



Hoger bouwen in Maastricht

gemeente Maastricht november 2007



Hoger bouwen in Maastricht

De behoefte aan hoger bouwen

De toenemende ruimtenood binnen Maastricht en de oplopende ontwikkelingskosten voor nieuwbouwprojecten binnen het bestaand stedelijk gebied zijn steeds vaker aanleiding voor discussies over toegestane bouwhoogtes.

Er is een groeiende vraag om gebouwen te realiseren die hoger zijn dan de nabijgelegen bebouwing. De meest extreme vorm daarvan is hoogbouw. Hier speelt niet alleen de ruimtedruk een rol, maar ook een wens om zich als bedrijf te profileren, of om een bijzondere plek te markeren. Daarnaast is er ook een vraag van de woonconsument naar appartementen met uitzicht, zoals bijvoorbeeld de toren van Siza op het Ceramique. Het gaat hierbij om appartementen in de hogere prijsklassen. Hoogbouw als middel om veel en goedkope woningen te bouwen, zoals dat in de jaren 60 gebeurde, is niet aan de orde.

Deze notitie is bedoeld als leidraad bij het beoordelen van bouwplannen en initiatieven die afwijken van het geldende bestemmingsplan, voor zover het gaat om bouwhoogte. Uitgangspunt is de bijzondere ruimtelijke kwaliteit van Maastricht en haar unieke landschappelijke ligging.

Huidige beeld

Maastricht is een stad die hoofdzakelijk bestaat uit gebouwen in 2 of 3 lagen, met af en toe een flatgebouw in 4 lagen in de naoorlogse wijken. In de wijk Ceramique, en al eerder in Randwijck is overigens wel een schaal-sprong naar 6 bouwlagen geïntroduceerd in het beeld van de oostoever. Op enkele markante punten in de stad bevindt zich hoogbouw in de vorm van een solitaire toren, waarvan de hoogste tot nog toe die van Siza op het Ceramique is, met 52 meter.





Wat is hoger bouwen?

Hoger bouwen betreft het hoger bouwen dan de gemiddelde bouwhoogte in de omgeving. Dit is altijd een gevoelig punt. In de meeste bestemmingsplannen is de bouwhoogte in de omgeving bepalend voor de nieuwbouw. *Hoogbouw* is een extreme vorm van hoger bouwen. In de Maastrichtse situatie kunnen gebouwen van 30 meter en hoger als hoogbouw worden beschouwd. Bij hoogbouw gaat het om gebouwen die duidelijk uitsteken boven hun omgeving.



Nut en noodzaak van hoger bouwen.

Er zijn een aantal argumenten voor het toepassen van hoger bouwen:

Beleidsmatig:

1. *Zuinig omgaan met ruimte.* Door meervoudig ruimtegebruik kan de schaarse ruimte om te bouwen beter worden benut. Dat speelt natuurlijk met name een rol in Maastricht, waar de ruimte beperkt is. Overigens gaat dit argument niet voor elk hoogbouwproject op. De flats in Daalhof, die in een ruime groene setting aan de stadsrand liggen, dragen niet bij aan een zuinig ruimtegebruik.
2. *Creeëren van stedelijkheid.* Door hoger en dus intensiever te bouwen ontstaat er meer draagvlak voor voorzieningen, en dus meer levendigheid. De omgeving moet zich daar echter wel voor lenen. Een hoog gebouw aan een stadsrand creëert geen stedelijkheid, hetzelfde gebouw in een centrumgebied draagt daar wel aan bij.
3. *Compositie.* Dit is vanouds hét motief voor hoogbouw in de Nederlandse stedenbouw. Het begon bij de toren van Staal in het plan Berlage voor Amsterdam Zuid: hoogbouw als accentuering van markante plekken. De toren van Siza past in die traditie, evenals de toren van Holt langs de A2.
4. *Signaalfunctie.* Dit houdt verband met 3. Hoogbouw wordt soms ingezet om een boodschap uit te dragen of om een nieuw imago te creëren. De recente toren in Leeuwarden en de geplande torens in Heerlen kunnen in dit licht worden gezien.



Vanuit de private sfeer:

1. *Woongenot*. De tijd van hoogbouw als vorm van massawoningbouw is voorbij. Er is echter wel een markt voor gestapelde appartementen met uitzicht en nabij voorzieningen.
2. *Economisch*. Hoger bouwen kan voor de markt aantrekkelijk zijn vanwege de economische benutting van een stuk bouwgrond. Met name in centrumstedelijke gebieden, met hoge grondprijzen en bodemvervuiling etc. ontstaat de vraag naar hoger bouwen. Overigens zitten we in Nederland en zeker in Maastricht nog ver af van de economische druk van Manhattan of Hongkong.
3. *Signaalfunctie*. Hier speelt soms de wens van een opdrachtgever mee om “gezien” te worden.

Uitgangspunten voor beleid.

In de meeste Nederlandse grotere steden liggen inmiddels hoogbouwnota's. Hoger bouwen en zeker hoogbouw is zeer beeldbepalend voor het stadsbeeld. Het roept veel discussie op. Om niet voor elk initiatief elke keer weer de discussie te hoeven voeren is een bewust beleid voor hoger bouwen noodzakelijk. Daarbij gaat het om de locaties, de hoogtes en de andere voorwaarden, zoals slankheid, architectonische kwaliteit, functiemenging etc. Voor alle duidelijkheid: in het bestemmingsplan wordt uiteindelijk de hoogte van gebouwen vastgelegd. Deze notitie is een beleidsstuk om de discussieruimte over hoogtes beter te kunnen voeren.

Voor de Maastrichtse situatie gelden een paar bijzondere kenmerken: *Continuïteit in ontwikkeling*. Maastricht kenmerkt zich door een geleidelijke ruimtelijke ontwikkeling. Er is sprake van verandering, maar zonder grote sprongen. Het historische karakter is daarbij zeker belangrijk, maar het geldt ook voor de recentere ontwikkelingen.

De ligging in een dal. Maastricht is één van de weinige steden in Nederland die vanaf een paar hoge punten kan worden overzien. Dit vraagt om een zorgvuldige behandeling van het stadssilhouet. Tot nu toe vallen de meeste torens van Maastricht binnen de contouren van de dalranden. Doordat de binnenstad zich op een hoger maaiveld bevindt dan de bodem van het Maasdal, domineert het silhouet van de binnenstad met zijn kerktorens het beeld van de stad.

Een sterk imago. Maastricht heeft hoogbouw niet nodig om Maastricht te zijn. Het heeft een uitgesproken stedelijk karakter, zonder dat er veel hoogbouw aanwezig is.



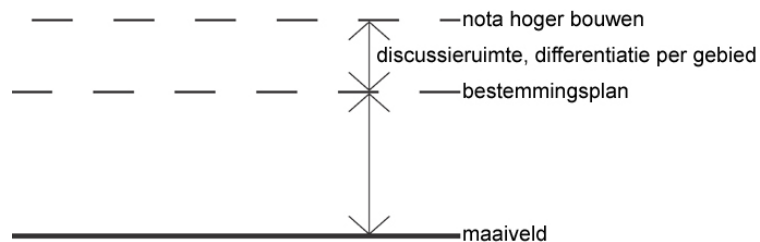
Beleid voor hoger bouwen in Maastricht

Hoger bouwen kan vanwege zuinig ruimtegebruik, creëren van stedelijkheid en de wens van de consument (veiligheid, uitzicht) een meerwaarde hebben in de Maastrichtse situatie.

Zoals eerder gesteld relateert hoger bouwen zich nadrukkelijk tot de omgeving. Het onderscheid in woonmilieus uit de nota "Wonen in beweging", geldt hierbij als leidraad.

In deze nota wordt de discussieruimte over hoogtes per gebied aangegeven.

De in deze nota aangegeven hoogte is de maximale bovengrens. Dit is zeer nadrukkelijk geen recht. Per situatie moet bekeken worden welke



hoogte binnen de discussieruimte toelaatbaar is.

Differentiatie gebieden: in de *centrummilieus* (rood), de *stedelijke woonmilieus* en de *parkwijkmilieus* (roze) ligt hoger bouwen voor de hand.

Vanwege de continuïteit in het Maastrichtse stadsbeeld wordt de recente schaa sprong in het Ceramique echter wel als bovengrens voor nieuwe ontwikkelingen gehanteerd. Dat betekent dat de discussieruimte voor afwijkingen van het bestemmingsplan gaat tot een maximale goothoogte van 20m. Hoogbouw als compositorisch element is in de *centrummilieus* niet uitgesloten (zie ook hierna: beleid t.a.v. hoogbouw).

Voor de *dorpskernen* en de *historische linten* (geel) (Amby, Wolder, Limmel, Heer, Heugem) gaat de discussieruimte voor afwijkingen van het bestemmingsplan tot een maximale goothoogte voor nieuwbouw van 10m. Dit geldt ook voor de *villamilieus*.







Voor de *stadsrandmilieus* (groen) geldt hetzelfde, alleen is in voorzieningencentra en op markante plekken hogere bebouwing tot een goothoogte van 20m. niet uitgesloten.

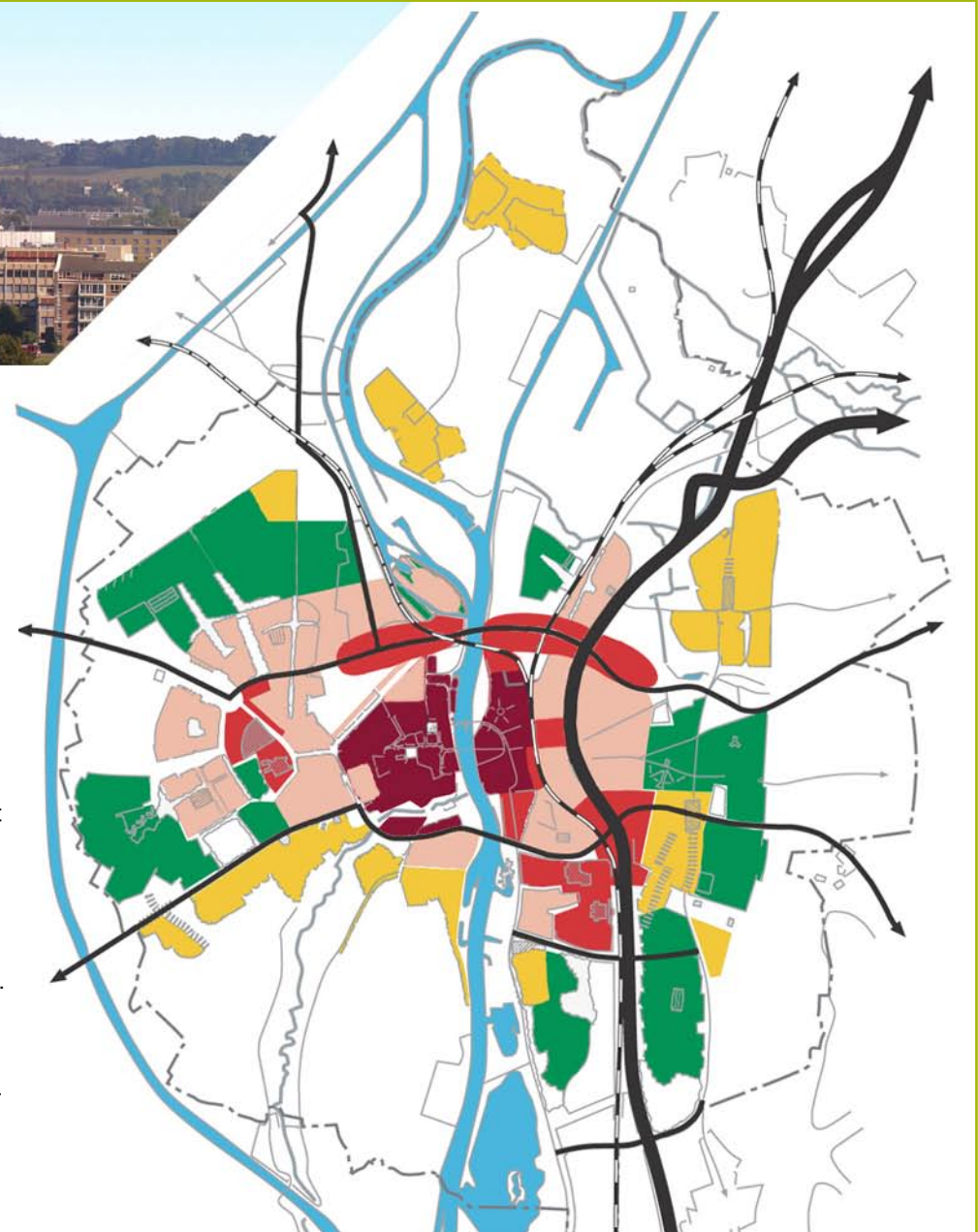
Voor bedrijfsterreinen moet de hoogte van de bebouwing in samenhang met de typologie van de bedrijven en het aangrenzende landschap nader worden bepaald. Dit geldt ook voor de groene stadsranden, zoals de Landgoederenzone.

Kaart: in de volgende afbeelding wordt de discussieruimte voor hoger bouwen in Maastricht aangegeven.



Discussieruimte hoger bouwen in Maastricht

	Beschermd stadsgezicht:	Maatwerk per bestemmingsplan
	Dorp/Villamilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 10m. goothoogte.
	Stadsrand/laagbouwmilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 10m. goothoogte + bij voorzieningencentra tot 20m. goothoogte.
	Stedelijke woonmilieus:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 20m. goothoogte op markante punten, langs hoofdwegen en nabij voorzieningen.
	Centrummilieu:	Discussie in afwijking van bestemmingsplan mogelijk tot 20m. goothoogte + hoogbouw uit compositorische overwegingen mogelijk.
	Parken/Buitengebieden/ Bedrijventerreinen	





Beleid voor hoogbouw in Maastricht

Hoogbouw betreft gebouwen, hoger dan 30 meter. Bouwwerken, geen gebouw zijnde, zijn geen onderwerp van deze studie.

Hoogbouw is niet mogelijk binnen het beschermd stadsgezicht. Op de locatie Landbouwbelang is bouwen hoger dan 30 meter plaatselijk bespreekbaar vanwege de van oudsher grootschalige bebouwing ter plaatse.

Hoogbouw is niet mogelijk in de zichtlijn vanaf de Pietersberg naar de torens van St. Jan en St. Servaas.

Buiten de bovengenoemde zones is hoogbouw bespreekbaar als stedenbouwkundig compositiemiddel binnen een centrummilieu (rood). Het gaat dus om de markering van een belangrijk punt in de stad.

Mochten op termijn andere gebieden zich tot centrummilieu ontwikkelen dan kan overwogen worden om ook daar hoogbouw bespreekbaar te maken. Binnen een centrummilieu moet sprake zijn van functiemenging (een levendige “plint”), en een hoogwaardig ingerichte openbare ruimte met geïntegreerde parkeeroplossingen.

Bij hoogbouw gaat het om torens. Dat wil zeggen: alle zijden moeten minstens 2x zo hoog als breed zijn.

Voor de maximale hoogtes gelden twee uitgangspunten: Het silhouet van de binnenstad moet gerespecteerd worden en nieuwe hoogbouw mag niet uitsteken boven de dalrand aan de oostzijde van de stad. Dit leidt tot een maximum hoogte van 50 meter goothoogte, gerekend vanaf het plaatselijke maaiveld. Bij de stadsentrees langs de A2, d.w.z. omgeving

Geusselt en Randwijck /Europaplein is maximaal 70 meter goothoogte vanaf het plaatselijk maaiveld toegestaan.

Zoals uit de kaart blijkt is rond de Noorderbrug hoogbouw bespreekbaar. Hoogbouw direct aan de rivier past echter niet in het tot nu toe gevoerde beleid ten aanzien van de Maasoever. Rekening houdend met de schaal van de huidige Maasoever is altijd terughoudend met hoogtes direct langs de rivier omgegaan. Als hier hoogbouw komt, moet het op enige afstand van de rivier zijn.

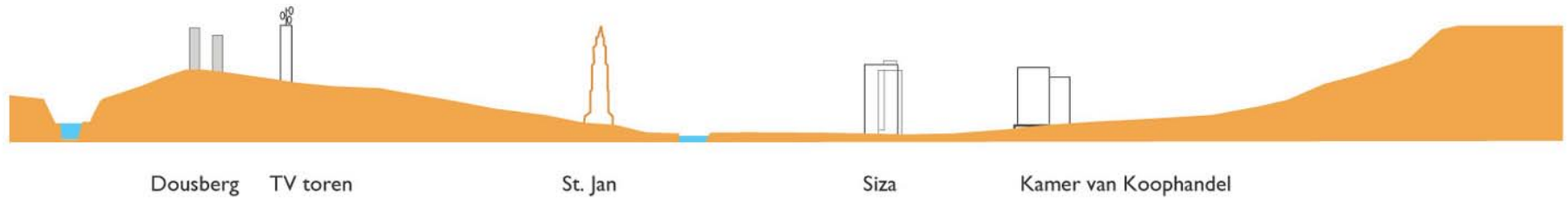
Er moet sprake zijn van een hoogwaardige architectuur. Met name de kwaliteit van de dakopbouw verdient aandacht. Boven de voorgestelde 50 en 70 meter goothoogte wordt maximaal 10 meter (nokhoogte) ruimte gegeven om de dakopbouw of beeindiging vorm te geven. Technische installaties, liftopbouwen, zendmasten etc., moeten binnen deze ruimte worden opgenomen.

Om het stadssilhouet te behouden en zo mogelijk te versterken zal alle nieuwbouw welke het zicht op het oude stadssilhouet kan beïnvloeden nadrukkelijk onderwerp zijn van nadere studie.

Voor elk hoogbouwproject moet een hoogbouweffectrapportage worden gemaakt, waarbij naast het effect op de naaste omgeving ook het uitzicht vanaf enkele hooggelegen punten in de stad aanschouwelijk wordt gemaakt. Dit zijn in ieder geval de Pietersberg, de Louwberg, de Belvedereberg, en waar nodig enkele punten vanaf de hoogterrassen aan de oostzijde van de stad. Ook moet het effect van een hoogbouwplan op de verkeersaantrekkende werking worden onderzocht. Om te voorkomen dat parkeerdruk in de directe omgeving van hoogbouw onevenredig toeneemt wordt parkeren inpandig gerealiseerd. Hiervan kan alleen bij “hoge” uitzondering worden afgeweken.



huidige situatie



de stad blijft binnen de dalwand

