

Het zit anders!

De hoogbouwleugen

We praten bijna dagelijks over de verdichting van onze steden. Daarom wil ik het hebben over hoogbouw. Om met de liftdeur in huis te vallen: dat met hoogbouw – vanaf pakweg 50 meter – per definitie meer mensen op dezelfde oppervlakte kunnen wonen, is een grove, maar veel gebezigde leugen.

Rudy Uytenhaak heeft jarenlang ambachtelijk gestudeerd op dichtheden en de verhouding tussen gebruiksoppervlak (GBO) en brutovloeroppervlak (BVO). Afhankelijk van de verdere verkaveling en het stedenbouwkundig plan, kan men met zes verdiepingen een maximale dichtheid van zelfs tweehonderd woningen per hectare bereiken. Ga je hoger, dan wordt de verhouding tussen gebruiksoppervlak en het brutovloeroppervlak steeds ongunstiger. Torens zijn als avocado's met een dikke pit, aldus Uytenhaak. Er is veel ruimte nodig voor bijvoorbeeld liften, trappenhuisen, gangen, leidingen en constructies. 'Boven de 70 meter hoogte heb je bijna alleen nog maar pit en bijna geen vruchtvlees meer.' Torens zijn ook duur: boven de zesde verdieping gaan de bouwkosten snel omhoog. Uytenhaaks argumentatie blijft onweersproken.

Wel komen – uit de hoek van beleidsmakers en ontwerpers – andere argumenten. Vooral in het felle discours rond de plannen voor wolkenkrabbers in de Amsterdamse Sluisbuurt kun je je hart ophalen. Tegenover het gemeentelijke plan heeft veteraan Sjoerd Soeters een laagbouw-alternatief gepresenteerd (zes lagen), met hetzelfde aantal woningen.

Een groep van zeventien architecten probeerde in een opiniestuk in Het Parool het hoogbouwplan te verdedigen. Een citaat: 'De mensen die naar Amsterdam komen, willen anders wonen dan wij. Amsterdam staat voor een enorme verdichtingsopgave. Als de stad de ambitie heeft om een belangrijke positie in te nemen in het economische landschap van Europa, aantrekkelijk wil zijn en openstaat voor de Amsterdamse middenklasse maar ook voor steeds jongere generaties creatieve entrepreneurs, dan moet de stad voldoende groen en openbare ruimte overhouden om op termijn leefbaar te blijven. Daarom zullen we op meerdere plekken in de stad de hoogte in moeten gaan.' Let op het woordje: 'daarom'. Zeldzame kletspraat.

Substantiëler is de discussie of hoogbouw kan samengaan met een levendige, aantrekkelijke stad op maaiveld. Stedenbouwkundige Marlies de Nijs deed daar – in het kader van haar MCD-studie – vorig jaar onderzoek naar: High-rise op ooghoogte. In slechts 20 procent van de 108 hoge gebouwen uit de periode 2004-2015 biedt een plint zowel functioneel als architectonisch een levendig, aantrekkelijk straatbeeld. In het algemeen is dus de stelling: 'Meer hoogbouw leidt tot een levendige stad' niet geldig. Hoogbouw in een stedelijk centrum of aan een winkelstraat maakt de kans op een levendige plint groter. En plinten van hoogbouw die onderdeel vormen van een bouwblok, doen het beter dan plinten van standalone-torens.

In Nederlandse steden herleeft momenteel het hoogbouwdebat. Dat is prima, laat alle argumenten maar op tafel komen. Ook emoties horen erbij, maar geen leugens en holistische kletspraat.

Het zit anders!, onder deze titel schrijft Friso de Zeeuw dit jaar voor ROM een maandelijkse column waarin hij het vakdebat op het gebied van de fysieke leefomgeving volgt, fileert en van kanttekeningen voorziet.



Friso de Zeeuw, praktijkhoogleraar Gebiedsontwikkeling TU Delft