

Zo gaat de skyline van de toekomst eruit zien

04-04-2019 20:30

In Nederland gaan we steeds meer de hoogte in, maar is hoogbouw echt de oplossing voor het woningtekort? In Den Haag denken ze van wel, maar hoe zorgen we ervoor dat we de omgeving niet uit het oog verliezen en dat gebouwen de menselijke maat houden? En hoe gaat de stad van de toekomst er precies uit zien? Deze vragen en meer werden beantwoord tijdens het congres Hollandse Hoogbouw georganiseerd door Vastgoedjournaal in samenwerking met Stichting Hoogbouw.

Dagvoorzitter Erik Faber, partner bij Fakton, gaf een korte introductie. In Nederland wordt hoogbouw gedefinieerd als 70 meter of hoger, op dit moment zijn er 202 torens in Nederland die aan dit criterium voldoen. Hier blijft het niet bij, want tot 2025 zijn er in de G5 plannen voor 70 torens hoger dan 70 meter. Deze plannen zijn niet allemaal hard, dus de kans is groot dat niet alle torens worden gerealiseerd. Het overgrote deel, circa 80% van deze geplande torens zijn bedoeld om in te wonen. Volgens Faber is hoogbouw conjunctuur gevoelig. "Het draait niet alleen om vraag, maar ook kapitaal."

Groene Hart volbouwen?

Het woontekort loopt steeds verder op en daar moet een oplossing voor gevonden worden. Zo kan het Groene Hart volledig volgebouwd worden met huizen, is er minstens 25 vierkante kilometer nodig aan middenbouw of kunnen we kiezen voor hoogbouw. Maar wat we volgens Gideon Maasland van MVRDV niet uit het oog moeten verliezen is de menselijke maat.

Want waarom moeten woontorens uniform en saai zijn? "Een woontoren moet meer zijn dan een hoog gebouw, identiteit en individualiteit moeten vorm worden gegeven. Het moet duidelijk zijn waar je woont, niet de zoveelste blokkendoos." Maasland pleit ervoor een gestapeld landschap te creëren waarbij iedereen zijn eigen villa heeft. Als voorbeeld geeft hij het project Valley (zie onderstaande foto) op de Zuidas in Amsterdam dat 'een rots in de stad' wordt, publiek toegankelijk met een mix van functies maar wel een duidelijke identiteit waarbij woningen verschillend zijn.

Mobiliteit en verdichting gaan hand in hand

Michel Duinmayer, Directoraat Generaal Mobiliteit bij het Ministerie van I&W, benadrukte tijdens zijn speech dat hoogbouw niet op zichzelf staat, maar samenhangt met meerdere uitdagingen die Nederland op dit moment heeft zoals mobiliteit en duurzaamheid. Duinmayer pleit daarom voor integrale gebiedsontwikkeling en goed na te denken over hoe steden het beste verdicht kunnen worden. Hoogbouw moet daarbij geen doel op zich worden, maar een middel om de problematiek zo goed mogelijk op te lossen.

En dat is precies waar Raymond Gense, Director Public Affairs & Future Technology Pon Holdings op in wil springen. Pon is namelijk bezig met het ontwikkelen van 'mobility as a service', oftewel een nieuwe manier op mobiliteit integraal aan te bieden aan huurders in woontorens.

Pon met hun concept 'Huib' alle mobiliteit naar zich toe en biedt het allerhande mobiliteitsoplossingen, van auto's, fietsen, scooters, bakfietsen en OV in één dienst aan die afgenomen kan worden door de huurders. "Belangrijk is dat een klant er zeker van kan zijn dat je de mobiliteit kan boeken, aanwezig is wanneer de behoefte er is en het makkelijk in één abonnement kan betalen." Voorbeelden van projecten waar Pon op dit moment bezig is, is in het Bajeskwartier in Amsterdam en de Boompjes in Rotterdam.

Hoogbouw is geen doel op zich

Boudewijn Revis, wethouder Stadsontwikkeling, Wonen en Scheveningen van de gemeente Den Haag is een

groot voorstander van hoogbouw. De stad heeft veel nieuwe woningen nodig: de verwachting is dat het aantal inwoners de komende jaren met ongeveer 4.000 tot 5.000 per jaar toeneemt tot 630.000 inwoners in 2040. Daarvoor zijn minimaal 10.000 woningen nodig.

De groei wordt geconcentreerd in het Central Innovation District (CID), het gebied tussen de drie grote stations van Den Haag, en Zuid-West. "We willen het woningvraagstuk oplossen door niet te verdunnen maar te verdichten. Daarbij hebben we duidelijke keuzes gemaakt in de gebieden waar we de hoogte in willen." Revis benadrukt dat de gemeente geen blokkendozen gebouwd wil hebben zonder allure: "De eyeline net zo belangrijk als de skyline.". Er is geen vastgesteld hoogtelimiet, maar kwaliteit is leidend evenals het ontwerp met een kroon, toren en levendige plint.

Over een jaar eerste spade in de grond

Revis vertelt aan de zaal: "We moeten innovatief denken, dus behalve wonen en werken in een toren ook recreëren met bijvoorbeeld een hardlooppaas, dak- en speeltuinen. We moeten ervoor zorgen dat de leefbaarheid blijft, want de enige reden dat we de hoogte in willen is om de stad te beschermen."

Daarbij is samenwerking met marktpartijen cruciaal, want de gemeente bezit amper grond binnen het CID. Revis vertelt dat de gemeente een faciliterende rol wil spelen met [gebiedsagenda's](#), [nota's](#) en het aanvragen van bouwvergunningen te vergemakkelijken. Volgens Revis lopen er op dit moment gesprekken met ontwikkelaars en grondeigenaren. "Over een jaar willen we de eerste spade in de grond hebben."

Uiteindelijke gebruik, niet het gebouw

Lennart Graaff, Founding partner BLOC | Next Generation Development, liet in zijn presentatie naar voren komen dat een goed idee de doorslag kan geven. Als voorbeeld geeft hij The Windwheel (zie foto hierboven) en Dutch Mountain, twee opmerkelijke vastgoedprojecten die als concept zijn bedacht en wereldwijd aandacht hebben gekregen in de media, maar nog niet gerealiseerd zijn. "Soms moet je iets bedenken wat mensen nog niet weten dat ze willen. De kracht van een goed concept is dat het gerealiseerd wordt. Want het draait niet om het gebouw, maar om het uiteindelijke gebruik."

Vier trends die Graaff opmerkt is dat hoogbouw steeds duurzamer wordt, door de opkomst van houten torens die CO2 opnemen in plaats van uitstoten. Bijvoorbeeld Wonderwoods in Utrecht en Haut in Amsterdam. Ook worden wolkenkrabbers steeds vreemder in hun design en maakt beleving een steeds groter onderdeel uit, denk aan de schommels op de ADAM toren in Amsterdam. Ook data speelt een steeds grotere rol om gebouwen zo slim en efficiënt mogelijk te maken.

En als tipje van de sluier kan Graaff verklappen dat The Windwheel, een opmerkelijk gebouw met woningen dat tevens functioneert als attractie en windturbine, er gaat komen, maar waar precies kan hij nog niet vertellen. "Rotterdam is nog een optie, maar we zijn ook in vergevorderde gesprekken met een andere stad."

Nauwelijks regels

Jos van der Velden, Partner Environmental Law & Planning AKD N.V. vertelt dat er op juridisch gebied nauwelijks regels zijn vastgelegd voor hoogbouw. Het zwaartepunt van de regelgeving ligt daarbij lokaal, met ruimtelijk beleid dat is uitgewerkt in een hoogbouwvisie of omgevingsvergunning. Maar deze hoogbouwvisies, met uitzondering van Den Haag, zijn vaak gedateerd of gebaseerd op achterhaalde normen. Daarom is de zogenoemde HER (Hoogbouw Effect Reportage) van belang om de kwaliteit van hoogbouwprojecten goed te toetsen.

Hoger dan de Dom

De dag werd afgesloten met drie pitches van bijzondere hoogbouwprojecten die op dit moment in Nederland worden gebouwd. Namelijk MARK in Leidsche Rijn/Utrecht, ontworpen door Branimir Medic, de Architecten CIE. Een van de torens in dit opmerkelijke project wordt hoger dan de Domtoren. Diederik Dam, Dam & Partners Architecten, vertelde over de Zalmhaventoren in Rotterdam, straks de hoogste toren van Nederland. En tot slot wijdde Gideon Maasland van MVRDV verder uit over Valley in Amsterdam.

Ook waren er twee modelleurs van MVRDV aanwezig die gedurende het congres live alle tips en ideeën van de sprekers in een beeld hebben gezet. De hoofdfoto van dit artikel laat zien hoe de hoogbouwstad van de toekomst eruit komt te zien. Nu nog wachten totdat deze skyline straks werkelijkheid wordt.

Kimberly Camu