



# KOMT HOOGMOED VOOR DE BOUWVAL?

**De grote stad is anno 2018 weer zo in trek, dat ze onbetaalbaar dreigt te worden voor starters en middenklasse huishoudens. Tegelijkertijd klinkt de roep om verduurzaming en ecologische bewustwording steeds luider. Het bouwen van meer woningen per hectare, en dus 'de hoogte in', lijkt dan een vanzelfsprekende en ideale oplossing voor veel van onze huidige en toekomstige problemen. Maar is dat ook echt zo?**

Sinds enkele jaren kijken steeds meer Nederlandse en Vlaamse steden expliciet naar de mogelijkheid om hoogbouw te realiseren. In Rotterdam wordt in 2020 de hoogste woontoren van de Benelux opgeleverd (de Zalmhaventoren), 215 meter boven het maaiveld. In kleinere steden als Tilburg bepalen woontorens zoals WestPoint al ruim een decennium de skyline. Ook een 'Hollandse huisjesstad' als Groningen werkt aan een hoogbouwvisie. Toch worden lang niet alle woontorens door planologen, stedenbouwkundigen en architecten omarmd. De vorige generatie hoogbouw, veelal in modernistische stijl gebouwd gedurende de na-oorlogse wederopbouwperiode, wordt collectief verafschuwd. Tijdens de huidige stadsvernieuwingsoperaties maken deze regelmatig juist plaats voor klassieke rijtjeshuizen.

In dit AGORA themanummer duiken we in het debat in over nut, noodzaak en gevolgen van hoogbouw in de Lage Landen. Maar wat is hoogbouw eigenlijk? Terwijl in Rotterdam niemand opkijkt van een nieuwe wolkenkrabber, zal in het West-Vlaamse Poperinge een flatgebouw van acht verdiepingen vermoedelijk al een grote schokgolf teweegbrengen. Wat onder hoogbouw verstaan dient te worden, is dus erg context-afhankelijk.

## Noodzaak en nut

Het hoogbouwvisioen is in de afgelopen honderd jaar nooit helemaal van onze stedelijke beleidsagenda's verdwenen. In 1988 wijdde AGORA een themanummer aan 'Woontorens in Binnensteden' (online te downloaden via <https://ojs.ugent.be/agora>, red.), waarin het voorzichtig sprak van 'een tweede hoogbouw-golf' die zich aandiende. De beoogde ontwikkeling van 'kwalitatieve woontorens voor welgestelden' zou, aldus de toenmalige redactie, een belangrijke rol kunnen spelen in de broodnodige revitalisering van verpauperde centrumstedelijke gebieden. Deze aanbeveling komt echter niet helemaal tot uiting in de drie jaar later aangenomen Vierde Nota Ruimtelijke Ordening Extra (VINEX). Hierin wordt weliswaar volop ingezet op het realiseren van aantrekkelijke woonlocaties in, of langs de randen van bestaande (middel)grote steden: oude haven- en industriegebieden werden met behulp van de overheid *gegentrificeerd* door middel van de realisatie van luxe appartementen. Hierbij valt te denken aan de Oostelijke Eilanden in Amsterdam, of de wijk Céramique in Maastricht. Van hoogbouw was echter nauwelijks sprake: alleen met een groot laagbouw appartement zouden welgestelden overtuigd blijven van het wonen in de stad, zo dacht men in Den Haag.

Dertig jaar later gaan er opnieuw opvallend veel stemmen op voor het realiseren van hoogbouw, al is het uitgangspunt nogal verschillend ten opzichte van toen. De huidige roep om hoogbouw heeft namelijk alles te maken met de toegenomen vraag naar stedelijk wonen, waardoor vastgoed- en grondprijzen in populaire steden als Amsterdam, Utrecht en Gent in rap tempo toenemen. Het verdichten van de gebouwde omgeving wordt voor zowel private ontwikkelaars als overheden steeds aantrekkelijker. Hoogbouw zorgt voor winsten bij ontwikkelaars, verkleint de woningnood voor de overheid, en lijkt ook nog eens milieuvriendelijker te zijn dan suburbanisatie of de onophoudelijke verkaveling die in Vlaanderen decennialang dominant is geweest. Wonen in hogere dichtheden in een stedelijke omgeving biedt de mogelijkheid om kabels, leidingen en (spoor)wegen veel efficiënter aan te leggen, en we moeten bovendien zuinig zijn op de weinige stukken onaangetaste natuur die in onze landen nog overgebleven zijn. Een laatste veelgehoord pro-hoogbouw argument legt, in de geest van beleidsgoeroe Ed Glaeser en zijn Nederlandse vertolker Zef Hemel, de nadruk op het feit dat het realiseren van stedelijke groei in combinatie met hoge dichtheden en functiemenging leidt tot ontmoetingen en kennisuitwisseling, die vervolgens agglomeratievoordelen teweegbrengen die positief bijdragen aan de (internationale) concurrentiepositie van een stad.

## Het huidige uitgangspunt voor het ontwikkelen van hoogbouw verschilt nogal van dat in 1988

### Voor wie en door wie?

Ondanks al deze veronderstelde positieve effecten is nog altijd lang niet iedereen te spreken over hoogbouw. De zorgen over deze manier van bouwen strekken verder dan zorgen omtrent horizonvervuiling. De klagers zijn niet alleen mensen die een flatgebouw in hun achtertuin krijgen. Het is veelal de slechte reputatie van eerdere hoogbouwprojecten die Nederlanders en Vlamingen doet rillen. Als gevolg van de geconcentreerde (kans) armoede in modernistische woningbouwprojecten in heel West-Europa worden veel flatwijken door grote delen van de bevolking nog altijd geassocieerd met onveiligheid en onaantrekkelijkheid. In tegenstelling tot in Oost-Europa, waar zelfs de pretentieuze brutalistische hoogbouw in veel steden nog altijd behoorlijk hoog in aanzien staat en populair is bij de hogere middenklasse, denken veel Nederlanders en Vlamingen bij hoogbouw vooral aan de Londense Grenfell Tower, het Brusselse Peterbos of de Franse *Banlieux* uit de film *La Haine*. Veel mensen zitten daarom niet te wachten op een nieuwe woontoren in hun stad. Wetenschappers doen soms ook een duit in het anti-hoogbouw zakje. Zo zijn er psychologische onderzoeken die beweren dat mensen die 'op hoogte' leven vaak meer last hebben van psychische problemen, over minder sociale contacten beschikken en zodoende eerder in een sociaal isolement terechtkomen. De vraag is echter of er hier echt sprake is van een causaal verband tussen de fysieke omgeving en dergelijke effecten, of dat andere (sociaal-economische) verklarende variabelen bij deze onderzoeken zijn onderschat.

Sociaal-wetenschappelijk onderzoek laat zien dat het slagen en falen van hoogbouw net zo goed een politieke oorzaak heeft. Oorspronkelijk waren de nu verfoeide betonnen bouwblokken in de buitenwijken van Amsterdam en Antwerpen op sociaaldemocratische leest geschoeide projecten die een degelijk onderkomen wilden bieden aan gezinnen die tot dan toe in verkrotte en vaak te kleine 19e eeuwse centrumstedelijke appartementen

leefden. Verheffing door middel van inclusiviteit en moderniteit zou conservatisme en speculatie uitbannen. De revolutionair andere stedelijke vorm weerspiegelt dit. Nu er een nieuwe ideologische wind door Europa waait, moeten die oude socialistische iconen het veld ruimen.

Hedendaagse hoogbouw wordt bekritiseerd omdat het op een andere manier de mens veronachtzaamt. Veel steden in de niet-Westerse wereld worden voorzien van een indrukwekkende *skyline* door middel van private investeringen, gefaciliteerd door lokale politieke elites die naarstig op zoek zijn om op symbolische wijze hun verkregen machtspositie te benadrukken. Een ander achterliggend doel hiervan, is om de stad op deze manier in de etalage te zetten voor potentiële buitenlandse bedrijven en investeerders. Het vergroten van de leefbaarheid voor de bewoners lijkt in veel gevallen niet het uitgangspunt. Bovendien komt het regelmatig voor dat er weinig inspraak is voor de lokale bevolking: wie betaalt, bepaalt. De vraag is dan ook wat voor impact dergelijke projecten hebben op de sociale structuur in de stad en in haar ommeland: het ontwikkelen van luxe woontorens in centrumstedelijke gebieden kan weliswaar de door velen gewenste verdichting teweegbrengen, maar wat zijn de gevolgen hiervan voor segregatie en ruimtelijke ongelijkheid, zowel binnen steden als tussen regio's? Wat zijn de echte drijfveren achter zulke ontwikkelingen eigenlijk, en hoe weten we of dit soort torens toekomstbestendig zijn?

Al met al is het duidelijk dat er nogal wat verschillen zijn tussen 'hoogbouw en hoogbouw', en dat de daadwerkelijke hoogte van het gebouw hierbij niet eens per se het belangrijkste is. Het maakt namelijk nogal uit op welke locatie hoogbouw ontwikkeld wordt, welke ideologie erachter zit, wiens belangen ermee worden gediend, en in welke mate het gebouw geïntegreerd is in de nabijgelegen omgeving. Het voornaamste doel van dit themanummer bestaat erin om vanuit verschillende invalshoeken te reflecteren op de huidige discussies omtrent recente en huidige hoogbouwprojecten in Nederlandse en Vlaamse steden. Is er, net als in de naoorlogse

*Hoogbouw laat de gemoederen soms hoog oplopen. Protest tegen de bouw van woontorens in Werchter. Foto: Demi van Weerdenburg*



Historische luchtfoto van de Westelijke Tuinsteden in Amsterdam.  
Hoogbouw omgeven door groen en garageboxen zijn duidelijk zichtbaar.  
Bron: Stadsarchief Amsterdam.



decennia, sprake van een noodzaak gezien de huidige stedelijke woningtekorten en de urgente milieuoopgaven waar we voor staan? Daarnaast proberen we op zoek te gaan naar oplossingen en beleidsaanbevelingen: onder welke voorwaarden kan hoogbouw succesvol zijn, en op welke manier kunnen we de megalomane dromen van *starchitects* en neoliberale beleidsmakers combineren met de inclusieve, duurzame stad van de toekomst?

#### Ontwikkelen en weer afbreken

Hoewel dit themanummer zich vooral richt op vraagstukken omtrent nieuwbouwprojecten, is het volgens ons essentieel om de huidige ontwikkelingen in de historische context te plaatsen. Architectuurhistoricus Herman van Bergeijk trapt het nummer af door ons mee te nemen op een reis door het verleden, waarbij hij aantoont dat Nederland lange tijd erg behoudend is geweest wat hoogbouw betreft, zelfs in vergelijking met België. Terwijl architecten begin 20e eeuw graag wilden experimenteren met deze door technologische ontwikkelingen mogelijk gemaakte nieuwe bouwvorm, waren beleidsmakers in Nederland decennialang nogal bang voor te extreme veranderingen in het straatbeeld. Na de Tweede Wereldoorlog ontstond er door de woningnood noodgedwongen meer ruimte voor hoogbouw, maar juist vanwege deze grootschaligheid werd de ontwikkeling ervan eerder voer voor planologen dan voor architecten. In plaats van de esthetisch verantwoorde prestigeobjecten zoals de 'Wolkenkrabber' in het Plan Zuid van Berlage, werd herhaling van uniforme en sobere flats in deze periode een monumentaal gebaar, zonder daarbij iconische waarde te creëren.

De eerdergenoemde problematieken die deze manier van bouwen uiteindelijk teweegbrachten worden treffend geïllustreerd in de documentaire *Rabot* van Christina Vandekerckhove. In een vorig jaar verschenen film portretteert zij de laatste bewoners van de Rabottorens in Gent, voordat deze plaatsmaken voor nieuwbouw. AGORA-redacteur Griet Juwet sprak met haar over de artistieke keuzes bij de totstandkoming van de film en over de confronterende boodschap die deze uitdraagt, maar ook over de oorzaken en gevolgen van de geleidelijke aftakeling van de torens. Ann de Cannière en Kristiaan Borret beschrijven vanuit hun rol als beleidsmaker juist hoe zij zulke stedelijke herwaardering als iets positiefs zien. Zij betogen dat de Brusselse twintigste eeuwse gordel niet alleen toe is aan vernieuwing, maar ook volop kansen biedt voor de zo gewenste verdichting. Daarbij wordt overigens niet altijd gekozen voor sloop: in de Modelwijk in Laken is de afgelopen jaren bijvoorbeeld meer diversiteit tot stand gebracht door middel van renovatie.

Dat ook architecten er regelmatig in slagen om in de rol van planologen te kruipen, bewijzen de Nederlands- en Vlaams Bouwmeester. Zij zijn in hun rol verantwoordelijk voor de ruimtelijke

kwaliteit en zien toe op consistent beleid tussen de verschillende overheden en ministeries. Wij wisten beiden te strikken voor een interview, waarin we het hadden over de voor- en nadelen van hoogbouwontwikkeling in beide landen, en over de grote uitdagingen waar de ruimtelijke ordening de komende jaren voor staat op het gebied van duurzaamheid, economie en leefbaarheid. Leo Van Broeck en Floris Alkemade bleken het daarbij overigens over veel onderwerpen eens te zijn, terwijl zij hardop filosoferen over de meerwaarde van 'nieuwe oude', collectievere woonvormen in de nabije toekomst. Tijdens het interview benadrukken zij regelmatig dat hoogbouw niet per se noodzakelijk is, maar op veel plekken wel de beste oplossing zou kunnen zijn. Het is daarbij volgens hen uitermate belangrijk om het maaiveld op een aantrekkelijke manier in te richten, en om ervoor te waken dat de torens voldoende deel uitmaken van hun omgeving.

## In veel steden in de wereld is hoogbouw een manier voor politieke elites om hun macht te benadrukken

#### De kunst afkijken?

Jos Gadet, hoofdplanoloog bij de gemeente Amsterdam, is in zijn bijdrage aan dit themanummer tevens kritisch over de functionalistische bouw van mannen als Van Eesteren en Le Corbusier in de naoorlogse periode. Hoge torens genereren geen levendigheid wanneer er geen functiemenging ontstaat: de bewoners zullen dan simpelweg langs elkaar heen leven. Hij vindt het daarom ook onbegrijpelijk dat er in veel nieuwe hoogbouwwijken in Azië en het Midden-Oosten, waar op massale wijze uniforme woontorens uit de grond worden gestampt, niet geleerd wordt van de gemaakte fouten uit het verleden. Gadet toont zich tevens bewust van de kritiek die er bestaat tegen hedendaagse hoogbouw, maar is er tegelijkertijd van overtuigd dat het in de huidige stedelijke kenniseconomie essentieel is om agglomeratievoordelen te faciliteren. Hiervoor zijn, ook in Amsterdam, hogere dichtheden en dus hoogbouw noodzakelijk. Goed bereikbare buurten met een diversiteit aan functies en kwalitatieve ontmoetingsplekken zullen de stad als geheel uiteindelijk ten goede komen.

In het Noord-Brabantse Tilburg denken ze er ogenschijnlijk net zo over: Marc Olthuis beschrijft in een korte casus hoe die stad

op verschillende locaties expliciet voor hoogbouw kiest. Hij toont aan de hand van concrete voorbeelden aan dat de succesvolle ontwikkeling hiervan maatwerk vereist: hoe kan een gemeente omgaan met botsende belangen, zoals dat van beschermd stadsgezicht versus de hoge grondwaardes, die telkens opspelen in stadscentra?

Uit de wetenschappelijke literatuur blijkt dat veel beleidsmakers zich in toenemende mate laten inspireren door zogenaamde *best practices* uit het buitenland. Een beroemd voorbeeld van een 'rondreizend' beleidsconcept is het stedenbouwkundige principe dat is omgedoopt tot 'Vancouverism'. Niet voor niets dat de plannen voor de Amsterdamse Sluisbuurt, het ook door Gadet aangehaalde nieuwbouwproject waar de komende jaren een verzameling van hogere en lagere torens zal verrijzen, door de media al werd omgedoopt tot 'Vancouver aan het IJ.'

## Zelfs de grootste hoogbouwadepten geven toe dat het alleen werkt onder bepaalde voorwaarden

Onlangs schreef journaliste Floor Milikowski al een stuk voor *De Groene Amsterdammer* waarin onder meer wordt betoogd dat Amsterdamse ambtenaren zich beter kunnen laten informeren en adviseren door collega's uit Rotterdam en Den Haag, waar meer ervaring is met hoogbouw, dan door *glossy*-achtige voorbeelden uit Vancouver, waar sprake is van een heel andere stedelijke context. Ook Manuel Aalbers houdt in dit nummer het door velen bewierookte concept kritisch tegen het licht. Hoewel ook hij de uitzonderlijke ruimtelijke kwaliteit van de zorgvuldig geplande stad erkent, benadrukt hij tegelijkertijd dat vastgoedspeculatie en buitenlandse kapitaalinvesteringen hebben geleid tot een ontoegankelijke en voor velen onbetaalbare woningmarkt, met alle problemen van dien. Om die reden beschrijft hij *Vancouverism* vooral als een 'goed ontworpen façade', waarachter in werkelijkheid een kapitalistische groeimachine schuilgaat.

### Schrikbeeld

Hoewel de aandacht bij hoogbouw veelal uitgaat naar de grote steden, kan de ontwikkeling van een nieuwe toren juist in middelgrote steden een grote impact hebben. Matti Vandemaële, gemeenteraadslid in Kortrijk, waarschuwt voor de nadelige gevolgen van roekeloze hoogbouwontwikkeling. Mocht zijn stad transformeren in een soort 'Dubai aan de Leie', dan draagt dat bij aan nu al zorgwekkende leegstandscijfers in de binnenstad, terwijl er in veel huidige plannen onvoldoende rekening wordt gehouden met het extra autoverkeer dat erdoor gegenereerd wordt. Vandemaële toont zich niet per se tegenstander van hoogbouw, maar is, in lijn met de geïnterviewde Bouwmeesters, van mening dat er in plaats van het huidige conservatieve ontwerpplan best wat meer mag worden geëxperimenteerd qua ruimtelijke indeling en woonvormen.

Sjoerd Soeters, die door Gadet al genoemd wordt als een van de meest fervente publieke tegenstanders van hoogbouw in Nederland, levert tenslotte ook een kritische bijdrage aan de discussie. Soeters, architect, betoogt dat dezelfde dichtheden bereikt kunnen worden met wat hij 'midden hoogbouw' noemt. Hij stelt dat de gemiddelde woningzoekende niet zit te wachten op wonen op grote hoogte. In zijn artikel staat het ontwerp van de al eerder genoemde Sluisbuurt centraal, waar hij pleit voor een leefbare stedelijke woonomgeving die aantrekkelijk is door de relatie tot en nabijheid van openbare

ruimtes en voorzieningen. Soeters, geïnspireerd door Jane Jacobs, laat de openbare ruimte in zijn ontwerp slinken maar scheidt condities voor ontmoeting en interactie met vreemden. Jane Jacobs waarschuwde voor het ontbreken van 'eyes on the streets'. Voorzieningen in de plinten (de onderste bouwlaag) en de inrichting spelen hierin een essentiële rol, evenals het realiseren van voldoende diversiteit, functiemenging en het aantrekkelijk houden van pleinen en parken op locaties waar de mensen al graag komen. Het ideeëngoed van Jacobs lijkt momenteel trouwens al meer voeten in de aarde te krijgen: zo heeft de gemeente Den Haag een hoogbouwvisie opgesteld die de toepasselijke titel 'Eyeline en Skyline' draagt.

### Conclusie

Hoogbouw is om verschillende redenen een aantrekkelijk alternatief ten tijde van de huidige stedelijke crisis. Het kan woonkosten drukken, interactie faciliteren en draagt bij aan duurzaamheid door onder andere een afname van de automobiliteit. Als de artikelen in het themanummer iets illustreren, is het dat de beleidscondities waaronder hoogbouw gerealiseerd wordt, ertoe doen. Wat zelfs de grootste hoogbouw-adepten toegeven, is dat hoogbouw alleen werkt waar woningprijzen hoog zijn en openbaar groen schaars. Ontwikkelaars van hoogbouwprojecten moeten leren uit de fouten gemaakt in het verleden: uniforme concentraties, zij het van kansarme groepen in microwoningen, of juist van gelijkgestemde stedelijke elites in luxueuze lofts, moeten vermeden worden in deze nieuwe woongebieden. Naast deze diversiteit wordt ook het belang van functiemenging door velen benadrukt, alsook het aantrekkelijk inrichten van het maaiveld om zo interactie te stimuleren.

Het debat over hoogbouw is en blijft een debat over aanbod-versus vraaggericht woonbeleid, en over de toekomstbestendigheid daarvan. Het liefst woont de gemiddelde Nederlander en Vlaming nog steeds in een grondgebonden rijwoning, maar woningnood gecombineerd met een verlangen naar een stedelijke leefstijl maakt centraal-gelegen hoogbouw voor een grote groep *young professionals* een redelijk alternatief. De grote vraag is of de nieuwe woontorens beter opgewassen zijn tegen een periode van stedelijk verval dan de vorige generatie – modernistische – hoogbouw. Wanneer het neoliberalisme wordt opgevolgd door nieuwe ideologische en economische modellen, willen mensen dan nog steeds graag in de Zalmhaventoren of WestPoint wonen? Of leidt de huidige hoogmoed tot toekomstige bouwvallen? Terwijl AGORA in 1988 schreef over de noodzaak van hoogbouw in centrumgebieden om hoge inkomensgroepen vast te houden, benadrukken wij de uitdaging om hoogbouw in te zetten voor een aantrekkelijke, diverse en toegankelijke stad, ook voor huishoudens met een kleine beurs.

### Literatuurselectie

- Drozd, M., Appert, M. & Harris, A. (2018) High-Rise Urbanism in Contemporary Europe. *Built Environment*, 43:4, pp. 469-480.
- Koelemaj, J. & Wind, B. (2015) Het raadsel van Belgrado. *AGORA*, 31:3, pp. 30-32.
- Milikowski, F. (2018) Zijn we vergeten wie we zijn? *De Groene Amsterdammer*. Nr. 4, 2018.
- Turner, R. & Wigfield, A. (2018) It's time we recognise how harmful high-rise living can be for its residents. *CityMetric* [Online].

**Jorn Koelemaj** (Jorn.Koelemaj@UGent.be) is assistent en doctoraatsstudent aan de vakgroep Geografie van de Universiteit Gent. **Barend Wind** (b.j.wind@rug.nl) is Universitair Docent Sociale Planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen. **Demi van Weerdenburg** (dvanweerdenburg@gmail.com) is afgestudeerd stadsgeograaf en werkt als junior adviseur bij Areaal Advies. Allen zijn actief als redacteur bij AGORA.