

# Wonen op het tweede maaiveld

Ter gelegenheid van het BOUW-congres 2005 te Rotterdam

spreker : Rob Hendriks

datum : 17 november 2005

Voor velen is de binnenstad een aantrekkelijk woongebied. Ruimte om te bouwen is er echter nauwelijks. Behalve op de daken; daar ligt een prachtig stedelijk landschap te wachten op verkenning. Wonen op dit *tweede maaiveld* in binnensteden is ondertussen op veel locaties een realistische mogelijkheid. Volledig geprefabriceerde woningen kunnen op de daken worden geplaatst.

Het Lighthouse is ontwikkeld als zo'n woning; een prefab tweede maaiveld woning die binnen de huidige regelgeving en vigerende bestemmingsplannen gebouwd kan worden. Met de oplevering van het project in de Rabenhauptstraat te Groningen in het voorjaar van 2005 is opnieuw een belangrijke stap gezet in het ontwerpproces van het Lighthouse. Na een intensieve discussie tussen opdrachtgever, ontwerper en constructeur en de bouw van een prototype in november 2003, een maquette schaal 1:1, is met deze realisatie aangetoond dat een droom een DAAD kan worden.

De binnenstad is de afgelopen decennia niet in beeld geweest als plaats waar de stad zich verder kon ontwikkelen. De binnenstad was af, vol en diende vooral bewaard te blijven als winkelgebied. Interessant wellicht voor toeristen, dagjesmensen en stedelingen die ondertussen elders werkten en woonden. Veel draagkrachtigen verlieten de stad om buiten te gaan wonen. Bedoeld om leegloop van de stad tegen te gaan groeide rondom de stad de ene na de andere nieuwbouwwijk waar iets van de kwaliteit van landelijk wonen zich mengde met het gemak van stedelijke voorzieningen binnen bereik. Ook bedrijven verlieten de volle stad voor zichtlocaties in de goed bereikbare periferie. Terwijl aldus de steden aan hun randen vervaagden en dorps trekken begonnen te vertonen, gebeurde er weinig voor groepen die aangewezen zijn op de stad als woongebied of voor wie kenmerken van de stad als drukte, nabijheid van voorzieningen, anonimiteit, diversiteit en dynamiek juist kwaliteiten zijn. Incidentele invuloefeningen waren doorgaans klein van aard, hergebruik was nog geen noodzaak, de ruimte boven winkels stond leeg en over benutting van het dakenlandschap werd al helemaal niet gedacht.

## DAKENLANDSCHAP

Na jaren van leegloop komt de binnenstad ondertussen opnieuw in trek bij grote groepen bewoners. Naast studenten en ouderen betreft dit onder andere mensen die dicht bij het culturele leven willen wonen, starters op de woningmarkt, lieden die ondertussen zo ver buiten zijn gaan wonen dat zij er een tweede huis in de stad bij te nemen of mensen die tijdelijk in de stad verblijven. Om deze oude en nieuwe stadsbewoners van dienst te zijn tekent zich momenteel een hernieuwde interesse voor de binnenstad af als werkgebied voor beleidsmakers, ontwikkelaars en ontwerpers. Met projecten zoals 'de intense stad' in Groningen wordt onderzocht welke potentie de binnenstad heeft om verder te verdichten, onbenutte ruimte nieuwe bestemmingen te geven, programma's te stapelen.

De stad heeft veel onbenutte ruimte. De problematiek rond het bewoonbaar maken van de lege verdiepingen boven winkels is bekend. De moeizame toegankelijkheid van de bovenverdiepingen in relatie tot maximalisatie van het verhuurbare winkeloppervlak, eigendomsverhoudingen en verzekeringskwesties bij verticale functiemenging en het ontbreken van een projectontwikkelingsorganisatie van winkeliers zorgen ervoor dat een fors deel van het reeds gebouwde volume in de binnenstad ongebruikt blijft. Er is echter een andere onbenutte ruimte die wellicht eenvoudiger voor bewoning geschikt te maken is: het dakenlandschap.

In theorie zouden de meeste steden zich in de lucht kunnen verdubbelen. Veel van de ruimte die nu al in bestemmingsplannen geboden wordt, met name in de hoogte, wordt niet gebruikt. Dit hangt nauw samen met hoge investeringskosten en kapitaalvernietiging bij sloop en vervangende nieuwbouw. Bovendien is veel binnenstedelijke bebouwing constructief niet sterk genoeg om nieuwe bebouwing op het dak te dragen en zullen zich vaak ingewikkelde ontsluitings- en eigendomssituaties voordoen.

## 2° MAAIVELD

Ter ontsluiting van het onbenutte dakenlandschap stellen wij voor er een *tweede maaiveld* aan te leggen. Het tweede maaiveld is een opgetild straatniveau waarop alle functies een plek vinden die ook op het eerste maaiveld aanwezig zijn. Woningen, ateliers en werkruimten worden er ontsloten, er zijn terrassen en tuinen, openbare en privé-ruimten. Het biedt de mogelijkheid te verdichten en de dynamiek, diversiteit, marginale activiteiten, nieuw of bestaand, in het centrum te behouden, kortom behoud van het karakter van oude binnensteden.

Het tweede maaiveld gedraagt zich onafhankelijk van de onderliggende bebouwing. Het heeft een eigen ontsluiting, een eigen draagconstructie en fundering. Hiermee kan aanwezige bebouwing, waarboven een tweede maaiveld wordt aangelegd, doorgaans ongewijzigd en met een minimum aan bouwactiviteit doorfunctioneren zoals het altijd gedaan heeft. Bestaande woningen, winkels, opslagruimten, industriële gebouwen of parkeergarages blijven in takt en vormen de sokkels voor het tweede maaiveld en zijn bebouwing. Dankzij het behoudt van de benedenfuncties en besparingen op de sloopkosten blijven de investeringskosten laag. Voor sommige onbebouwde locaties kan de bouw van een tweede maaiveld voordelen hebben in de sfeer van parkeren of bergruimte onder het betondek. De huidige stedelijke bedrijvigheid blijft gehandhaafd terwijl letterlijk een laag aan de stad wordt toegevoegd.

## LIGHTHOUSE

Op het tweede maaiveld vinden tal van lichte, industrieel vervaardigde gebouwtjes een plek. Snel te bouwen, eventueel in de toekomst weer te verplaatsen, met een minimale belasting voor de onderbouw en een fantastisch uitzicht. Het *Lighthouse* is een dergelijk product. Een van de eerste die niet slechts op tekening bestaat of als (tijdelijk) kunstwerk neergezet, maar een product dat daadwerkelijk gebouwd, bewoond en in serie geproduceerd gaat worden. Een product met eigenschappen toegesneden op plaatsing op een tweede maaiveld in complexe, binnenstedelijke situaties.

Het is een individueel torentje, dat bestaat uit drie bouwlagen, met een totaal netto vloeroppervlak van ca. 41 m<sup>2</sup> (bruto 53 m<sup>2</sup>). De Lighthouses hebben hun entree vanaf het tweede maaiveld, een gemeenschappelijk dakterras dat onder en tussen de woningen doorloopt. In de basisuitvoering bevinden zich op de eerste verdieping de woonkamer en de keuken en op de tweede verdieping een slaap- en badkamer. Er zijn ook varianten uitgewerkt waarin dit is omgedraaid, andere functies er een plek vinden of het Lighthouse met een bouwlaag meer of minder wordt uitgevoerd.

Het Lighthouse wordt per bouwlaag geprefabriceerd in een bedrijfshal. Vervolgens worden de houten dooselementen per vrachtwagen aangevoerd op de locatie en op het stalen frame van de onderbouw gehesen. De assemblage kan zo, ook op lastig bereikbare plekken, in extreem korte tijd plaatsvinden. De drie elementen zijn vooraf van een gevelbekleding voorzien, zodat geen steigerwerk meer nodig is en het handwerk op de bouwplaats tot een minimum beperkt blijft. De schakeling van de Lighthouses alsmede de perforaties en bekleding van de gevel zijn per project te bepalen. Zodoende kan met gestandaardiseerde producten een maximum aan locatiespecifieke diversiteit op het tweede maaiveld ontstaan.