

## Verslag CAST&Co 6 juni 2024 hoogbouw

Tilburg werkt momenteel aan een update van het eigen hoogbouwbeleid. Dat is dus de ideale gelegenheid om het in het vernieuwde kantoor van TBV Wonen over hoogbouw te hebben. Op 6 juni verzamelden zich een aantal stedenbouwers, ontwerpers en architecten daar om te bespreken wat hoogbouw precies moet zijn en om te luisteren naar Daan Roggeveen, creatief directeur van MORE Architecture en host van de podcast *De Toren van Babel*, die over hoogbouw gaat.

Wat vindt men in de zaal geslaagde hoogbouwprojecten? 'De Cenakeltorens vind ik een mooie entree voor Tilburg', zegt een architect. Een stedenbouwkundige vindt dat de Interpolistoren iets toevoegt aan de stad. 'De Vestedatoren in Eindhoven is tijdloos', zegt een andere toehoorder. De Brabander vinden sommigen juist een slecht gebouw. 'Ze hebben geprobeerd zoveel detail in te brengen in het prefab-beton dat het eigenlijk armoedig is. High Lane gebruikt ook prefab-beton, maar dat is heel sober met subtiele detailaccenten, ik vind dat juist heel geslaagd.'

De mensen in de zaal weten dat hoogbouw ook met uitdagingen komt. De bekroning, bijvoorbeeld. 'Heel vaak zie je dat gebouwen plat worden afgedekt. Als je dat doet, krijg je ziellose omgevingen.' Een architecte vindt het lastig om te variëren in het programma en wil graag voorkomen dat je hetzelfde programma te veel op elkaar stapelt. Een andere professional: 'Volgens mij is de plint heel belangrijk, daar moet je alles oplossen: de entree, containers, fietsen...'

### De twaalf lessen

Daan Roggeveen weet als geen ander wat we onder goede hoogbouw moeten verstaan. Hij is

niet alleen architect, maar ook ervaringsdeskundige. Roggeveen woonde twaalf jaar in Shanghai en een deel van zijn kantoor zit nog in de Chinese stad. Het is een stad waar je je voortdurend bewust bent van de hoogbouw, zou je zeggen. Maar niks is minder waar: op straatniveau is Shanghai vaak groen en je ziet er sommige flats niet eens staan.



Roggeveen ziet dat Tilburg al best een hoogbouwstad is. 'Tilburg is bij uitstek een stad waar een aantal waanzinnig goede gebouwen staan, die vaak krachtige namen hebben. De Brabander, de Bankier, het Cenakel. Het gekke is: Tilburg is niet zo'n hele grote stad, maar heeft wel een traditie of cultuur van hoger bouwen. In een stad als Zwolle is dat toch een ander verhaal.'

Eerst een stukje context: hoogbouw is echt iets van pakweg het laatste decennium. Lang waren kerken de hoogste gebouwen ter wereld. 'De kathedraal van Straatsburg was 150 jaar lang het hoogste gebouw ter wereld. Begin twintigste eeuw werd hoogbouw wereldser: Amerika begon hoger te bouwen. Inmiddels is de verplaatsing doorgezet naar Azië: van de vijftig hoogste gebouwen staan er nog maar zes in Amerika.' Elke stad heeft een eigen definitie van hoogbouw, zegt Roggeveen. 'In Rotterdam noemen ze gebouwen boven de 70 meter hoogbouw, in Tilburg al vanaf 15 meter.'

Doordat de architect voor zijn podcast in gesprek raakte met meer dan dertig mensen over hoogbouw, deed hij kennis op. Twaalf lessen wist hij uit al die gesprekken te destilleren.



### 1. Verdicht, want het is duurzaam

'Als je binnenstedelijk bouwt, bouw je voort op de bestaande stad en de bestaande infrastructuur. Dat is duurzaam. Je kunt er ook voor zorgen dat je hoogbouw meer als natuur ziet, als bergen in het landschap, met beneden misschien rijkere planten en boven wat kaler. Denk aan de integratie van natuur in een hoog gebouw.'

### 2. Combineer hoogbouw met hoogwaardig ov

'Azië combineert hoogbouw met openbaar vervoer. Daar wordt de infrastructuur ook betaald uit de gebiedsontwikkeling, dat is in Nederland ongelofelijk ingewikkeld. Je ziet dat nu veranderen: grote steden sluiten hun hoogbouw aan op ov-knooppunten. De huidige visie van Tilburg zegt dat er hoogbouw langs lange lijnen moet komen, wat best contrair is aan dit principe. Westpoint had beter dichtbij het station gestaan.'

### 3. Zorg voor draagvlak

'Hoogbouw is een makkelijke vijand. Als burger kan je heel makkelijk zeggen: "Ik ben klein en die toren is groot." Mijn pleidooi is om heel duidelijk te communiceren wat hoogbouw is en in een vroege fase uit te leggen wat voor bewoners de kansen zijn in hoogbouwontwikkeling. Het toenemende programma kan namelijk ook extra voorzieningen bieden.'

### 4. Mix to the max!

'Hoogbouw was in de jaren 60 een manier om de massa te huisvesten, nu trekken succesvolle mensen er in penthouses. Hoogbouw moet geen embleem worden van de onbetaalbaarheid van de stad. Hoge gebouwen kunnen iconen worden van de toegankelijkheid van de steden. Ik geloof juist dat mensen van verschillende inkomensgroepen door dezelfde deur naar binnen kunnen gaan.'

### 5. Maak de plinten publiek

'Als er al een voorziening in een plint wordt gemaakt, is het vaak een Albert Heijn. Het lijkt me fijn als binnensteden meer worden dan Coffee Company's alleen, maar dat er ook eens een school, een pottenbakkerij of een Turkse supermarkt in een plint komt. Je moet dan wel goed nadenken over hoe je dat betaalt.'

### 6. Financiële haalbaarheid is complex

'Zorg dat ontwikkelaars ook met open boeken durven te werken als het ingewikkeld wordt. Gemeenten ook: je ziet dat de gemeente vaak met de grondprijs komt en dat er bouwkosten achter hangen die niet realistisch zijn. Kijk samen naar hoe je een goed gebouw financieel haalbaar maakt.'

### 7. Beschouw hoogbouw als gebiedsontwikkeling

'Hoogbouw is een gebiedsontwikkeling, geen gebouw op zich. Het heeft fysieke impact, wind, schaduw. Het kan veel verkeer genereren, maar ook extra draagvlak voor voorzieningen. Wat kan dit gebouw betekenen voor de weide omgeving? Dat is de vraag die op tafel moet liggen.'

### 8. Transformatie biedt kansen

'Gedateerde hoogbouw is mogelijk goed te restaureren. Toen Mecanoo het gebouw van De Nederlandsche Bank transformeerde, haalden ze een toren weg en bouwden ze van dat materiaal laagbouwopvloers. Ergens een nieuwe gevel tegenaan zetten of de vloer aanstorten kan al nieuw elan aan een gebouw geven.'

### 9. Welstandsbeleid voor hoogbouw

'Ons welstandsbeleid is gericht tot een meter of dertig hoog, maar zeer hoge gebouwen zijn al vanaf een zeer grote afstand afleesbaar. De



- visuele impact van hoogbouw is groot, dus je moet meer verschillende afstanden meenemen bij het ontwikkelen van een gebouw. De rol van biobased bouwen wordt cruciaal. En hoe zien al die gebouwen eruit als we die zonnepanelen er weer af moeten schroeven?’

## 10. Denk op tijd aan wind

‘Het is er eentje die vaak vergeten wordt of pas in de laatste fase aan de orde komt. Dat los je later niet meer op. Als architect kun je er al bijna niets meer aan doen, dus denk eraan!’

## 11. Maak het mooi!

‘Hoge gebouwen beïnvloeden het silhouet van de stad. Ik denk dat het heel waardevol is als gebouwen tijdloos zijn. Veel gebouwen worden als gestapelde Excel-sheet aangevlogen, terwijl we hoogbouw moeten gaan zien als een culturele opgave waar we onze tanden in moeten zetten.’

## 12. Hoogbouw als hoog huis

Veel torens zijn tot 70 meter hoog, maar eigenlijk is er nog een tussenmaat denkbaar: middelhoogbouw, tussen de 25 en de 45 meter. Met torens van die hoogte kun je al zeer stevig verdichten en woningaantallen toevoegen zonder dat je naar een torentypologie neigt.’

## Zeventig eigenaren

Leuk en aardig, die lessen, maar de vraag is hoe je ze in de praktijk brengt. Roggeveen heeft een casus meegenomen van een winkelcentrum in Amsterdam-Noord waar hij aan werkt. ‘Dat is een plak asfalt en beton tussen het groen. Volledig auto-georiënteerd. Er zijn hier al langer plannen gemaakt om te verdichten, maar die plannen faalden vaak omdat er zo’n 70 gebiedseigenaren zitten. Zowel hele grote, zoals Ahold en Jumbo, maar ook mensen met een schoenenwinkel of stomerij.’

Dat is al geen gemakkelijk uitgangspunt, en dan is er in dit specifieke geval ook nog eens wantrouwen tussen de eigenaren en de gemeente. ‘De gemeente had een eigen document opgesteld, de eigenaren hadden een ambitiedocument. Wij gingen kijken wat de gemene delers waren uit die documenten en daar kwamen drie vrij generieke thema’s uit: verrijken, verbinden en vergroenen. We waren op zoek naar een satéprikker waar iedereen zich in kon vinden.’

Middenin coronatijd, toen het proces van start ging, zat iedereen nog met de armen over elkaar, maar dat werd later losser. ‘Ik stelde de vraag: kunnen we het met elkaar eens zijn dat we het met elkaar eens zijn, dat we dezelfde richting op willen? In het begin had niemand behoefte aan collectiviteit, later werd het een stuk gezelliger. Doordat we mensen rond een maquette samenbrachten, konden we ook laten zien dat het niet werkt als iedereen de lucht in wil’, zegt Roggeveen.

‘Heel lang bleven mensen de overtuiging houden dat het winkelcentrum behouden moest blijven, maar dan met een aantal torens erop. Wij wilden er alleen een gemengd stadscentrum van maken waar gespeeld wordt. Die denkslag maken, dat was heel lastig. We moesten eigenaren ervan overtuigen dat levendige straten is waar het over gaat; dat zijn de dragers, wat er daarboven gebeurt is eigenlijk niet zo interessant.’

## Gedeelde wasserettes

De tips maken indruk op de aanwezigen in de zaal, al zijn enkele opmerkingen van Roggeveen ook voer voor discussie. ‘Wat er bij die torens van 45 meter vaak vergeten wordt, is dat het kleine dikkertjes worden’, zegt een architect. Daar zit wat in, denkt Roggeveen, al is dat helemaal geen vast gegeven. ‘Ik moet in Nederland telkens weer uitleggen dat woningbouw een architectonische opgave is. Op de Zuidas is het niet zo moeilijk een aantrekkelijke toren te maken, maar in Rotterdam-Zuid is dat echt lastiger. Ik zie in Tilburg al heel veel goede torens.’

En een goede toren doet in elk geval iets met de buitenruimte, denk Roggeveen. ‘Ik heb in een flat gewoond zonder balkon, zelfs zonder Frans balkon. Dat is buitengewoon onprettig. In Nederland is een balkon nog steeds verplicht, maar de vraag is of dat altijd werkt. In de Zalmhaventoren hebben de bovenste verdiepingen ook balkons, maar die zitten bijna helemaal achter hoog glas.’ Voor hen is een collectieve binnentuin misschien een betere oplossing.

Een vertegenwoordiger van TBV Wonen vraagt of er ook op andere manieren collectiviteit gecreëerd kan worden. Ja, denkt Roggeveen. ‘Je ziet al steeds meer gedeelde voorzieningen:



- gedeelde woonkamers als je een klein studiootje hebt, bijvoorbeeld. Of gedeelde keukens, waar je met vijf of zes vrienden gewoon makkelijk kunt koken. Gedeelde wasserettes zie je vaak. Maar er liggen ook kansen bij gezamenlijke klus- of muziekruimtes. En dat dan op 5 of 6 hoog, waar je net over de oude stad heen kijkt en omringd bent door de nieuwe stad.'
- Dat beeld komt Roggeveen op een kritische noot te staan. 'Ik vind dat we goed moeten kijken naar de basisbehoeften. Ik vind Little C in Rotterdam geweldig, maar als we dat hier gaan doen komt het niet rond. Je wil natuurlijk voorkomen dat je bepaalde voorzieningen moet terugdraaien naar woningen omdat ze niet werken, dan heb je de plank misgeslagen.'

Klopt, denkt de architect. 'In veel gevallen gaat het om inzetten op 1 of 2 dingen. De rest moet gewoon goed zijn, maar 1 of 2 dingen maak je heel speciaal. En: mensen gaan ook binnenstedelijk wonen om juist de stad in te gaan. Je moet van je toren natuurlijk geen verticale stad willen maken. In je gebouw moet je vooral plekken hebben waar je met elkaar een feestje kan vieren, samen kunt klussen of samen hobby's kunt beoefenen, dáár zitten de kansen.'



Een van de aanwezigen ziet meer in middelhoogbouw, zoals het Cerdàplan van Barcelona. 'Een hogere dichtheid kun je niet krijgen. Op een klein deel van de stad wonen veel mensen en ze vinden het ook prettig wonen, terwijl de gebouwen niet hoger zijn dan zeven lagen. Ik denk dat we als Tilburg op een scharnierpunt zitten. Ik denk dat we in Tilburg een nieuwe laag kunnen benaderen en toe kunnen werken naar een nieuwe typologie.' Oké,

maar niet alles moet van dezelfde hoogte zijn, denkt een andere meneer in de zaal. 'Een van de interessante zaken aan hoogbouw zijn juist die intermediaire torens: de hoogbouwvisie moet geen visie op hele hoge gebouwen zijn, maar juist op alles wat er tussen zit.'

Het verhaal van Roggeveen is dan ook geen pleidooi voor hoge torens. En hoogbouw is ook geen silver bullet voor de woningbouwopgave. Het gaat om het maken van dynamische steden. Hogere gebouwen zijn niet het doel, geeft Roggeveen aan. 'Een fijne maat en schaal, goed contact met de straat en betaalbaar bouwen. Volgens mij moet dat de inzet zijn.'

*Verslag Rens van de Plas*  
[www.castonline.nl](http://www.castonline.nl)

