

Kansen voor het 'tweede maaiveld'

Het huis kan het dak op!

Bouwen op bestaande daken; niet nieuw en zeker niet zo hip en trendy als bijvoorbeeld waterwonen. Maar het biedt volop kansen, zegt Peter Bart, ex-bestuurslid van de voormalige Stichting Bovenstad: “De Nederlandse wegen slibben dicht, het grondgebruik wordt intensiever – en de daken in Nederland bieden een schat aan ruimte.”

Optoppen, wie heeft ooit het begrip optoppen bedacht? Optoppen, dat riekt naar kneuter-kleine SEV-projectjes, naar één bouwlaag extra uit verantwoord gekapte hsb-skeletjes, naar fragiele prefabwandjes en de allergeodkoopste natte cel die ze maar konden vinden. Optoppen, dat riekt naar kleine succesjes.

Kijk, daar gaat het Peter Bart, hoofd van de afdeling planontwikkeling van Blauwhoed in Rotterdam dus niet om. Als het ex-bestuurslid van de voormalige Stichting Bovenstad het heeft over de kansen van bouwen op bestaande panden, dan wordt gesproken in termen van 'het tweede maaiveld', 'de projectontwikkeling van de ruimte bovendaks en van de lucht van de stad': “De Nederlandse wegen slibben dicht, het grondgebruik wordt intensiever – en de daken in Nederland bieden een schat aan ruimte.”

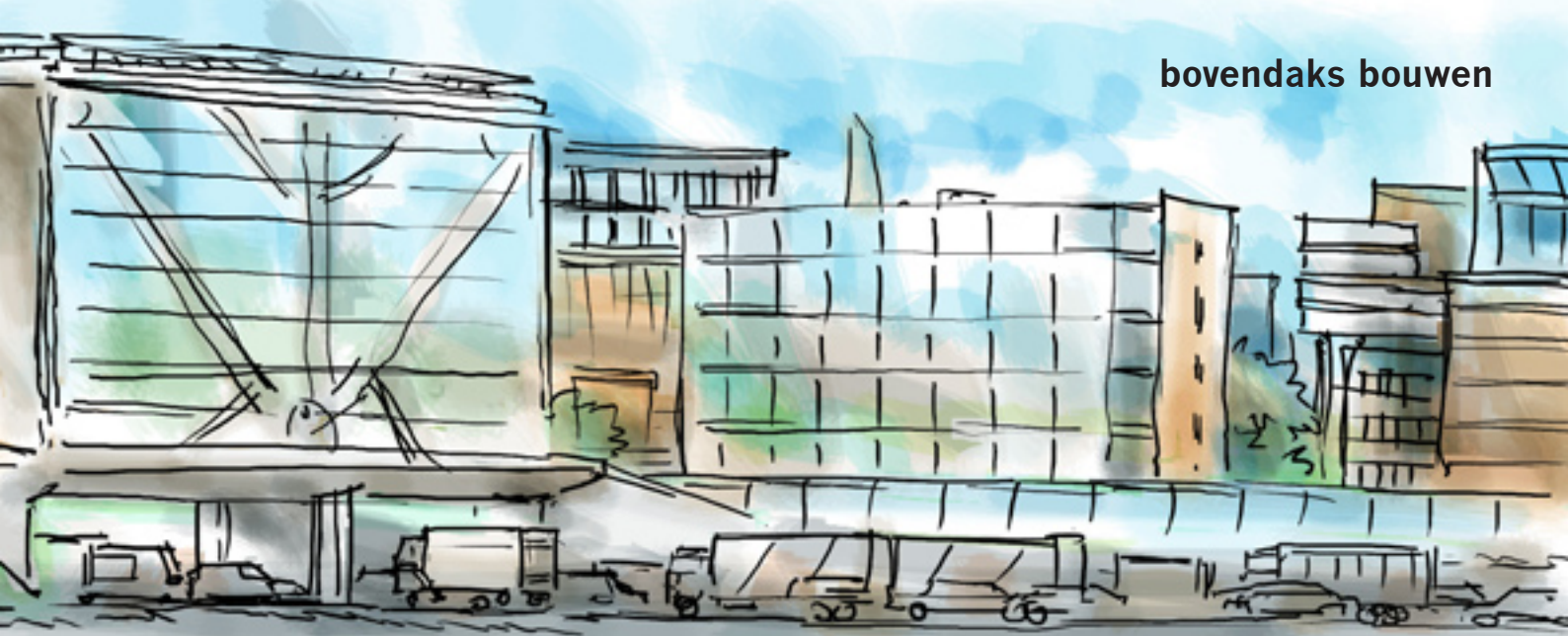
Goedbedoeld De Stichting Bovenstad maakte zich vijf jaar lang, van 2003 tot 2008, hard voor bouwen op bestaande daken. Peter Bart: “De stichting was een kennisnetwerk, met als doel kennisontwikkeling van en kennisuitwisseling over de projectontwikkeling van de bovendakse ruimte. De stichting deed onderzoek, initieerde pilotprojecten.”

In april van dit jaar deed men bij de stichting het licht uit. Waarom? Peter Bart: “Toen Stichting Bovenstad vijf jaar geleden van start ging, gebeurden op het gebied van bovendaks bouwen alleen maar goedbedoelde dingen. Er werd wat opgetopt, er was het pioniershuisje van John Körmeling. De stichting startte bouwprojecten op, belegde symposia en congressen over bovendaks bouwen – en dat werpt nu vruchten af. Er lopen nu projecten in Brinkhorst en Oostbroek-Rustenburg in Den Haag.

Tekst: **Hans Fuchs**

Oostbroek-Rustenburg bijvoorbeeld is een Haagse wijk met een mengeling van bescheiden appartementen en te kleine eengezinswoningen met platte daken. Via collectief particulier opdrachtgeverschap worden woningen uitgebouwd op het dak. Deze ingreep maakt het voor de oorspronkelijke bewoners mogelijk om in hun wijk te blijven wonen. Het project draagt daarmee bij aan een duurzaam karakter van de wijk. Er loopt ook nog een project in het Poptahof in Delft, er is een wonen-bovenwinkelsproject in Dordrecht en er is het 'luchtgebonden bouwen' van architect Eric Vreedenburgh op de daken van Scheveningen. Dat zijn stuk voor stuk projecten die iedereen hebben laten zien wat er met bovendaks bouwen allemaal mogelijk is. Het was voor de stichting een vijf jaar durende enthousiaste zoektocht. Maar na die vijf jaar kwam de vraag: hoe efficiënt is een stichting die na een half decennium alleen maar een herhaling van zetten kan plegen?”

Struikelen Het bovendaks bouwen is geëvolueerd, aldus Bart: “In de praktijk gebeuren nu buitengewone dingen. Neem het stadshart



van Almere, waar Rem Koolhaas samen met Blauwhoed en MAB een parkeerkathedraal bouwde met woningen op zeventien meter boven het maaiveld. Al die woningen liggen rond een soort hofje en hebben vanuit de hoogte uitzicht over de stad. Het PVE is deels in de kelder aangebracht: je kunt daar niet alleen parkeren, je vindt er ook winkels. Zo is in de onderste lagen het gevoel van een onderwereld vermeden. Dat heeft Rem Koolhaas heel goed gedaan, ook door het gebruik van grote openingen, met veel lichtinval en het gebruik van groen.”

Ook bij Blauwhoed is Peter Bart bezig met de bovendaks opgave: “We kijken momenteel naar de haalbaarheid van de overbouw van de A20, een project dat we Kralingse Berg hebben gedoopt. Het gaat om het overkluizen van de snelwegzone tussen Kralingen en Hillegersberg. Het ontwerp is samen met MVRDV en Arup gemaakt. Het programma bestaat uit een park en een redelijk intensief woningbouwprogramma. Kantoren komen aan het begin en eind van de overkluizing, bedrijfsruimte wordt weggelaten onder het nieuwe maaiveld. Door zijn schaal en programma heeft een project als dit een goede kans van slagen. Mocht het struikelen, dan niet, denk ik, op de commerciële kant, maar eerder om de introductie van een dicht woningbouwprogramma – villa’s gecombineerd met appartementen in een groene omgeving met kritische omwonenden. En er is natuurlijk het probleem dat je belendende percelen moet verwerven.”

Kansen Commerciële kansen liggen er voor het bovendaks bouwen volgens Peter Bart in het slechten van barrières: “Wanneer een bovendaks project kan worden ingezet om de kwaliteit van een gebied te verhogen, neemt de haalbaarheid toe. Kijk naar de Kralingse Berg. Daar buigen we met een overkluizing een in-

frastructurele barrière om in een verbinding en realiseren tegelijkertijd nieuwe stedelijke kwaliteiten, een compleet nieuw stadsdeel waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Kijk naar Parijs, waar de banlieues bij de stad worden betrokken door over en onder de Périphérique te bouwen. Daar masseert men de weg als belastende factor weg, met name door in dit gebied recreatieve functies toe te voegen. Hetzelfde gebeurde in Madrid, waar zes kilometer van de ring, de M30, is overkluist. Een enorm parkgebied sluit nu naadloos aan op het stadscentrum en de rivier is met nieuwe kademuren weer in oude luister hersteld. Dat zijn ook de voorbeelden met een maat die de haalbaarheid vergroot.”

Transparantie Problematischer is het bovendaks bouwen als de maat afneemt, aldus Peter Bart: “Bij het ‘optoppen’ van een individueel pand speelt altijd de problematiek van de ontsluiting van de dakwoning, de draag-

architecten en Vlasblom projectontwikkeling, er is de Nautilus van Eric Vreedenburgh in Scheveningen.” Bart refereert ook aan het flatgebouw De Leeuw van Vlaanderen langs de A10 bij Amsterdam, het boegbeeld voor de stedelijke vernieuwing van de Westelijke Tuinsteden: “Dankzij dit project loopt de infra van Nieuw West nu naadloos over in die van Oud West. De fletse wederopbouwflat kreeg tijdens een renovatie twee bouwlagen extra in IFD. Dat maakte de introductie van nieuwe woningtypen in het bouwblok mogelijk. En het gebouw kreeg een nieuwe functie als transparante geluidswering langs de A10. Die transparantie en de extra bouwlagen zorgden voor een integratie van de snelweg met de achterliggende woonwijken en vanaf de snelweg naar de stad.”

En ook op monofunctionele bedrijventerreinen liggen kansen, aldus Bart: “Uit Nirov-onderzoek is gebleken dat op de bedrijventerreinen behoefte is aan toegevoegde functies, zoals een

‘In de Kralingse Berg buigen we met een overkluizing een infrastructurale barrière om in een verbinding’

kracht van de onderliggende constructie en de aansluiting op riool en elektra. Plus de vraag: wat zet je op het dak? Een container? Maar de techniek is vooruitgegaan, er zijn betere containers sinds Werner Aisslinger in 2003 met de Loft Cube kwam.”

Maar er wordt wel degelijk kleinschalig bovendaks gebouwd, stelt Peter Bart vast: “Er is een woningbouwproject in Groningen van DAAD

kinderdagverblijf, winkels, een OV-halte. In Zwitserland gebeuren wat dat betreft al interessante dingen – denk aan Zürich-West, Neu Oerlikon, het Sulzareal in Winterthur. Deze projecten zijn groot, met spectaculaire overbouwings, bijna helemaal gefinancierd met particulier kapitaal, cultureel geladen, en ze maken dynamische, wervende gebieden van bestaande industrieterreinen.” ●