

HOOGBOUW

een essay

Ir. Paul Dijkman

DE LOGICA VAN HOOGBOUW EN HET GEVOEL

Waarom hoogbouw? We zijn met onze voeten op aarde geboren. Er moet een reden zijn om trappen te gaan lopen of in een benauwende lift te stappen. Vanouds zijn de belangrijkste redenen om de hoogte op te zoeken: verdediging (ongenaakbaarheid), ruimtegebrek (indikken), markeren (oriëntatie) en concurrentie (wie heeft de grootste?). Hoogbouw roept vaak weerstand op. Het perspectief van de bouwer en gebruiker is anders dan het beeld van de omwonende en passant. Daar waar laagbouw snel over het hoofd gezien moet hoogbouw zich verantwoorden voor de omliggende gemeenschap. De argumenten voor en tegen hoogbouw worden dan afgewogen tegen het gevoel. Want hoogbouw is geen wetenschap, geen neutrale logica die voor zich spreekt. De mens is geen machine. Emoties zijn een wezenlijk onderdeel van ons bestaan. De gevoelens die hoogbouw oproept zijn sterk afhankelijk van de context. Hoe staat de hoogbouw in zijn omgeving? Dit essay zet in zeven zelfstandige hoofdstukken enkele invalshoeken op een rij. Het is een persoonlijke analyse, kort en bondig, als bijdrage aan de discussie. De redenering staat open voor commentaar. Ik hoop dat u het met plezier leest.

Paul Dijkman

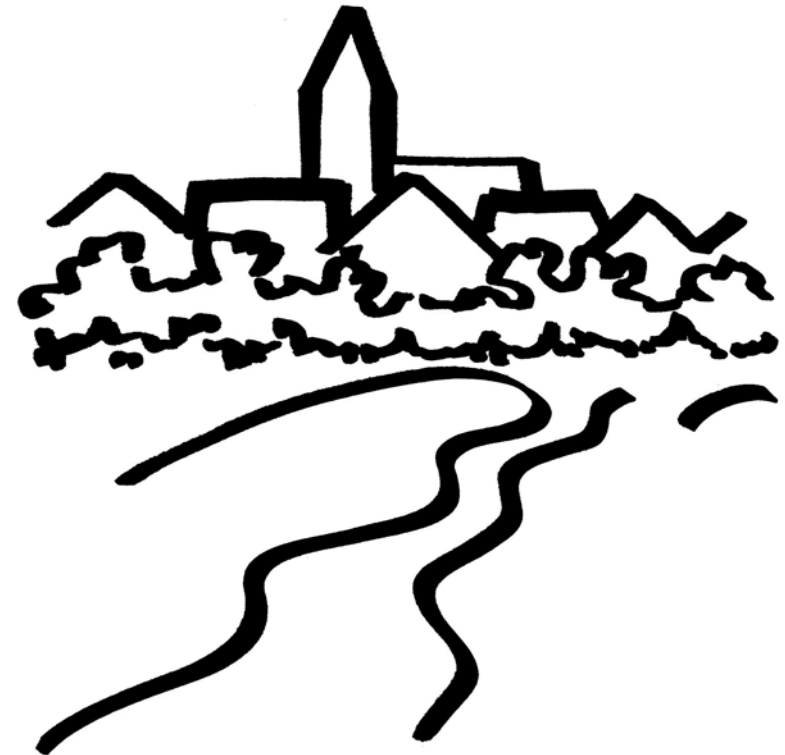
INHOUD

De logica van hoogbouw en het gevoel	1
Hoogbouw en het belang van de inhoud	4
Concurrentie	8
Markering	12
Ruimtegebrek en steden	16
Ruimtegebrek en dorpen	20
Het hoge gebouw en moeder aarde	24
Hoogbouw, verdediging en sociale contacten	28
Conclusie: handgrepen bij hoogbouw	32

HOOGBOUW EN HET BELANG VAN DE INHOUD

Eeuwenlang was de kerk het hoogste gebouw in de stad en op het land. De kerk was het anker van religie, moraliteit en cultuur, en de kerktoren met klokgebeier bood tot ver op de boerenakkers houvast in tijd en ruimte. De dominantie van het gebouw werd geaccepteerd omdat godsdienst een dominante factor was in de maatschappij. Een hoge, grote kerk was vanzelfsprekend, niemand keek er van op, de dominante vorm stemde overeen met de dominante functie. Eeuwenlang ondervond de hoogbouw van de kerk weinig concurrentie. Als lokale notabelen volumineuze huizen bouwden kleineerden ze de eenvoudige werklieden, geheel in overeenstemming met de lokale hiërarchie, maar hun daken kwamen niet in de buurt van de spits.

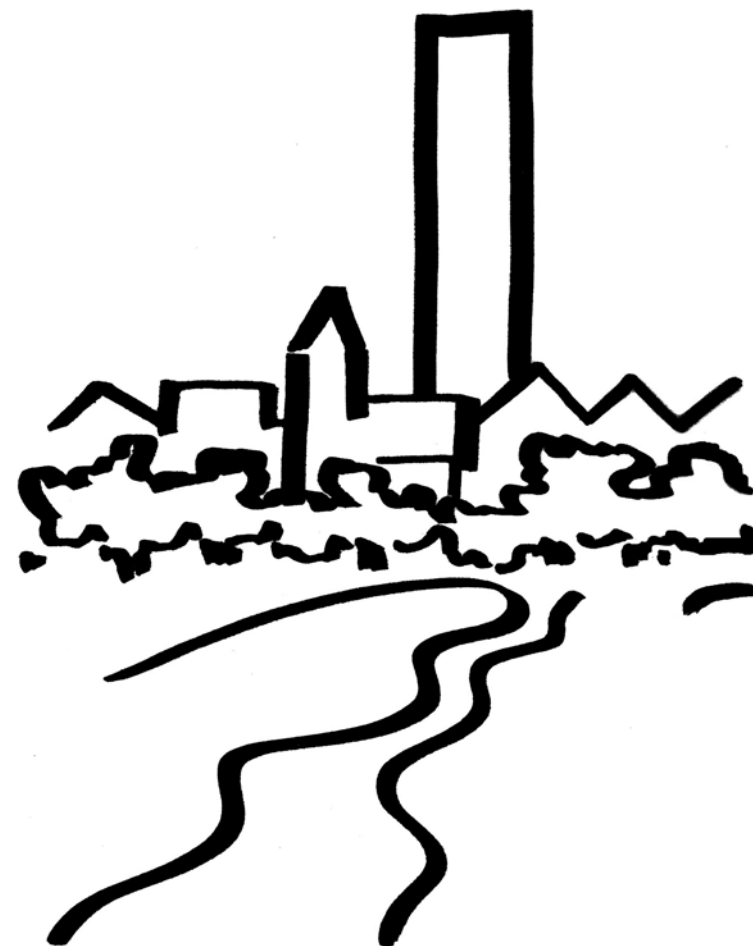
Begin 19e eeuw hadden de steden en dorpen hun eigen logica. De gebouwen (klein of groot, rijk of eenvoudig) en hun locatie (centraal, perifeer) weerspiegelden hun functie én het belang van die functie in de maatschappij. Stond in het antieke Rome alles nog door elkaar, in de 16e, 17e eeuw werden de Nederlandse steden gezoneerd (goed en slecht wonen), en tot de 19e eeuw groeiden de steden langzaam langs maatschappelijke lijnen. De bevolkingsopbouw was vrij stabiel en alles en iedereen kreeg een ogenschijnlijk vanzelfsprekende plek. Vlak voor de industriële revolutie leek het even of de steden en dorpen 'af' waren.



Toen kwamen de economische en sociale omwentelingen.

De maatschappij van nu is opener, democratischer, veel mobieler en de kerk staat niet in ieders centrum. Dit heeft gevolgen voor de inhoud van grote, hoge gebouwen. Winkels vinden gezamenlijk onderdak in gigantische centra met binnentuin en overdekte boulevards. Kleine woningen worden samengevoegd tot indrukwekkende, hoogtorende reuzencomplexen met eenheidsgevels. De schoenlapper woont op de tiende etage en kijkt neer op het burgemeestershuis.

Is elk verband tussen volume en maatschappelijk belang teloor gegaan? In de praktijk wel, maar gevoelsmatig niet. De rol van de kerk als 'hoogste' instituut mag dan veranderd zijn, nog steeds heeft elke burger een gevoel voor welk gebouw een gemeenschappelijk belang dient en welk gebouw er staat voor iemands ego. Daarom is de inhoud van gebouwen belangrijk. Dominante hoogbouw op een gevoelige plek, bijvoorbeeld het platteland, kan enkel als de bouw een algemeen erkend 'groots' maatschappelijk, cultureel, sociaal of politiek belang huisvest. De dominantie moet verdiend worden. Een platvloerse inhoud (kantoren, hotel, woningen) is hier misplaatst. Exact hetzelfde hoge gebouw in de stad of de bergen is minder dominant. Hier kan het zich vrijelijk vullen met alledaagse functies. Ook de argumenten voor hoogbouw (markering, ruimtegebrek en verdediging) zullen daarom bekeken met oog voor de inhoud, in de context van stad en land.



CONCURRENTIE

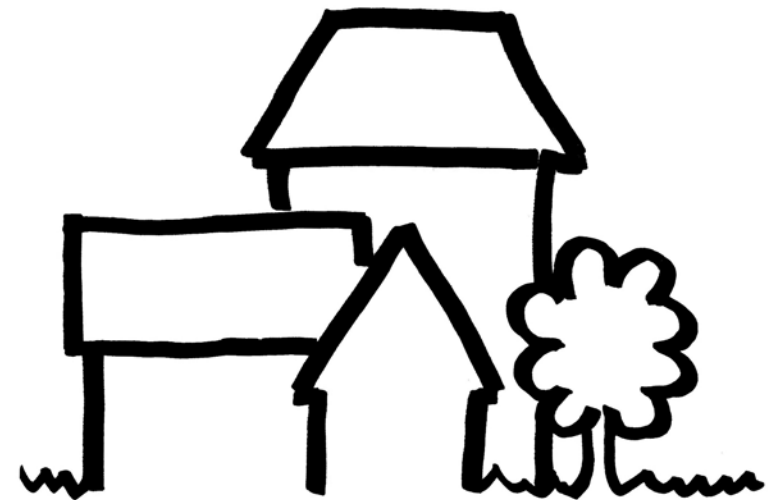
Het is spannend en technisch uitdagend om hoog te bouwen.

De hoogste is de beste, de hoogste wint. De gouden plak gaat naar de 'Burj Kalifa' in Dubai: die haalt 828 meter. Zilver wint de 'Taipei 101' in Taiwan met 508 meter. Brons is voor het 'Shanghai World Financial Center' in China: 492 meter. Onvermeld is hotel De Wilde Eend in Ons Dorp. Aan het bouwplan werd heel gewaagd een vijfde verdieping toegevoegd. Straks is het hotel twee lagen hoger dan het café ernaast en dat veroorzaakt de nodige consternatie.

In een dorp geldt een andere maatstaf dan in een metropool.

Wereldsteden staan bol van testosteron en een architect met grootse plannen vindt er bewonderaars. Als dezelfde architect zijn Ferrari op het dorpsplein parkeert ontmoet hij scepsis. Testosteron is op het boerenland een ingebed onderdeel van het leven, daar hoef je niet opgeblazen over te doen. Stadse fratsen leef je maar elders uit. Toch blijven de hoogbouwplannen komen, ook bij boerenakkers. De drang om de lucht in te gaan lijkt aangeboren, net zoals concurrentie in onze genen zit en het verlangen om een prestatie van formaat te leveren.

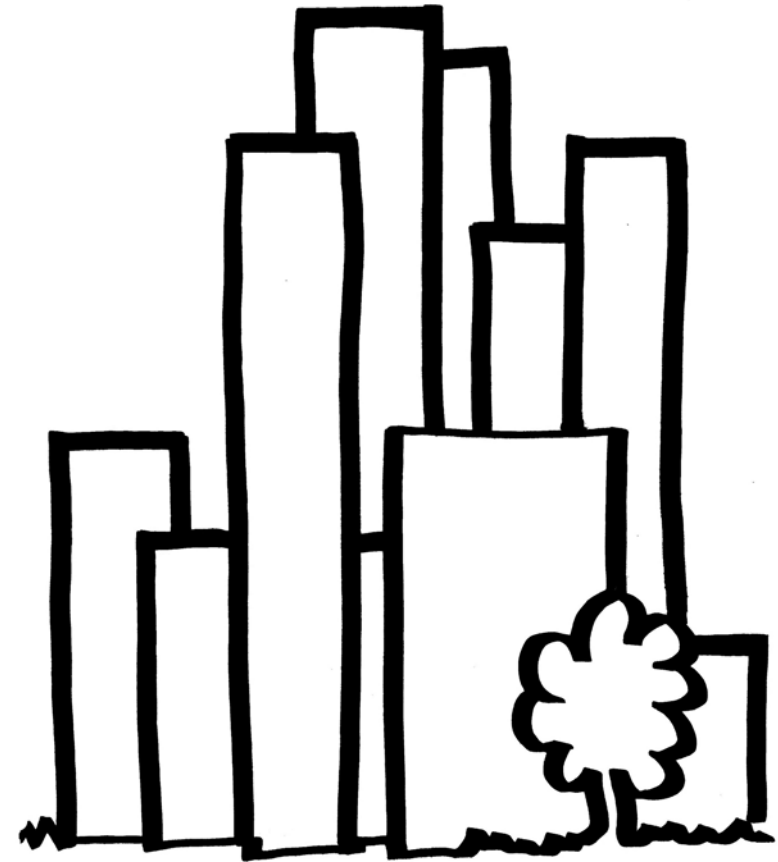
Niet enkel de afkeer van hoogbouw is emotie, ook het oprichten van een kolos brengt menig hart op hol. Deze fans zijn cruciaal want hoogbouw doe je niet alleen. Om de verdiepingen tussen simpele grond en glorieuze top te vullen is stapelvee nodig. Het is als met wielrennen. De knecht helpt de kopman.



De knecht wint niet zelf maar is wel deel van de ploeg. Het publiek staat langs de lijn en kijkt. Geniet het van de strijd?

De top tien van hoogste gebouwen is een publiekstrekker en ook oud goud, zoals de Eiffeltoren en The Empire State Building, doet het goed. Maar op de middenmoot zit niemand te wachten. In Nederland is het te laat voor klassiekers. Het Witte Huis te Rotterdam uit 1898 meet 42 meter en Nederlands hoogste woontoren 'Montevideo', eveneens te Rotterdam blijft steken op 152 meter. De afgeserveerde Belle van Zuylen te Utrecht had 262 meter als streefgetal. Daar komt geen Chinees op af.

Hoogbouw in Nederland zal anders gemotiveerd moeten worden dan 'we willen internationaal bij de top blijven.' In herbouwend Rotterdam en sommige andere concentraties gaat de hoogbouw onderling lekker de strijd aan (waarbij de kwaliteit van de openbare ruimte beter geborgd zou kunnen worden), maar elders in Nederland kan bedachtzaamheid geen kwaad. Hoogbouw heeft iets ouderwets, iets van voor de kredietcrisis. Sinds het uiteenspatten van de zeepbel is er meer aandacht voor de kwaliteit van het gewone, dagelijkse leven. Bij blufferige icoonplannen komt tegenwoordig de vraag: worden we er gelukkiger van? Moet het? Niet alles dat hormonaal aangestuurd wordt hoeft in het openbaar uitgeleefd te worden. En dan komen vanzelf de argumenten vóór de hoogbouw, waaronder: markering, ruimtegebrek en verdediging.



MARKERING

Hoogbouw is manifest aanwezig en deze eigenschap creëert zijn eigen logica. Hoogbouw markeert een plek. De kerktoren laat van verre zien waar de markt te vinden is. Dat is handig. Ook bij nieuwe stedelijke ontwikkelingen kunnen hogere bouwvolumes ingezet worden om markante plekken te markeren: het station, een uitgaansgebied, een plein of park. Zichtlijnen kunnen het effect versterken. Variatie in bouwlagen geeft een stad richting. De opening naar een wijk kan een accent krijgen door extra meters langs de flanken, of juist minder. Dure grondprijzen vertalen zich de lucht in en daar waar de stad kalmpjes uitdrijft, in de groene kinderrijke buurten, zakken de daken als vanzelf. Variatie in hoogte vertelt het verhaal van de stad en torens geven overzicht als spelden in een kaart.

Voor een dorp zijn de spelden minder geschikt. In een dorp kent iedereen blind de weg. Hoogbouw als dorpse markering, in navolging van de kerk, is zeer kwestieus. De functionele inhoud zal de dominantie acceptabel moeten maken (algemeen belang) maar eigenlijk zit het platteland sowieso niet te wachten op een nieuwbakken baken. Op het land is menig burger graag even de weg kwijt. Al te vaak wordt een hoogtorende paal of opgeblazen bouwbonk aan de stads- of dorpsrand verkocht als 'oriëntatiepunt' voor de weidse omgeving. Het volk doolt en de architect is hun Tomtom. Het probleem is dat deze niet uit te zetten is.



Zeven dagen per week klinkt de boodschap: 'De wereld is van staal en beton, aan het grid der maatschappij is niet te ontsnappen.'

Hoogbouw heeft een grote impact op de beleving van het platteland en de mogelijkheid tot ontspanning. Vele burgers ploeteren een werkweek lang met de agenda in de hand. De een sjouwt in een magazijn, de ander zit achter dubbel glas in een flexplekkantoor tussen de computers. De airco zoemt, de snelweg wacht, de file bouwt zich op. Heerlijk, morgen is het weekend! Om even te ontsnappen aan de besognes gaan ze wandelen of fietsen in het buitengebied. Op naar de vrijheid, even weg! Het platteland maakt de seizoenen voelbaar, de mens wordt deel van de natuur. En er hangt wel eens een boerenhek scheef, heerlijk. De verstrooiende rommeligheid van het land compenseert de dwangmatige orde van onze afgeregelde maatschappij. De paden zijn verrassend, de bomen ruisen zonder ventilator, je zou je bijna op vakantie wanen. Maar nee, zie daar: paal aan de horizon! Gij zult u oriënteren! De recreant blijft tot aan de kikkersloot geregen in het maatschappelijk korset.

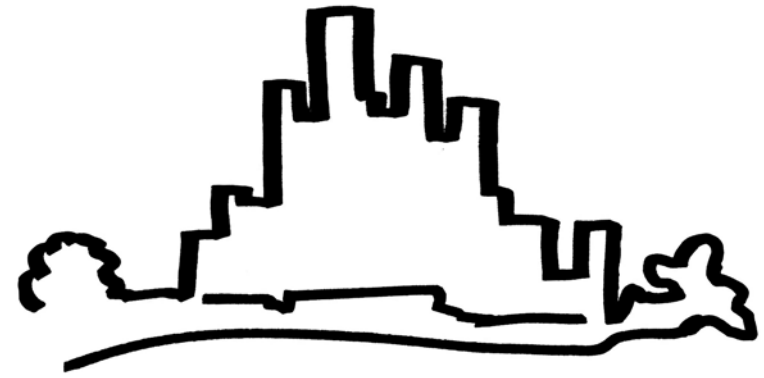
Manifeste hoogbouw op het platteland is dwingerig. In een volgepakt land moeten de burgers de kans krijgen onder te duiken in het groen en gedachteloos te dolen. Megafoonarchitectuur op of aan de rand van het platteland is ongepast. Op het land moeten ontwerpers fluisteren. De ingreep mag niet te nadrukkelijk zijn. En zwijgen kan geen kwaad. Onordelijkheid geeft adem. De recreant wil lucht.



RUIMTEGEBREK EN STEDEN

Wat is 'natuurlijk'? Zonder ruimtegebrek heeft oersimpele bouw een begane grondlaag plus kap, gangbare bouw twee lagen plus kap, en 'bedrijfswoningen' drie lagen plus kap. Naarmate de ruimte afneemt dikken de gebouwen in. Het aantal verdiepingen groeit en de kavels worden verhoudingsgewijs smaller. In een volle bus kan niet iedereen zitten. Bouwvolumes die zich rekenschap geven van hun omgeving nemen een passende lichaamshouding aan: ze liggen, zitten of staan al naargelang de krapte van het gebied.

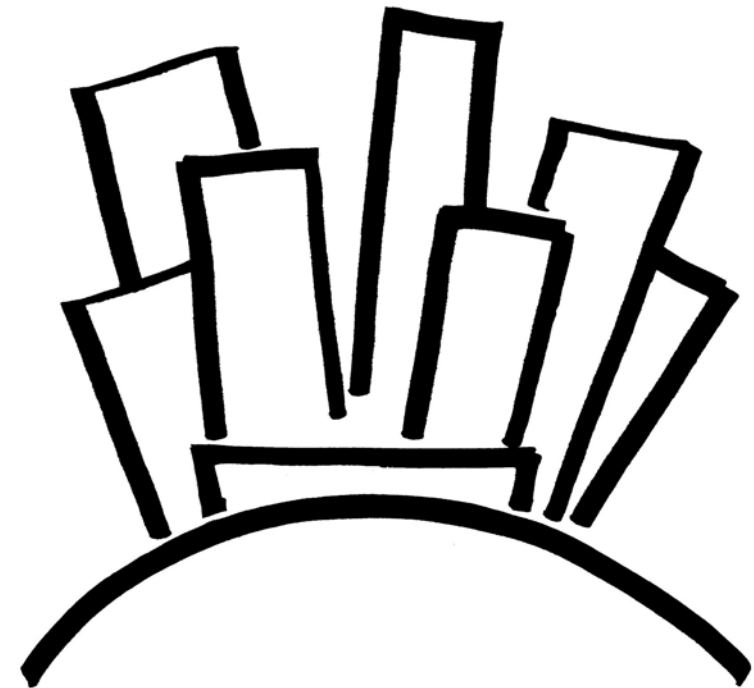
Vergelijk het met een huis vol visite. Als u de eerste gast bent kunt u liggen op de bank. Met de komst van andere gasten krijgt u monsterende blikken. Al snel komt u overeind. De ligbank wordt een zitplaats. Nu de gasten blijven toestromen wordt het drukker en drukker. Steeds meer mensen blijven staan. Het is de logica van de situatie. Dan schrijdt de koningin binnen. Hoe druk het ook is, de majesteit mag liggen. Zo is het ook met gebouwen. Is er alle ruimte, dan mogen de volumes zich neervlijen. Wordt het drukker, dan gaan ze vanzelfsprekend zitten. En is het volle bak dan dienen gebouwen overeind te komen. Waarbij, ondanks de drukte, voorname gebouwen mogen liggen terwijl gewone gebouwen staan, en mogen staan waar andere liggen. De lichaamshouding van gebouwen (liggen, zitten, staan, los van elkaar, samenwerkend of verdringend) communiceert de krapte van een gebied.



Het 'bezettingsgedrag' van gebouwen is een stedenbouwkundig expressiemiddel. Het kan ingezet worden om de locatie een passende emotionele lading te geven.

In een stad is het meer dringen dan in een dorp en dus is staande bouw logisch. Liggende bouw in een druk stadscentrum wringt, zelfs als dit 'horizontale' bouwvolume hoogbouw is. Verticaliteit, smalle kavels en bouwvolumes die elkaar concurrerend de hak zetten vertolken stedelijke dynamiek. Er mag gestoeid worden, niet alles hoeft even vloeiend in elkaar gesleuteld te zijn. Met het toenemen van de hoogte (en diepte!) van gebouwen stijgt de dichtheid, en dichtheid heeft grote voordelen: de omgeving is levendig, een keur aan voorzieningen is rendabel, alles is lekker beloopbaar dichtbij en het omliggende land blijft een stadsuitbreiding bespaard.

Echter, voorwaarde sine qua non voor hoogbouw is een fatsoenlijke openbare ruimte, en dat wordt helaas nog wel eens vergeten. De focus van hoogbouw dient niet omhoog gericht te zijn maar omlaag: op de stad als weefsel van aangename, beloopbare en befietsbare straten en pleinen. Hoogbouw mag zich vestigen mits het een bijdrage levert aan de levendigheid van de stad en de voetganger beschut tegen weer en wind. Eigengereide, egoïstische hoogbouw met de openbare ruimte als tochtig restgebied is rampzalig. Zonder een fatsoenlijke openbare ruimte hebben die mensen niets met elkaar en valt de stad uiteen.

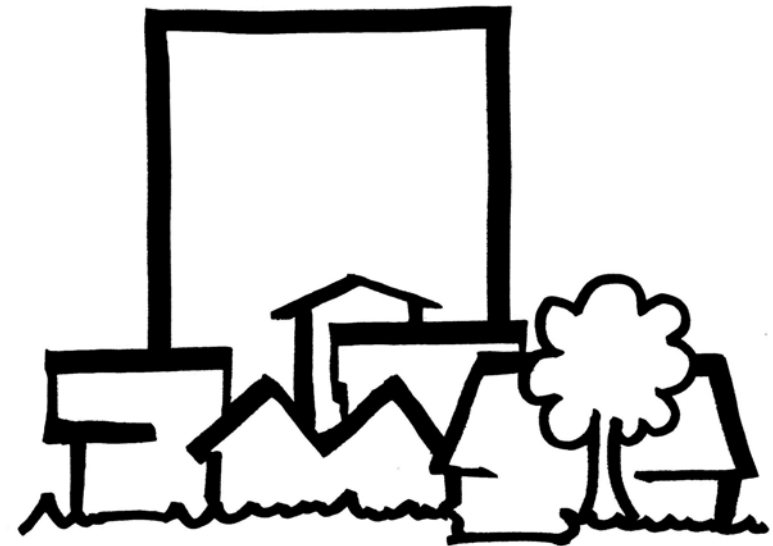


RUIMTEGEBREK EN DORPEN

Ook in een dorp is de lichaamshouding van de gebouwen belangrijk. Van nature wordt er op het platteland gelegen en gezeten. Staande bouw impliceert ruimtegebrek en zal dus misschien te vinden zijn aan het centrale dorpsplein. Aan de dorpsrand staat het gek, tenzij natuurlijk de staande bouw hier ingezet wordt als expressiemiddel om een groeiend ruimtegebrek te communiceren. Want stel dat een dorp het omliggende land wil sparen en toch wil bouwen?

Bij dorpen lijkt hogere bouw niet logisch, het buitengebied is weids, iedereen ervaart de ruimte. Het dorp kan uitdrukking geven aan het verlangen in te binden met dorpse hoogbouw, maar de manier waarop vraagt samenwerking. In menig dorp wordt alles boven drie, vier bouwlagen als hoog ervaren. Om daar dan bijvoorbeeld nog eens vier verdiepingen op te zetten is een hele kunst.

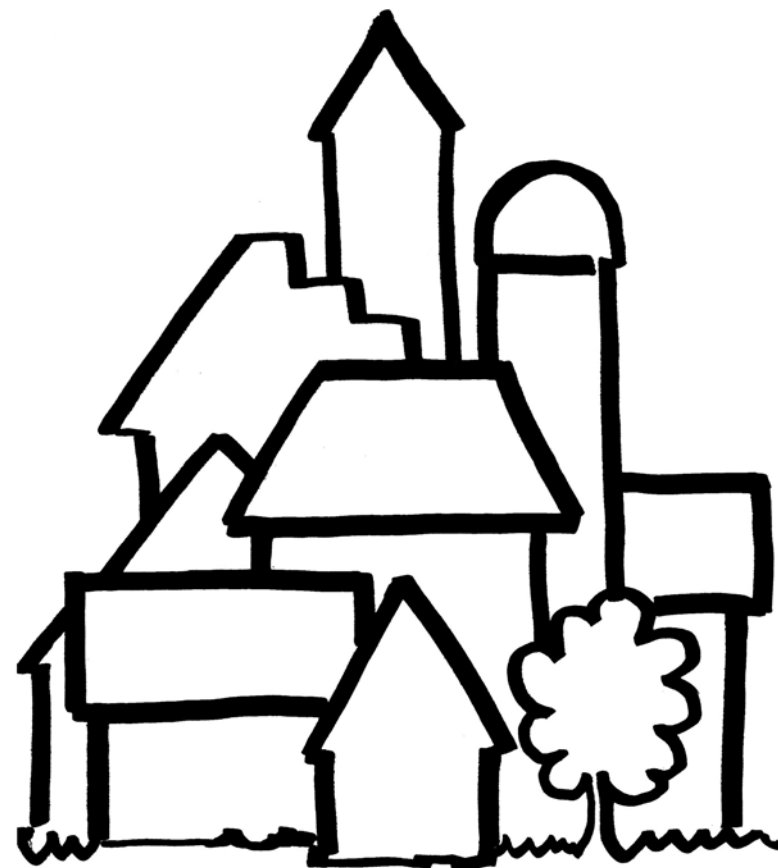
Allereerst moet voorkomen worden dat het laagbouwdorp te maken krijgt met één enkel buitenmaats volume met een alledaagse, niet-verheven functie. Deze eenling namelijk zal automatisch ervaren worden als eigenwijs dominant en daarom weerstand oproepen. Voor een dorp is hoogbouw een kwestie van opbouw. In de drukke stad mogen de torens patserig snoeven en elkaar wegdrücken maar in een dorp moeten de bouwwerken elkaar 'omhoog helpen'. In een ideale situatie geschiedt de dorpsontwikkeling trapsgewijs.



Steeds, van het ene gebouw naar het andere, komt er een verdieping bij. Omdat de gebouwen elkaar het stokje over geven blijft de samenhang bewaakt. Zonder dat het lijntje breekt worden de volumineuze, hogere gebouwen ingesponnen in het dorpse weefsel. Uiteindelijk ontstaat er, gezien vanuit het omliggende land, het beeld van een dorpse nederzetting die in stapjes, harmonieus samenwerkend de hoogte in gaat en het omliggende gebied spaart. De nederzetting ligt als een samenhangend eiland in de golvende weidezee.

Er zijn twee variaties: stijgen vanaf de dorpsrand naar het centrum, en andersom, stijgen vanuit het centrum richting dorpsgrens. De laatste variatie zal het meeste voorkomen omdat veel nieuwbouw nu eenmaal plaatsvindt aan de rand. Maar voor een landelijke buitenstaander is stijgen richting centrum eigenlijk het fraaist, de opbouw is van alle kanten te volgen, de daklijnen klimmen beetje bij beetje naar het dorpsdak en dalen dan weer naar de bomen langs de grens.

Het spreekt voor zich dat de hogere (nieuw)bouw in een dorpscentrum respect zal moeten betonen aan het ritme van de dorpse kavels en het oude, fijnmazige weefsel, inclusief de stegen en paden. Zoals het logisch is dat bij het stijgen richting dorpsrand deze buitenste 'wal' uiterste aandacht krijgt. Bij allebei de varianten mogen de toegangen en begrenzingen van het 'compacte bewoonde eiland' extra aangezet worden met rijen bomen, waterbekkens, bruggetjes, keermuren, wegversmallingen, poortgebouwen, et cetera.

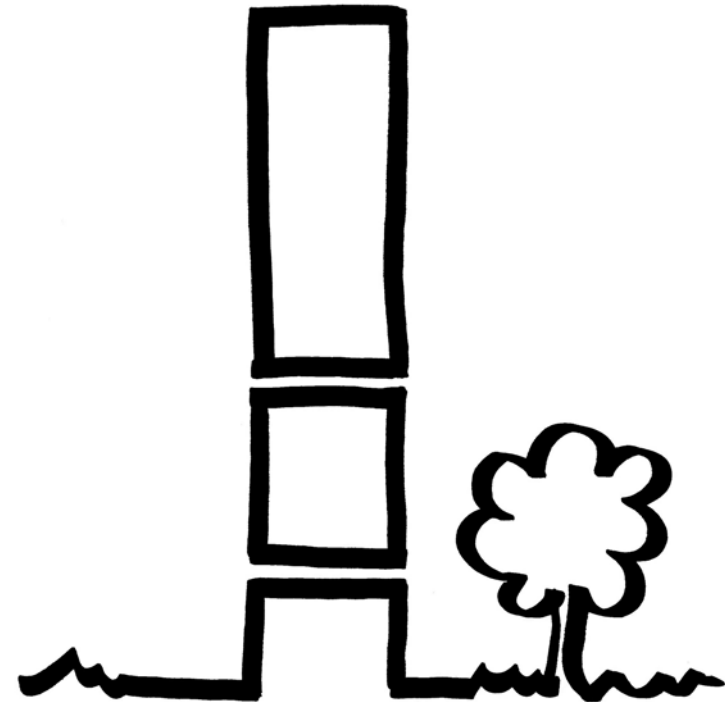


HET HOGE GEBOUW EN MOEDER AARDE

Hoge gebouwen hebben grote effecten op hun omgeving, positief en negatief. Extra consumenten maken extra voorzieningen rendabel, er komt meer verkeer en er ontstaat windstuwning en schaduwval. Hoogbouw heeft ook grote effecten op de gebruiker, daar boven in de lucht. Het is aardig deze 'aparte positie' nader te beschouwen. De ene hoogte is de andere niet.

De begane grond biedt een vanzelfsprekende link naar de omgeving. Goede hoogbouw parasiteert niet op de stad en is op straatniveau relatief open. Hij haakt aan bij het langslopende wandelgebied (een aangename openbare ruimte is voorwaarde) en ondersteunt de stedelijke levendigheid. Ook de tweede en derde bouwlaag hebben nog een natuurlijke link met het straatniveau. Het langstrekkend volk en de auto's zijn voelbaar aanwezig en u zou uw hoofd uit het raam kunnen steken om een passant een compliment te maken over zijn hoed. Vanaf de vierde etage wordt het schreeuwen en dat doen we niet. Toch verkeert u nog niet afwezig tussen de wolken. U ervaart het grondniveau wel degelijk als 'in de buurt' en de bemiddelaars tussen u en moeder aarde zijn bomen.

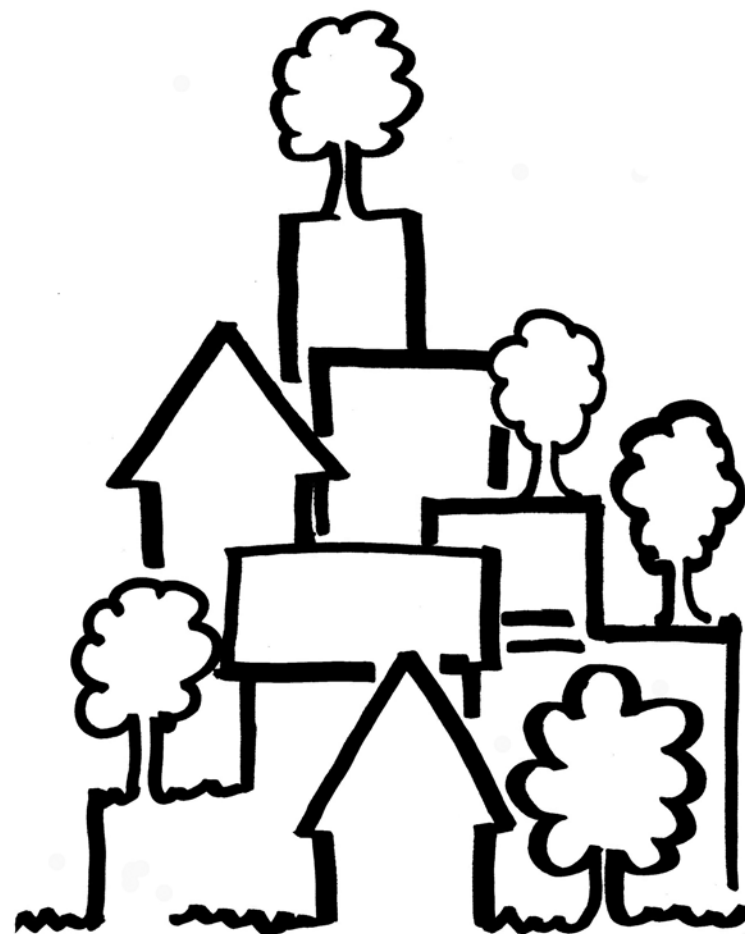
Laten we aannemen dat het volwassen exemplaar naast uw hoogbouw zes verdiepingen hoog is. Dat betekent dat moeder aarde tot de zesde 'tastbaar' deel uitmaakt van de binnenwereld. Bomen buigen in de wind, ruisen in de regen en hun stam verbindt u met het straatniveau.



Vanaf de zesde, zevende verdieping wordt u gelanceerd. De aarde is minder voelbaar, u moet het van het uitzicht hebben en dat is er dan ook volop. Hoe hoger u verblijft, hoe meer de hoogbouw uw eigen, autonome wereld schept tussen de wolken

Als we bij het ontwerpen uitgaan van de bovenstaande gevoelswaarden, dan zou hoogbouw in dorpen nooit boven de bomen uit moeten steken: hoger past niet bij het dorpse intieme karakter. En in steden zou de gebruikelijke tweedeling van hoogbouw, basis + stijgende toren, vervangen moeten worden door een meer expressieve driedeling: communicatieve basis + tot boomhoogte een straatgeoriënteerde bovenbouw + vanaf boomhoogte de eigennzinnige uitkijktoren.

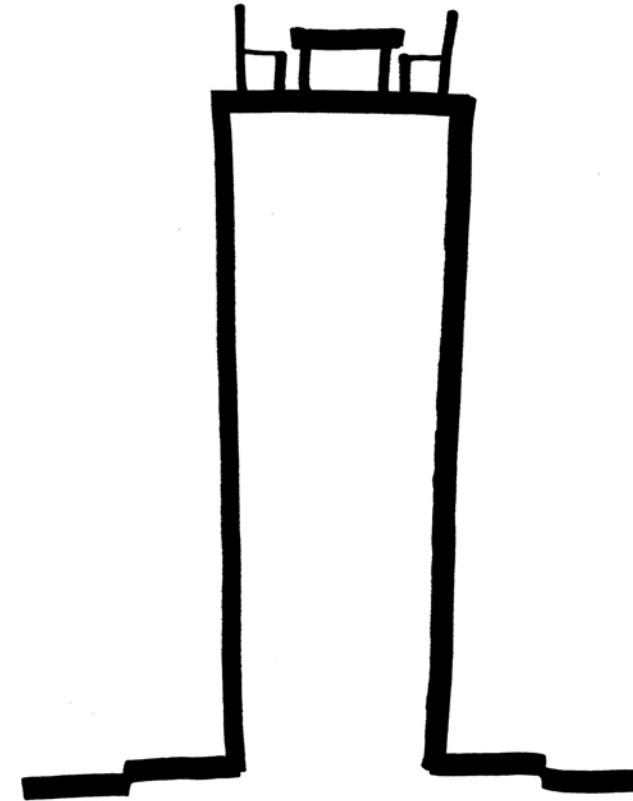
Uitzicht is afstandelijk. Hoe kan de aarde bovenin meer voelbaar blijven? We leven in een tijd van fantastische daktuinen. De begane grond wordt steeds vaker zwierig omhoog getild. Hele parken bestrijden tien hoog de stedelijke hittestress, vangen het stof af, reguleren het regenwater en zijn een genot voor de bewoners. Deze verheffing van de natuur mag dan kunstmatig zijn, de bomen zelf zijn levensecht. Daktuinen houden hoge bewoners en werkers betrokken bij de natuur en hun aardse herkomst. Binnentuinen zijn te gecontroleerd, een boom intern op de zevende etage is een gevangene van het systeem. Dezelfde boom op de zevende buiten ruist in weer en wind en weerstaat de storm. Je kunt hem bewonderen. In de herfst verliest hij blad en in de lente komt de bloesem.



HOOGBOUW, VERDEDIGING EN SOCIALE CONTACTEN

Hoogte is moeilijk te overwinnen. De middeleeuwse donjons en woontorens, de kastelen en stadsmuren hielden de vijand buiten. Sinds de uitvinding van het buskruit en de vliegmachine hebben deze hoogten, in oorlogstijd, geen zin meer. In vreedestijd kan hoogte nog steeds rondschuimend geboefte weren. Sommige burgers wonen bij voorkeur hoog met een portier beneden. Het voelt veiliger dan een slaapkamer op de begane grond, pal aan de straat. Hoeveel angst is gerechtvaardigd? Elk huis, bedrijf of instelling kan omgebouwd worden tot een bunker, met alle sociale gevolgen van dien. Belemmeringen als slagvast glas en sleutels gaan prima samen met toegankelijkheid, maar belemmeringen als een grote 'te overwinnen' hoogte en visuele en auditieve isolatie snijden de bewoner en werker af van hun omgeving. 'Moeite' zit in de weg. Er is te weinig vanzelfsprekendheid, te weinig verwevenheid tussen de afgeschermdde ruimte en het sociale leven buiten de deur.

Laagbouw houdt contact met de openbare ruimte. Soms is dit vervelend (onverwachte drukte) en soms is het prettig (u ervaart een ongeorganiseerde, zijdelingse verbondenheid met het leven buiten de deur). Hoogbouw trekt zich terug. Veel hoge gebouwen zijn geïsoleerde enclaves, stapelcellen met de gebruiker als 'doe het zelf cipier'. Dat kan een keuze zijn: het appartement als toevluchtsoord in een kolkende stad, even weg van de drukke baan en onbeschoft straatgedrag.

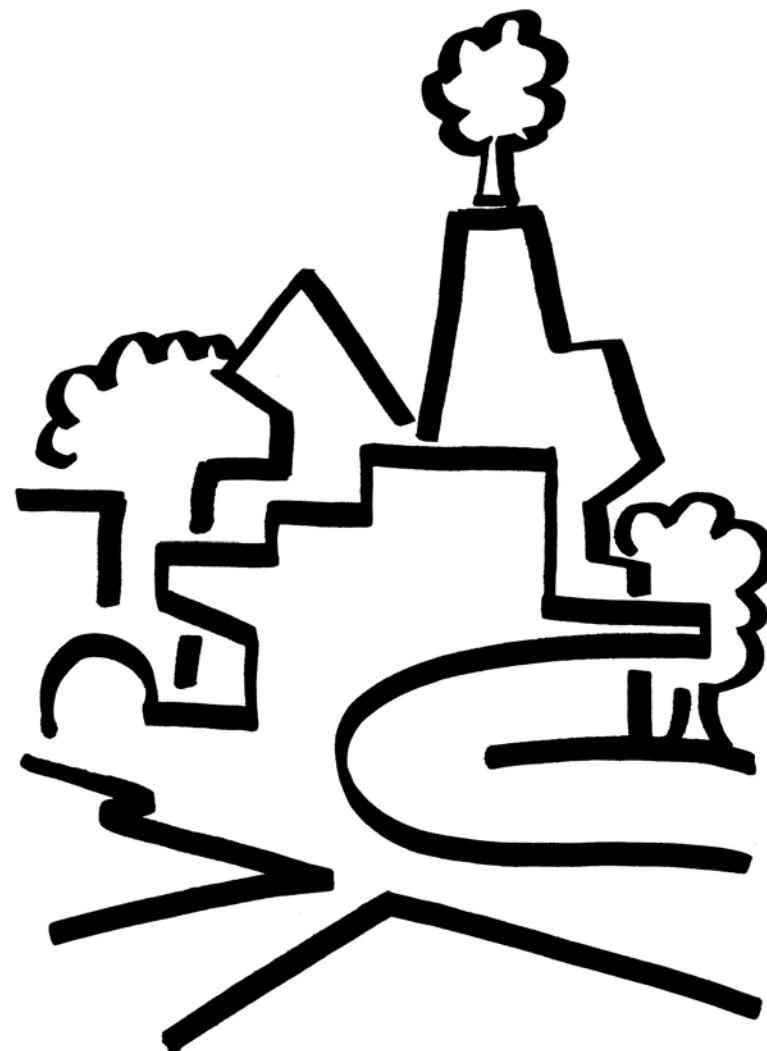


Toch, in de kern is de mens een sociaal dier en niet iedereen heeft de kracht om dag in dag uit elke snipper sociaal contact zelf te organiseren. Geen voorbijganger steekt zijn hand op als groet naar een isolatiecel acht hoog. Een spontane ontmoeting bij de lift is mogelijk maar het gevoel van sociale vervlechting met de buurt ontbreekt.

Een stad is een openbaar, sociaal netwerk van straten, pleinen, perken en parken en herbergt meer mensen en gebeurtenissen dan een gebouw kan bevatten. Op straat is er ruimte voor spontaniteit, voor kleine onverwachte voorvallen en laagdrempelige ontmoetingen. Bewoners van laagbouw voelen zich gelinkt aan hun omgeving. Bij hoogbouw blijft het agendawerk, het bloed van de stad stolt bij de lift. Dat hoeft niet.

Met enige inspanning kan (volumineuze) hoogbouw ontworpen worden als integraal deel van de stad. Het sociale stedelijke leven kan zich mét de hoogbouw verheffen: gebouwen met een netwerk van vrij toegankelijke openbare ruimten, met paden, terrassen, winkels, perken en parken.

Als de opgetilde openbare ruimten gesitueerd worden aan de buitenzijde van het gebouw (in plaats van intern als grot, als omsloten holte) vindt het openbare leven letterlijk plaats in de buitenwereld. Het netwerk kan bruggen slaan naar andere gebouwen, de ruimten openen zich naar de stad en vullen zich vrijelijk met de buitenlucht. Want hoe hoog je ook zit, uiteindelijk blijft het de buitenlucht die de mensen verbindt.



CONCLUSIE: HANDGREPEN BIJ HOOGBOUW

Dominante hoogbouw op een gevoelige plek zal een algemeen erkend 'groots' maatschappelijk, cultureel, sociaal of politiek belang moeten huisvesten.

In de stad kunnen hoge gebouwen vrijelijk wedijveren mits er aandacht geschonken wordt aan de openbare ruimte. De gebouwen moeten een bijdrage leveren aan de levendigheid van de stad en dienen wandelaars en fietsers te beschutten tegen weer en wind.

In de stad kan opvallende hoogbouw ingezet worden om belangrijke plekken te markeren.

Op de grens van het platteland en in dorpen is manifeste hoogbouw ongepast.

In dorpen is hoogbouw een gezamenlijke onderneming. De gebouwen groeien stap voor stap, de dorpse daklijn stijgt beetje bij beetje, opdat het dorp 'heel' blijft.

In dorpen hebben volumineuze gebouwen respect voor het fijnmazige dorpse weefsel van straten en paden.

In dorpen dient hoogbouw lager te blijven dan de bomen.

Hoogbouw is gebaat bij groen. Daktuinen bestrijden hittestress, vangen het stof af, reguleren het regenwater en zijn een genot voor de bewoners.

Volumineuze hoogbouw dient zich sociaal met de stad te verbinden door openbare ruimten op te nemen: vrij toegankelijke paden, terrassen, parken en winkels.

