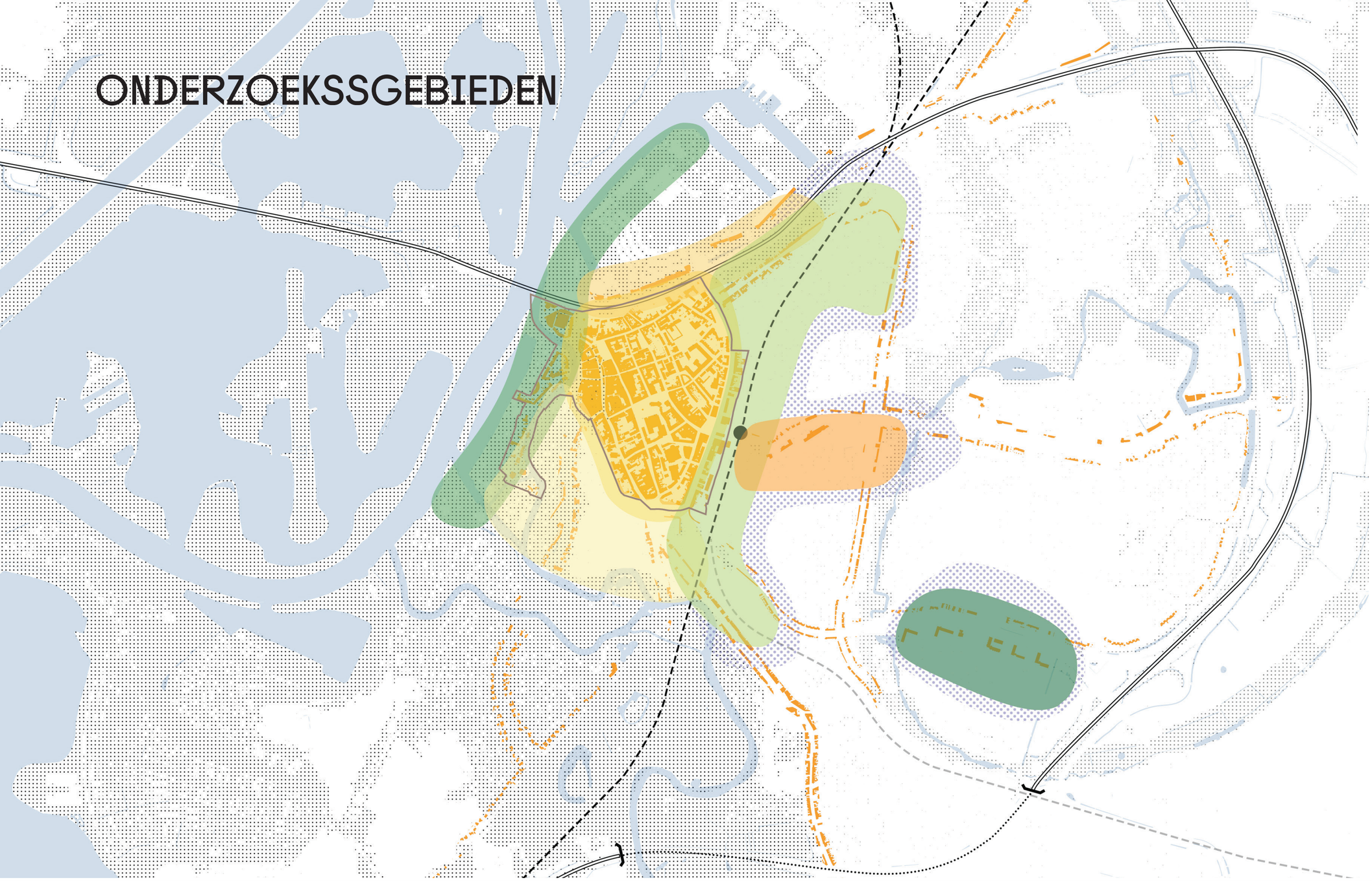


10.
Hoogbouw in Roermond is
ecologisch onderdeel van omgeving

RUIMTELIJKE STRUCTUUR VAN DE STAD



ONDERZOEKSSGEBIEDEN





Hoogbouw
> bijvoorbeeld 30 m

Hoogbouw mogelijk

Onder extra voorwaarden

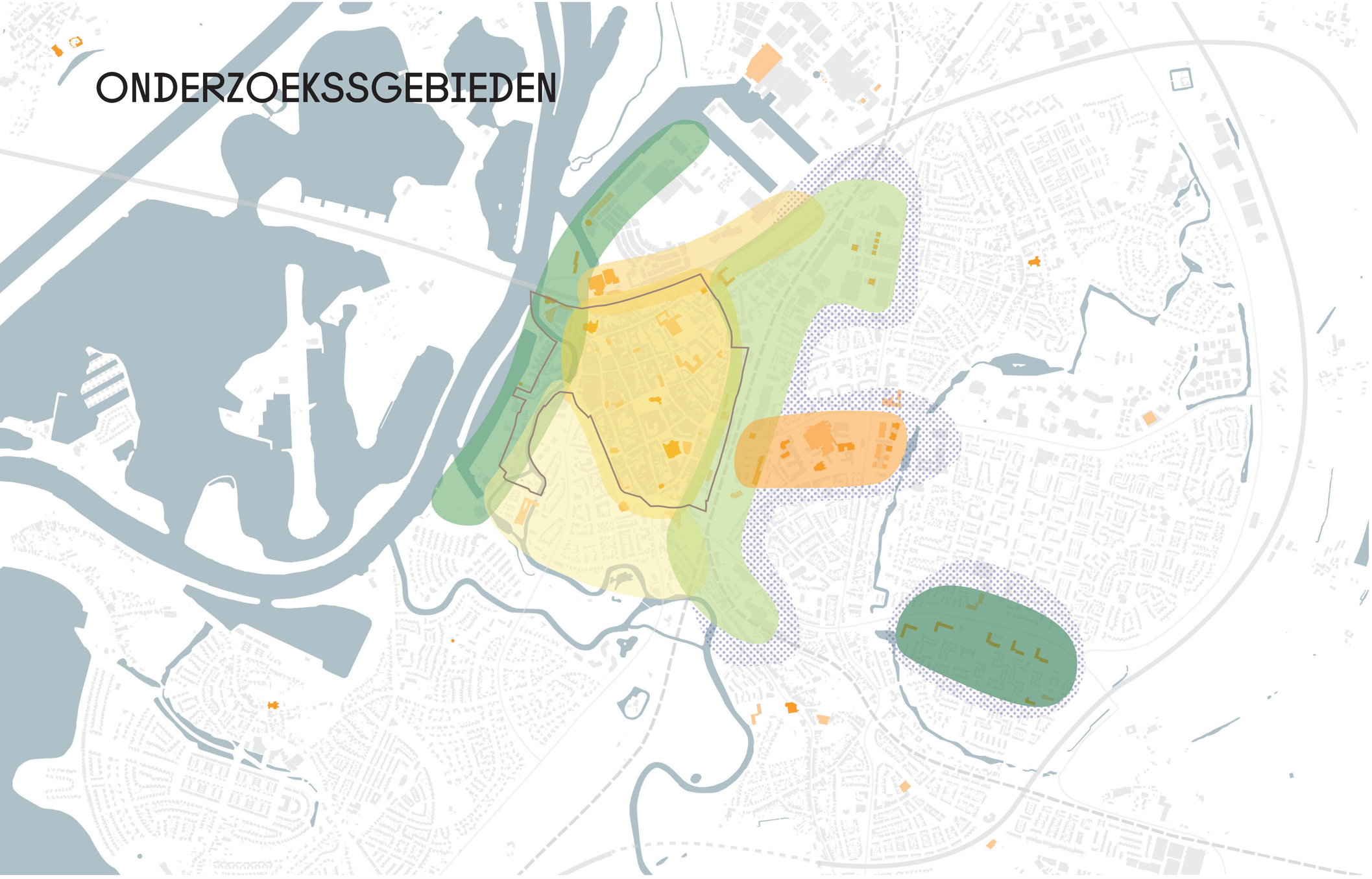


Middenbouw
20 m < > 30 m



Laagbouw
< 20 m

ONDERZOEKSSGEBIEDEN





Hoogbouw
> bijvoorbeeld 30 m

Hoogbouw mogelijk

Onder extra voorwaarden

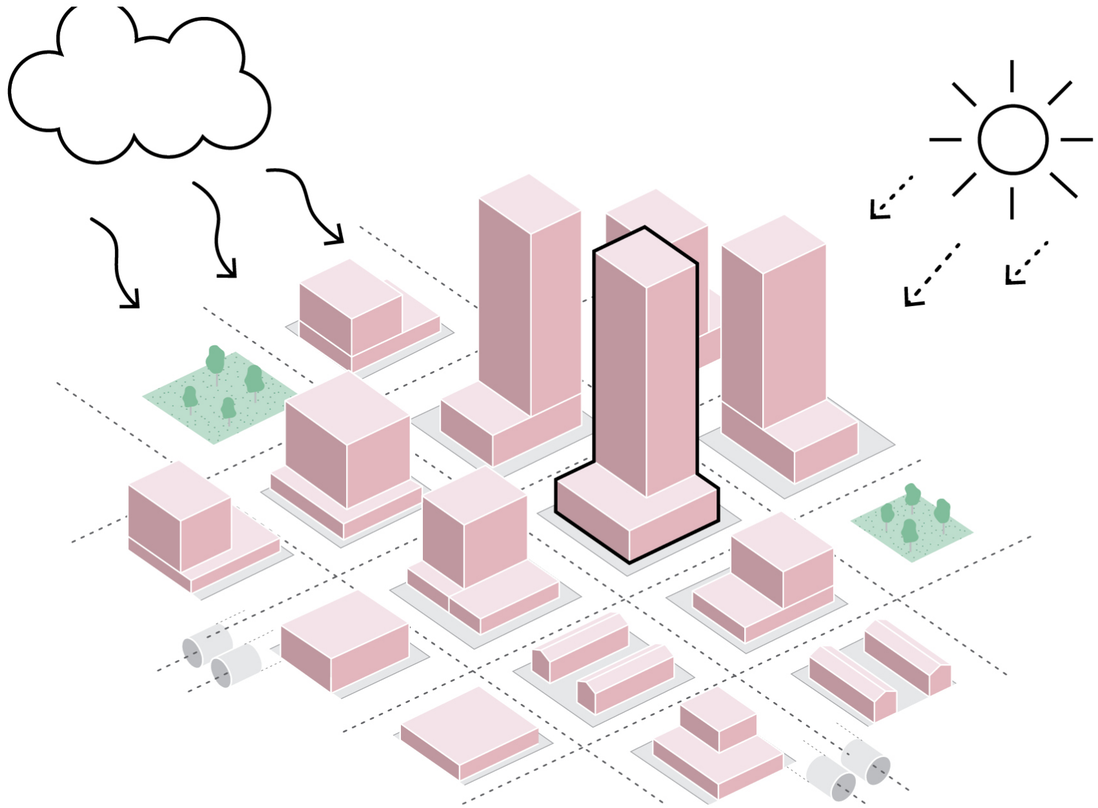


Middenbouw
20 m < > 30 m



Laagbouw
< 20 m

BESCHOUW HOOGBOUW ALS GEBIEDSONTWIKKELING





VRAGEN & OPMERKINGEN?

PLANNING VERVOLG

- Mei: Hoogbouwnota uitwerken in concept
- 2 juni: Tweede participatiemoment
- Juli: Definitieve hoogbouwnota gereed