



Tilburg



Vlissingen

Hoog, hoger, hoogst

Re:Actie > Tekst: Rogier van den Berg > Opdrachtgever: Stichting Hoogbouw > Beeld: Zandbelt&vandenBerg

Een gemeente van circa 80.000 inwoners overweegt om meer en hogere gebouwen toe te staan in een beperkt gebied. Is het zinvol om apart hoogbouwbeleid te ontwikkelen? Welke gemeenten kunnen tot voorbeeld dienen? Architectuur Lokaal legde deze vragen voor aan de auteurs van *Hoogbouw*, een recent verschenen studie naar nut en noodzaak van gemeentelijk hoogbouwbeleid.

Niet alleen grote steden, maar ook middelgrote gemeenten in Nederland krijgen steeds vaker te maken met hoogbouw. Een aantal gemeenten heeft inmiddels een hoogbouwbeleid opgesteld. Zo heeft Heerlen een Hoogbouwnota sinds 2003; in Arnhem maakt de hoogbouwvisie deel uit van het Structuurplan 2010; de gemeente Tilburg heeft - nog in concept - een Handreiking hoogbouw opgesteld. Utrecht heeft een sinds 2005 vastgestelde Hoogbouwvisie en Vlissingen een Beeldregieplan, waar hoogbouw een belangrijk onderdeel van uitmaakt. De definitie van hoogbouw verschilt echter per gemeente. Soms vallen alle gebouwen hoger dan de boomgrens onder hoogbouw, bij de ander is een toren van zeventig meter pas hoogbouw, want dan heb je een sprinklerinstallatie nodig.

Hoogbouwbeleid is een recente ontwikkeling. Succesvol is het beleid dat niet teveel wil vastleggen en focust op een beperkt gebied. Met een aantal simpele regels blijft er dan voldoende ruimte voor marktpartijen om deze ruimte later in te vullen, gemeenten bouwen de torens immers zelden zelf. Wanneer het gebied waarin hoogbouw is toegestaan compact is, leidt dat het vaakst tot een krachtig ruimtelijk beeld, maar belangrijker nog tot een echt hoogbouwmilieu. Dat moet een plek in de stad worden waar levendigheid op straat met voldoende voorzieningen kan samengaan met een goed lokaal openbaar vervoersaanbod. Zo'n hoogbouwmilieu voegt echt iets nieuws toe aan de bestaande stad. Het meest lastige is de bewerking van de plint: hoe komen de gebouwen neer op het maaiveld? Zaken als parkeren, constructie, liften, bergingen zoeken allemaal contact met de begane grond. Bij een slecht ontwerp kan dit leiden tot een naargeestig effect op straat. Het opstellen van een aantal criteria voor het ontwerp van de plint en de directe omgeving strekt tot aanbeveling. Daarbij valt te denken aan een goed ontwerp van de openbare ruimte rondom en transparante gevels, zodat interactie mogelijk is tussen binnen en buiten. Ideaal is als er in de plint commerciële ruimten zijn, of horeca. Daarnaast vereist een goede plint een duurzame parkeeroplossing.

Naast het hoogbouwmilieu binnen een bepaald gebied kan sprake zijn van hoogbouw langs kenmerkende assen van de stad of als *landmark* op een specifieke plek. Hoogbouwbeleid is nuttig, omdat er discussie aan vooraf is gegaan over nut en noodzaak van hoogbouw, voordat initiatieven zich aandienen. Hamvraag voor alle gemeenten blijft of er wel sprake kan zijn van een stedelijke cultuur waarin hoogbouw een rol kan spelen, omdat de kosten van hoogbouw hoog zijn. Daarbij komt dat hoogbouw moet concurreren met kantoren, villa's en vrijstaande woningen voor eenzelfde prijs. Geen gemeente wil een leegstaande toren in de stad. Dan maar liever geen.

Informatie

Rogier van den Berg is een van de oprichters van Zandbelt&vandenBerg, architecture and urban design. Zandbelt&vandenBerg publiceerde in opdracht van Stichting Hoogbouw in juni 2008 het boek Hoogbouw, Een studie naar Nederlandse hoogbouwcultuur. Deze publicatie kan opgevraagd worden bij Stichting Hoogbouw, Jan Klerks, 06 3011 8917 of 010 484 11 19 of per email: post@hoogbouw.nl