

HOOG BOUW VISIE

GEMEENTE UTRECHT

13 JANUARI 2005



Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling

HOOGBOUWVISIE

Gemeente Utrecht

13 januari 2005 (vaststelling gemeenteraad)

Een flankerende studie bij de Structuurvisie Utrecht



Gemeente Utrecht
Dienst Stadsontwikkeling



Inhoudsopgave

1. Inleiding	5
1.1 Aanleiding, achtergrond en opgave	5
1.2 Doelstelling en afbakening van deze hoogbouwvisie: het mág, het móet niet!	5
1.3 Een stukje historie	5
2. Definitie en afbakening van het begrip hoogbouw	7
3. Het Utrechts belang bij hoogbouw ("Waarom")	8
3.1 Hoogbouw kan de belevingswaarde van de stad als geheel versterken.....	8
3.2 Hoogbouw als middel om de doelen van de stad te verwezenlijken	9
4. Het hoogbouwbeleid voor de gehele stad	12
4.1 Enkele achterliggende principes ("Hoe").....	12
4.2 De hoogbouwvisie, een opbouw in drie soorten gebieden ("Waar").....	15
4.3 De binnentuinen.□	15
4.4 De Centrale Zone□	21
4.5 De brandpunten..□	24
5. Het hoogbouwbeleid op locatieniveau	28
5.1 Kosten en baten van hoogbouw	28
5.2 De uitvoering van het hoogbouwbeleid.....	28
5.3 De bouwplantoetsing.....	29
5.4 De welstandstoets	30
5.5. Zichtlijnen en panorama's	31

Bijlagen

1. De perspectieven van de Structuurvisie
2. Wonen & hoogbouw: de marktvraag
3. Straalpaden met maximum bouwhoogten
4. Zichtlijnen en panorama's
5. Kosten en baten van hoogbouw





1. Inleiding

1.1 Aanleiding, achtergrond en opgave

Vanuit de markt komen regelmatig initiatieven voor hoogbouw in Utrecht. Tot op heden ontbreekt een stedelijk beoordelingskader voor het al dan niet faciliteren van deze initiatieven. Met deze hoogbouwvisie wordt deze lacune gevuld. De hoogbouwvisie is een uitwerking van de recent vastgestelde Structuurvisie Utrecht en sluit nauw aan bij de uitgangspunten, principes en doelstellingen uit deze nota.

Kernvraag voor een hoogbouwvisie is: wat is het mogelijk belang van Utrecht bij hoogbouw? Wat zijn de positieve en de negatieve kanten van hoogbouw? Kan de stad er beter van worden? Wanneer is hoogbouw wenselijk en wanneer juist niet? Kan de stad hoogbouw inzetten als middel, als instrument, om de door haar zelf gestelde doelen te verwezenlijken?

In deze visie wordt gepoogd op deze vragen een antwoord te vinden, zodat bij toekomstige hoogbouwinitiatieven een visie klaarligt waar initiatieven aan getoetst kunnen worden. Een visie die niet de discussie per concrete aanvraag overbodig wil en kan maken, maar die deze discussie wel kan structureren.

1.2 Doelstelling en afbakening van deze hoogbouwvisie: het *mág*, het *móet* niet!

De doelstelling van de hoogbouwvisie luidt als volgt:

Het leveren van een toetsingskader voor hoogbouwplannen, door ten eerste het nagaan wat de mogelijke bijdrage is die hoogbouw kan leveren aan de ontwikkeling van Utrecht, en ten tweede door het geven van een visie op de meest (on)wenselijke locaties voor hoogbouw.

Omdat het gaat om een toetsingskader is een visie opgesteld en nadrukkelijk geen (uitvoerings)plan!. Deze nota wil primair de discussie over hoogbouw structureren met als handvat de kwaliteiten van de stad Utrecht, zoals deze staan beschreven in de Structuurvisie Utrecht. De visie is géén juridisch kader waaraan bouwrecht kan worden ontleend. Dit neemt niet weg dat met deze visie de stad zich commiteert aan het hanteren van dit kader bij toekomstige hoogbouwinitiatieven. De keuzes in de visie zijn in die zin wel bindend.

1.3 Een stukje historie

Utrecht heeft in zijn grote bloeiperiode in de 13e en 14e eeuw bij uitstek hoogbouw gehad langs de belangrijkste economische ader: de Oudegracht. Daar verrezen huizen die al snel 5 maal zo hoog waren als de rest van de stedelijke bebouwing. De redenen hiervoor waren dezelfde als vandaag: prestige en aanzien in het economisch hart van de stad. We weten nu door onderzoek van het bestaan van tenminste 36 van deze reuzen.

Dat Utrecht daarna een lage stad is geworden, heeft vooral te maken met het stagneren van de economische en politieke betekenis van de stad. Rond 1900 was er voor het eerst opnieuw een aanleiding om hoger te gaan bouwen, met name bij de bouw van arbeiderswijken aan de snel industrialiserende westkant van de stad. Maar het negatieve voorbeeld van Amsterdam met zijn woonkazernes (de Pijp) werkte voor B&W als afschrikwekkend voorbeeld en men stelde eisen aan de hoogte. De keuze voor betrekkelijke laagbouw in deze wijken kwam voort uit sociale motieven (niet van de ontwikkelaars overigens, maar van B&W), niet uit stedenbouwkundige. Niet voor niets waren er geen bezwaren tegen de relatief hogere bebouwing aan de Maliebaan en het Wilhelminapark: individuele rijkdom mocht zich tonen. De andere uitzondering vormde de binnenstad, die opnieuw een periode van economische bloei kende. Alleen was hier geen nieuwe hoogbouw nodig, omdat de restanten van de grote stadskastelen meer dan voldeden aan de vraag naar hoogbouw (ze werden in een aantal gevallen zelfs “afgetopt”!).

Overigens is in alle tijden wel steeds rekening gehouden met het zicht op de Domtoren. Denk aan de Vleutenseweg die ook bij de invulling in de 19e en 20e eeuw met bebouwing haar zicht op de toren behouden heeft. Maar ook tot in de omtrek van Utrecht heeft zicht op de Dom een rol gespeeld (van Amelisweerd tot Haarzuilens).

De eerstvolgende periode die vanuit economisch motieven hoogbouw voor de bestaande stad zou inluiden begon in de jaren '60 van de 20e eeuw. Maar nu ging dit echter tegelijkertijd gepaard met een omslag in de publieke opinie over hoogbouw. De Neudeflat vormt van beide de ultieme illustratie.

Een expliciet hoogbouwbeleid voor de gehele stad kent Utrecht tot op heden niet. Per aanvraag werd uiteraard wel zo zorgvuldig mogelijk de inpassing in de stad bekeken. Desalniettemin was eerder sprake van een reactief dan van een pro-actief hoogbouwbeleid.

Op bijgaande kaart wordt een schematisch overzicht gegeven van de bestaande bouwhoogten in Utrecht.



*Impressie
bestaande situatie*



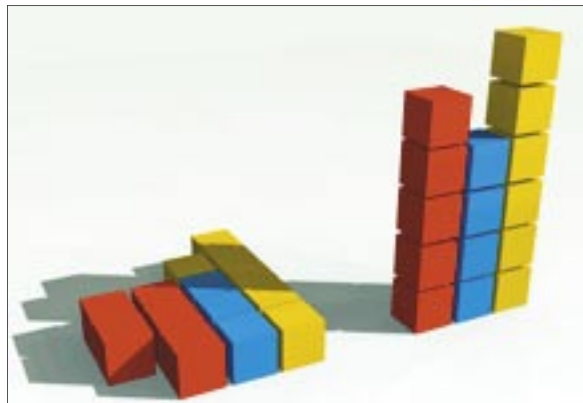
2. Het begrip hoogbouw

Wat verstaat men onder het begrip hoogbouw?

Hoogbouw is een verticale bouwvorm die ook horizontaal uitgevoerd kan worden. Met deze definitie worden kerktorens, schoorstenen, lichtmasten e.d. uitgesloten. Immers laatstgenoemde zijn niet in horizontale vorm te realiseren. Woningbouw, kantoren en bedrijfsgebouwen vallen wel onder deze definitie. Hoogbouw is verder sterk gerelateerd aan tijd en plaats, en is zeer divers in zijn verschijningsvorm.

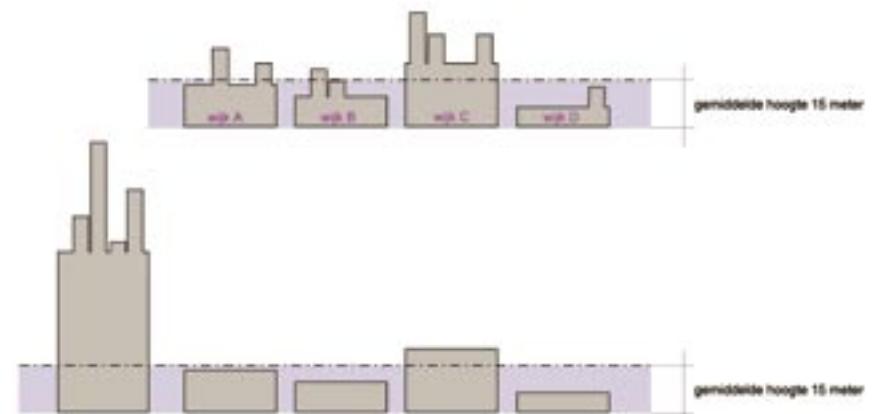
Voor de Utrechtse situatie zijn op voorhand twee hoogtes relevant in relatie tot hoogbouw. Ten eerste is dit de hoogte waarboven het in beeld brengen van allerlei effecten op de omgeving wenselijk gaat worden. Dit is in ieder geval van belang bij gebouwen van 30 meter of hoger. Dit is namelijk twee maal de gemiddelde Utrechtse context. Daarnaast is het van belang bij gebouwen die lager zijn dan 30 meter, echter die wel hoger zijn dan 1,5 maal hun gemiddelde omgeving. Ten tweede is hoogte bepalend voor het aanbrengen van stedelijke allure in de stad. Hiervoor wordt de maat 60 tot 80 meter gehanteerd.

Hoogbouw is gestapeld programma



Wat we verder in de Utrechtse situatie wel of niet onder hoogbouw verstaan heeft onder andere te maken met de verschillende rollen die Utrecht vervult als stad in de Deltametropool, in de regio en als samenstel van wijken. In de volgende hoofdstukken zal nader worden ingegaan op het hoe en waarom van deze gehanteerde maten en de definitie van hoogbouw in de Utrechtse context.

Utrechtse context



3. Het Utrechts belang bij hoogbouw (het “waarom”)

Een essentiële vraag in iedere visie op hoogbouw is de “waarom”-vraag: waarom zouden we hoogbouw toepassen in de stedelijke ontwikkeling van Utrecht?. Daaraan ten grondslag ligt de vraag waar men met de stad heen wil de komende tijd. Pas als helder voor ogen staat wat de stad Utrecht de komende decennia wil, kan de vraag worden beantwoord of hoogbouw wel of niet in dit beeld past, en hoe en waar hoogbouw een bijdrage kan leveren.

In dit hoofdstuk worden twee aspecten van de waarom-vraag toegelicht. Ten eerste de “algemene” voordelen van hoogbouw voor de belevingswaarde van de stad, ten tweede een gerichte koppeling met de visie op de toekomst van de stad, zoals die is verwoord in de structuurvisie.

3.1 Hoogbouw kan de belevingswaarde van de stad als geheel versterken

In het onderstaande wordt uiteengezet hoe hoogbouw kan bijdragen aan de totale belevingswaarde van de stad, zowel in de hoogstedelijke gebieden als daarbuiten.

Op het schaalniveau van het gebouw in zijn directe omgeving kan hoogbouw de volgende positieve effecten hebben:

- a. Door hoogbouw kan de kwaliteit van de openbare ruimte verbeteren/ meer kwalitatief hoogwaardige open ruimten (mooi, levendig, sociaal veilig). Dit kan doordat hoogbouw het mogelijk maakt méér en een beter ingerichte openbare ruimte mogelijk te maken. Immers, door hoogbouw wordt een groter programma op een geringer grondoppervlak gerealiseerd. De zogenaamde footprint van de gebouwen wordt kleiner, waardoor je als voetganger langs kortere en gevarieerdere bouwblokken loopt dan bijvoorbeeld thans aan de westzijde van het station/Jaarbeurszijde;

- b. Hoogbouw is één van de manieren om, middels het intensiever gebruiken van gronden (dus meer programma per vierkante meter) voor een rendabeler grondexploitatie te zorgen. Overigens neemt dit niet weg dat er boven bepaalde hoogtes sprake kan zijn van een “onrendabele top” (in paragraaf 5.1. wordt hier nader op ingegaan). Omdat deze hoogbouwvisie wil aangeven dat hoogbouw mag, maar niet moet, is een eventuele onrendabele top volledig voor rekening van de ontwikkelaar. Deze kan hier toch voor kiezen, om andere motieven zoals identiteit, prestige en dergelijke.
- c. Door hoogbouw kunnen interessante publieksfuncties op de begane grond worden gerealiseerd, doordat ze mede rendabel worden gemaakt door de gestapelde functies erboven;
- d. Hoogbouw is één van de instrumenten om (hoog-) stedelijkheid te creëren, niet alleen in functies maar ook in sfeer.

Op een hoger schaalniveau zijn er de volgende positieve aspecten van hoogbouw:

- a. Hoogbouw kan de structuur van de stad als geheel beter zichtbaar maken (nieuwe zichtlijnen, landmarks, oriëntatie, entrees markeren). Met name voor het verhogen van de oriëntatiemogelijkheden binnen de stad kan hoogbouw een belangrijke rol vervullen;
- b. Hoogbouw levert interessante contrasten, de morfologie van de stad wordt meer divers;
- c. Hoogbouw is één van de instrumenten waarmee, mits goed gekozen, identiteit en karakter kan worden gegeven aan een select aantal plekken (zoals onder a. omschreven). Eén van de symbolische werkingen die hoogbouw kan hebben is het uitstralen van economische kracht.





3.2 Hoogbouw als middel om de doelen van de stad te verwezenlijken

Utrecht heeft ten tijde van het ontwikkelen van deze hoogbouwvisie, juist de Structuurvisie Utrecht (en de er aan ten grondslag liggende nota's zoals onder andere het Economisch Profiel Utrecht en de Visie Wonen 2030) vastgesteld. In dit document wordt de vraag "waar wil men met de stad heen" beantwoord. Er is daarom een nauwe relatie tussen deze hoogbouwvisie en de Structuurvisie.

In de Structuurvisie wordt een groot aantal sectorale wensbeelden en deelprojecten aaneengesmeed tot een samenhangende ruimtelijke visie voor de stad. Sectorale wensen komen niet altijd met elkaar overeen. Keuzes zijn onvermijdelijk. Er is echter wel een bepaalde gemeenschappelijkheid in de bouwstenen. Alle programma's, visies en wensbeelden dragen bij aan de kernkwaliteiten van Utrecht, namelijk:

1. de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving;
2. de stad als ontmoetingsplaats voor mensen die geïnteresseerd zijn in kunst, cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie;
3. de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken.

Utrecht kiest ervoor om deze drie kernkwaliteiten in combinatie met elkaar in stand te houden, te benutten en zo mogelijk uit te bouwen. De kernkwaliteiten worden meer zichtbaar en zullen de toekomstige ontwikkelingen gaan structureren door het gebruik van ontwikkelingsperspectieven. Voor elke kernkwaliteit wordt bekeken hoe deze het beste tot zijn recht kan komen. Zo ontstaan er drie ontwikkelingsperspectieven: De Markt, Het Podium en De Binnentuin, elk gericht op één van de kernkwaliteiten. Tezamen bieden ze een compleet beeld van de stad. De ambitie en denkriching van de perspectieven vormen het kader voor de toekomstige ontwikkeling van de stad. Als horizon voor de perspectieven wordt 2030 gehanteerd, niet als gefixeerd eindbeeld maar als wervend lange termijn perspectief.

In het onderstaande zal worden geschetst wat in Utrecht wel en niet gewenst is aan hoogbouw, waarbij steeds zal worden teruggerepen op de doelen uit de Structuurvisie. Hoogbouw is hiermee een middel om deze doelen te verwezenlijken en geen doel op zich.

In bijlage 1 worden de perspectieven uit de structuurvisie nader toegelicht.

hoogbouw draagt bij aan het verwezenlijken van het "Markt"-perspectief

Het instrument hoogbouw kan op verschillende manieren bijdragen aan het versterken van het marktperspectief. Hoogbouw kan één van de instrumenten zijn om een hoogstedelijk milieu te ontwikkelen met veel verschillende functies op een klein oppervlak. Door een compact en geclusterd programma te realiseren ontstaat draagvlak voor een diversiteit aan voorzieningen en er ontstaat een levendig straatbeeld door de grote aantallen passanten. Dit milieu is vaak een belangrijke vestigingsfactor voor marktpartijen en voor de typische stadsbewoners (zie ook bijlage 2).

Ook is hoogbouw een uitstekend instrument om stedelijke dynamiek te bundelen. Hiermee wordt bedoeld dat een multiplier effect van private en publieke investeringen ontstaat door dit op een beperkt oppervlak samen te brengen.

Hoogbouw kan ook nog op een andere manier een belangrijke rol spelen in het aantrekken/vasthouden van marktpartijen. Hoogbouw komt tegemoet aan een behoefte van een deel van de kantorenmarkt. Deze marktpartijen willen zich vaak middels markante hoogbouw profileren. Hierbij gaat het om imago, identiteit.

hoogbouw kan een positieve bijdrage leveren aan de bereikbaarheid van de stad.

Dit effect treedt op doordat hoogbouw het mogelijk maakt het vervoer naar, van en in de stad efficiënter te organiseren. Grote stromen verkeer kunnen met het collectief (openbaar) vervoer worden bediend, omdat er veel vierkante meters ruimtelijk geconcentreerd zijn.

middels hoogbouw kan aan een specifiek deel van de woningvraag tegemoet worden gekomen

Het vergroten van de woonmilieudifferentiatie is één van de speerpunten van het Grote Steden Beleid. Ook Utrecht wil meer midden en hogere inkomens aan zich binden om een evenwichtiger bevolkingsopbouw te creëren. Dit is een belangrijk punt uit de Visie Wonen 2030. Een deel van de vraag vanuit deze groepen spitst zich toe op hoogbouw. In bijlage 2 wordt het thema "Wonen & hoogbouw: de marktvraag" verder uitgewerkt.

Naast de klassieke kwaliteitsvraag op de woningmarkt (vrijstaande laagbouw, veel ruimte vragend, gericht op autogebruik en groene woonmilieus) is er ook een specifieke vraag naar stedelijke woonmilieus met veel comfort, voorzieningen en service aan huis. In ieder geval nemen begrippen als locatie, uitstraling, sfeer en bereikbaarheid in belang toe. Er worden ook hoge eisen gesteld aan flexibiliteit en diversiteit van de openbare ruimte.

Er is nog veel potentieel voor het met name binden van hogere inkomens aan de stad. Gestapelde woonvormen, mits aantrekkelijk vormgegeven, worden daarbij in de stad veel meer gevraagd dan daarbuiten. Ook bij bovenmodale huishoudens die een woning willen huren is ruim de helft op een stedelijk woonmilieu gericht, zij het minder op een hoogbouwmilieu. Net als bij andere huishoudens met een stedelijke oriëntatie spelen specifiek stedelijke voorzieningen daarbij een belangrijke rol.

Ook is hoogbouw een prima instrument om betekenis te geven aan bijzondere ruimtelijke elementen t.b.v. woonwensen, bijvoorbeeld wonen aan het water of aan andere fraaie uitzichtlocaties.

Woonvormen in hoge dichtheden met hoge kwaliteit zullen zoals gezegd naar verwachting in toenemende mate ook aantrekkelijker worden voor de hoger inkomensklassen, mits de privacy wordt gewaarborgd. Inspelen op die vraag zorgt voor een economische en sociale impuls voor de stad, één van de speerpunten van het Grote Steden Beleid. De hogere inkomensgroepen zijn vooral terug te vinden in de groep “gesettelde idealisten” en de “gehaaste middenklassers”. Centrumstedelijk gestapeld wonen op knooppunten in de stad past ook uitstekend bij de “actieve individualisten”. Deze laatstgenoemde groep wordt momenteel nog (te) weinig bediend, er is nog weinig aanbod voor ze.

De genoemde begrippen zijn afkomstig uit de zogenaamde Stedelijke Woonmilieukaart. Dit is een hulpmiddel om woonmilieus en hun gebruikers te duiden, los van de klassieke sociaal-economische kenmerken.

hoogbouw kan bijdragen aan de transformatie opgave

Het financiële resultaat (grondexploitatie) van gebiedsontwikkelingen waarin hoogbouw mogelijk wordt gemaakt zal aanmerkelijk positiever zijn dan wanneer geen hoogbouw kan plaatsvinden. Dit geldt uiteraard alleen tot aan het punt waar de kosten de opbrengsten gaan overschrijden. In paragraaf 5.1. wordt aandacht besteed aan dit fenomeen.

Dit inzetten van hoogbouw om het financiële resultaat positief te beïnvloeden geldt des te meer in transformatiegebieden omdat het daar, vanwege de hoge verwervingskosten per vierkante meter, uitermate moeilijk is toch nog budgettair neutrale respectievelijk positieve grondexploitatie te komen.

hoogbouw kan gebieden waar Utrecht zich wil profileren (behalve als economisch, ook als educatief, cultureel en recreatief hart), een duidelijke identiteit en karakter geven, en hiermee het perspectief “Podium” versterken

Door markante hoogbouw in bijzondere architectuur kan aan een gebied een duidelijke identiteit en karakter worden gegeven. Dit heeft zin als het een gebied betreft met een functie waarmee Utrecht zich graag aan de buitenwereld wil presenteren.

Eén van de manieren waarop de stad zich als ontmoetingsstad voor winkelen (Stationsgebied, Centrum Leidsche Rijn), cultuur en onderwijs (Uithof) kan presenteren aan burgers én bezoekers/passanten, is door de locaties waar deze functies zich bevinden te markeren met karakteristieke hoogbouw.

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 is om een verdichtingsslag te maken. De nog aanwezige ruimte in de stad wordt beter benut, zodat uitbreiding minder noodzakelijk wordt. In de nieuwe regionale en gemeentelijke plannen is een dermate groot bouwprogramma voorzien, dat - bij ongebreidelde uitbreiding - de kwaliteit van de stad in zijn landschap in gevaar kan komen.

Door verdichting (waar hoogbouw aan kan bijdragen) kunnen de belangrijke nationale en regionale groene podia van Utrecht gespaard blijven. Bedoeld worden zowel grootschalige eenheden, zoals:

- Vechtgebied;
- Plassengebied;
- Groene Hart;
- Heuvelrug.





als ook kleinschaliger groen dichterbij en in de stad, zoals:

- Landgoederen (o.a. Amelisweerd, Rhijnauwen, Haarzuilens).;
- stadsparken.

Door hoogbouw elders in de stad wordt het perspectief “De Binnentuin” behouden en geaccentueerd

De kracht van Utrecht is, zoals gezegd, terug te voeren op een aantal kernkwaliteiten, waarvan één is ‘de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken’ (de binnentuin).

Door in de binnentuin forse hoogbouw juist te vermijden, wordt het kleinschalige karakter ervan benadrukt. Het contrast met de gebieden (markt, podium) waar de stad zich door middel van hoogbouw juist wél wil laten zien, zorgt voor een diverser morfologie van de stad, interessanter en contrastrijker.

4. Het Hoogbouwbeleid voor de gehele stad

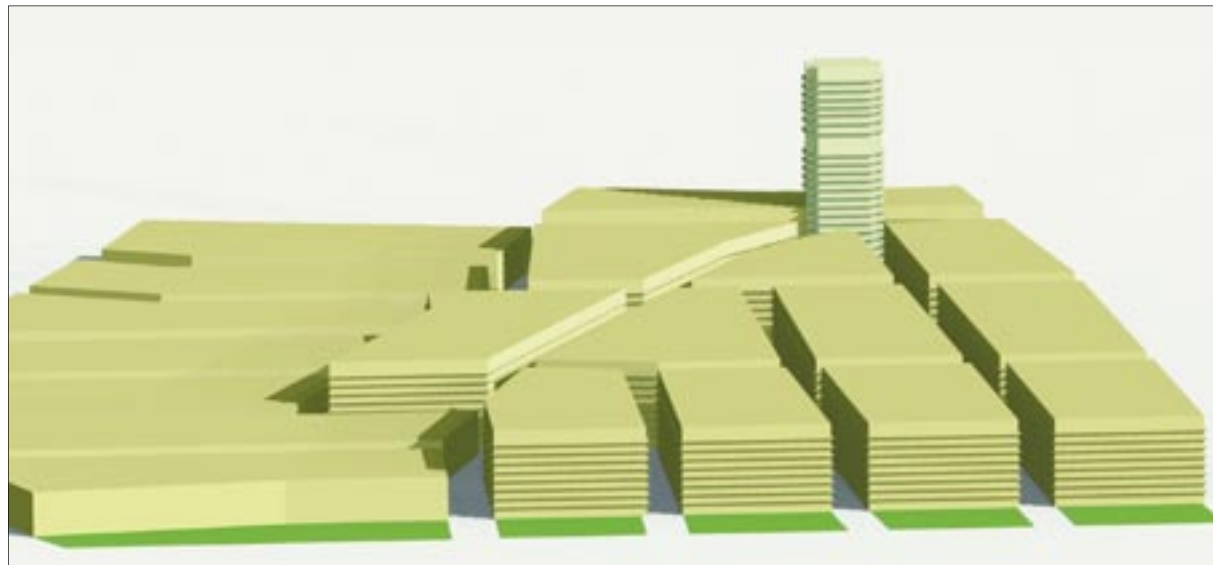
In dit hoofdstuk wordt de verschijningsvorm van hoogbouw nader onder de loep genomen en afgezet tegen de aanwezige en gewenste morfologie van de stad. Deze exercitie resulteert in een zoneringskaart waarin voor de gehele stad de hoogbouwvisie op hoofdlijnen haar weerslag vindt.

Hoogbouw heeft een behoorlijke impact op de stad. De skyline verandert. Er komen nieuwe stedelijke milieus binnen de stad. Om de discussie over hoogbouw te structureren en er voor te zorgen dat hoogbouw de kwaliteit van de stad verder versterkt is een goede begripsdefinitie en een aantal heldere keuzes noodzakelijk. De begripsdefinities plus de keuzes zijn zichtbaar gemaakt op de hoogbouwvisiekaart.

4.1 Enkele achterliggende principes (het "hoe")

Het principe van bundeling

De kwaliteit van een hoogbouwobject wordt mede bepaald door de context. Bij een solitair uitgevoerd gebouw is de kwaliteit sterk afhankelijk van de omgeving waarin het staat en de uitvoering van het gebouw zelf. Het risico bestaat dat hoogbouw in dat geval een incident wordt, een stedelijk accent dat moeilijk inpasbaar kan zijn. Een solitair hoog gebouw in een kleinschalige binnenwijkse context (waar mensen als het ware met een biertje voor hun deur zitten) wordt dan al gauw een fremdkörper in zijn context. Bovendien wordt door het oproepen van meer verkeersbewegingen de van oudsher kleinschalige verblijfsruimte minder aangenaam.



Solitair gebouw zonder context



Daarentegen wordt de kwaliteit van een hoogbouwobject binnen een verzameling van hoge gebouwen vaak positief beïnvloed door de context waarin het is geplaatst. Een initiatief laat zich beter inpassen in een gebied of zone waarbij het geheel inclusief de openbare ruimte is afgestemd op hoogbouw. De bereikbaarheid is immers dan al afgestemd op hoogbouw. De verblijfswaarde wordt dan gekoppeld aan en afgestemd op hoogbouw. Kortom een gebied of zone faciliteert hoogbouwontwikkelingen zodat deze niet conflicteren maar complementair zijn.

Door hoogbouw gebundeld en geconcentreerd in te zetten werkt het niet alleen beter als identiteitsversterkend element, maar kan er bovendien sprake zijn van een multiplier-effect. Hiermee wordt bedoeld dat de groeikracht die Utrecht in een hoogstedelijk milieu wil realiseren, beter gedijt als zij op een beperkt aantal plekken wordt ingezet, die een exclusief en hoogwaardig karakter krijgen. Een te versnipperde aanpak zou een verzwakkend effect kunnen hebben.

Bovendien brengt het principe van bundeling met zich mee dat het vervoer efficiënter geregeld kan worden en dat investeringen in openbaar vervoer en infrastructuur van een groter draagvlak kunnen worden voorzien.

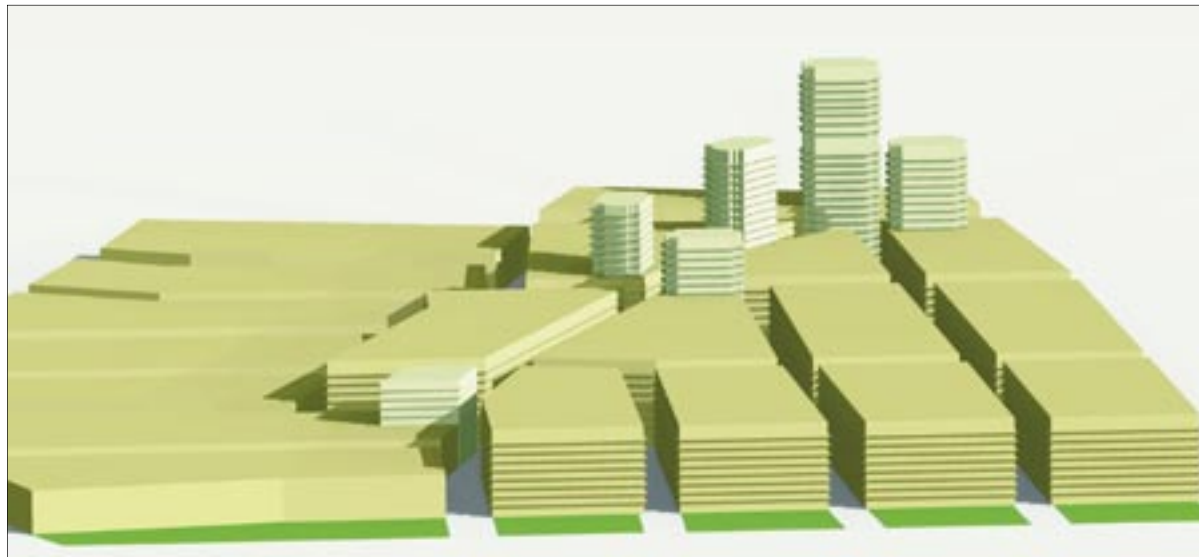
Overigens wil het principe van het werken met ensembles niet zeggen dat er - in gebieden waar een hoogstedelijk karakter nagestreefd wordt - geen solitaire 60 tot 80-meter gebouwen mogelijk zouden zijn. Deze tref je echter niet aan in woonwijken die een kleinschalig karakter hebben.

Het principe van hoogwaardige architectuur

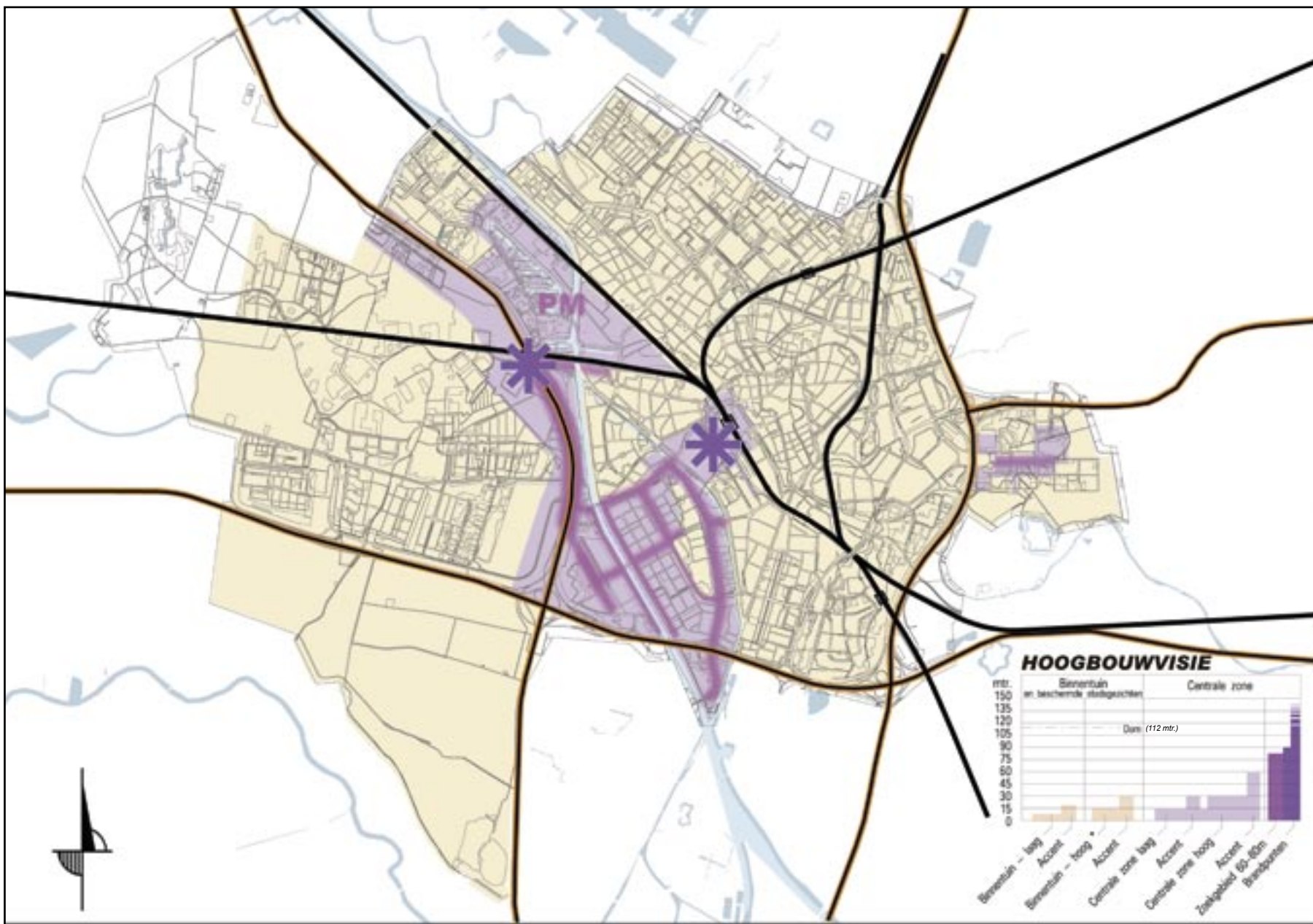
Meer nog dan bij laagbouw, dient bij het beoordelen van hoogbouwprojecten hoge eisen te worden gesteld aan de kwaliteit van de architectuur. Immers, de impact op het stadsbeeld is groot en vanuit verschillende hoeken en voor veel inwoners en passanten beeldbepalend.

Het principe van het vermijden van plaatbouw

Plaatbouw zijn gebouwen met een zeer grote breedte ten opzichte van de diepte. Zogenaamde plaatbouw krijgt voor Utrecht niet de voorkeur. Dit heeft te maken met windhinder en schaduwwerking, die bij plaatbouw groter zijn dan bij bouw in bijvoorbeeld torens. Daarnaast is er de esthetische component: middels torens is makkelijker een goede skylinecompositie te maken en gewenste zichtlijnen te handhaven.



Ensemble creëert een eigen context



Wensbeeld 2030

* In enkele binnentuinen kan een buurt voorkomen waarvan de gemiddelde bouwhoogte de 15 meter overstijgt (bijvoorbeeld delen van Overvecht). In die gevallen worden de accenten aan dat hogere gemiddelde gerelateerd (dus als vuistregel; twee maal het gemiddelde). Zij kunnen daar dus hoger dan 30 meter worden.



4.2 De hoogbouwvisie, een opbouw in drie soorten gebieden (het “waar”)

Op bijgaand kaartbeeld is de stad opgedeeld in een drietal gebieden, die ieder hun eigen “hoogbouwregime” kennen. Dit is de kern van de hoogbouwvisie. Het gaat hierbij om de volgende *legenda-eenheden*, die nu eerst kort genoemd zullen worden en vervolgens één voor één uitgebreid verklaard en beschreven zullen worden:

1. **de binnentuinen:** “laag” met een basis van 9 meter, “hoog” met een basis van 15 meter, beiden met de mogelijkheid tot incidentele accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte. In enkele binnentuinen kan een buurt voorkomen waarvan de gemiddelde bouwhoogte de 15 meter overstijgt (bijvoorbeeld delen van Overvecht). In die gevallen worden de accenten aan dat hogere gemiddelde gerelateerd (dus als vuistregel; twee maal het gemiddelde). Zij kunnen daar dus hoger dan 30 meter worden;
2. **de Centrale Zone.**
Men dient de Centrale Zone als volgt te “lezen”: de basismaat bedraagt 15 of 30 meter. Er zijn (al dan niet gegroepeerde) accenten tot (in principe) het dubbele van de omliggende bebouwingshoogte mogelijk. En in een beperkt **zoekgebied**, op de kaart specifiek aangegeven, kunnen incidentele accenten van 60 tot 80 meter worden geplaatst.
3. **de brandpunten:** tot 90 respectievelijk een niet gemaximaliseerde hoogte (Stationsgebied respectievelijk Centrum Leidsche Rijn). Zij worden begeleid door een context van oplopende accenten, zoals onder 2. omschreven.
In het noordelijk deel Kruisvaartkwartier bestaat alleen voor de locatie RABObank, de mogelijkheid tot het realiseren van een hoogte van maximaal 105 meter.

Op deze Hoogbouwvisiekaart worden deze drie categorieën onderscheiden die tezamen de hoogbouwvisie voor de gehele stad vormen. In het onderstaande worden de drie typen gebieden één voor één besproken.

4.3 De Binnentuinen

De Structuurvisie benoemt de Utrechtse kwaliteiten als instrument om de groei en de ontwikkeling van de stad te structureren. Een belangrijke kwaliteit ligt in de bestaande Utrechtse wijken ofwel de binnentuinen. In de binnentuinen vinden we de relatieve rust, kleinschaligheid en sociale cohesie binnen de dynamiek van de grote stad. De ontwikkelingsmogelijkheden in het algemeen en voor hoogbouw in het bijzonder worden in de binnentuinen bepaald door de maat, het karakter en de plek in de stad van de individuele wijken.

Hoogbouw is een relatief begrip. Een gebouw van een bepaalde hoogte kan in stad A als hoog wordt ervaren terwijl hetzelfde gebouw in stad B nauwelijks opvalt. Dat heeft alles te maken met de omgeving van het gebouw. Hoogbouw in Utrecht heeft daarom een specifieke context, zeker in de binnentuinen. Utrecht bestaat uit een serie wijken met elk een eigen stedenbouwkundige setting. De stedenbouwkundige setting bepaalt de samenhang van de wijk, die zichtbaar is in architectuur, ruimtelijke opzet, bouwhoogtes en gebruik en inrichting van de openbare ruimte. De wijken bij elkaar vormen de specifieke Utrechtse context.

Om het begrip hoogbouw voor Utrecht te duiden maken we gebruik van de gemiddelde hoogte van de stad.

De gemiddelde hoogtes per wijk bij elkaar opgeteld, geeft een gemiddelde hoogte van de stad weer. Dit is de verhouding die specifiek is voor de stad Utrecht. Als we hieraan een getal koppelen gaat het voor de gehele stad om een maat van 15 meter. Individuele wijken en buurten kunnen uiteraard een andere gemiddelde bouwhoogte kennen.

Uitgangspunt voor hoogbouw in de binnentuinen is primair het vasthouden van de gemiddelde maat van de bebouwing van de betreffende wijk. Middels het verdubbelen van deze maat kunnen accenten in de wijken worden aangegeven. Let wel: het aanbrengen van accenten in de binnentuinen MAG en MOET NIET. Met andere woorden: het is niet zo dat om esthetische stedenbouwkundige redenen bewust wordt aangestuurd op het van een accent voorzien van een aantal plekken. Als er een bouwplan komt dat hoger is dan de gemiddelde omgeving, wordt er getoetst aan een aantal stedenbouwkundige principes of het zinvol is om die plek een accent te maken.

Maatwerk

De vraag waar accenten in de binnentuinen gezet kunnen worden blijft te allen tijde maatwerk. De accenten hebben alles te maken met de leesbaarheid van de stad. De vorm en de uitvoering van deze accenten zijn zó geënt op de omliggende wijk, dat het plaatsgeven van deze accenten binnen de visies van de verschillende wijken thuishoort. Het exact aanduiden (met naam en toenaam) van alle mogelijke locaties voor de accenten binnen de wijken of de accenten die de grens tussen de wijken onderling duiden, valt NIET binnen deze hoogbouwvisie. Wel worden, om alvast een beeld te schetsen van het soort afweging dat dan gemaakt zal worden, een aantal van deze stedenbouwkundige principes voor accenten hier uiteengezet en geïllustreerd.

Accenten in de Binnentuin

Wat is precies een 'accent' in een binnentuin? Een accent kan een bijzondere functie zijn (een winkel of een theater), een gebouw met bijzondere architec-

tuur of met een afwijkende bouwhoogte (dat kan zowel hoger of lager zijn). Een accent heeft tot doel een bijzondere plek in de wijk of buurt te markeren. Een accent vergroot de herkenbaarheid en de identiteit van een wijk of buurt. De wijze waarop een accent wordt vormgegeven is afhankelijk van de locatie en is per wijk of buurt verschillend.

Een accent is iets dat afwijkt van de rest en dus opvalt. In stedenbouwkundige begrippen is dat veelal een hogere of forsere bouwmassa. Het is evident dat in een relatief monotone omgeving een afwijking eerder opvalt dan in een diverse omgeving. Het is dus lastig om een eenduidige beschrijving te geven die voor een gehele stad opgaat. De principekeuze is een verdubbeling van de reguliere hoogte, als instrument dat gehanteerd kan worden. Voor een specifieke geval kan echter ook een afwijkende maat worden gehanteerd om hetzelfde effect te sorteren. De architectuur, kleurkeuze of vorm, kan het effect versterken. Daarnaast is het van belang of het accent een middel is om een woonstraat, een buurtstraat of een wijkstraat herkenbaarheid te geven.

Een accent in de binnentuin vervult een rol op het niveau van de wijk of buurt en niet van de stad. Accenten moeten daarom altijd passen in de context van de wijk of buurt. Plekken voor accenten worden daarom opgenomen in bestemmingsplannen en niet in deze stedelijke visie.

Logische plekken voor het aanbrengen van een wijkaccent zijn bijvoorbeeld:

- bij de entree van een wijk;
- langs een invalsweg;
- om de grens tussen wijken aan te geven;
- op een zichtlijn of beter nog: daar waar zichtlijnen samenkomen;
- een bijzondere functie in de wijk die gemarkeerd kan worden;
- een plek met een bijzonder uitzicht;
- een plek die om verdichting vraagt (bv. een knooppunt van openbaar vervoer).



Impressie hoogbouw





Het bepalen/beoordelen van de hoogte van een accent op een potentiële accentplek

Het uitgangspunt bij het bepalen van de hoogte van accenten in de binnentuinen, is dat een accent circa twee keer zo hoog mag zijn als de omliggende bebouwing. Dit is een ervaringsgegeven uit de stedenbouw: middels een verdubbeling blijkt in de praktijk een accent er doorgaans echt te stáán.

Echter, het verdubbelingsprincipe is geen wet van Meden en Perzen. Het vak Stedenbouw is een vak van maatwerk per geval, en laat zich niet één twee drie in een aantal vuistregels vangen. Of verdubbeling echt de juiste maat is, hangt af van een groot aantal factoren, zoals materiaal en kleur van het gebouw, uitvoering van de gevelwanden, de opzet en uitstraling van de openbare ruimte en het aantal accenten in de wijk.



Zoals gezegd is het bij het bepalen van de gewenste hoogte bijvoorbeeld van belang onderscheid te maken tussen accenten op het niveau van de wijk en accenten op het niveau van de buurt. Voor een accent dat de herkenbaarheid van de gehele wijk vergroot, is al snel een hoogte wenselijk van het dubbele of méér van de gemiddelde wijkhoogte. Daarentegen is binnen een uniform en laag woonbuurtje een verdubbeling al snel bijzonder aanwezig, en is zelfs een lager accent denkbaar. Een accent zou dan ook al kunnen worden aangebracht middels afwijkende architectuur, ander materiaal- en kleurgebruik en dergelijke.

Uit dit laatste blijkt dat ook de uitvoering van de gevelwanden van de omgeving invloed heeft op de gewenste accenthoogte. Binnen een rustig uitgevoerde omgeving is al snel van een accent sprake dan binnen een zeer diverse omgeving.

Hetzelfde geldt voor de schaal en uitvoering van de openbare ruimte: in het ene geval springt een iets hoger gebouw er al snel dominant uit, in het andere geval is een wat forser accent nodig om een accent in bijvoorbeeld een grote stenige verkeersruimte echt “aanwezig” te laten zijn.

Natuurlijk is het wel zo dat nu reeds kan worden vastgelegd dat het aantal accenten per definitie gelimiteerd in aantal dient te zijn (anders is het geen accent meer maar regel).

Samenvattend is het beleid voor de binnentuinen:

- *vasthouden aan de bestaande gemiddelde hoogte van de individuele wijk*
- *incidentele accenten toestaan van circa een verdubbeling van de gemiddelde hoogte*
- *maatwerk leveren ten aanzien van locatie en exacte hoogte*

INTERMEZZO: AFTOPPEN MAAKT SOMS MEER KAPOT DAN JE LIEF IS

Nogmaals dient bij het bepalen van de gewenste hoogte van een potentieel accent te worden gewezen op het belang van verhouding. Een gebouw dat vanaf een oorspronkelijk ontwerp (met de juiste hoogte om het daadwerkelijk een accent te laten zijn) later een paar verdiepingen lager moet uitvallen, kan net te plomp worden omdat de verhoudingen niet meer kloppen. Dit heeft uiteraard een averechts effect op de ruimtelijke kwaliteit en de beleving van die plek.

Een fictief voorbeeld voor de toepassing van accenten

Bijgaand getekend voorbeeld heeft tot doel het principe voor accenten te verduidelijken. Er is uitgegaan van een fictieve situatie omdat deze nota niet tot doel heeft een ontwerpblauwdruk te worden voor alle Utrechtse wijken.

De tekening laat de opbouw van een wijk (I), met twee delen (buurt A en buurt B) zien. De buurten bestaan uit diverse woonstraten.

Binnen de wijk zijn een paar plekken die vanuit diverse richtingen zichtbaar zijn. Dit zijn veelal lange lijnen. Binnen de buurt zijn er ook een paar plekken te benoemen. Deze zichtlijnen kunnen worden gebruikt om plekken te kiezen voor en accent.

Op de specifieke plek in de wijk, waar een aantal zichtlijnen bijeenkomen, is het mogelijk een accent te realiseren die de herkenbaarheid van de wijk vergroot. Een bouwhoogte van ruim 2x de gemiddelde hoogte van de wijk is een goed middel om dit accent vorm te geven. Een lager accent komt te dicht bij de standaard hoogte van buurt B en kan dus geheel wegvallen en wordt niet meer als accent en oriëntatiepunt ervaren.

Binnen buurten A en B kan een accent in een woonstraat worden gemaakt van wat minder dan 2x de gemiddelde hoogte. In buurt A kan dat, omdat het accent in een woonbuurt ligt en de uitvoering van de gevelwanden relatief “rustig” van opbouw is.

In buurt B wordt ook terughoudend omgegaan met het toevoegen van hoogteaccenten, omdat het al de hoogste buurt binnen de wijk is. De hoogte van de wijk als geheel zou al snel worden overschreden, er zou dan worden geconcurrereerd met het hiervoor beschreven wijkaccent. Een accent binnen buurt B zal meer moeten worden gezocht in bijzondere architectuur (kleur en materiaalgebruik) en/of functies (winkel of iets dergelijks).

Uit dit voorbeeld moet duidelijk worden dat het toepassen van accenten maatwerk is en dat moet ook zo blijven. Per ontwerp moet er worden afgewogen of een accent op zijn plaats is en welke instrumenten kunnen worden ingezet om het accent te duiden.



Wijk I



Buurt B.

Buurt A.

Wijk gem. = 12 m.



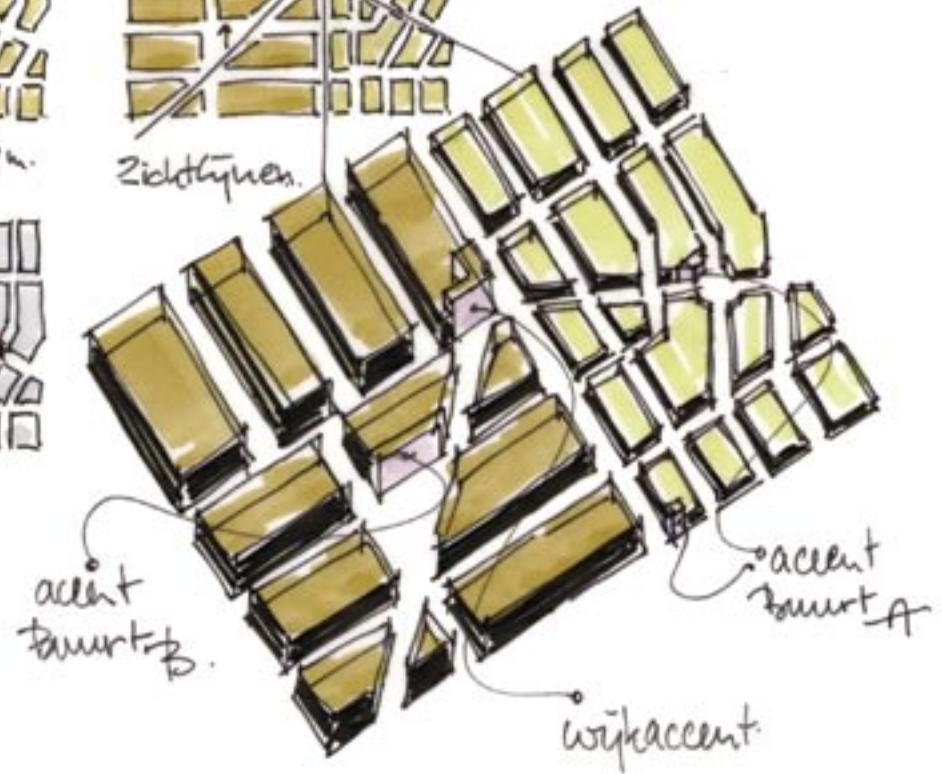
B: H=15m A: H=9m.



Accent huize.



Ziddighe.





De cultuurhistorie en de “NO GO AREAS FOR HIGHRISE”

Hoewel er geen concrete cultuurhistorische aanleiding is om hoogbouw niet toe te staan in bijvoorbeeld de binnenstad - de economische betekenis zou juist in het verleden daar aanleiding toe gegeven hebben - staat daar tegenover dat de waardering voor het bijzondere karakter van dit soort gebieden geen grote verstoringen toelaat. Hetzelfde geldt voor die bijzondere gebieden uit de vooroorlogse periode die voorgesteld zijn om eveneens de status van beschermd gezicht te krijgen. Een ander gebied dat van internationale waarde wordt geacht is de Nieuwe Hollandse Waterlinie.

Het voorstel is om in de volgende gebieden geen hoogbouw toe te staan (de zogenaamde “No Go Areas for Highrise”):

- de binnenstad tot en met de singelbebouwing, inclusief de voorgestelde uitbreiding van het beschermde gezicht met de Ooster- en Westerkade en de Bemuurde Weerd en de Lauwerecht (Vechtzone);
- de Maliebaan en het Wilhelminapark inclusief de Emmalaan, het Hogeland en park De Oorsprong, het Veeartsenijterrein en de FC Dondersstraat;
- de tuindorpjes Elinkwijk en de Lessepsstraat e.o.;
- de historische dorpskernen van Vleuten en De Meern;
- het landgoed Haarzuilens;
- de Nieuw Hollandse Waterlinie, dat wil zeggen de directe omgeving van de forten en de Lunetten en de open schietvelden - voor zover nog aanwezig!;
- de zichtlijnen op de Dom (zie de kaart in bijlage 3).

In hoeverre exact de grenzen van deze gebieden kunnen worden aangehouden, dan wel een ruimer gebied moet worden gehanteerd in verband met het verstoren van een aanzicht door hoogbouw die er achter op duikt (“aansichtkaarten van de stad handhaven”), dient van geval tot geval te worden bekeken.



4.4 De Centrale Zone

Utrecht staat voor een verstedelijkingsopgave. Met het gereedkomen van het gebied Leidsche Rijn veranderen de contouren van de stad. Het gebied dat in de Structuurvisie als Marktperspectief wordt aan gegeven, transformeert zich van stadsrandzone naar binnenstedelijk gebied. Verstedelijking zal vooral binnen deze zone plaatsvinden. Intensivering van ruimtegebruik, mengen van functies, verdichting, aanpassen van de inrichting van openbare ruimte en hoogbouw, zijn de instrumenten die kunnen worden ingezet. Hoogbouw is dus één van de instrumenten, die kunnen worden ingezet bij een verstedelijkingsopgave. Met deze verstedelijkingsopgave positioneert Utrecht zich als stad binnen de Deltametropool. Dit is een bewuste keuze. Hoogbouw maakt deze keuze manifest. De skyline van de stad verandert en hoogbouw werkt als blikvanger. Nieuwe zichtlijnen op de stad worden gemaakt. Met name zichtlijnen vanuit het omliggend gebied en vanaf de snelweg.

Het Amsterdam Rijnkanaal wordt van stadsrand een binnenstedelijk element, evenals de verlegde A2.

Het gebied tussen het Merwedekanaal en het Amsterdam Rijnkanaal en, aan de noordkant, het bedrijfsterrein Lage weide vormt de Centrale Zone. Binnen dit gebied worden de verbindende lijnen gerealiseerd tussen Leidsche Rijn en

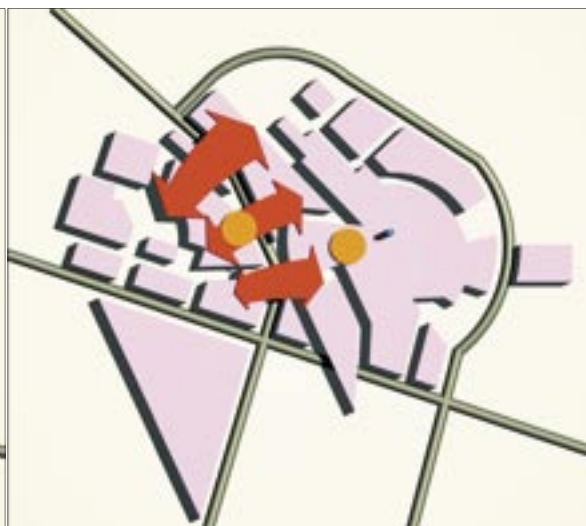
bestaande stad. Hoogbouw is dan ruimtelijk gezien een middel om de verbindende lijnen tussen op te spannen, zowel tussen de twee grote stadsdelen als geheel als tussen twee expliciet genoemde gebieden (Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier en Centrum Leidsche Rijn).

De Centrale Zone biedt de vereiste randvoorwaarden om een goed milieu voor hoogbouw te creëren. Immers, voorwaarde voor het marktperspectief is dat de locaties aansluiten bij de Randstad. De belangrijkste structurerende elementen in dit perspectief zijn de 'snelle' infrastructuur en haar knooppunten: Deltanet, het randstedelijk openbaar vervoernet, het stedelijk HOV net, de OV terminal Utrecht en de knooppunten in de stad. Dat zijn in ieder geval vanuit bereikbaarheidsoogpunt de meest aangewezen locaties voor ruimtelijk-functionele ontwikkelingen (zoals kantoren, kennisintensieve bedrijven en het duurdere hoogstedelijke segment van de woningmarkt).

Deze locaties zijn voornamelijk gelegen in de Centrale Zone en hier bevinden zich dan ook de plekken zijn waar het inzetten van hoogbouw zijn diensten kan bewijzen.



De stad nu...



De opgave...



Eén stad...

De discussie over hoogbouw spitst zich zoals gezegd toe op de zone die de twee stadsdelen met elkaar verbindt en de twee toplocaties binnen deze zone (Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier en Centrum Leidsche Rijn). De visuele dynamiek van de stad verloopt in oost-westelijke richting, de economische dynamiek staat haaks hierop in noord-zuidelijke richting. Binnen dit spanningsveld vindt de ontwikkeling van de stad Utrecht plaats. Hierin kan hoogbouw een belangrijk middel zijn. Hoogbouw dient in de centrale noord-zuidzone hoogbouw zodanig te worden ingezet dat het verbindend gaat werken in oost-westelijke richting (zichtlijnen maken of versterken, plekken markeren etcetera).

Uitgangspunt voor hoogbouw in de Centrale Zone is het aanhouden van de Utrechtse standaard van 15 meter bouwhoogte. Echter de verdubbeling tot 30 meter (de accenthoogte van de binnentuinen) kan veelvuldiger worden gehanteerd zonder dat er sprake is van een 'echt' accent. Zo kunnen zelfs gebieden ontstaan waarbij 30 meter weer een nieuwe basishoogte wordt. In die gevallen is hierbinnen weer een incidenteel accent tot het dubbele van de omliggende bebouwing mogelijk. Accenten in de Centrale Zone kunnen, mede gezien de hoogte van reeds bestaande hoge gebouwen, dan aangebracht worden tot een hoogte van 60 tot 80 meter.

Beeldbepalende hoogbouw

Accenten in de Centrale Zone

De accenten in de Centrale Zone dragen bij aan het profiel van Utrecht als economisch centrum binnen de Randstad. Deze hebben daarom een bovenstedelijke uitstraling. Ieder stadsdeel binnen de Centrale Zone heeft vanuit zijn ruimtelijke opbouw een eigen dynamiek, waarbij zal moeten worden aangesloten. Hoogbouwaccenten in de Centrale Zone moeten daarom passen in de context van de directe omgeving, maar voldoende uitstraling hebben om de (boven)stedelijke herkenbaarheid te vergroten en Utrecht 'smoel' te geven.

Bij het beoordelen van de wenselijkheid van een accent binnen de Centrale Zone, moeten drie vragen positief kunnen worden beantwoord:

1. Is er een wens (vanuit de visie op het gebied) om op die locatie een stedelijke sfeer te maken?
2. Is de bereikbaarheid gewaarborgd (is het op een knooppunt van vervoerssoorten)?
3. Wordt een bijdrage geleverd aan de ruimtelijke markering/de leesbaarheid van de stad?





Uiteraard zijn - bij dit laatste punt - ook zaken als het openhouden van zichtlijnen en het werken aan fraaie skylines/panorama's van belang. Hier wordt verderop nog uitgebreider aandacht aan besteed.

Op de hoogbouwvisiekaart zijn, in tegenstelling tot de accenten in de binnentuinen, wel een aantal zoekgebieden aangegeven voor de accenten in de Centrale Zone. Deze keuze is gemaakt omdat deze accenten een stedelijk belang dienen. 60 tot 80 meter hoge gebouwen hebben eerder een wijkoverstijgend karakter en de impact op bijvoorbeeld de skyline is een stuk groter is dan de impact van een accent in een binnentuin.

Het is verder van belang om bij het bepalen van de plaats voor accenten, nadrukkelijk uit te gaan van een goede compositie gezien vanuit de belangrijkste infrastructuur. Immers, hiervandaan krijgen veel passanten een (eerste) indruk van de stad.

Voor delen van de Centrale Zone die pas op de langere termijn mogelijk voor een hoogstedelijke ontwikkeling in aanmerking komen (noordelijk deel A2 zone, Lage Weide en Cartesiusdriehoek) is het aangeven van zoekgebieden voor 60 tot 80 meter accenten minder zinvol, omdat over de toekomstige structuur/invulling van deze gebieden nog onvoldoende bekend is.

De verbinding tussen de stad en Leidsche Rijn is een belangrijke opgave waar de stad momenteel voor staat. Met name de belevingswaarde van deze verbinding is van belang. Zichtlijnen vanuit de diverse deelgebieden maakt, dat er een visuele (belevings) relatie ontstaat.

Aangegeven is welke plekken een bijzondere betekenis kunnen krijgen voor de stad. Hierbij is uitgegaan van de contouren van de nieuwe stad (dus inclusief Leidsche Rijn). De stroken langs bv. het Merwedekanaal, de Beneluxlaan, de Europalaan, de as Kanaleneiland en de Graadt van Roggweg zijn de zoekgebieden waar accenten van 60 tot 80 meter mogelijk zijn.

Zo is de afstand Papendorp, Kanaleneiland via de Papendorpse brug is qua beleving maar kort. Deze beleving van een korte verbindingen is er noch bij de Meern noch bij de Vleutense brug. Het oriënteren van bebouwing op de ds. Martin Luther Kinglaan en de Vleutense weg in combinatie met het herinrichten van de wegprofielen, maakt dat de afstandbeleving geringer wordt. Het toe-

passen van grotere bouwmassa kan het effect van “dichtbij” nog eens versterken, zeker als er aan beide zijden van het kanaal accenten worden ingezet.

De Uithof

De Uithof ligt buiten de Centrale Zone maar is wel functioneel van bovenstedelijke betekenis. De Uithof maakt onderdeel uit van het Podiumperspectief (structuurvisie) en is het gebied in de stad met de meeste bestaande hoogbouw. Voor de Uithof wordt daarom een vergelijkbaar regime voorgesteld als voor de Centrale Zone. Ook op de Uithof is het toepassen van accenten van 60 tot 80 meter een geëigend middel om het bijzondere karakter van dit gebied te benadrukken.



4.5 De Brandpunten

Tot slot zijn er - in de reeks hoogbouwcategorieën die voor Utrecht zijn te onderscheiden - nog de schaarse en exclusieve absolute pieken die slechts op een zeer select aantal plekken in de stad voorkomen. In de structuurvisie is vastgelegd dat 'Utrecht één stad ontwikkelt met twee complementaire centra (...)'. Deze centra zijn Utrechtse binnenstad met stationsomgeving en het nieuw te ontwikkelen Leidsche Rijn Centrum. Daarmee zijn dit de 'brandpunten' waarin het ambitieniveau van de stad tot uiting moet komen.

Het Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier is een knooppunt van vervoerssoorten en functioneel stedelijk middelpunt, het Centrum Leidsche Rijn wordt een complementair nieuw centrum voor een groot nieuw stads-gedeelte, dat als plek nog volledig op de kaart moet worden gezet en van een identiteit en karakter dient te worden voorzien. Het Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier en Leidsche Rijn Centrum zijn de potentiële gebieden waar brandpunten van hoogbouw kunnen worden gerealiseerd. In het Leidsche Rijn centrum kan dat met een enkele echt hoge piek(-en), die onderdeel van een ensemble/compositie zal (zullen) vormen. In de binnenstad/stationsomgeving met wat lagere pieken die eveneens deel van een ensemble zullen uitmaken.



De redenen dat de pieken in het Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier lager zullen zijn dan die van Centrum Leidsche Rijn, zijn gelegen in:

- de nabijheid van de historische binnenstad;
- de rol van de Dom in de skyline, waarbij een beter samenspel in de skyline mogelijk is als er in het Stationsgebied / noordelijk deel Kruisvaartkwartier geen hogere gebouwen staan;

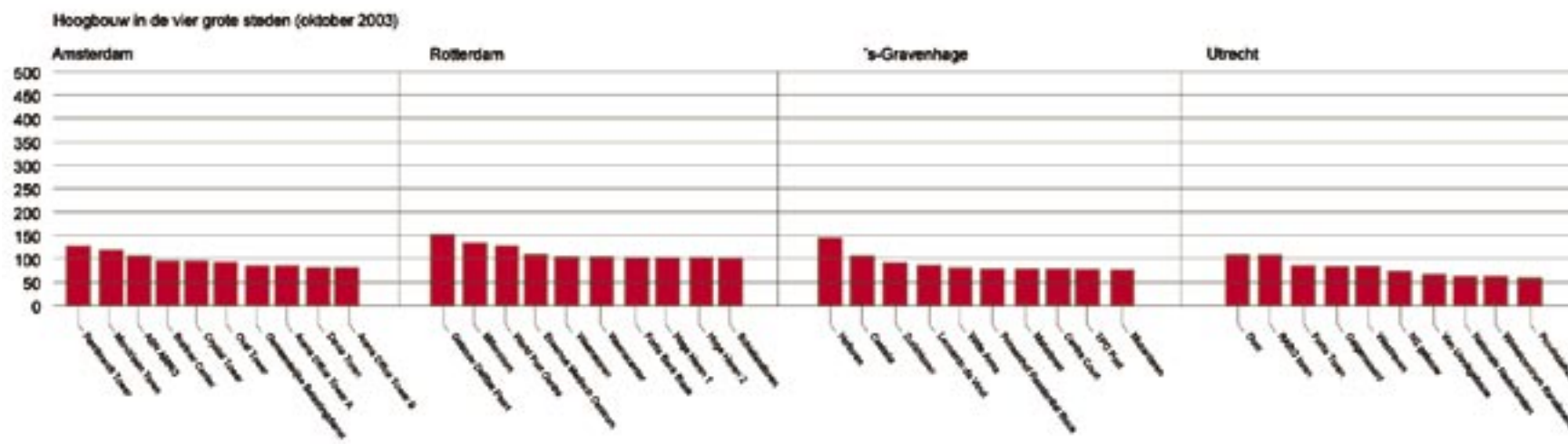
Om een dergelijk samenspel mogelijk te maken, waarbinnen de Dom de hoofdrol-speler blijft, wordt voor het Stationsgebied gekozen voor een maximale hoogte van 90 meter. Aldus ontstaat de mogelijkheid de skyline van de gehele stad als één compositie vorm te geven met een tweetal hogere gebieden, waartussen zich een lagere zone bevindt.

Alleen in het noordelijk deel van het Kruisvaartkwartier voor de locatie RABO-bank bestaat de mogelijkheid tot het realiseren van een maximale bouwhoogte van 105 meter. De Ruimtelijke Visie Kruisvaartkwartier is vastgesteld door het College van Burgemeester en Wethouders op 27 mei 2003. Op 9 september 2003 is deze visie besproken in de Raadscommissie Stedelijke Ontwikkeling. In de Ruimtelijke Visie Kruisvaartkwartier wordt rekening gehouden met een hoogte van 105 meter voor de uitbreiding van de Rabo bank. Dit past binnen de in het betreffende stuk gehanteerde hoogte-indeling, en heeft daar de categorie "eXtraLarge" gekregen. Deze categorie laat vanuit ruimtelijke overwegingen incidenteel een hoogte toe groter dan 80 meter. Deze schaal heeft een betekenis voor de gehele stad; het volume krijgt de betekenis van een icoon voor Utrecht, een hoogteaccent op een bijzondere plek. Binnen het plangebied van het Kruisvaartkwartier komt dit alleen voor op het Rabokavel.

Het is belangrijk dat de écht hoge pieken gering blijven in aantal, zodat hun grote symbolische werking exclusief blijft. Het zijn slechts enkele plekken met een bijzondere betekenis, die op deze manier aangeduid kunnen worden.



Hoogbouw in de vier grote steden (oktober 2003)



Een zeer hoog gebouw kan alleen dan worden neergezet als ten eerste duidelijk is welke betekenis het voor de stad gaat krijgen en ten tweede, de plek het toelaat. Van de Domtoren is dit al eeuwenlang duidelijk. Van nieuwe zeer hoge gebouwen moet dit even duidelijk zijn.

De reden voor Utrecht om zulke gebouwen te willen is gelegen in het feit dat de stad ambieert zich binnen de Deltametropool te blijven profileren als medespeler. Daarvoor zijn enkele statements nodig die de schaal van de stad overschrijden en Utrecht als zodanig op de kaart zetten.

Hoe hoog maximaal?

Per aanvraag zal de discussie over het gewenste maximum afzonderlijk gevoerd dienen te worden. Er wordt in deze visie gekozen voor het niet vastleggen van een maximale bouwhoogte voor het brandpunt in Centrum Leidsche Rijn.

DE PLINTEN: HOOGWAARDIG EN PUBLIEKSVRIENDELIJK

Op die plaatsen waar hoogbouw in ensembles wordt uitgevoerd (in ieder geval bij de brandpunten en rond de accenten in de Centrale Zone en op de Uithof) wordt de zogenaamde plint van de bebouwing essentieel voor het welslagen van de beleving van de hoogbouw.

Deze plinten moeten zodanig worden ingevuld, dat ze bijdragen aan de beleving van de stad vanaf het maaiveldniveau, dus vanuit de openbare ruimte. Dit betekent goed toegankelijk / helder ontwerpen, geen anonieme functies maar een duidelijk leesbaar programma.



*Publieke functie in de plint
(Hermesgebouw, Enschede)*

Een en ander ligt namelijk genuanceerder dan “wel of niet hoger dan de Dom” (112 meter). Veel belangrijker is de plaats en functie van het nieuwe gebouw, en de afstand tot de rest van de stad (waaronder de Dom). Anders gezegd: als we vlak rond de Dom allemaal gebouwen zouden toestaan die nét iets lager zouden zijn, zou de Dom zo goed als onzichtbaar zijn voor iedereen. Dat willen we dus niet.

Maar het dogma “nergens in Utrecht ooit hoger dan de Dom” overeind houden doet geen recht aan het feit dat we vandaag weer de geschiedenis van morgen moeten kunnen schrijven.

Utrecht vandaag (en morgen) is zowel één van de ankerpunten van de Delta-metropool en het centrum van zakelijke dienstverlening, als een ontspannen woonstad en een fraaie cultuurhistorische binnenstad die we hun eigen karakter willen laten behouden.

DE TOPPEN: PUBLIEK TOEGANKELIJK

Daarnaast biedt hoogbouw de mogelijkheid om op 80 meter hoogte een nieuw maaiveld te creëren in die zin dat het streven dient te zijn dat gebouwen van een dergelijke hoogte een publieke toegankelijkheid van de bovenste etage mogelijk dienen te maken. Op die manier kunnen de Utrechters hun stad op vele nieuwe manieren beleven en voegt hoogbouw een nieuwe dimensie toe, ook voor degenen die niet de reguliere gebruikers van het gebouw zijn.

Hierbij kan worden gedacht aan functies zoals:

- uitkijkplekken / belvederes;
- horeca met terras achter glas;
- restaurant.

Natuurlijk kan dit niet in alle gevallen, denk aan gebouwen die tot en met de bovenste etage particulier bewoond worden, of aan bedrijven die dit om veiligheidsredenen niet willen of kunnen waarmaken.

Het Daimler Chrysler gebouw in Papendorp is al een goed voorbeeld van hoe middels een afzonderlijke entree de top van het gebouw als uitzichtlocatie voor het publiek toegankelijk is gemaakt.





Dit zal wel betekenen dat de Dom in de skyline vanuit een aantal richtingen (met name vanuit het noordwesten en het zuidwesten komende) meer medespeler dan hoofdrolspeler zal worden. Dit is overigens nu ook al het geval als men de stad vanaf de westzijde benadert.

Vanuit het noordoosten en zuidoosten komende zal daarentegen de meer “klassieke” skyline van Utrecht behouden blijven, hoewel vanuit bepaalde optieken de 21e eeuwse skyline als achtergrond zal fungeren.

Omdat het ambiëren van een blijvende rol in de Deltametropool een belangrijk argument is voor het betekenis geven aan enkele hoge bouwpieken, ligt het voor de hand een snelle vergelijking te maken met wat de andere spelers in dit veld aanhouden als bovengrens. Overigens zijn er ook steden buiten de Randstad die als voorbeeld kunnen dienen, zo is in Tilburg de hoogste woontoren van Nederland verrezen: Westpoint 150 meter (voor de goede orde: de woontoren Montevideo in Rotterdam gaat nog net iets hoger worden).

In een stad als Amsterdam zijn in een aantal gebieden helemaal geen hoogtebeperkingen gesteld (een gebied aan weerszijden van de ring A10, ten noorden van de Lelylaan en een gebied ten zuiden van Station Bijlmer). Gebieden dus waarmee Amsterdam zich op de schaal van de Deltametropool wil profileren. Een overgangszone kent hoogten van 45 tot 145 meter.

In Den Haag vallen gebouwen tussen de 100 en de 140 meter in de ‘buitencategorie’, wat de hoogst toegestane categorie is.

In Rotterdam wordt in de hogere regionen hetzelfde principe gehanteerd als in Amsterdam: een specifieke zone (Weena/Coolsingel) kent geen hoogtebepaling, enkele andere zones kennen een maximum van 150 meter (o.a. Wilhelminapier, met het gebouw Montevideo 152 meter) en daartussen bevinden zich overgangsgebieden.

Gezien het feit dat we ambiëren om als medespeler in de Deltametropool op de kaart te blijven, is het aan te raden ook in Utrecht de mogelijkheid te bieden voor pieken van een hoogte zoals in de andere steden van de Deltametropool.

In de praktijk zal ten eerste blijken wat de markt aan bouwhoogte voor Leidse Rijn Centrum ambiëert en ten tweede zullen financieel-technische aspecten hierin een rol spelen. Zo moet rekening worden gehouden met het feit dat boven de 70 meter in een gebouw allerlei extra investeringen dienen te worden gedaan (constructietechnisch, veiligheidszaken zoals een sprinklerinstallatie etc.). Hierdoor is het weinig effectief nét iets boven die 70 meter te gaan zitten.

5. Het hoogbouwbeleid op locatieniveau

5.1 Kosten en baten van hoogbouw

Is het voor de gemeente financieel aantrekkelijk om hoogbouw te realiseren? Een eenvoudig antwoord hierop is niet te geven. Er zijn aan hoogbouw verschillende bijzondere kostenposten verbonden. Daartegenover staat dat ook meer opbrengsten gegenereerd kunnen worden (OZB). Het financieel resultaat zal van geval tot geval verschillen en wordt beïnvloed door o.a.:

- de grondeigendomssituatie
- de hoogte van het gebouw (kosten/baten verhouding fluctueert met de hoogte)
- eventuele aanwezigheid van parkeervoorzieningen
- maatschappelijke baten (draagvlak voorzieningen, waaronder OV, intensief ruimtegebruik, openbare ruimte)
- economische baten (binnenhalen grote economische spelers, stedelijk imago)

Bij ontwikkeling van hoogbouw moet in ieder geval rekening worden gehouden met extra kosten voor (het inhuren) van specifieke expertise aangaande bouwfysica en bouw- en woningtoezicht. Zo is boven de 30 meter een bouwfysisch onderzoek verplicht. Bovendien moet normen ontwikkeld worden voor het binnenmilieu, duurzaamheid van de gevel, etc..

Het streven is om bij woningbouwplannen op gemeentelijke grond, die reiken tot boven het punt waar de residuele grondwaarde negatief wordt, duidelijk af te spreken dat de ontwikkelaar de onrendabele top voor zijn rekening neemt.

5.2 De uitvoering van het hoogbouwbeleid

De volgende gevallen zijn - bij een concrete aanvraag voor een hoog gebouw - denkbaar:

1. De aanvraag past niet in de hoogbouwvisie. In principe wordt hij afgewezen en wordt aanvrager geadviseerd of er binnen de wél passende zoning van de hoogbouwvisiekaart wellicht een locatie te vinden is. Zoniet,

dan moeten er wel zéér zwaarwegende argumenten zijn dan wel een zeer zwaarwegend belang voor de gehele stad, om de aanvraag alsnog toe te staan;

2. De aanvraag past binnen de hoogbouwvisie, betreft het gebied aangeduid als "de Binnentuin" en blijft onder de basishoogte van de omringende bebouwing: geen hoogbouwaanvraag, normale bouwplantoetsing (bestemmingsplan, welstand etc.);
3. De aanvraag past binnen de hoogbouwvisie en de aanvraag betreft een accent (tot twee maal de hoogte van de omringende bebouwing) binnen de binnentuin, maar blijft onder de 30 meter én is niet hoger dan 1,5 maal de gemiddelde omliggende bebouwing: geen hoogbouwaanvraag, normale bouwplantoetsing (bestemmingsplan, welstand etc.);
4. De aanvraag past binnen de hoogbouwvisie en de aanvraag overschrijdt de 30 meter (of is minder dan 30 meter maar wél hoger dan 1,5 maal de gemiddelde omliggende bebouwing). Een eerste toets dient dan te zijn: past de aanvraag wel of niet binnen het bestemmingsplan. Past de aanvraag wel, dan kan worden doorgegaan met de bouwplantoetsing. Past de aanvraag niet, dan is een eerste vereiste een goede stedenbouwkundige onderbouwing waarom juist deze plek een accent dient te krijgen. Op grond van de validiteit van deze onderbouwing kan worden besloten tot hetzij een nieuw bestemmingsplan hetzij een artikel 19 procedure. In beide gevallen is inspraak mogelijk, zodat omwonenden en belanghebbenden invloed hebben op het proces. Uiteraard dient deze bestemmingsplanwijziging te sporen met de visie die de gemeente op het gebied heeft (wijkvisie). Voor alle plannen boven de 30 meter moet sowieso in de bouwplantoetsing extra aandacht worden besteed aan de specifieke hoogbouweffecten (wind, schaduw, extra veiligheids- en constructie-eisen en dergelijke). Hierover meer in de nu volgende paragraaf.



5.3 De bouwplantoetsing

Bouwplantoetsing is aan de orde nádat het inpassen van de aanvraag in de visie op de gehele stad - middels het toetsen aan de hoofdlijnen van de hoogbouwvisiekaart - als eerste stap is doorgelopen.

Het effectgebied (dit is het gebied met een omvang van 5 tot 10 maal de hoogte van een gebouw, waar effecten op het gebied van wind en schaduw merkbaar worden) bij gebouwen die hoger zijn dan anderhalf maal hun gemiddelde omgeving verdient extra aandacht. Dit omdat de klimaatgevolgen dan relatief sterk groter worden. Dit betekent niet dat dergelijke gebouwen niet wenselijk zouden zijn, echter er is wat meer specialistische aandacht nodig voor een inpassing.

Naast de reguliere bouwplantoetsing die voor elke bouwaanvraag wordt uitgevoerd, dient bij projecten boven de 30 meter aanvullend aandacht te worden besteed aan onderstaande punten.

Specifieke hoogbouw-aandachtspunten voor de bouwplantoetsing boven de 30 meter

- straatpaden en zendstations
- schaduwwerking
- privacy
- windhinder
- mobiliteitstoets (capaciteit versus vraag en bereikbaarheid)
- veiligheid bij calamiteiten

Straalpaden en zendstations

Straalpaden worden gebruikt voor telecommunicatieverbindingen. In de voor straalverbindingen gereserveerde zones gelden maximaal toegestane bebouwingshoogten. Bouwwerken en andere obstakels in deze zones dienen de toegestane bebouwingshoogten niet te overstijgen met het oog op het ongestoord laten verlopen van de verbindingen.

De op het in bijlage 4 opgenomen kaartmateriaal weergegeven beperkingen voor hoogbouw ten aanzien van straalpaden/zendstations van KPN zijn uitgangspunt voor alle hoogbouwinitiatieven. Defensie hanteert boven het grondgebied van de stad Utrecht sinds enige tijd geen straalverbindingen meer.

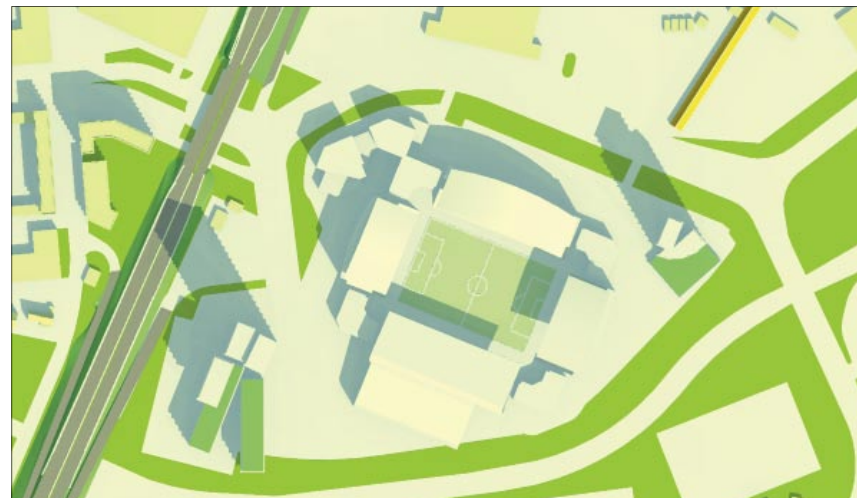
Effecten van schaduwwerking

De schaduwwerking van een hoogbouwplan wordt gemeten met behulp van een schaalmodel van het gebouw en de directe omgeving (of een computersimulatie daarvan). Onderzocht worden de effecten van de hoogbouw op de bezonning van de omliggende gebouwen en buitenruimten (al dan niet openbaar).

De metingen dienen te worden verricht voor 21 maart en 21 september om 10.30 en 15.30 uur en vervolgens op kaart inzichtelijk gemaakt. Dit zijn gemiddelde periodes waarbij de zon niet extreem hoog staat met korte schaduwen zoals in de zomer, of met lange schaduwen zoals in de winter.

Hoewel er voor het aantal uren bezonning voor bijvoorbeeld woningen, scholen en tuinen geen wettelijke normen zijn, zullen bij de afweging uiteraard de eventuele negatieve effecten van een hoogbouwplan op de bezonning moeten worden meegenomen.

Voor het meten en waarderen van de mate van bezonning zijn NEN normen in ontwikkeling. Het spreekt voor zich dat het hoogbouwbeleid van de gemeente Utrecht deze ontwikkeling volgt.



Uitzicht, privacy en sociale veiligheid

Inpassen van een hoog gebouw kan hinder voor omliggende bebouwing veroorzaken in de zin van verstoring van uitzicht en inbreuk op de privacy. Het ligt voor de hand dat van verstoring van uitzicht en privacy zo veel mogelijk moet worden voorkomen.

Bij hoogbouwplannen komt het veelal voor dat de begane grond functies bergt als entrees, ontvangstruimten, lifthal, bergingen, fietsenstallingen, parkeervoorzieningen (in/uitritten) etc. Hierdoor is er vanuit deze laag weinig sociale controle op de buitenruimte. Vanuit de erboven gelegen etages is er weinig of geen uitzicht op de buitenruimten direct grenzend aan het gebouw. Met name bij de entrees kunnen onaangename, afstandelijke en sociaal onveilige situaties ontstaan. In de voorkomende gevallen dienen deze aspecten en de genomen maatregelen in het belang van de sociale veiligheid, in de bouwplantoetsing beschreven te worden.

Windhinder

De normen-discussie in de commissie windhinder is ten tijde van het verschijnen van deze hoogbouwvisie nog niet afgerond. Wel kan alvast aangegeven worden dat er drie soorten activiteiten/ situaties worden onderscheiden, namelijk:

- gericht lopen/ bv. parkeerterrein;
- slenteren, zitten, staan/ bv. winkelcentrum, park;
- langdurig zitten/ bv. terras, bankje in park.

Elk van deze activiteiten/situaties is gerelateerd aan een drempelwindsnelheid (respectievelijk 7/ 5/ 3 m/sec) die gedurende enige tijd mag worden overschreden.

Bij het bepalen van de windhinder van een bouwaanvraag dient niet alleen naar het gebouw zelf te worden gekeken, maar dient een met de omgeving geïntegreerde afweging te worden verlangd. Immers, de inrichting van de totale omgeving bepaalt de mate van windhinder op het maaiveld.

Dit betekent dat niet alleen het gebouw zelf maar ook het effectgebied (een oppervlakte rond het gebouw van 5 tot 10 maal de hoogte van het gebouw) in de windtunnel dient te worden getest (of in plaats van in een windtunnel, in een computermodel).

Mobiliteitstoets

Mobiliteitstoets = capaciteit versus vraag en bereikbaarheid.

Bij het beoordelen van een hoogbouwaanvraag moet een mobiliteitstoets worden opgenomen:

- Hoe is de auto-ontsluiting van de locatie en welke parkeernorm op eigen terrein wordt toegepast? Is er betaald parkeren rond de locatie?
- Hoe is de doorstroming op de aanvoerroute naar de locatie door toevoeging van extra automobilititeit?
- Hoe is de ontsluiting met het openbaar vervoer? Is er een station of een halte dichtbij? Kunnen de trein- of buslijnen het extra reizigersaanbod verwerken of is een hogere frequentie of langere voertuigen nodig?
- Hoe is de ontsluiting op het fietspadennetwerk en welke stallingsnorm op eigen terrein wordt toegepast?
- Waar liggen de entrees van het gebouw ten opzichte van de fietsenstalling, de O.V. halte en de parkeerplaatsen?

5.4 De Welstandstoets

Over dit onderwerp is recent een gemeentelijke welstandsnota vastgesteld. Onnodig te zeggen dat met name aan de accenten in de Centrale Zone en aan de hieronder vermelde brandpunten extra aandacht aan de architectonische kwaliteit en de materiaalkeuze geschonken dient te worden.

In de welstandsnota, worden gebieden met een verschillende mate van regie onderscheiden. In hoogbouwgebieden dient een specifieke architectuurregie te worden gevoerd.

In ieder geval dient, naast uiteraard de stedelijke inpassing, aandacht te worden besteed aan:

- architectonische vormgeving;
- materiaalgebruik;
- kleurgebruik;
- dakopbouw;
- reclame-uitingen.



5.5 Zichtlijnen en panorama's

Eén van de criteria waarmee bij hoogbouw rekening moet worden gehouden, is de visuele impact op de rest van de stad en op het stadsbeeld als geheel.

Zichtlijnen en Panorama's

Gebouwen met een grote bouwhoogte hebben effect op wat je waarneemt in de stad. Een hoog gebouw maakt dat je je kunt oriënteren omdat de positie van dat gebouw in de stad bekend is.

Deze oriëntatie kent verschillende schaalniveaus. Bv de toren van de Domkerk is al van verre zichtbaar. Nog voor dat je je in de stad bevindt maakt het silhouet van de toren al duidelijk waar de stad ligt. Dat is iets anders dan dat je, vanaf de Kardinaal de Jongweg, weet dat je bij het belastingkantoor linksaf de Talmalaan in moet. Herkenbaarheid en oriëntatie kennen dus een zekere mate van gelaagdheid.

Zichtlijnen op de Domtoren.

De Domtoren bepaalt door zijn hoogte en vorm al op grote afstand het beeld en de positie van de stad. Reeds van verre is deze zichtbaar, terwijl de toren vanuit de stad maar op een paar plekken waarneembaar is.



Het is wel duidelijk, dat op het moment dat je de toren waarneemt, weet waar de binnenstad ligt. Dit gegeven plus de waardering voor de toren zelf maakt dat er zorgvuldig moet worden omgesprongen met de huidige zichtlijnen op de Domtoren. Zichtlijnen ontstaan vaak met de Domtoren als oriëntatiepunt, dienen voor het aanduiden van routes naar een plek van betekenis, of het betreft een lange lijn waarlangs de Dom min of meer het continue richtpunt is.

We onderscheiden een drietal invalshoeken.

- 1 De zichtlijnen vanaf de snelweg: Deze zichtrelatie levert een dynamisch beeld. Op sommige plekken is de toren zichtbaar en ogenschijnlijk beweegt de toren met je mee, terwijl je zeker weet dat hij stilstaat. Het toevoegen van bouwvolumes met een aanzienlijke bouwhoogte heeft effect op de toren. De nieuwe bouwvolumes zullen, mits slank uitgevoerd, in de toekomst samen met de Domtoren, ogenschijnlijk telkens van positie wisselen, waardoor een rondedans-effect zal gaan optreden. Het is dan ook niet wenselijk dat toekomstige bouwvolumes het zicht op de toren zelf geheel weg zullen nemen. Naast zichtlijnen vanaf de snelweg, zijn er ook een aantal zeer karakteristieke zichtlijnen vanaf de aanvoerende provinciale wegen. Een goed voorbeeld hiervan is de Utrechtseweg vanuit de Bilt. Hierbij is de Dom bijna continu in beeld, als het ware als een richtpunt voor de route. Vanuit de aanvoerende treinroutes is de Dom ook een aantal keren duidelijk in beeld. Uitgaande van het inzetten van slanke bouwvolumes, zal dit ook in de toekomst het geval blijven.
- 2 Zichtlijnen vanuit het omringend landschap. Deze zichtrelatie levert een statisch beeld. Het is een vaste plek vanuit het landschap met een waardevol (deels historisch en romantisch) beeld. Het toevoegen van hoge bouwvolumes kan deze zichtlijn aantasten. Het is van belang dat er voldoende afstand tot de Domtoren wordt genomen en er moet voorkomen worden dat de nieuwe volumes het beeld geheel wegnemen. Het werken met panorama's is hierbij een belangrijk hulpmiddel. Hierbij wordt gekeken hoe de esthetische kwaliteit is van het hele stadsaanzicht van grotere afstand. Nieuwe hoge bouwplannen kunnen hier worden ingemonteerd, waardoor vooraf kan worden ingeschat of een mooi stadsaanzicht gewaarborgd blijft (of eventueel zelf wordt verbeterd).

- 3 Zichtlijnen binnen de stad. Deze (talrijke) zichtlijnen zijn op diverse plekken in de stad aan te geven. Het is niet mogelijk alle zichtlijnen te benoemen, maar er zijn wel een aantal karakteristieke plekken. Door deze zichtlijnen op kaart aan te geven kan worden voorkomen dat toekomstige hoogbouw, of accenten (in de binnentuinen) deze zichtlijnen blokkeren. Deze zichtlijnen binnen de stad zijn belangrijk niet alleen vanuit de auto, maar ook voor langzaam verkeer (fietsers en voetgangers). Ter illustratie hiervan zijn op de zichtlijnenkaart in de bijlage enkele markante zichtlijnen vanaf drukgebruikte fietsroutes aangegeven. Ook zijn een aantal voor voetgangers in de binnenstad markante “stadsgezichten” ter illustratie opgenomen in paragraaf 4.3. “De Binnentuinen”. Deze laatstgenoemde stadsgezichten zullen sowieso niet door hoogbouw worden beïnvloed, omdat de binnenstad als beschermd stadsgezicht wordt gevrijwaard van hoogbouw.

Zoals gezegd zijn in bijlage 3 een aantal belangrijk geachte zichtlijnen in beeld gebracht. Het betreft hier een combinatie van de resultaten van eerdere inventarisaties (cultuurhistorische zichtlijnen), veldwerk en ervaringsinformatie.

Er is steeds wel getracht die zichtlijnen en panorama's in beeld te brengen die door aanzienlijke hoeveelheden mensen worden gezien. Dus zichtlijnen vanaf snelwegen, vanaf drukke aanvoerwegen, vanaf plekken waar veel mensen recreëren (bijvoorbeeld Amelisweerd).

Zichtlijnen op de Dom vanuit iedere privé-tuin of woning, hoe belangrijk voor betrokkene dan ook, zijn in dit verband toch van een andere orde.

Het is nadrukkelijk GEEN allesomvattend overzicht.. Wel is het een bloemlezing van zichtlijnen die op dit moment belangrijk zijn.

Per hoogbouwaanvraag zal maatwerk moeten worden geleverd wat het effect van het betreffende gebouw zal zijn op zowel de zichtlijnen op de Dom als op het panorama van de stad.

Nieuwe zichtlijnen

Net als bij de Domtoren, maakt hoogbouw het mogelijk dat Utrecht wordt voorzien van een aantal nieuwe zichtlijnen. De betekenis van deze nieuwe zichtlijnen is dat bijzondere plekken manifest worden. Voor de nieuwe zichtlijnen kunnen dezelfde invalshoeken worden gekozen. Met name bij het aan elkaar verbinden van de bestaande stad met Leidsche Rijn, zullen nieuwe zichtlijnen als instrument worden ingezet.



BIJLAGEN



Bijlage 1

De perspectieven van de Structuurvisie

In de Structuurvisie wordt aangegeven dat de kracht van Utrecht nauw verbonden is met een aantal kernkwaliteiten. Eén daarvan is de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving. Dit is het perspectief de “markt”.

De Markt

Naam:	de markt
Kernkwaliteit:	de stad als randstedelijk centrum in een economisch dynamische en hoogstedelijke omgeving
Doelstelling:	- het stimuleren van de economische vitaliteit in Utrecht in stedelijke, regionale en landelijke context - de herkenbaarheid van de kernkwaliteit vergroten door o.a. het ontwikkelen van een (bijbehorend) hoogstedelijk milieu

Het perspectief De Markt wil ruimte bieden aan die functies van de stad die bijdragen aan een typisch hoogstedelijk milieu en de economische vitaliteit van de stad. Aan de basis daarvan liggen de factoren die Utrecht nou eenmaal ‘mee heeft’, zoals de centrale ligging en de bijzondere geschiedenis. Door het optimaal vervullen van de randvoorwaarden kan deze kernkwaliteit worden uitgebouwd. Dat betekent dat we een aantrekkelijke partner moeten zijn voor marktpartijen, zowel bedrijven als ontwikkelaars en investeerders die ook vraag uitoefenen naar hoogbouw. De markt richt zich op economische groei.

Achtergrond: De markt is een belangrijk perspectief vanwege Utrechts positie in de Deltametropool



Utrecht maakt onderdeel uit van de Deltametropool. De stad, als knooppunt in het (inter)nationale infrastructuurnetwerk, is één van de toegangspoorten van het westelijk landsdeel. Utrecht Centraal Station bedient het gehele land en grote delen van Europa per trein. De stad ligt op een knooppunt van landelijke snelwegen en het Amsterdam-Rijnkanaal is het meest intensief bevaren kanaal van Nederland.

Utrecht is de 4e stad van Nederland, ankerpunt van de Deltametropool, en wil dat ook blijven. De economische groei van de stad is het laatste decennium ongeëvenaard en behoort tot de beste van Europa. De werkloosheid ligt onder het landelijk gemiddelde. Er is sprake van veel vernieuwende initiatieven.

Met de grootste Vinexlocatie van het land (in 15 á 20 jaar tijd zo’n 100.000 inwoners erbij) zorgen we voor een belangrijke bijdrage aan de landelijke en randstedelijke woningbouwopgave. Utrecht mag gezien worden als een belangrijke broedplaats voor kennis en informatietechnologie, motor van sterke economische bedrijvigheid (grootste ICT dichtheid van Nederland) en een toplocatie voor nationale en internationale hoofdkantoren.

Ten opzichte van 2000/2001 (economisch hoogtij) is op dit moment sprake van economische stagnatie. De verwachting van bijvoorbeeld het CPB (en het uitgangspunt - EPU2) is dat er over de langere termijn wel een doorgaande groei plaats zal vinden. De vraag van nieuwe vestigers naar kantoor- en bedrijfsruimte in Utrecht zal aanhouden. Daarnaast mag worden verwacht dat ook vanuit de zittende bedrijven vraag zal zijn naar ruimte bijvoorbeeld voor uitbreiding of verplaatsing. Immers, de kwaliteit en soms ook de situering van enkele bestaande (binnenstedelijke) bedrijventerreinen voldoet niet (meer) aan de vraag.

In dit perspectief kijkt Utrecht naar buiten, extern gericht. De randstad of Deltametropool is de maat en we spiegelen ons aan partners in dit gebied. Een voortdurende vinger aan de pols over onze positie ten opzichte van andere belangrijke knooppunten, over onze economische situatie en de stedelijke kwaliteit is nodig om de markt blijvend te kunnen bedienen.

De kracht van Utrecht is, zoals gezegd, terug te voeren op een drietal kernkwaliteiten. De eerste, het marktperspectief, is hiervóór al uitvoerig aan bod geweest. De tweede hiervan is de stad als ontmoetingsplaats voor mensen die geïnteresseerd zijn in kunst, cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie. Ook hiermee wil Utrecht zich aan de buitenwereld presenteren.

De Structuurvisie vat dit samen in het ontwikkelingsperspectief genaamd: “het podium”.

Het Podium

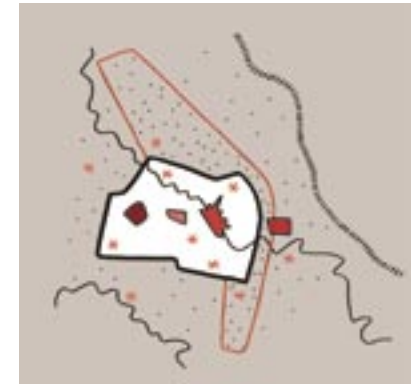
Naam:	het podium
Kernkwaliteit:	de stad als ontmoetingsstad voor winkelen, cultuur, onderwijs en recreatie
Doelstelling:	- het versterken van de landelijke identiteit van Utrecht als ontmoetingsstad - het bijdragen aan de culturele vitaliteit van de stad - het versterken van de functionele relatie van de stad met de regio op het gebied van cultuur, onderwijs, voorzieningen en recreatie - het ontwikkelen van een (bijbehorend) uitnodigend stedelijk milieu

Achtergrond: Het Podium is belangrijk op nationaal niveau (positie in Deltametropool)

Eén van de kernkwaliteiten van de stad is het fungeren als ontmoetingplaats op regionaal én nationaal niveau. Utrecht biedt meer dan voldoende grond voor een bezoek aan de stad. De Dom, het Museumkwartier en de forten van de

Hollandse Waterlinie zijn belangrijke imagobepalende trekkers met een landelijke betekenis. Utrecht is de 2e stad van Nederland als het gaat om het aantal Rijksmonumenten en gemeentelijke monumenten.

Aanvullend hierop functioneert de stad ook als ontmoetingsplaats voor het zakelijk toerisme. De Jaarbeurs speelt hierin een grote rol. Voor beurzen, congressen en vergaderingen is Utrecht dé aangewezen stad.



Mensen komen ook naar Utrecht om te leren. In Nederland en in de regio heeft de stad een sterke positie op onderwijsgebied. Kenniscentrum Utrecht kent in de regio een groot aantal vooraanstaande kennisinstituten. De stad is bovendien een typische universiteitsstad. Mede als gevolg daarvan is de beroepsbevolking de hoogst opgeleide van Nederland. Vanuit de studentenpopulatie ontstaat ook een aanzienlijke vraag naar centrumstedelijke woonmilieus.

Achtergrond: het perspectief podium is voor Utrecht ook belangrijk gezien haar functie in de regio

De stad biedt een divers aanbod van voorzieningen dat specifiek op de regio is gericht. Utrecht is de sterkste speler in de regio als het gaat om het aanbieden van werkgelegenheid, culturele voorzieningen en detailhandel. Het culturele aanbod is een belangrijke factor in het aantrekken van bezoekers. Musea, theaters en muziekpodia, ondersteund door een uitgebreid horeca aanbod, maken onderdeel uit van een gezond klimaat voor allerlei kunst en cultuurvormen. Op het gebied van onderwijs neemt Utrecht ook voor de regio een belangrijke plaats in met de regionale opleidingscentra.

Ook deze kernkwaliteit wil Utrecht in haar Structuurvisie behouden/versterken. In hoeverre hoogbouw een instrument kan zijn voor dit doel, hangt zeer sterk af van de locatie van de regionale voorziening (wel of juist niet in een gebied waar een hoogstedelijk milieu wordt gemaakt) en uiteraard ook van het type voorziening.

De Structuurvisie kent het ontwikkelingsperspectief “de binnentuin”.



De Binnentuin

Naam:	de binnentuin
Kernkwaliteit:	de grote stad met kleinschaligheid en sociale cohesie in de wijken
Doelstelling:	- het creëren van een veilige en leefbare woonomgeving- - het bijdragen aan de sociale vitaliteit van de stad - het zorgdragen voor geborgenheid in een stedelijk milieu

Achtergrond: het perspectief “De Binnentuin” (en het vrijwaren daarvan van hoge hoogbouw) is belangrijk voor het behoud van één van Utrechts gewaardeerde karaktertrekken

Naast de beperkte gebieden met een centrumstedelijk woonmilieu, hebben veel Utrechters een grote voorkeur voor de stad op menselijk formaat. Een grote stad is fijn, het biedt veel voorzieningen. De bewoners stellen tegelijkertijd kleinschaligheid op prijs. Het evenwicht daartussen is delicaat. Maar in dat evenwicht ligt juist één van de meest bijzondere kwaliteiten van de stad. En daarin onderscheidt Utrecht zich. In de stad bestaat een goede balans tussen groei en leefbaarheid. Een bloeiende economie kan samengaan met behoud van intimiteit, door hoogbouw op specifieke plekken te concentreren.



Bijlage 2

Wonen & hoogbouw: de marktvraag

“De vraag naar het wonen in centrum stedelijke milieus”

In de Hoogbouw nota is slechts beknopt aangegeven welke groepen belangstelling tonen voor wonen in hoogbouw en hoe groot de vraag is in dit segment van de markt. Zoals toegezegd bij de behandeling op 16 december 2003 in de Commissie stedelijke Ontwikkeling volgen onderstaand nadere gegevens betreffende de vraag naar appartementen in centrum stedelijke woonmilieus. Om te beginnen is ingegaan op het karakter van dergelijke woonmilieus en waarom dat zo aantrekkelijk is voor specifieke groepen.

1. 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. Het historisch centrum van Utrecht wordt daarbij een hoge graad van stedelijkheid toegedicht. Zo hebben we het over naar de stad gaan, zelfs als we zelf in die stad wonen. Het oudste stadshart is niet meer het enige brandpunt van stedelijke activiteit. De groei van de stad heeft nieuwe kernen van stedelijkheid opgeleverd. Het stationsgebied is daarvan een voorbeeld, maar ook wijkcentra van Overvecht en Kanaleneiland tonen een dergelijke ambitie. De uitbouw van de stad is zichtbaar in de karakterverschillen van de diverse wijken die zich als jaarringen laten lezen. De bonte verzameling van naoorlogse stedenbouwkundige uitdrukkingen weerspiegelt de veranderingen in het denken over comfortabel wonen in een gezonde en aantrekkelijke woonomgeving. Van licht, lucht en ruimte voor de moderne stadsbewoner verschoof de aandacht naar de geborgen woonterritoria voor welvarende en naar rust hunkerende stadsgewestbewoners en vervolgens naar de individuele woonexpressies van hoog mobiele inwoners. Die verschuivingen weerspiegelen de woonwensen van een steeds beter opgeleide en allengs welvarende, individualistischer stedeling. Voor deze stedeling fungeert de woning steeds meer als uitvalsbasis voor werken, stedelijke culturele voorzieningen en sociale contacten in een steeds ruimere 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 Rotterdam of Utrecht 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. Zo beschouwd lijkt de vraag naar de aantrekkelijkheid van stedelijke woon- en werkmilieus een vraag naar het realiteitsgehalte van de reclameleus wel de lusten maar niet de lasten van de stad.

Stedelijkheid is de verleidingskracht van de stad.

Een deel van de woonconsumenten laat zich verleiden tot het wonen in de stad en neemt de lasten daarvan op de koop toe. Welke zijn die verleidingsfactoren dan? Wonen in een centrum stedelijk milieu komt tegemoet aan de grote behoefte aan verbijzondering en eigenheid, deels om zich te onderscheiden in gedrag, deels uit nostalgie. Thema's voor verbijzondering zijn nostalgie, historisering, futurisme, exotisme. Authenticiteit is nauwelijks meer een criterium bij het tot stand komen van dergelijke plekken, plaatsen of locaties maar wel de betekenissen en ervaringen die daar kunnen worden opgedaan. Deze worden in toenemende mate doelbewust geproduceerd als onderdeel van de beleveniseconomie.

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 ontleen. 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 centrum stedelijk 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, activiteitenpatronen 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, of bijbaantje, uithuizig voor verkenningen van het stedelijk culturele en uitgaansleven; uithuizig voor sociale contacten etc. Vergeleken met een gemiddeld dorp is een stedeling slechts zelden een goede buur, hij is only rarely truly a neighbor. 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.

Gezien de gevoeligheid voor afstanden (lage inkomens geen geld voor auto) geniet de centraal stedelijke woonlocatie de voorkeur. Ook voor hun werksituatie zijn de alleenstaande jongeren afhankelijk van het centraal stedelijk milieu, daar zitten immers veel startende bedrijfjes. De stad is voor hen ook een stimulans rijke omgeving, door de informele netwerken waarbij nabijheid van groot belang is. De woning fungeert daarbij als uitvalsbasis. Deze woning is klein (70 m²) in de prijsrange van € 400 tot 700. Belangstelling voor een koopappartement heeft deze groep nauwelijks vanwege de dynamiek in loopbaan en huishouden.

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) in de prijsrange tot € 1000. Belangstelling voor een appartement in de koopsector is er bij deze groep zeker; vooral het topsegment is voor hen aantrekkelijk.

2. Circa 20% van de woningvraag betreft appartementen in centrum stedelijk woonmilieus.

Op basis van het Woning Behoeft Onderzoek (WBO) en specifieke onderzoeken

van instituten en beleggers zijn er uitspraken te doen over de vraag naar appartementen in centrum stedelijke woonmilieus. Wonen in hoogbouw valt binnen deze categorie. Zoals hierboven aangegeven is er vooral vanuit twee groepen belangstelling voor deze woonvorm.

De vraag naar woningen in Utrecht ziet er in hoofdlijnen als volgt uit. Zo'n 65% van de vraag is gericht op een huurwoning waarvan 21% middelduur en 14% in de dure categorie. Zo'n 35% van de vraag is gericht op koop. De vraag naar goedkope, middeldure en dure koop is achtereenvolgens 10%, 8% en 16%.

De belangstelling voor wonen in stedelijke centra is vooral toe te rekenen aan middeldure, en dure huur en dure koop. In principe zit de potentiële belangstelling voor het stadse wonen in zo'n 40% van de vraag. Slechts de helft van deze groep kiest bewust voor het wonen in een appartement en dan bij voorkeur in compact stedelijke setting.

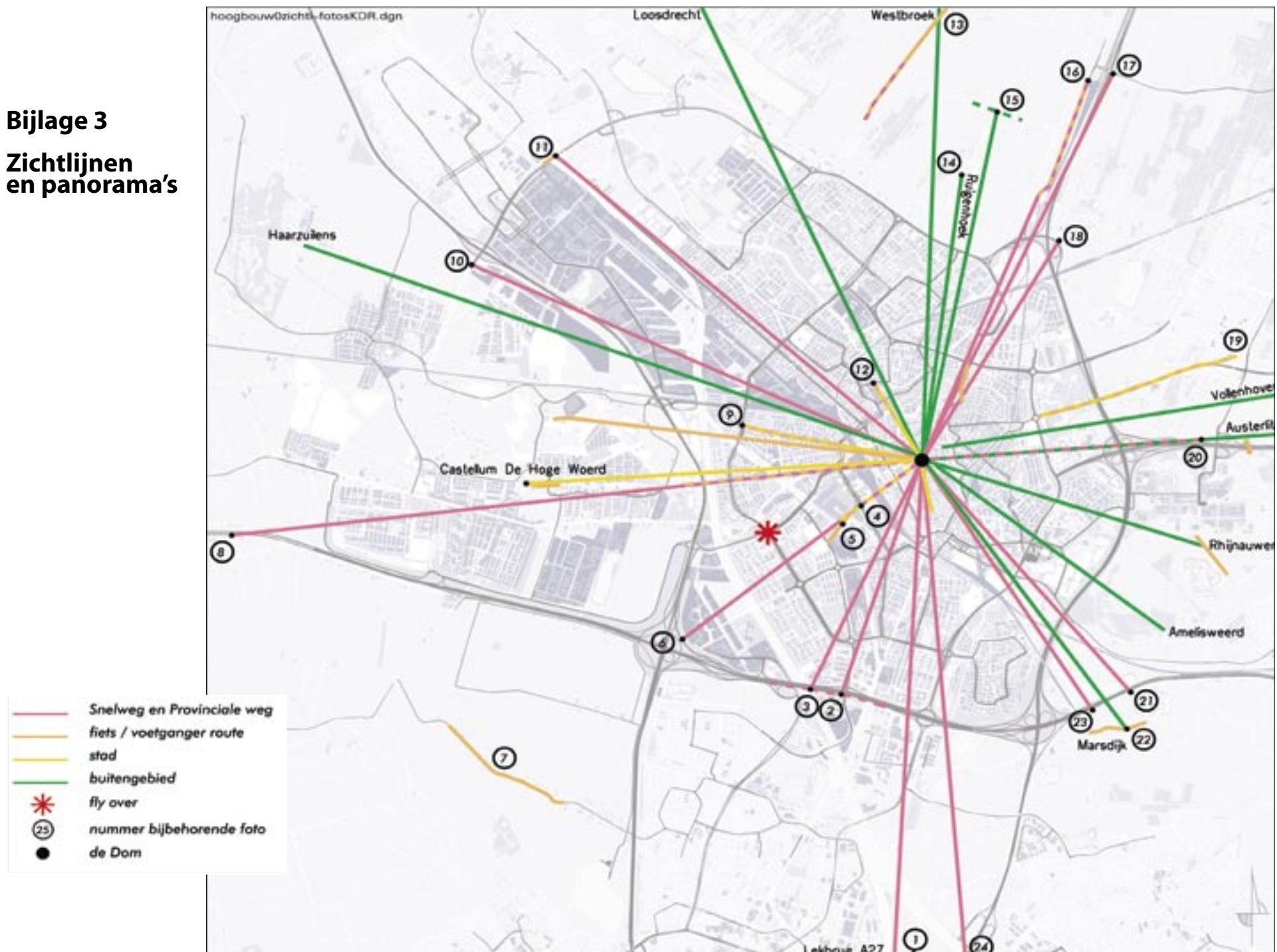
3. Afzet van appartementen niet problematisch in centrum gebieden.

Landelijk is er veel aanbod van nieuwe appartementen. Ook in de stad Utrecht bestaat de woningbouwprogrammering voor driekwart uit meergezinswoningen. 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. Bij het huidige aanbod van appartementen is de verhouding qua prijs, kwaliteit en locatie kritischer komen te liggen. De opnamecapaciteit van de markt blijkt beduidend gunstiger in centrum stedelijke woonmilieus. De aansluiting bij wat woonconsumenten wensen is daar blijkbaar het beste.

De afzetmogelijkheden van duurdere huurwoningen nemen toe. De markt biedt ruimte voor de ontwikkeling van duurdere huurappartementen (€ 700 tot € 1.000) in Utrecht. Verschillende onderzoeken wijzen uit dat er in Utrecht een markt is voor duurdere appartementen voor senioren. Van de groep senioren met een bovenmodaal inkomen geeft de meerderheid voorkeur aan een duurder huurappartement. Deze appartementen moeten dan wel goed aansluiten bij de woonwensen van deze groep. 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.

Bijlage 3

Zichtlijnen en panorama's

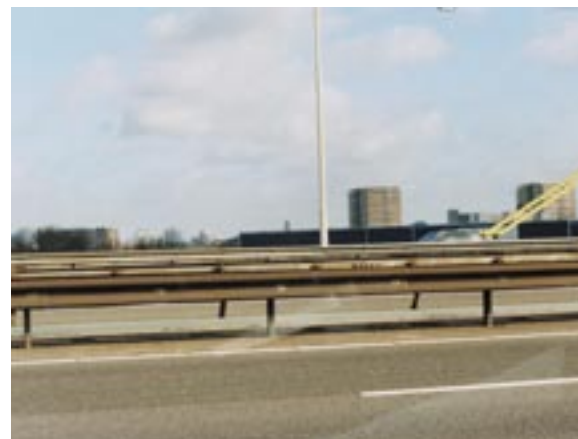




01



02 “Schuivende panelen” langs de A12



03



04



05



06



07



08



09



10



11



12





13



14



15



16



17



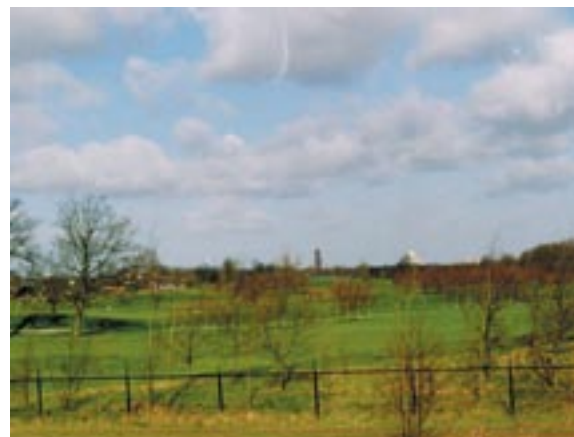
18



19



20



21



22



23



24



Panorama's



Bijlage 4

Straalpaden met maximum bouwhoogten





Bijlage 5

Kosten en baten van hoogbouw

Op de door de Gemeenteraad georganiseerde Expertmiddag op 8 april 2004, was de heer Daalhuisen een van de sprekers. Hij is vastgoedadviseur bij het Ontwikkelingsbedrijf Gemeente Amsterdam. Hij zette een aantal principes uiteen aangaande de kosten en baten van hoogbouw. De voornaamste hiervan passeren nu de revue.

Om te beginnen kan worden gesteld dat als je geen eigenaar van de grond bent, je als gemeente een zeer beperkt financieel belang bij hoogbouw hebt.

De verkoopprijzen per m² lopen op vanaf ongeveer 10 bouwlagen. In het verloop van de stichtingskosten zit een aantal knikken. Boven de 50 meter vlakkt de curve af, vanaf 70 meter en meer nemen ze dan weer toe, na 100 meter is de toename weer minder snel.

Nota bene: bij kantoren loopt de kostenontwikkeling minder hard omhoog!! Dit komt o.a. doordat er minder leidingen e.d. nodig zijn.

Het blijkt dat de kosten exponentieel oplopen en de opbrengsten rechtevenredig. Gevolg: boven het snijpunt van deze twee lijnen (ongeveer bij 33 lagen, dit is ongeveer 100 meter) overstijgen de kosten de opbrengsten. De residuele grondwaarde (wat je als gemeente ontvangt) is vanaf dit punt dan ook niet meer positief maar zelfs negatief. Deze daling van de grondwaarde zet al eerder in, namelijk al bij de circa 23 woonlagen (ongeveer 70 meter), maar tussen de 70 en de 100 meter is de residuele grondwaarde nog steeds positief (zij het in afnemende mate).

Drie kanttekeningen bij het bovenstaande:

1. Let wel, dit is het basisprincipe. Per situatie kan dit anders liggen;
2. De kosten van het maken van parkeervoorzieningen zijn nog niet opgenomen in deze berekeningen. Als het meer dan 2 of 3 lagen diep wordt, is het doorgaans niet meer rendabel;
3. Per stad kan de kosten-opbrengstenverhouding verschillen.

Een belangrijke aanbeveling die uit het bovenstaande kan worden afgeleid,

is het streven om bij woningbouwplannen op gemeentelijke grond, die reiken tot boven het punt waar de residuele grondwaarde negatief wordt, duidelijk af te spreken met de ontwikkelaar dat zij de onrendabele top voor hun rekening nemen. Per situatie berekenen waar dit snijpunt voor Utrecht ligt. Ga hierbij niet uit van één gebouw maar van een complex van ontwikkelingen.

Een tweede aanbeveling: Het principe van ondergronds parkeren ook bij hoge bouwplannen overeind houden gezien de ruimtewinst en de leefbaarheid van het maaiveld. De kosten voor ondergronds parkeren zijn voor rekening van de ontwikkelaar.

Tot slot nog een niet onbelangrijke kanttekening, waarmee de waan van de dag wordt overstegen en die een licht werpt op de langere termijn benefits van hoogbouw: de residuele grondwaarde is slechts één van de kostenaspecten, maar zeker niet het enige!

Op de langere termijn heeft de gemeente nog andere inkomsten uit hoogbouw (zowel meetbaar in euro's als indirect in voordelen voor de stad).

Denk hierbij aan:

- a. toenemende inkomsten uit OZB;
- b. veel grotere dekkingsgraad van de voorzieningen, diensgevolge meer levendigheid etc.
- c. multiplier effect voor de stad als geheel (imago dienstverleningsstad, werkgelegenheid, face to face contacten):

Conclusie: ondanks het breekpunt van de negatief wordende residuele grondwaarde, zijn er argumenten om als stad toch voor hoogbouw te kiezen. Aangezien in Utrecht de negatieve top niet zal worden afgevangen met subsidie, blijft de belangrijkste factor in dit verhaal of de markt er aan wil.

Kosten voor benodigde expertise aangaande bouwfysica

Een bijkomende kostenpost bij hoogbouw (in deze context worden hiermee bedoeld gebouwen hoger dan 30 meter) zijn de kosten die moeten worden gemaakt voor bouwfysische effecten (wind, schaduw e.d.).

Hierover dient het volgende te worden opgemerkt.

Ten eerste wordt gesteld dat bij bouwwerken boven de 30 meter een bouwfysisch onderzoek verplicht is. In zijn betoog van 8 april jl., op het door de

Gemeenteraad van Utrecht georganiseerde expertmiddag, gaf prof. Wisse aan (emeritus hoogleraar bouwfysica van de TU Eindhoven) dat het inzetten van expertise op het terrein van de bouwfysica, voor het welslagen van hoogbouwprojecten onontbeerlijk is. In de hiernavolgende paragraaf wordt verder toegelicht wat onder bouwfysica wordt verstaan.

Ten tweede wordt gesteld dat de kosten hiervan voor rekening van de ontwikkelaar dienen te komen, die middels onderzoek inzichtelijk dient te maken richting gemeente dat aantoonbaar aandacht is geschonken aan de bouwfysica.

Kosten voor benodigde expertise aangaande bouw- en woningtoezicht

Een andere bijkomende kostenpost bij hoogbouw is het grotere beroep dat wordt gedaan op de toetsers van het Ontwerp en bouwtechniek. Immers, de normen die Bouw- en Woningtoezicht vandaag de dag hanteert zijn allen gebaseerd op laagbouw, specifieke hoogbouwweisen zitten daar niet in. Betrek specifieke deskundigheid hierbij aangaande ten eerste het binnenmilieu, ten tweede versnellingen aan de top en ten derde de duurzaamheid van de gevel.

Ook hiervan wordt gesteld dat deze extra kosten voor rekening van de ontwikkelaar komen.



'Hoogbouwvisie gemeente Utrecht'
is een flankerende studie bij
de Structuurvisie Utrecht.

Correspondentie:
Dienst Stadsontwikkeling,
Afdeling Stedenbouw en Monumenten,
Rachmaninoffplantsoen 61,
3533 JZ Utrecht,
telefoon 030 286-4470/4491.

