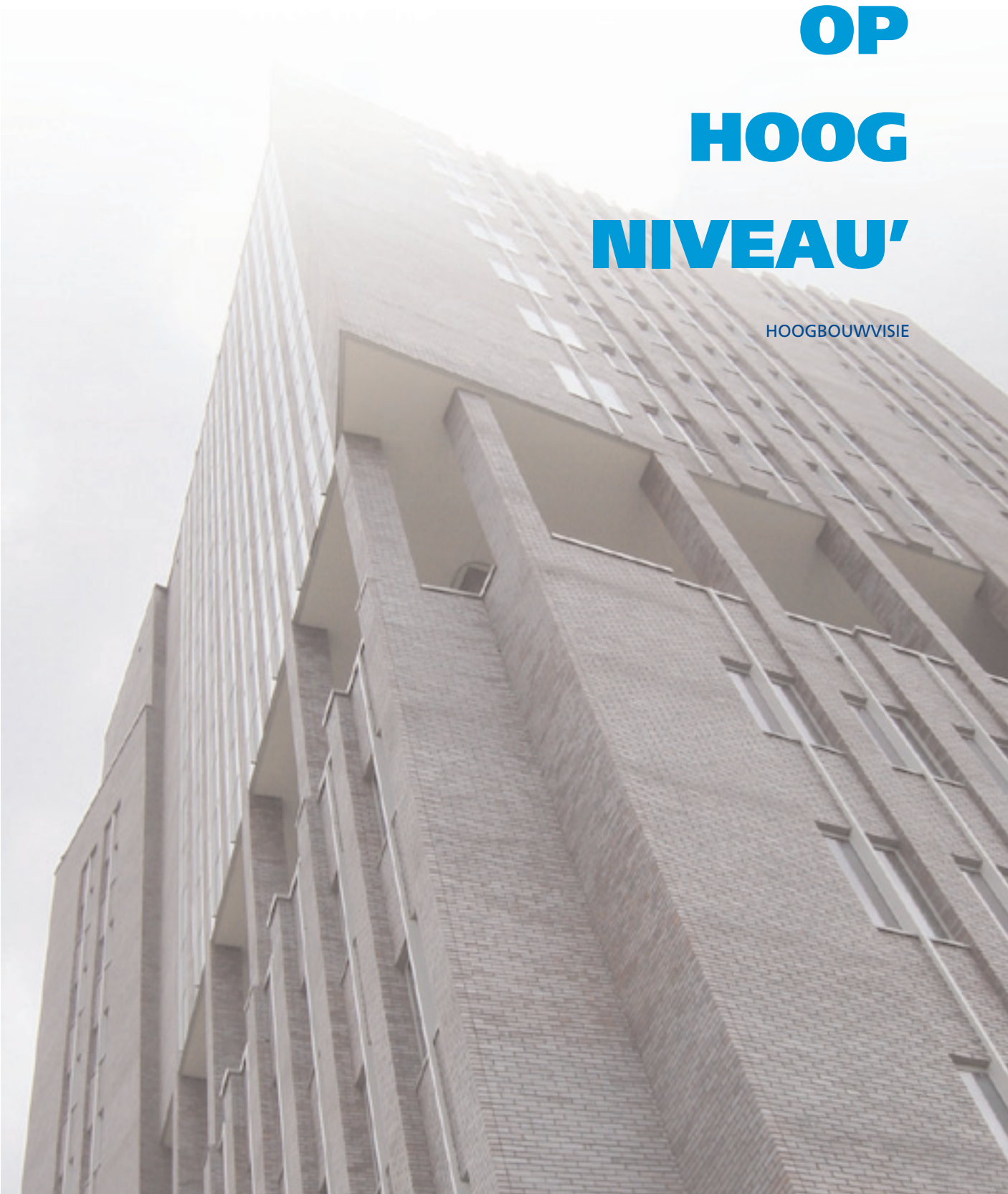




'ALMELO OP HOOG NIVEAU'

HOOGBOUWVISIE





Inhoud

1 Inleiding	3
2 Hoogbouw in Nederland	7
2.1 Inleiding	
2.2 Ontwikkeling van de hoogbouw	
3 Hoogbouw in Almelo	13
3.1 Bestaande situatie in almelo	
3.2 De motieven voor hoogbouw in Almelo	
3.3 De nadelen van hoogbouw voor Almelo	
3.4 Wonen & hoogbouw, de marktvraag	
4 De visie	21
4.1 Inleiding	
4.2 Wat wordt onder hoogbouw verstaan?	
4.3 De Ruimtelijke overweging	
4.4 De hoogbouwzones	
4.5 Tot welke hoogte?	
5 Regelgeving	31

1. INLEIDING

De schaarse ruimte in ons land maakt het nodig om die ruimte efficiënt te gebruiken. De steeds toenemende vraag naar ruimte leidt in stedelijke gebieden tot een steeds intensiever gebruik van de ruimte en tot een grotere mate van stedelijkheid. Een intensiever gebruik van de ruimte ligt ook in Almelo in het verschiet. In het structuurplan Almelo en het Masterplan Almelo wordt daar al ruime aandacht aan besteed. Een van de vormen waarin intensivering vorm kan krijgen, is hoogbouw.

De gemeente Almelo initieert en ontmoet daarnaast tal van initiatieven waarin hoogbouw een rol speelt. Het meest bekend zijn het project Fortezza waar twee hoge torens staan gepland en de reeds gebouwde Javatoren die sinds kort boven de stad uitstijgt.

Momenteel kent Almelo overwegend laagbouw en in beperkte mate middelhoogbouw. Na de sloop van de meeste industriële schoorsteenpijpen overheersen kerktorens het stadssilhouet.

Hoogbouw biedt kansen maar ook bedreigingen.

Hoogbouw kan een belangrijk middel zijn om de identiteit van een stad te versterken, om letterlijk vorm te geven aan stedelijkheid en zich daarmee te onderscheiden van het omliggende 'platteland'.

Hoogbouw is een verhaal van 'zien' (uitzicht) en 'gezien worden' (het silhouet van de stad). Maar hoogbouw kan ook letterlijk en figuurlijk zijn schaduw op de stad werpen, het uitzicht belemmeren of de horizon vervuilen.

Goede hoogbouw moet dan ook een combinatie zijn van goede stedenbouwkunde en goede architectuur.

Deze hoogbouwvisie gaat over hoogbouw in al zijn aspecten. Waarom wil je hoogbouw in Almelo, waar wel en waar niet, hoeveel en hoe hoog en welke kwaliteitseisen stel je aan de gebouwen. Deze hoogbouwvisie ordent de argumenten en zet een koers uit.

Het doel van de hoogbouwvisie

Het primaire doel van de Hoogbouwvisie is tweeledig: toetsing en regie.

De hoogbouwvisie is allereerst een toetsingsinstrument, een beoordelingskader voor initiatieven vanuit de markt.

De hoogbouwvisie is een richtinggevend instrument waarmee nieuwe ontwikkelingen in een bredere context kunnen worden geplaatst. Het is in eerste instantie een middel om 'wild-groei' of ad-hoc ontwikkelingen te voorkomen.

Daarnaast wil de gemeente ook een actieve, regisserende rol spelen ten aanzien van hoogbouw. Het gaat daarbij om ambitie. Almelo is een ambitieuze stad en wil zich ook zo uiten. Zoals gezegd 'zien en gezien' worden. In positieve zin opvallen. De in de stad aanwezige dynamiek en het enthousiasme doelbewust uitstralen.

Hoogbouw kan hierin, mits goed en zorgvuldig toegepast, van grote betekenis zijn.

Ook kan hoogbouw bewust worden ingezet als katalysator voor nieuwe initiatieven waarmee voor specifieke ontwikkelingslocaties de maximale kwaliteit en de grootste meerwaarde voor de stad kan worden bereikt.

De vraag waarom hoogbouw toe te passen vereist enige analyse. Wat is de ontwikkeling ten aanzien van hoogbouw? Hierop wordt ingegaan in het eerste hoofdstuk.

Hoofdstuk 2 gaat over de hoogbouw in Almelo. Aan de orde komen de huidige situatie, de motieven die pleiten vóór hoogbouw, de argumenten tégen hoogbouw en de marktvraag ten aanzien van woningen in hoogbouw.

Hoofdstuk 3 gaat over de visie. Aan de hand van een aantal ruimtelijke afwegingen wordt gekomen tot de keuze van een aantal hoogbouwzones. Voorts wordt ingegaan op de maximale bouwhoogte.



Hoofdstuk 4 gaat tenslotte over regelgeving. Deze hoogbouwvisie is richtinggevend. Een mogelijk vervolg op de hoogbouwvisie is een kaderstellende Nota Hoogbouwbeleid waarin de regels voor hoogbouw worden vastgelegd.

In deze hoogbouwvisie wordt vooral gekeken naar de stedenbouwkundige aspecten van hoogbouw op stadsniveau. In de hoogbouwvisie willen we antwoord geven op de volgende vragen:

1. Waar zijn concentraties van hoogbouw wenselijk?
2. Tot welke hoogte mogen we bouwen in Almelo?
3. Hoe garanderen dat die hoogbouw van goede kwaliteit is?





2. HOOGBOUW IN NEDERLAND

2.1 INLEIDING

Begrippen als "koud - warm", "rustig - druk", of in dit geval: "hoog - laag" zijn altijd relatief. Hetgeen betekent, dat hoogte context-afhankelijk is.

Een gebouw is hoog ten opzichte van een ander gebouw.

Hoogte wordt vooral ervaren in vergelijking tot iets dat lager is. Met andere woorden, we hebben te maken met het begrip schaal.

In de schaal van Manhattan is een toren van 100 m hoogte een bescheiden object.

De Achmea-toren in Leeuwarden is daarentegen met zijn 115 meter een belangwekkend hoogteaccent in de stad, dat bovendien vanuit het landschap tot ver in de omtrek waarneembaar is.

Dit relatieve aspect zit ook in de waarneming. Het is een persoonlijk, dus subjectief waardeoordeel.

Beide aspecten, de relatieve en objectieve schaal aan de ene kant en de subjectieve waarneming van de individuele waarnemer aan de andere, kunnen gebruikt worden als input voor een hoogbouwvisie:

Afstand en beweging in de relatie tussen object en waarnemer bepalen de waarneming. Beschouwing van hoogbouw van nabij, vanuit de stad, of op grotere afstand, vanuit het landschap, heeft een andere impact.

Perceptie vanuit een bewegende auto of trein levert bijvoorbeeld een totaal andere ervaring dan vanuit stilstand.

Naast deze objectieve analyse van hoogte, verhoudingen, situering, oriëntatie etc. is het zaak ook naar meer subjectieve beoordelingsfactoren te kijken:

Wat zijn aspecten die de waarneming beïnvloeden? Het gaat niet zozeer om het wegpoetsen van negatieve invloeden van hoogbouw, meer om het bewust situeren en ontwerpen van hoogbouw. Zo zijn bijvoorbeeld hinder van wind en schaduw op maaiveld bepalend voor de ervaring, hetgeen door een goed ontwerp beperkt kan worden.

Ook de materialisering, kleur, verlichting en detaillering van hoogbouw bepaalt in belangrijke mate de ervaring.

Daarnaast is de verankering van hoogbouw op maaiveld en in de eerste bouwlagen van wezenlijk belang. Kan de voet van een toren worden geactiveerd met interessante functies bijvoorbeeld, of als een reuachtige serre 's avonds licht uitstralen? Dit bepaalt ongetwijfeld mede het beeld.

Tot slot wordt hier gewezen op de meer symbolische betekenis van hoogbouw. Hoogbouw kan een wezenlijk onderdeel van het stadsbeeld gaan uitmaken, en in de loop der tijd in de harten van burgers worden gesloten. Zodanig dat men zich de stad niet meer zonder dit specifieke gebouw kan indenken.

Mooie voorbeelden hiervan zijn terug te vinden in de spontane naamgeving zoals: 'Lange Jan' in Amersfoort, de 'Peperbus' in Zwolle, de 'Poederdoos' voor het WTC in Rotterdam of de 'Tieten' van Den Haag voor het ministerie van WVC in de Resident.

In Nederland heeft hoogbouw sinds de jaren '80 van de vorige eeuw vlucht genomen in de grotere steden. Het zijn met Amsterdam, Rotterdam en Den Haag waar op grotere schaal hoogbouw in het stadsbeeld verschijnt.

Maar ook in middelgrote gemeenten op de schaal van Groningen, Zoetermeer, Tiel of Zutphen is hoogbouw geen taboe meer. Bovengenoemde gemeenten hebben recent hoogbouwbeleid ontwikkeld.

Wat zijn motieven voor hoogbouw? Veelal spelen bij het ontwikkelen van hoogbouw de volgende aspecten een rol:

> *vanuit de overheid:*

- het benadrukken van de eigen identiteit ('city-branding');
- het versterken van de stedelijkheid;
- de optimalisatie van het grondgebruik in relatie tot locatiebeleid;
- de differentiatie in dichtheid en programma;
- een extra aanbod voor marktontwikkeling (nieuw marktsegment kantoren, bijzondere woonvormen als aanvulling op de bestaande woningvoorraad).



> vanuit de markt:

- haalbaarheid en winstoptimalisatie; uitdrukken van imago en prestige met name voor kantoorontwikkeling (corporate building);
- zoeken naar een betere bereikbaarheid door plaatsing op daarvoor geschikte plekken met compacte parkeeroplossingen in of aan het gebouw; uitbuiten van mogelijkheden m.b.t. uitzicht en bezonning (specifiek voor woningen: 'stedelijk wonen').

Veel van deze algemene argumenten voor inzet van hoogbouw zijn ook van toepassing op de situatie van Almelo.

Indachtig de lijn die is uitgezet in het Masterplan gaat het om identiteit (ambitie, dynamiek, modern), versterken van de stedelijkheid om daarmee het onderscheid met het platteland te vergroten, het creëren van nieuwe hoogwaardige woon- en werkmilieus, de vergroting van de leesbaarheid van de stad en de keuze voor een verdichting van het bestaande stedelijk gebied om een onevenredige aantasting van groen en het landelijk gebied te voorkomen.

2.2 ONTWIKKELING VAN HOOGBOUW

De geschiedenis van de moderne hoogbouw is jong en stamt uit midden negentiende eeuw. Het verlangen om te bouwen en zich los te maken van de aarde, de zwaartekracht te bevechten en naar de hemel te reiken is zo oud als de mensheid.

Al in het boek Genesis wordt het bijbelse verhaal verteld van de mythische toren van Babel. Vanuit de antieke oudheid en de Middeleeuwen zijn diverse bouwwerken bewaard gebleven die tot hoogbouw gerekend kunnen worden.

Het is overigens van belang om onderscheid te maken tussen 'hoge gebouwen' en 'hoogbouw'. Bij hoge gebouwen moeten we denken aan gebouwen met één weliswaar zeer hoge - of enkele verdiepingen, die meestal worden bekroond met een bijzonder gevormd dak, en één of meerdere torens. Deze gebouwen vormen vaak de stenen verbeelding van geestelijke (kerken, moskeeën) of wereldlijke macht (stadhuis, paleis), of zijn een uitdrukking van welvaart (torens San Gimignano).

Hoogbouw daarentegen omvat gebouwen met meerdere gestapelde, over het algemeen identieke, verdiepingen van normale hoogte. Dit zijn over het algemeen kantoren of woongebouwen.

Het eerste gebouw volgens deze definitie was het 12 verdiepingen tellende Home Insurance Building in Chicago. Het Equity Life Building in New York uit 1872 was het eerste hoge kantoor voorzien van een lift. Het Monadnock Building (Chicago 1891, 16 verdiepingen) was een vroege voorloper van de latere generatie moderne hoogbouw uit de jaren '20 van de twintigste eeuw. Tot circa 1940 verschenen in New York, dat samen met Chicago de bakermat van stedelijke hoogbouw vormde, juwelen als het beroemde Flat Iron building, Woolworth building en Chryslerbuilding.

In Nederland zien we in navolging van deze voorbeelden eind negentiende eeuw hoogbouw in het stadsbeeld van Rotterdam verschijnen (het Witte Huis, ook bekend onder de naam de Wolkenkrabber). In de dertiger jaren van de vorige eeuw verscheen in Amsterdam eveneens een gebouw dat de naam de Wolkenkrabber droeg.

In tegenstelling tot de Verenigde Staten ontwikkelden steden in Europa zich nog vooral in horizontale zin. Pas toen productie en dienstverlening grotere economische betekenis kregen en een stijging van grondprijzen binnen stedelijke economische centra optrad, vond een ontwikkeling in verticale zin plaats.

Le Corbusier was één van de grondleggers van het functionele denken. Zijn 'Unité's de habitation' zijn de prototypes van gestapelde appartementen, gecombineerd met gemeenschappelijke voorzieningen en van een grote schoonheid.

Het Nieuwe Bouwen leverde in Nederland een aantal fraaie voorbeelden van hoogbouw op (Van Nelle fabriek en de Bergpolderflat in Rotterdam en in Amsterdam/west bijvoorbeeld de flats van Berghoef en de Amstelflat van J. Rietveld).

Na WO II verschenen op grote schaal woonwijken en werkgebieden. Moderne bouwtechnieken en industrieële productie leidden tot schaalvergroting.

Hoogbouw wordt veelal geassocieerd met de mindere bouwwerken uit deze periode (bijvoorbeeld delen van de Westelijke tuinsteden in Amsterdam), waarin uiterlijke kenmerken als schraalheid, eentonigheid en toepassing van goedkope materialen de boventoon voerden.



Inmiddels is er sinds de jaren '80 een reeks van gebouwen uit de tweede generatie hoogbouw opgeleverd waarbij is afgerekend met dit oude beeld. Ook in deze periode zijn vanzelfsprekend goede en minder goede voorbeelden te vinden.

Techniek speelt bij ontwikkeling van hoogbouw een grote rol. Bouwmethoden, constructie- en met name in Nederland funderingstechniek worden steeds verder verfijnd. Daarmee groeit nog altijd de technisch maximaal haalbare bouwhoogte.

Op wereldniveau bekeken, is de laatste trend het ontwikkelen en bouwen van supergebouwen, zoals in Kuala Lumpur (Petronas towers, 452 m en nu het hoogste gebouw ter wereld), Singapore en China (Koolhaas OMA) waarbij bouwhoogtes van meer dan 500m (kunnen) worden gehaald.

Daarbij komt dat de superhoge gebouwen, ondanks de enorme hoogte, ook op begane grond niveau steeds meer ruimte innemen. De footprint van de 417 m hoge WTC torens in New York kende bijvoorbeeld een verhouding van 6:1. Steeds meer mensen komen samen op een kleiner oppervlak, wat grote eisen stelt aan infrastructuur. In de New Yorkse WTC-torens werkten maar liefst 50.000 mensen!

Naast bouwtechnische beperkingen brengen grote bouwhoogtes financiële consequenties met zich mee. Bouwkosten stijgen enorm door technische installaties (liften, leidingen) en veiligheidsvoorzieningen. Ook de energie-consumptie van hoge gebouwen (klimaatbeheersing, watervoorziening etc.) is hoog en vraagt daarom extra aandacht bij het ontwerp van hoogbouw.

In Nederland is in de bouwverordening de verplichting vastgelegd om in woongebouwen vanaf vier verdiepingen liften te installeren. Specifieke ARBO-eisen in de kantoorbouw bepalen de maximale diepte van kantoorvloeren doordat een voorgeschreven hoeveelheid daglicht en een zekere mate van uitzicht vereist zijn.

Uit een onderzoek naar "Wonen in compacte Amsterdamse hoogbouw", (in opdracht van de gemeente Amsterdam, coördinatieteam Optimalisering Grondgebruik), blijkt:

hoe hoger een gebouw wordt, hoe meer eisen men stelt aan de grootte en hoogte van de woning en buitenruimte. Hoogbouwbewoners hechten erg aan forse buitenruimten (balkons e.d), die vooral ook rustig, zonnig en privé moeten zijn en een leuk uitzicht moeten hebben. Wat betreft de woning zelf, is het opvallend hoeveel belang er wordt gehecht aan de hoeveelheid licht die binnen valt. Wonen in hoogbouw moet kennelijk gecompenseerd met meer luxe.

Naar Almelo vertaald, betekent dit dat hoogbouw substantieel kan bijdragen aan het in balans brengen van de stad. Dit betreft één van de hoofddoelstellingen van het Masterplan Almelo.



3. HOOGBOUW IN ALMELO

3.1 BESTAANDE SITUATIE IN ALMELO

Bij de ontwikkeling van een hoogbouwvisie spelen de huidige kenmerken van Almelo een belangrijke rol. Wanneer er een blik over Almelo wordt geworpen, wordt de zichtbare omtrek gedomineerd door groen. Hierboven steken enkele gebouwen zoals kerken, de watertoren en het Twentecentrum. Het kleine aantal hoge gebouwen geeft Almelo een vlakke skyline. Deze wijkt nauwelijks af van de skyline van de omliggende dorpen.

Vanuit geen van de panoroma's op de stad is de skyline van Almelo op dit moment als zeer bijzonder aan te merken. In die zin is er geen reden voor een restrictief beleid om het zicht op karakteristieke gebouwen te handhaven, zoals bijvoorbeeld wel het geval is in Utrecht (Domtoren) of Nijmegen (gezicht vanaf de Waal).

Daarbij komt dat de ruimtelijke structuur in de afgelopen decennia door allerlei ingrepen er niet duidelijker op is geworden.

Kenmerkend in dit verband is de conclusie uit het Masterplan dat niet de binnenstad en de wijken de ruimtelijke structuur van Almelo bepalen maar juist de 'contramal' van de groene gebieden die de stad samenbindt en de stad de vlinderstructuur geeft.

Het ontbreken van voldoende samenhang is niet bevorderlijk voor de helderheid en de leesbaarheid van de stad. Een aspect dat daarbij ook zeker een rol speelt, is het ontbreken van voldoende markante en specifieke locaties in de stad.

3.2 DE MOTIEVEN VOOR HOOGBOUW IN ALMELO

Er zijn een aantal duidelijke motieven vóór hoogbouw in Almelo. De belangrijkste zijn hieronder opgenomen.

Uitstraling en identiteit

De skyline heeft grote invloed ook op de identiteit en uitstraling van de stad als geheel. Hoogbouw is van grote invloed op de skyline.

Met de skyline kan iets worden uitgedragen. Dit kan zowel positief worden benaderd met begrippen als dynamiek en vooruitstrevendheid maar ook negatief met begrippen als dramatisch en agressief.

Hoogbouw kan, mits goed toegepast, Almelo dus een duidelijke identiteit en karakter geven dat bijdraagt aan het nieuwe profiel van de stad. Termen als ambitie, zelfbewustzijn, dynamiek, modern en lef hebben daarbij grote betekenis.

De trotse uitstraling van de stad gaat over in de uitstraling van de bewoners ervan.

Is er sprake van een vitale gezonde stad of is er sprake van een slapend provinciestadje?

Het is zaak de hoogbouw zodanig te ontwerpen dat die zich vast hecht in het collectieve geheugen van de stad.

Ruimtelijke structuur

Ten aanzien van de ruimtelijke ontwikkeling staat het Masterplan centraal.

Met betrekking tot de ruimtelijke structuur zal de nadruk liggen op de verbetering van de samenhang binnen de stad. Het gaat daarbij onder meer om het opwaarderen van de structuurdragers van de stad. De 'lange lijnen', kanalen, invalswegen, groenstructuren en beken. Deze structuurdragers zijn momenteel verbroken en worden onvoldoende benut als structurerende elementen in de stad.

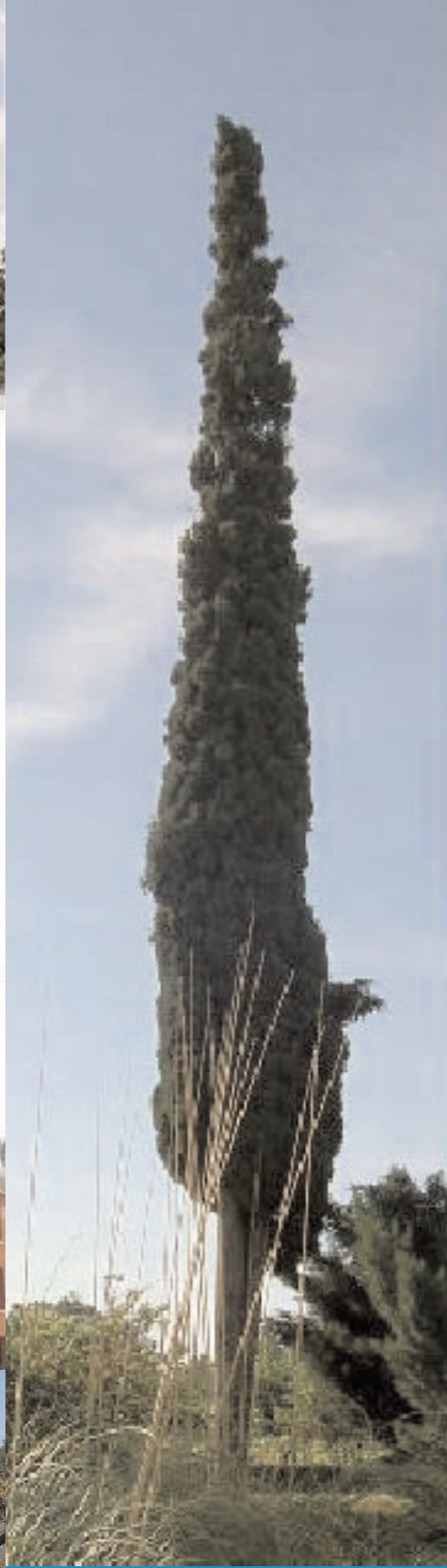
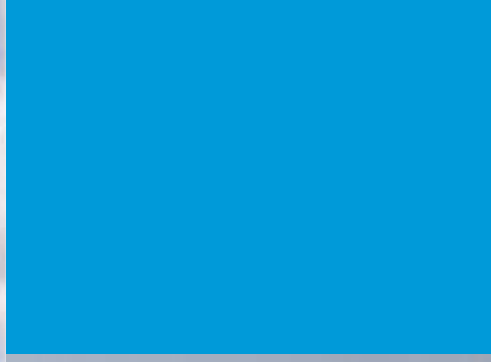
Als er meer samenhang in wordt gebracht, kunnen ze de ruimtelijke logica en de 'leesbaarheid' van de stad vergroten. Belangrijke oriëntatiepunten zijn entrees, van de stad, snijpunten van belangrijke wegen, beëindiging van (lange) zichtassen en uiteraard het stadscentrum.

Hierbij gaat het om de benadering van de stad, de oriëntatie in de stad en het creëren van een 'mental map'.

Hoogbouw is in dat kader een sterk middel omdat het iets laat zien van de structuur van de stad.

Een skyline vertelt ons bijvoorbeeld waar bepaalde plekken in de stad gelocaliseerd zijn.

Bijzondere markante gebouwen of objecten geven ons informatie ten behoeve van de oriëntatie in de stad. Dit noemen we de 'landmark'-betekenis van een skyline: opvallende objecten markeren en identificeren plekken in een stad.



Sparen van groen en landschap

Door het (selectief) inzetten van hoogbouw kunnen groen en landschap gespaard worden. Hoogbouw draagt bij aan het realiseren van een compacte stad. Daarmee is het een goed middel om een verdichtingsslag te maken. De nog aanwezige ruimte in de stad wordt beter benut, zodat uitbreiding minder noodzakelijk wordt.

Intensivering, dubbel ruimtegebruik, stadsvernieuwing

Vernieuwing en herstructurering in bestaand stedelijk gebied is ingewikkelder dan bouwen in het weiland. Er moet worden gesloopt, de rommel moet uit de grond, het is duurder en het proces is ingewikkelder; er zijn meer partijen en meer burens betrokken.

Er wordt ook niet meer een geheel nieuwe wereld gemaakt, maar nieuw staat naast oud.

Dat vraagt een ander soort aandacht en precisie.

Intensivering van de stad is niet los te zien van gebouwde parkeervoorzieningen.

In het dubbel grondgebruik schuilt de grote aantrekkingskracht van gestapeld bouwen:

Door parkeren onder de grond wordt het maaiveld vrijgespeeld voor andere zaken, zoals publieke voorzieningen of een plantsoen of mooie waterkant. Forse kwaliteitsslagen zijn te maken.

De praktijk van de haalbaarheid is minder zonnig: een ondergrondse parkeervoorziening is bijzonder kostbaar. Er zit bijna altijd verlies op. De haalbaarheid van dubbel grondgebruik bij hoogbouw vraagt om het inventief combineren van programma's, bouwvolume en de mogelijkheden van het terrein. Het kost meer geld en meer moeite. Ook hier speelt hoogbouw een rol. Hoogbouw kost in beginsel minder grond en levert meer ruimte op.

Kortom hoogbouw is vanuit verschillende invalshoeken van groot belang voor een stad.

3.3 DE NADELEN VAN HOOGBOUW VOOR ALMELO

Naast de motieven vóór de toepassing van hoogbouw zijn er ook argumenten tegen de toepassing van hoogbouw.

Hoogbouw maakt altijd deel uit van verschillende werelden.

Het gebouw vormt samen met andere hoge gebouwen, masten en bomen de skyline van de stad en is zichtbaar op grote afstand. Het gebouw hecht zich daarmee aan een omgeving waar het feitelijk niet staat.

Maar het gebouw neemt ook een positie in ten opzichte van de directe omgeving en heeft daar grote invloed.

Hoogbouw, of in ieder geval hoger bouwen, leidt voor omwonenden vaak tot pittige discussies. Te hoog, te lelijk, het gaat ten koste van privacy en zon, levert windhinder op, groen maakt plaats voor parkeerterreinen; het lijkt een bedreiging van de huidige woonkwaliteit en wordt liever naar elders doorverwezen.

Hoewel hoogbouw de structuur van de stad kan versterken is het de vraag waar en hoe. De structuur van Almelo biedt veel aanknopingspunten. Alle mogelijkheden benutten is te veel. Teveel hoogbouw leidt tot ruis in plaats van versterking. Overdaad schaadt.

De vraag is echter of deze motieven moeten leiden tot het niet toepassen van hoogbouw in de stad.

Zoals eerder is vermeld, is hoogbouw op meerdere fronten een sterk middel.

Ook hier geldt

Men moet niet bang zijn voor het beest maar het goed leren kennen en dresserend !!

Dat is een verantwoordelijkheid van het gemeentebestuur!

Voor een stad die zuinig met schaarse grond om wil gaan en een breed assortiment woningen wil voeren, is hoogbouw een boeiend programmaonderdeel, waar de stad op kan en wil sturen. De zorgvuldige aanpak brengt met zich mee dat er oog moet zijn voor het feit dat het gebouw deel zal uitmaken van meerdere en al bestaande omgevingen.

Het staat niet op zichzelf maar neemt een positie in ten opzichte van de burens, is op andere plaatsen in het straatbeeld zichtbaar en werkt mee in de skyline van de stad. Dit alles bijna altijd in een omgeving die zelden of nooit in een hand ontworpen is.

Er moet dus sprake zijn van een zorgvuldige inpassing.

Voor de directe omgeving brengt dat met zich mee dat grote aandacht moet worden besteed aan de afstand tot omliggende bouwing, de bouwmassa-opbouw, de verschijningsvorm, het materiaal- en kleurgebruik, het uitzicht, de minimalisering van hinder veroorzaakt



door schaduw en wind, de waarborgen van voldoende lichtinval en privacy, de waarborgen van de kwaliteit van de openbare ruimte, de vormgeving van de erfgrans en het planschaderisico

Voor het gebouw in relatie tot het maaiveld verdienen de volgende aspecten grote aandacht. Het parkeren en toegang tot het parkeren, de vormgeving van de entree, de bergingen, fietsenstalling, vuilopslag, de verlichting en de aansluiting op omliggend (openbaar) gebied.

In het laatste hoofdstuk waar gesproken wordt over de nog op te stellen Hoogbouwnota wordt hierop nader teruggekomen.

3.4 WONEN & HOOGBOUW, de marktvraag

De woning als uitvalsbasis, de locatie als de individuele woonexpressies van hoog mobiele inwoners

De stad geldt van oudsher als brandpunt van activiteiten, waar mensen met allerlei achtergronden en leefstijlen leven en elkaar ontmoeten. Zo heeft men het over naar de stad gaan, zelfs als men zelf in die stad woont. De stad staat weer opnieuw in de belangstelling. Er is een verschuiving waarneembaar van de woonwensen van een steeds beter opgeleide en allengs welvarender, individualistischer stedeling. Voor deze stedeling fungeert de woning steeds meer als uitvalsbasis voor werken, stedelijke culturele voorzieningen en sociale contacten in een steeds wijdere omgeving.

De verleidingskracht van de stad

Er bestaat een spanning tussen wat velen beschouwen als stedelijke kwaliteit (diversiteit, levendigheid, drukte) en wat bewoners maar ook bedrijven zien als kwaliteiten van woon- of werkmilieus (homogeniteit, rust, bereikbaarheid). Veel mensen voelen zich stedeling, zij komen graag in de stad, althans in bepaalde delen daarvan, om uit te gaan, te winkelen of zomaar wat rond te kijken. Die stad kan net zo goed Praag of Parijs als Enschede of Almelo zijn. Maar in het stadscentrum wonen dat is een ander verhaal. Iets dergelijks kan ook worden gezegd voor de vestigingsvoorkeuren van bedrijven. Veel bedrijven kiezen voor de stadsrand, omdat daar de bereikbaarheid een stuk beter is en men verschoond blijft van de overlast die een binnenstedelijk milieu met zich meebrengt.

Stedelijkheid is de verleidingskracht van de stad.

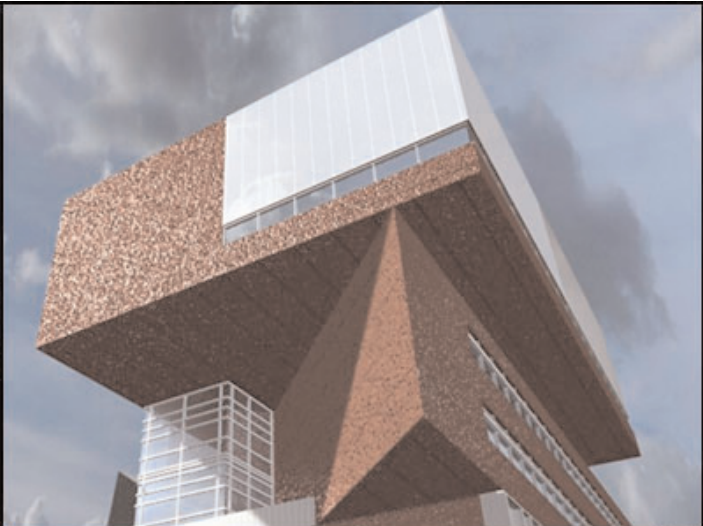
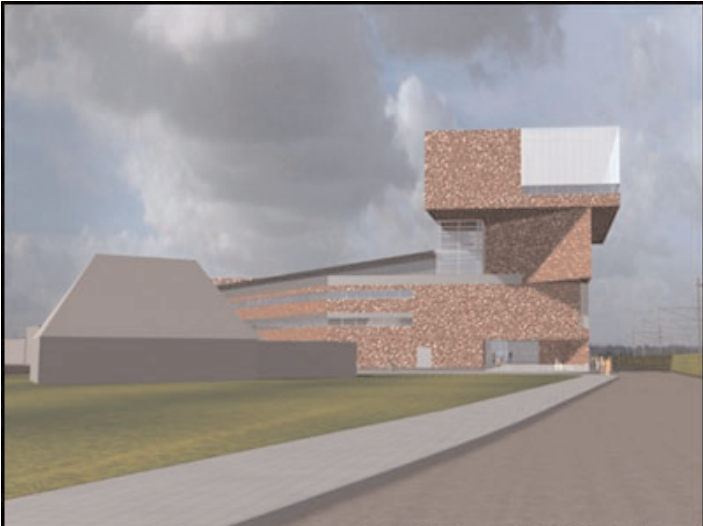
Een behoorlijk deel van de woonconsumenten laat zich echter verleiden tot het wonen in de stad en neemt de lasten daarvan op de koop toe. Welke zijn die verleidingsfactoren dan? Wonen in een centrumstedelijk milieu komt tegemoet aan de grote behoefte aan verbijzondering en eigenheid. Het gaat om de ervaringen die men in de stad kan opdoen. Het stedelijk brandpunt van activiteiten, waar mensen met allerlei achtergronden en leefstijlen leven en elkaar ontmoeten, is op de eerste plaats aantrekkelijk voor bezoekers. Voor bewoners genereert het de bijzonderheid waaraan zij mede hun identiteit ontleenen. In de optiek van deze bewoners is het aantrekkelijk daar te wonen indien de woning rust biedt, in de luwte is gelegen, niet midden in maar naast de hectiek is gelegen. Ook bij een centrumstedelijk woonmilieu is er behoefte aan een eigen domein. Participeren in de hectiek van het stedelijk brandpunt, betekent niet dat je de 24-uurs economie naast je slaapkamer wilt hebben. Ook centrumbewoners hebben behoefte aan nachtrust.

De specifieke combinatie van bebouwingsdichtheid, levenswijzen, activiteiten patronen en vormen van bedrijvigheid maakt de stad aantrekkelijk voor groepen die kiezen voor 'Urbanism as a way of life'.

Twee groepen zijn duidelijk herkenbaar.

1 Jonge alleenstaanden met stadsoriëntatie;

De stadsoriëntatie van deze groep is terug te voeren op de positie als startende beroepsbeoefenaars en het startend huishouden. Kenmerkend gedrag is vooral het uithuizig zijn. Uithuizig voor de studie; uithuizig voor de baan, uithuizig voor verkenningen van het stedelijk culturele en uitgaansleven; uithuizig voor sociale contacten etc. Deze (jonge-) alleenstaanden brengen méér dan alle soorten meerpersoons huishoudens een veel groter deel van hun vrije tijd buitenshuis door. Zij bezoeken familie vrienden, maar vooral zoeken contacten in openbare ontmoetingsplekken als bioscopen, discotheken en vooral cafés. De centraal stedelijke woonlocatie geniet dan ook de voorkeur. De woning fungeert daarbij als uitvalsbasis..



2 Urbane senioren

De stadsoriëntatie van deze groep is terug te voeren op een uitgesproken voorkeur voor stedelijke dynamiek. Nabijheid en participatie in het culturele leven is voor deze groep een belangrijke wens.

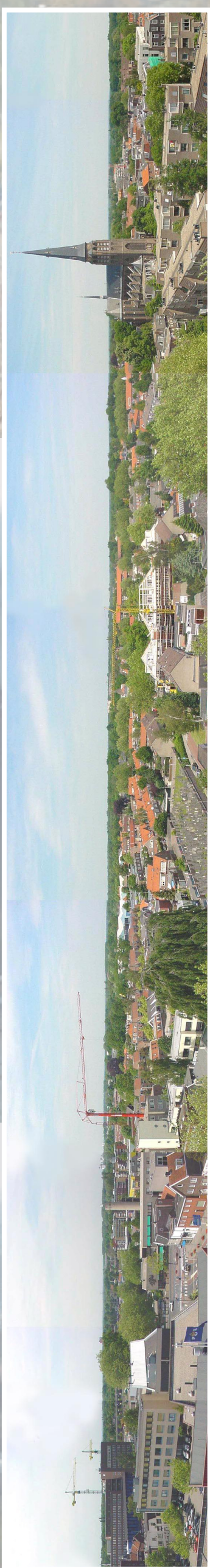
Vaak hebben deze senioren een werkring in het stadscentrum. Evenals de jonge alleenstaanden zijn zij veel uithuizig. De woningvraag van deze groep richt zich op ruime appartementen (120 m²). Vooral het topsegment is voor hen aantrekkelijk.

3. Afzet van appartementen niet problematisch in centrum gebieden.

Landelijk is er veel aanbod van nieuwe appartementen. Ook in Almelo is het aanbod stijgende.

In het binnenstedelijk gebied is de afzet van appartementen in de koopsector gunstig, door de locatie en centrale ligging t.o.v. voorzieningen en openbaar vervoer. De opnamecapaciteit van de markt blijkt gunstig in centrumstedelijke woonmilieus. De afzetmogelijkheden van duurdere huurwoningen nemen toe. Deze appartementen moeten dan wel goed aansluiten bij de woonwensen van de doelgroep. Belangrijk daarbij is de woonomgeving waarin wordt gebouwd. Zo hebben starters en alleenstaanden behoefte aan een dynamische stedelijke woonomgeving, waar zij gebruik kunnen maken van voorzieningen en uitgaansmogelijkheden.

Een en ander betekent dat woningen in hoogbouw, mits op de juiste plaats en in de juiste vorm, op een goede afzet kunnen rekenen. Met de intensivering van de woonfunctie in met name binnenstedelijk gebied wordt constructief bijgedragen aan de doelstellingen van het Masterplan Almelo.



4. DE VISIE.

4.1 INLEIDING

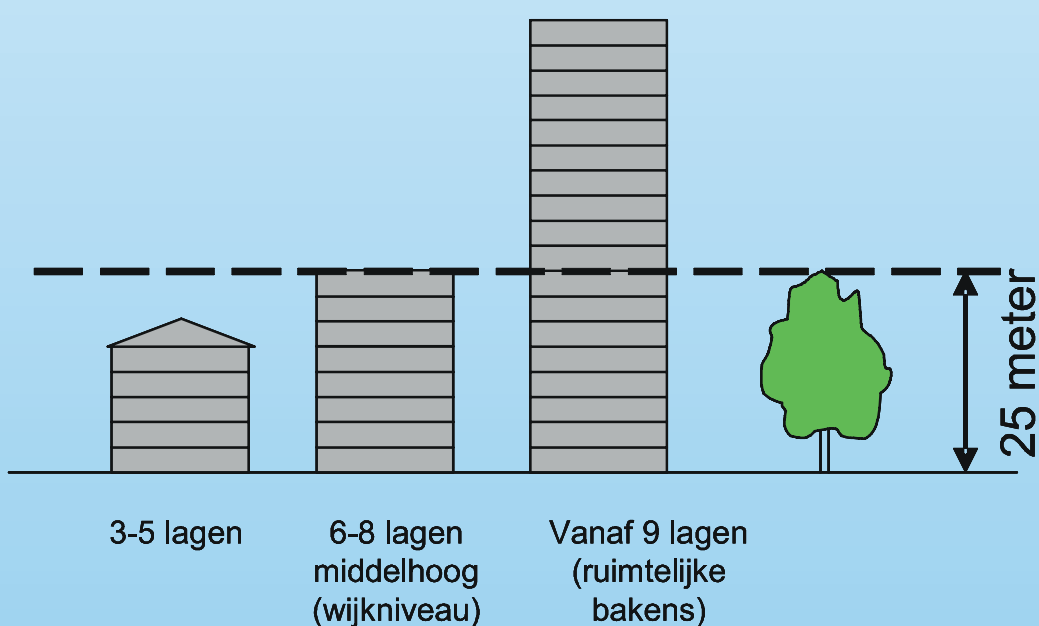
Deze hoogbouwvisie heeft tot doel het gemeentebestuur beter in staat te stellen om te kunnen reageren op vragen vanuit de markt. In plaats van een projectgerichte benadering die zou leiden tot incidenten en een onsamenhangend stadsbeeld, wordt in deze hoogbouwvisie een kader aangereikt om bij planinitiatieven en bouwaanvragen een afgewogen en consistente beoordeling te kunnen geven. Het gemeentebestuur kan met de uitgezette lijnen ook zelf actief op zoek naar initiatiefnemers om bepaalde ontwikkelingen van de grond te krijgen. De Hoogbouwvisie schept tevens duidelijkheid op de middellange termijn voor initiatiefnemers en de burgers van Almelo.

4.2 WAT WORDT ONDER HOOGBOUW VERSTAAN?

In de inleiding is reeds vermeld dat de begrippen "hoog - laag" altijd relatief zijn. Hoogte wordt vooral ervaren in vergelijking tot iets dat lager is. Met andere woorden, we hebben te maken met het begrip schaal. In dit geval de Almeloese schaal.

De Almeloese schaal heeft vooral te maken met het silhouet van Almelo.

Het huidige stadsbeeld wordt vooral gedomineerd door de kerktorens, de watertoren, de toren van het Twenthecetrum en sinds kort de Javatoren. Deze gebouwen steken duidelijk boven de stad uit.



Daaronder bevindt zich een tussenlaag met middelhoge bebouwing. De grote massa van de stad wordt echter gevormd door laagbouw. Door het vele volwassen groen in de stad speelt de middelhoge en lage bebouwing bij de bepaling van het silhouet geen rol van betekenis. Dit brengt met zich mee dat bij de definitie van hoogbouw de hoogte van het groen een bepalende rol speelt. Dit is daarom ook als uitgangspunt genomen voor de hoogbouwvisie. Het gaat om gebouwen die hoger reiken dan het groen dat nu de horizon van Almelo domineert. Het volwassen groen heeft een hoogte van circa 25 meter oftewel circa 9 bouwlagen. Het ligt dus voor de hand de hoogbouwvisie van toepassing te verklaren op gebouwen van minimaal 9 bouwlagen.

4.3 DE RUIMTELIJKE OVERWEGINGEN

Hoogbouw kan de structuur van de stad versterken en meer leesbaar maken.

Maar waar en hoe? De structuur van Almelo biedt veel aanknopingspunten, zoals de hoofd-invalswegen, de spoorlijn, de kanalen en beken, het stadscentrum, de radialen van de stad. Allemaal bij elkaar is het te veel. Dat leidt tot ruis in plaats van versterking.

Bij de bepaling van het toekomstige silhouet kan aansluiting worden gezocht met de vraagstukken uit het Masterplan

- hoe de skyline op de juiste manier iets te laten zeggen over de identiteit van de stad?
- hoe kan de skyline bijdragen aan het aanbrengen van het onderscheid tussen stad en platteland?
- hoe kan de skyline bijdragen aan het herstel van de structuurdragers van de stad?
- hoe kan de skyline de oriëntatie en leesbaarheid van de stad vergroten?

Het gaat erom de structuur en de stedelijke dynamiek over elkaar heen te leggen en te zien waar zaken bij elkaar komen en of er een patroon te destilleren valt. Het gaat dan om markeringspunten, aanrijroutes en functies in de stad.



- **Markeringspunten**

Door hoogbouw op markante, specifieke of strategische plaatsen mogelijk te maken, worden markeringspunten geaccentueerd. Hiermee wordt de ruimtelijke structuur van Almelo ondersteund.

Bovendien fungeert hoogbouw op die plaatsen als 'landmark' die informatie geeft ten behoeve van de orientatie in de stad en de locatie identificeert.

- **Aanrijroutes - invalswegen**

Hoogbouw langs de aanrijroutes en invalswegen heeft meerdere functies.

Doordat de hoogbouw uitsluitend langs, op stadsniveau belangrijke, verbindingen wordt gesitueerd, wordt de leesbaarheid en de orientatie van de stad vergroot.

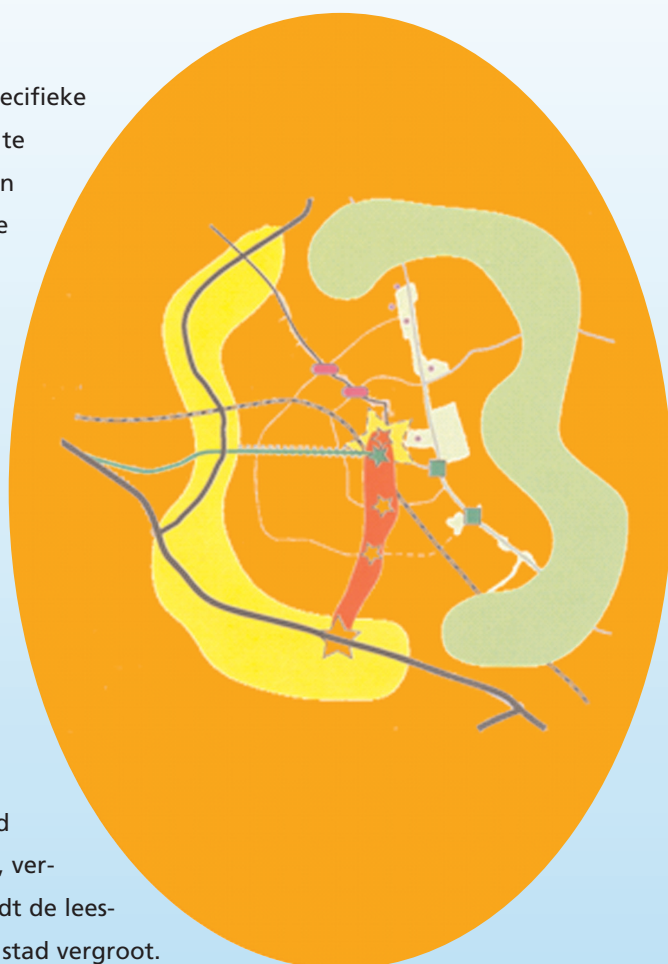
De hoogbouw langs een weg speelt immers in op de functie van de weg. Er is sprake van stevige stedelijke bebouwing die qua omvang in overeenstemming is met de functie van de weg. Hiermee wordt de stedelijke functie van de betreffende verbinding ondersteund en versterkt.

Daarnaast speelt hoogbouw langs de aanrijroutes een grote rol in de uitstraling van en identiteit van de stad. Het gaat daarbij om accentuering van de verstedelijking van Almelo. Het gaat om een stad, niet om een uit de kluit gewassen dorp.

- **Functies - zonering**

Hierbij heeft hoogbouw vooral een stedenbouwkundige functie. Door hoogbouw te concentreren in het midden van de stad en, in mindere mate, in het midden van een stadsdeel wordt de functie van dat deel als brandpunt van de stad nadrukkelijk geaccentueerd. Overigens speelt ook hier nadrukkelijk dat de stad zich kan presenteren. Het grootste aantal bezoekers treft men immers in de binnenstad.

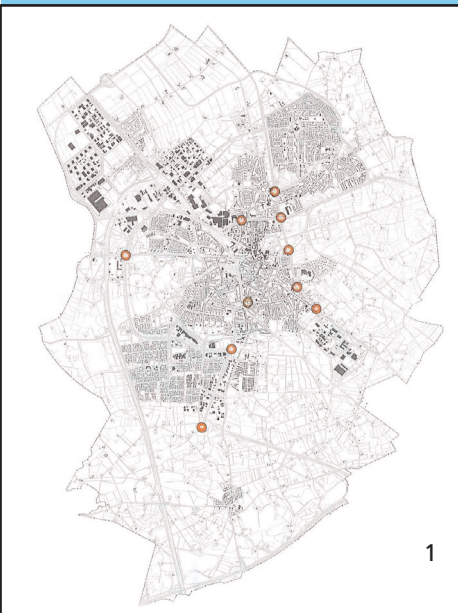
Een en ander resulteert in drie duidelijke hoogbouwzones.



1 Markeringspunten

2. Aanrijroutes/invalswegen

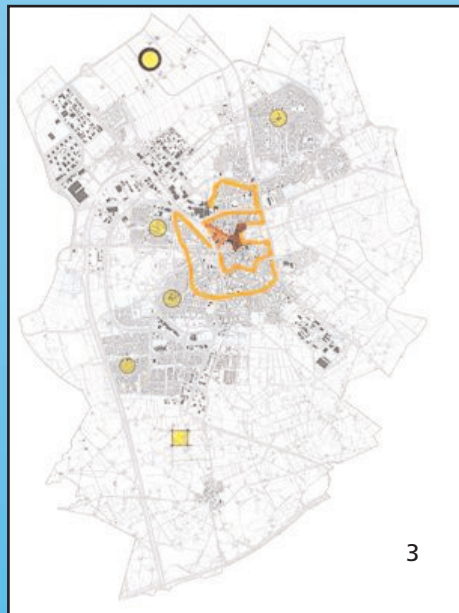
3 Functie/zonering van de stad



1



2



3

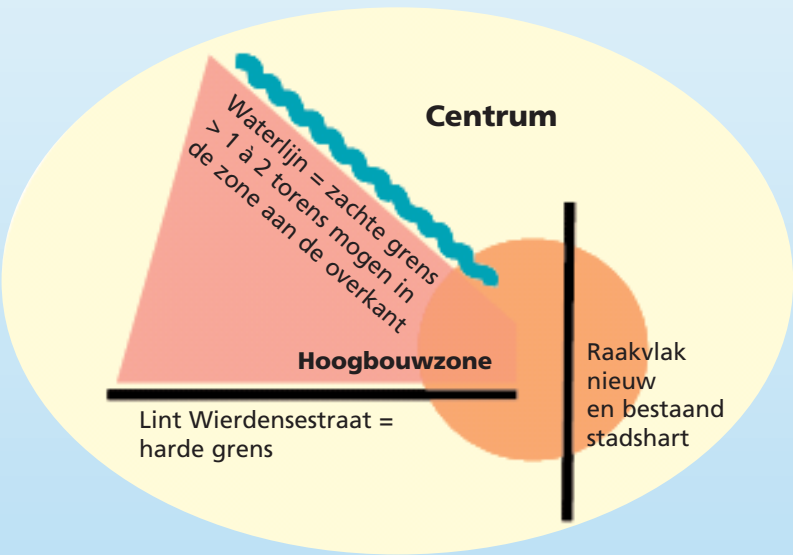


4.4 DE HOOGBOUWZONES

1. Modern, dynamisch centrum

Een belangrijke opgave uit het Masterplan is het opwaarderen van het stadscentrum. De binnenstad moet weer fungeren als 'brandpunt van de stad'.

Essentieel voor de binnenstad is de verscheidenheid aan functies. Gebieden met eigen karakteristieken en sferen moeten ervoor zorgen dat al die functies een plek krijgen zonder elkaar te bijten. Daarom is de binnenstad in het Masterplan opgedeeld in drie gebieden. Van buiten naar binnen zijn dat de 'opgerekte' binnenstad, het centrumgebied en het stadshart met het winkelgebied.



In het kader van de verbetering van de ruimtelijke structuur van het stadscentrum heeft de aanduiding 'brandpunt van de stad' ook betekenis in de zin van de hoogbouwvisie. Het stadscentrum moet er letterlijk en figuurlijk uit springen.

De hoogbouw zal zich met name in het dynamische deel van de binnenstad manifesteren. Dit gebied wordt globaal begrensd door de Wierdensestraat, het denkbeeldig tot in de binnenstad doorgetrokken Overijssels kanaal en het westelijk stationsgebied.

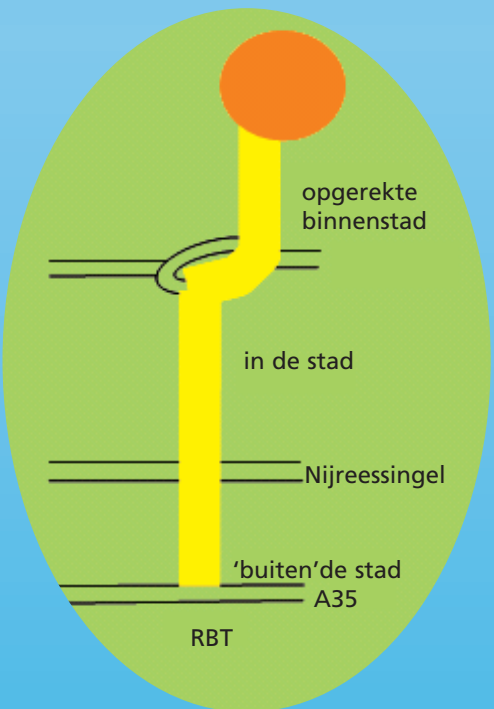
Dit gebied kenmerkt zich door de aanwezigheid van een grote concentratie van wonen en werken in grootschalige gebouwen zoals de Javatoren, de rechtbank, de belastingdienst, het Twenthecetrum, het ROC en binnenkort de invulling van de voormalige Almeline-locatie en Fortezza.

Deze functies dragen in belangrijke mate bij aan vitaliteit van de stad. Hoogbouw in dit gebied kan de vitaliteit vergroten en daarmee een belangrijke bijdrage leveren aan de imago van de stad.

Hoogbouw moet het karakter en de identiteit van dit gebied verder versterken. Hierbij moet worden gedacht aan bebouwing van hoogwaardige architectuur met functies in de voet die daadwerkelijk iets toevoegen aan de dynamiek en de levendigheid in het gebied, hetzij door interessante functies, hetzij door vormgeving zoals reusachtige serre 's die avonds licht uitstralen.

2. Intensiveringszone Henriëtte Roland Holstlaan-Burgemeester Raveslootsingel

De nadering van het centrum vanuit het zuiden is in de huidige situatie onbevredigend. Dit heeft meerdere oorzaken. Eén ervan is de huidige onheldere infrastructuur.





Op de spoorkruising bij de Schoolstraat-Violierstraat mengt het verkeer van de binnenstadsring zich met het verkeer van de centrale toegangswegen. Een andere is het feit dat de bebouwing langs de belangrijke verbinding niet in overeenstemming is met de functie ervan.

Met de verdieping van het spoor kan wat dat betreft een grote kwaliteitsslag worden gemaakt. Ook de doortrekking van de rijksweg 35 is in dat kader niet zonder betekenis. Er zal een nieuwe logische stedelijke entree ontstaan. Langs deze radiaal kan en moet de stad zich presenteren en haar stedelijke kwaliteit etaleren. Profileren, beplanting en aanliggende bebouwing zullen worden aangepast.

Voor wat betreft de bebouwing is hoogbouw van belang. Dat betekent niet dat overal hoge bebouwing komt. Komende vanaf de rijksweg 35 zijn er in de aanloop naar het stadscentrum een aantal zogenaamde logische schakelpunten te onderscheiden die zich in het bijzonder voor hoogbouw lenen.

Op de eerste plaats is dat de afrit van de doorgetrokken Rijksweg 35 ter hoogte van de Henriëtte Roland Holstlaan. Op dit punt is reeds een gebouw geprojecteerd onder de naam Magna Porta. Dit gebouw met een hoogte van ca. 45 meter kent 13 verdiepingen en zal in de loop van 2006 worden gebouwd.

Op de tweede plaats vormen de gebieden nabij de kruising Henriëtte Roland Holstlaan met de Weezebeeksingel en de Nijreessingel een schakelpunt.

In de nabije toekomst zal een deel van de huidige accommodatie van voetbalclub Oranje Nassau, het huidige Van Rhijncollege met omliggende percelen alsmede het bedrijventgebied nabij de Jacques Perkstraat kunnen worden herontwikkeld.

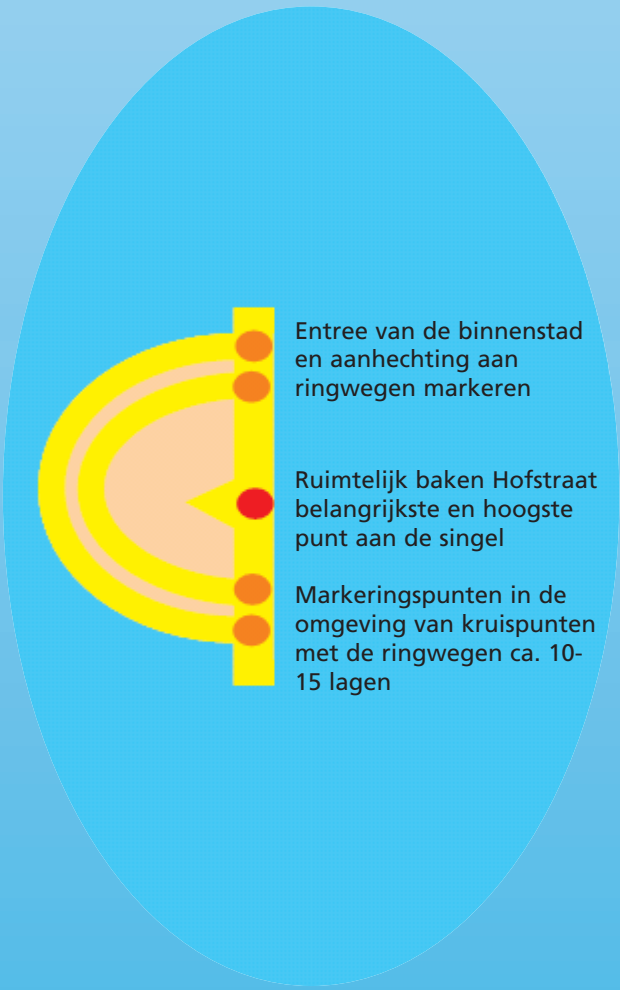
Vanwege strategische ligging van deze gebieden lenen deze zich uitstekend voor hoogbouw.

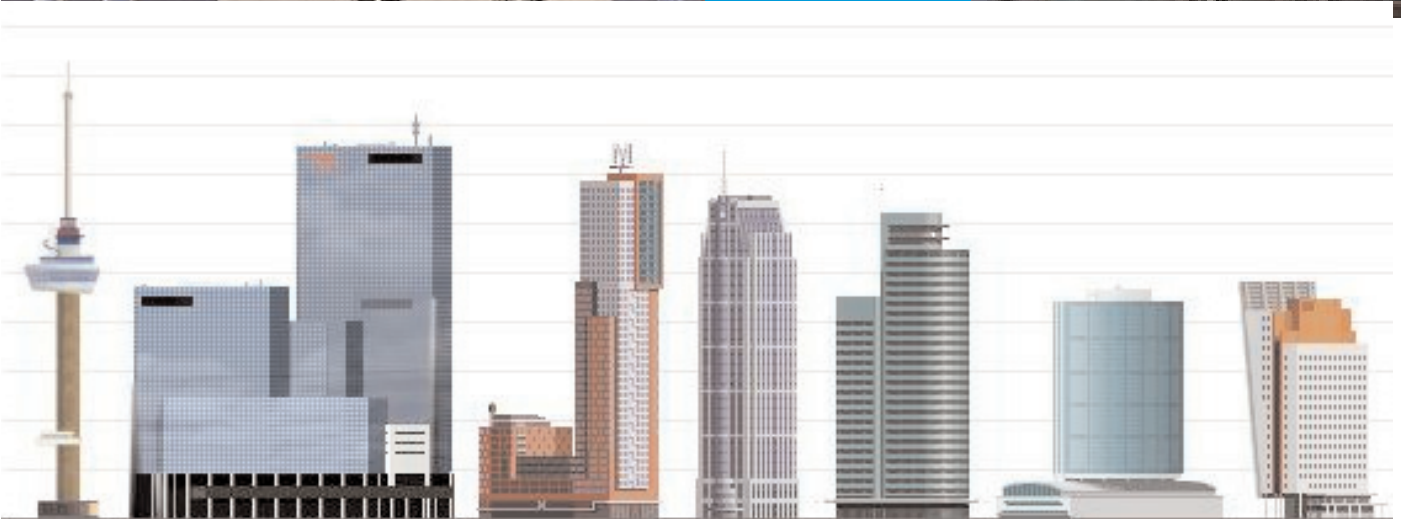
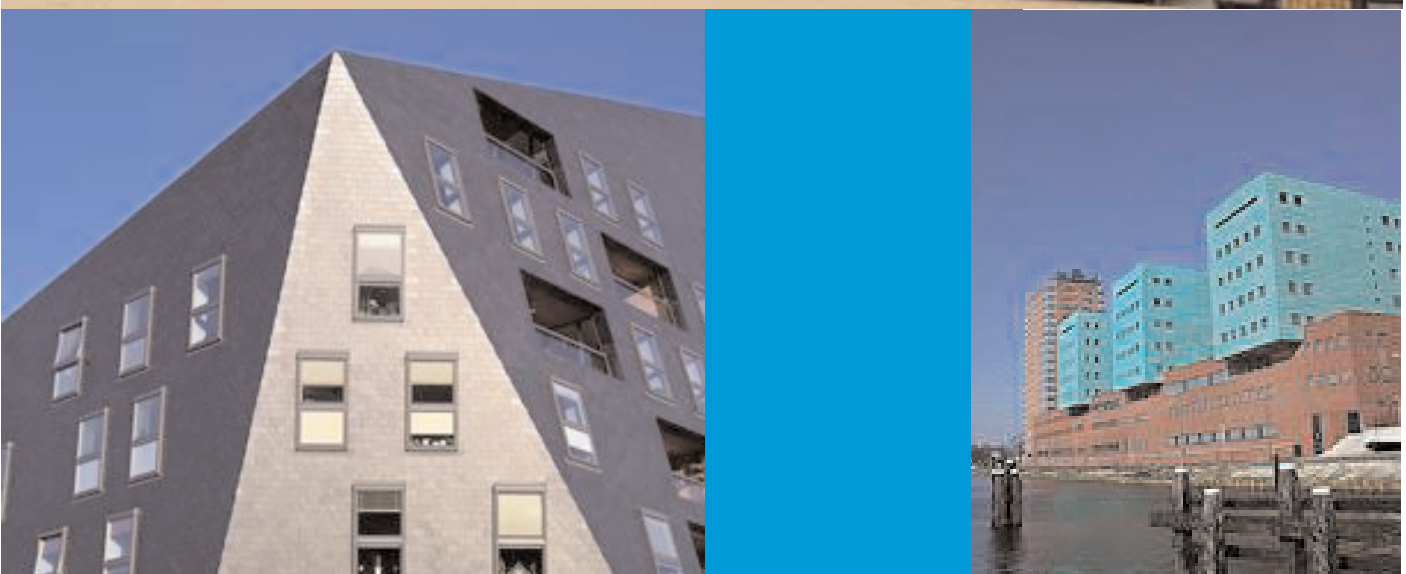
Als derde schakelpunt kan het gebied nabij de kruising van het spoor worden genoemd. Door de verdieping van het spoor en herontwikkeling van omliggende gebieden ontstaat er ruimte voor hoogbouw.

Vanaf dit schakelpunt begint de uitloop van de binnenstad. Hier begint de opgerekte binnenstad met binnenstedelijke woonmilieus en dichte bebouwing. Van echte hoogbouw zal hier echter geen sprake zijn.

3. Van Rechteren Limpurg Singel

De van Rechteren Limpurgsingel loopt langs en door de stad en doorsnijdt door de groene long. Van daar is het ook logisch, dat de straat door uiteenlopende beelden wordt begeleidt en sferen zich afwisselen: Groen en stedelijk, hoge en lage, nieuwe en oude bebouwing. Deze beelden sluiten niet overal in gelijke mate aan bij de plek en de functies van de stad. Sommige locaties dienen verder uitgewerkt te worden.





Ook verkeerstechnisch gezien heeft de Van Rechteren Limpurgsingel een meervoudige functie in de stad. Aan de ene kant is de van Rechteren Limpurgsingel een belangrijke invalsweg naar Almelo vanuit de A35 (via Borne), aan de andere kant maakt de singel zowel onderdeel uit van de stadsring als de binnenstadsring. Na gereedkoming van de Nijreessingel en de nieuwe woongebieden aan de noord- en noordoost kant van de stad zal deze functie alleen maar belangrijker worden.

In de toekomst verdienen met name de knooppunten van de van Rechteren Limpurgsingel met de ringwegen van Almelo en met de Hofstraat als entree van het centrum bijzondere accentuering. Door de knooppunten een karakteristieke bebouwing te geven krijgt de stad meer structuur en het gehele beeld van de van Rechteren Limpurgsingel ondergaat een opwaardering. De straat gaat een belangrijker onderdeel uitmaken van het stedelijke weefsel.

Elk knooppunt krijgt zo zijn eigen identiteit. Bovendien willen we in de bebouwing een hiërarchie van de knooppunten laten zien:

Het aanhechtingspunt met de Hofstraat als entree van de binnenstad zal het sterkste benadrukt worden, door hier het hoogste gebouw te plaatsen. De plek ligt niet alleen aan de hoofdentree naar het stadscentrum, maar raakt ook de groene long. Stad en landschap, historisch en nieuw komen bij elkaar. Juist door dit contrast te benutten wordt het karakter van beide sferen versterkt.

Bijzondere aandacht verdient ook het kruispunt met de Kolthofsingel/Sluitersveldsingel. Het lijkt als of de stad aan de noordoostkant van het kruispunt overgaat in het buitengebied, terwijl de stad in feite achter het park doorloopt. Door hoogbouw niet alleen aan het kruispunt, maar ook op de achtergrond van het park te plaatsen wordt het park verankerd in de stad.

4.5 TOT WELKE HOOGTE?

Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is er niet direct een reden restrictief met bouwhoogten om te gaan met dien verstande dat de schaal van Almelo uitgangspunt blijft. De hoogbouw moet passen bij schaal en omvang van Almelo.

Er is echter een ander punt dat meespeelt, te weten de bouwkosten.

In het algemeen geldt: Hoe hoger een gebouw is, hoe hoger ook de bouwkosten zijn.

Hoogbouw vergt extra investeringen zoals speciale gevelsystemen, sprinkler installaties, zwaardere fundering en constructie, ingewikkelde bouwlogistiek.

Ut een onderzoek van het Amsterdamse ontwikkelingsbedrijf naar de bouwkosten bij woontorens blijkt dat de investeringskosten boven de 70 meter fors stijgen. Dit heeft vooral te maken met een kwaliteitssprong in de uitvoering, zowel aan de buitenkant, als aan de binnenkant. De verkooprisico's worden bij hogere gebouwen hoger, en om de woningen aantrekkelijk te houden voor potentiële kopers wordt een hoog kwaliteitsniveau gerealiseerd.

Ook moet met langere leegstandsperioden worden gerekend en die moeten ook in de prijs worden verdisconteerd. Daarnaast moet het parkeren veelal inpandig worden opgelost, wat ook kostenverhogend werkt. 70 meter kan dan ook als een soort natuurlijke grens worden beschouwd, een volgende stap in het bouwproces gaat al snel naar 90 a 100 meter.

Dit is voor de Almeloese schaal te hoog.



5. REGELGEVING

De 'Zoning Law' van New York uit 1916 is misschien wel de meest beroemde regelgeving op het gebied van hoogbouw. Deze regelgeving is even simpel als doeltreffend, en heeft in belangrijke mate het zo bekende beeld van de New Yorkse skyline bepaald.

Deze 'Zoning Law' legt onder meer vast dat een gebouw niet meer dan twee en half keer de breedte van de naastliggende weg hoog mag zijn. Verder wordt het bouwvolume beperkt door de regel dat de verhouding vloeroppervlak: bebouwd oppervlak (de zogenaamde. Floor Space Index) niet hoger mag zijn dan 12 maal de kavel/het terreinoppervlak. Voorts mogen alleen de eerste 12 verdiepingen van een gebouw de gehele kavel vullen, en alle opvolgende verdiepingen moeten vervolgens terugspringen volgens gezoneerde terrassen. Deze maatregel is van groot esthetisch belang, omdat de verspringende contour als basisvorm nog altijd het silhouet van hedendaagse wolkenkrabbers bepaalt over de gehele wereld. Daarnaast golden verbijzonderingen. Door op de kavel terugliggend te bouwen en een openbare ruimte op straatniveau in te richten, mocht bijvoorbeeld hoger worden gebouwd.

Deze hoogbouwvisie wordt gevolgd door een Nota Hoogbouwbeleid. In deze nota kan de hoogbouwvisie worden vertaald in regelgeving die bestuurlijk kan worden vastgesteld. De uitwerking van de hoogbouwvisie moet duidelijk zijn, met als doel transparantie en duidelijkheid voor intern gebruik binnen de gemeente, naar burgers en private ontwikkelende partijen. Vervolgens worden deze beleidslijnen verder vastgelegd en uitgewerkt in stedenbouwkundige plannen en bestemmingsplannen.

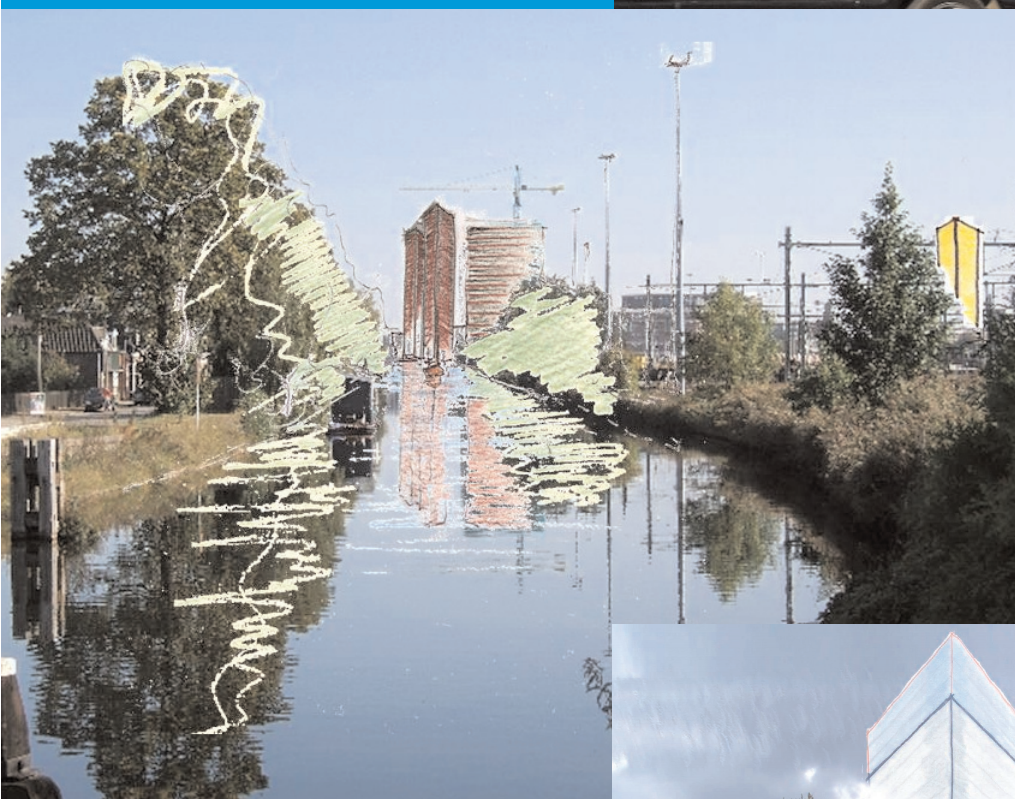
De Nota Hoogbouwbeleid zal een toetsingskader voor de beoordeling van bouwplannen, de stedenbouwkundige randvoorwaarden voor het opstellen van PVE's en Stedenbouwkundige Plannen en architectonische richtlijnen (wensbeelden) omvatten.

Ook de inrichting van het maaiveld en parkeeroplossingen zullen daarbij worden betrokken. Daarnaast worden aandachtspunten geformuleerd met betrekking tot milieu, bijvoorbeeld het voorkomen van windhinderproblematiek, het omgaan met geluidsoverlast en eventueel bouwfysische zaken.

Ook kunnen in deze nota uitspraken worden gedaan over een mogelijk uitvoeringsprogramma met fasering, het aansturen van ontwikkelingen waar hoogbouw in eerste instantie gewenst is, en hoe een transformatie van het stadsilhouet zich in de loop van de tijd het best zou kunnen ontwikkelen.

Vanwege het sterke effect van hoogbouw op het stadsbeeld verdient de architectuur speciale aandacht. In samenhang met de Welstandsnota kan een specifieke toetsing van hoogbouw worden uitgewerkt. Met name de architectenkeuze, de detaillering, het maaiveld zijn van belang. Wat betreft vormgeving en materiaalkeuze wordt op voorhand gepleit voor terughoudendheid, neutrale, heldere vormen en eenheid in materiaalkeuze.

Fortezza
suggestiebeeld HR-Holstlaan



Fortezza
suggestiebeeld zichtlijn
Overijssels kanaal

Castello Toren
suggestiebeeld zichtlijn
Hofstraat



Magna Porta
suggestiebeeld H.R. Holstlaan

Almeline terrein
suggestiebeeld Burgemeester
Raveslootsingel

