



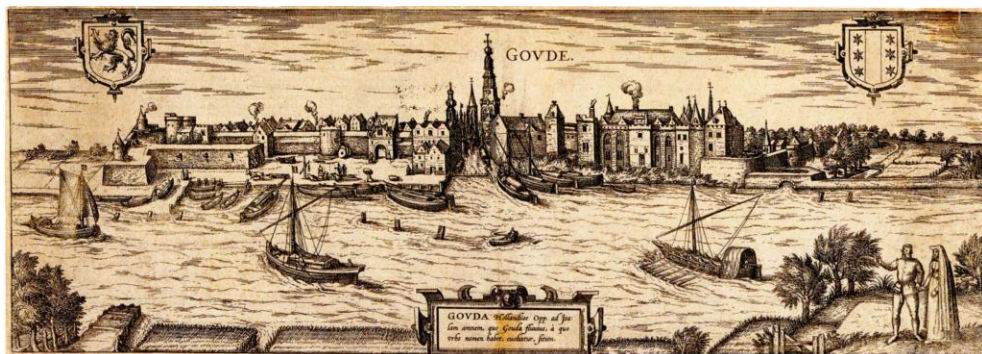
*provinciaal adviseur
ruimtelijke kwaliteit
in zuid-holland*

Hoogbouw in
Nationale
Landschappen

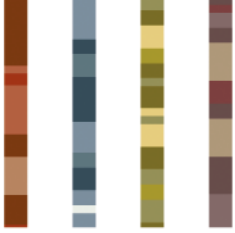


Hoogbouw in Nationale Landschappen

Eric Luiten
Den Haag, mei 2011



Zicht op Gouda – Frans Hogenberg (1573)



Aanleiding tot dit advies

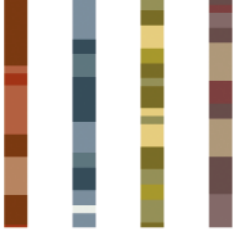
Medio 2010 droeg Provinciale Staten op basis van een breed gedragen motie het college van GS op een visie te ontwikkelen op hoogbouw in Nationale Landschappen en deze visie na de behandeling in de Staten te verwerken in de Provinciale Structuurvisie. Voorliggend advies is opgesteld op verzoek van het afdelingshoofd Ruimte Wonen en Bodem van de provincie Zuid-Holland en is bedoeld als een zelfstandige, inhoudelijke bouwsteen bij de te formuleren visie.

Probleemstelling

Het verzoek van de Staten aan GS is te begrijpen tegen de achtergrond van de actuele maatschappelijke bezorgdheid om de veelgeroemde openheid van het Groene Hart en van de Zuid-Hollandse eilanden. De gevraagde visie is ook om een andere reden een kind van haar tijd, namelijk dat het verzoek de neiging versterkt om de kwaliteit van de ruimtelijke ontwikkeling vooral af te meten aan de hand van de visuele effecten. Dat is in mijn ogen een onhoudbare versimpeling van het kwaliteitsstreven.

Openheid van het landschap is in de Nationale Landschappen van Zuid-Holland als kernkwaliteit naar voren geschoven, dat wil zeggen als afwegingscriterium verzelfstandigd, om ontwikkelingen met drie dimensies terughoudend tegemoet te treden. Maar openheid is goed beschouwd altijd een resultaat (of een bijproduct) van vlakke geomorfologische condities én een op het substraat afgestemde agrarische bedrijfsvoering – in het geval van het Groene Hart is dat de melkveehouderij en in de Hoeksche Waard de akkerbouw en vollegronds tuinbouw. Het staat buiten kijf dat de effecten daarvan een overweldigend panorama opleveren. Zo'n effect is vergelijkbaar met de attractiviteit van koolzaadvelden in Oost-Groningen of bloeiende fruitbomen in de Betuwe, als bijproduct van een teeltwijze. Hoe oogstrelend ook, het kan en mag er niet toe leiden dat we boeren gaan verplichten koolzaad te verbouwen of fruitbomen te planten. Visuele, sensitieve attractiviteit is in de beeldende kunst onbetwist richtinggevend, maar het Zuid-Hollandse landschap is geen schilderij of sculptuur en mag dat ook niet worden.

De dilemma's rond hoogbouw en landschapsbescherming moeten dus niet vanuit het schilderachtige maar primair vanuit het stedenbouwkundige, het sociale en het economische aspect worden benaderd. Dat biedt zicht op een oplossing. Ik gebruik als historische referentie van mijn visie op hoogbouw het gezicht op Gouda waarin de kerktoren zich als moreel kompas in de verre omgeving aftekende. Mijn actuele referentie is de toren van Nationale Nederlanden bij Rotterdam CS die in de verre omtrek staat voor het centrum van de dynamische stad.



Deze referenties maken bovendien duidelijk dat het naar mijn mening weinig zin heeft om met behulp van digitale simulaties te onderzoeken welke bouwhoogte onder specifieke landschappelijke condities nog toelaatbaar zou zijn. De redenering achter de visie op hoogbouw zou positief getoontzet moeten zijn, in termen van: wat is de betekenis van hoogbouw, welke associaties hebben we met hoogbouw, waar zou hoogbouw een logische, passende vorm van ruimtelijke ontwikkeling zijn? Daar zou de provincie op moeten sturen.

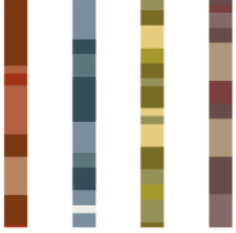
Visie

Hoogbouw is de 'natuurlijke' architectonische expressie van een combinatie van plekeigenschappen en ruimtelijk beleid. Hoogbouw is het logische, vanzelfsprekende resultaat van beperkte uitbreidings- en ontwikkelingsruimte, een fors programma van eisen, een groot aanbod van voorzieningen en behoefte aan betaalbaar wonen en/of werken.



Zicht op Rotterdam

Omgekeerd geredeneerd is hoogbouw aan de horizon een gewaardeerd teken van multifunctionaliteit, van centraliteit en van activiteit. Of die horizon deel uitmaakt van een planologisch beschermd panorama (zoals een Nationaal Landschap) zou in principe niet uit moeten maken. Daarnaast mogen we onze ogen niet sluiten voor het feit dat de Nederlandse ruimtelijke ordening gedeeltelijk gebaseerd is op het organiseren van schaarste. Door middel van restrictieve bepalingen worden de steden gestimuleerd om efficiënt om te gaan met de beschikbare



bouwgrond. Dat wil zeggen dat hoogbouw door dat restrictieve beleid wordt bevorderd, dan wel uitgelokt. Dan moeten we daar dus niet door worden verontrust, eerder het tegenovergestelde.

Het is in mijn ogen aan de gemeenten in samenspraak met woningvragende en kantorenzoekende partijen om een visie te formuleren op hoogbouw in de stad of het dorp. Een provinciale visie op hoogbouw zou toegespitst moeten zijn op en gekoppeld worden aan de ruimtelijke, maatschappelijke en economische benutting van de investeringen die door de provincie Zuid-Holland zijn gedaan of worden voorbereid in regionale OV-infrastructuur. Hoogbouw is het logische antwoord op de aanleg van bijvoorbeeld de Stedenbaan en de RijnGouweLijn, of ze nu door de kernen in het Groene Hart zijn getraceerd of niet. De nieuwe multimodale knopen vormen een ideale basis voor de intensivering van het grondgebruik (lees: de constructie van middelhoge en hoge gebouwen).

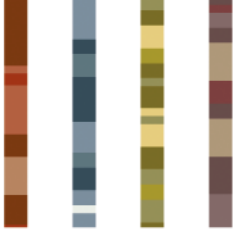
Als de handhaving van een min of meer ongestoord uitzicht over het Groene Hart of de Zuid-Hollandse eilanden van provinciaal (of zelfs van nationaal) belang wordt geacht betekent dat, dat het publieke belang hier uitstijgt boven het commerciële belang van de ontwikkelaars en het particuliere belang van de eigenaren en/of bewoner(s). Het is natuurlijk fantastisch om hoog te wonen met een eindeloze Hoeksche Waard, Krimpenerwaard of Alblasserwaard als voortuin, maar die individuele kwaliteit staat niet in verhouding tot het feit dat de honderdduizenden bewoners en bezoekers van die landschappen de onontkoombare visuele effecten van het vestigingsgedrag van enkelen moeten waarnemen. Dit soort wonen en werken kan worden gekwalificeerd als parasiteren op het panorama. Dat is onwenselijk als er met de ontwikkeling van deze locaties geen evidente, substantiële ruimtelijke contraprestatie wordt geleverd of een meervoudige ruimtelijke doelstelling wordt ingelost.

Advies

Besef dat tegen de achtergrond van het bovenstaande de provinciale visie op hoogbouw een balans moet hebben tussen ontwikkelings- en toelatingsplanologische overwegingen en waarin de ruimtelijke taken en verantwoordelijkheden van de provincie scherp worden gearticuleerd.

Formuleer een provinciale visie op hoogbouw die gebaseerd is op de ruimtelijke en economische benutting van investeringen die door de provincie Zuid-Holland zijn of worden gedaan in de sfeer van mobiliteit en economie. Een visie dus op de ontwikkeling van hoogbouw op basis van gunstige vestigingsvoorwaarden.

Bepaal in deze visie ook welke stads- en dorpsrandgebieden vanwege het provinciaal belang van landschapsbescherming aangeduid moeten worden als attentiegebieden. Leg deze attentiegebieden vast in het provinciale kwaliteitskader.



Spreek met gemeenten in de Nationale Landschappen af dat de initiatieven voor hoogbouw (hoger dan vier woonlagen plus een kap) in deze attentiegebieden door een heldere en gedragen stedenbouwkundige argumentatie worden geschraagd. De inpasbaarheid in de stedelijke hoofdstructuur moet worden aangetoond. Elk initiatief moet vergezeld gaan van een beeldkwaliteitsplan waarin het volume, de oriëntatie en de expressie van gebouw(en) inzichtelijk worden gemaakt.



Nairobi National Park

ZUID-HOLLANDPLEIN 1, POSTBUS 90602, 2509 LP DEN HAAG

T: (070) 441 68 06, M: (06) 10 94 95 46, F: (070) 441 78 13

E: PAZH@PZH.NL, WEBSITE: WWW.PAZH.NL