

WORKSHOP BOUWEN OP DAKEN – GEMEENTE ZOETERMEER

22 april 2022

Ruimte is in steden een steeds schaarser goed. Zo ook in Zoetermeer. Veel functies strijden hier om een plek, zoals nieuwe woningen, natuur, voorzieningen, infrastructuur, water, duurzame energie en bedrijvigheid. Niettemin beschikt de stad over een enorm oppervlak aan grotendeels nog onbenutte (platte) daken, zoals bijvoorbeeld van wooncomplexen, parkeergarages, kantoren en bedrijfsgebouwen. Daar kunnen en moeten we wat mee!

Op donderdagmiddag 21 april komen partijen vanuit verschillende disciplines samen, op zoek naar de mogelijkheden die deze daken in de nabije toekomst voor Zoetermeer kunnen bieden. Meerdere waardevolle functies voor de daken zijn denkbaar, waaronder: daktuinen, culturele ontmoetingsplekken, aantrekkelijke woningen, waterberging, energieopwekking en natuur, alsook verschillende combinaties van deze functies. De workshop wordt begeleid door LG Architecten uit Rotterdam (specialist in daken) en De Bouwcampus uit Delft (aanjager van onder meer stedelijke transitie). Er wordt gewerkt met de Wereldcafé Methode, een werkvorm om een levendige, gezamenlijke dialoog op te zetten, waarbij kennis wordt gedeeld en innovatief denken gestimuleerd.

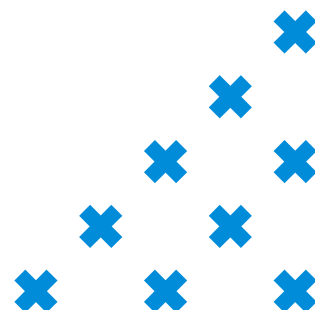
Pilot-dak Stadhuis Zoetermeer

Robin Paalvast, wethouder Wonen van Zoetermeer, trapt de middag af op het multifunctionele groene pilot-dak van het stadhuis. Hij benadrukt dat de daken van Zoetermeer veel potentie hebben, maar vaak nog onbenut blijven. “Het pilot-dak is vooral bedoeld om te laten zien wat allemaal mogelijk is. Er zijn nog veel meer daken waar nu niks meer gebeurt, die zijn onbenut. Dus het is een goed voorbeeld en we hopen dat het inspireert. Dat mensen zeggen; dat is leuk, dat wil ik ook doen. Door partijen samen te brengen, en nu ook door de sessie die De Bouwcampus organiseert, probeer je die kennis te internaliseren en ervoor te zorgen dat iedereen er zelf mee aan de slag gaat en dat je elkaar weet te vinden. En dan gaat het wel lukken!”

Na een kijkje op het dak zet het programma zich binnen voort. Arthur Lippus van De Bouwcampus en Jeroen Scholte van Gemeente Zoetermeer geven een korte introductie op de middag, waarna LG Architecten de groep voorziet van voldoende inspiratie om met de cases aan de slag te gaan.

Arthur Lippus: “Tijdens de workshop verkennen we bouwen op daken. En dat doen we met een grote groep mensen vanuit allerlei disciplines; bouwers, financiers, creatievelingen, stadsecologen. We verkennen vier cases om te zien hoe we die daken beter in beweging krijgen. Hoe we daar echt beter gebruik van kunnen maken en wat uiteindelijk ook opschaalbaar is naar andere plekken in het land. En daarom leggen we dit soort dingen goed vast. Om woningnood, maar ook nood in groen en waterberging concreet tot business cases te krijgen die we met elkaar de komende jaren aan kunnen pakken.”

In 2019 is een verkenning gedaan naar welke functie daken kunnen hebben in het stadshart. Uit die verkenning werd duidelijk dat zeven voetbalvelden aan ruimte te vinden is op de daken van Zoetermeer. De verkenning gebeurde aan de hand van de zogenaamde ‘kleurbenadering’. Jasper van Lammeren van LG Architecten presenteert een aantal inspirerende voorbeelden aan de hand van deze ‘kleurbenadering’, waarin de mogelijke functies van een dak zijn uiteengezet in de kleuren Groen, Geel, Rood en Blauw. Elk voorbeeldproject heeft een kleur toegewezen gekregen. Een multifunctioneel dak heeft altijd meer dan één kleurlabel en dat is ook het uitgangspunt voor de vier cases tijdens de workshop.



Groene daken - ruimte voor natuur

Groene daken zijn daken met begroeiing. Dit kan variëren van mos (een sedumdak) of gras tot hogere beplanting, zoals struiken of bomen.

Gele daken - energie opwekken

Gele daken zijn daken waarop duurzame energie wordt opgewekt, bijvoorbeeld met zonnepanelen of windmolens.

Rode daken - extra vierkante meters

Rode daken zijn daken met ruimte voor recreatie. Te denken valt aan een terras, een sportveld of een zwembad. Ideaal voor het efficiënt en effectief benutten van leefoppervlakte in een drukke stad.

Blaauwe daken – watermanagement

Blaauwe daken zijn daken die speciaal ontworpen zijn om zo veel mogelijk water te bergen en/of bufferen. Dit kan in combinatie met begroeiing, zoals op groene daken, of door van het dak een tijdelijke opvang van regenwater te maken.

Kortom: het combineren van de verschillende functies (kleuren) zorgt voor een sluitende business case! En dit is ook uit verschillende voorbeelden gebleken.

Vier cases

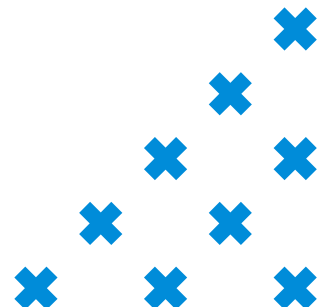
Na de inspiratieronde worden vier locaties gepresenteerd waar bouwen op daken mogelijk is. Deze locaties worden voor de workshop ingezet als casus.

De eerste twee locaties zijn eigendom van Unibail Rodamco Westfield. Het gaat om twee parkeergarages in het Stadshart van Zoetermeer. Volgens Monique van Geemert, Manager Unibail Rodamco Westfield, is het Stadshart een bijzondere eend in de bijt, vanwege de vele verschillende eigenaren van vastgoed en de samenwerking die hierbij nodig is. Unibail ziet veel potentie voor parkeergarages P2 en P9. Het biedt ruimte om bijzondere plekken te realiseren waar mensen recreëren, wonen en werken.

Parkeergarage P2 is onderdeel van herontwikkelingsproject Zuidflank. Dat is een studie waar later dit jaar naar financiële haalbaarheid gekeken wordt. Het project strekt zich over de hele zuidkant van het winkelcentrum uit. De bestaande kantoren worden omgevormd naar woningen en daarnaast worden twee woontorens gerealiseerd. En dus kan het dak van de parkeergarage veel interessante functies vervullen voor de omgeving. Parkeergarage P9 is aan de andere kant van het winkelcentrum gelegen, oostwaarts, het leisure-deel van het winkelcentrum. Dat is typisch een situatie waar veel eigenaren zijn.

De derde locatie is in het bezit van Vidomes. Vidomes bezit meerdere locaties waar bouwen op daken mogelijk is. Loulou de Bruijn, Ontwikkelaar Woningcorporatie Vidomes licht de specifieke casus van de workshop toe. Het gaat om de locatie Albrandswaard, een straat met 247 woningen die gerenoveerd en aangebouwd moeten worden in 2023. Bovendien is het plan om te verduurzamen voor 2030.

De vierde en laatste locatie is eigendom van woningcorporatie De Goede Woning. Het gaat om verschillende galerijflats van 4 tot 6 woonlagen met een lift. Daaromheen is veel onbenutte ruimte. Goede Woning ziet kansen om dit op te schalen. De naastgelegen garageboxen die niet meer gebruikt worden bieden ook kansen.



Aan de slag!

Na een korte pauze is het tijd om aan de slag te gaan met de vier locaties. Hiervoor wordt de Wereldcafé Methode gebruikt. Vier groepen gaan ieder aan de slag met een eigen locatie en een van de drie thema's: kleuren pallet, mogelijkheden/oplossingen/technieken en volhoudbare business case. Vervolgens schuift iedere groep nog eens twee keer door naar andere locaties en thema's, waardoor de ene groep verder gaat met het idee van de andere.

De uitkomsten

Na anderhalf uur delen de vier tafelbegeleiders de eerste uitkomsten met de rest van de groep, en met name met Yvonne Breugem, Afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling gemeente Zoetermeer.

Locatie 1 | Parkeergarage P2

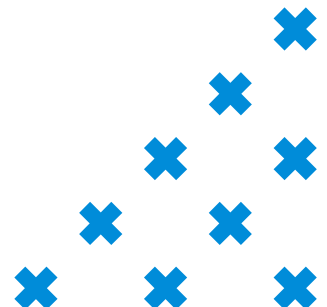
Om een haalbare business case te maken voor locatie 1, parkeergarage P2, is een slimme combinatie van invulling nodig. Een combinatie van bebouwing, groenvoorziening, wateropslag en het toevoegen van zonnepanelen om systemen die nodig zijn van energie te voorzien. Het middelste gebouw, met daarin een fysiotherapiepraktijk wordt gesloopt om ruimte te maken voor een plek met een multifunctionele functie (bloeituin, moestuin, ontmoetingsplek, yogatuin, jeu de boules, minigolf) biodiversiteit, groen en waterberging via buffers in de tuin door retentievijver. Dit levert namelijk geld op.

De lager gelegen daken kunnen opgetopt worden om nog meer woonruimte te creëren. Wat ook kan zorgen voor differentiatie in de buurt. Deze woningen kunnen bewoond worden door jongeren, of er wordt gewerkt met een zogenaamd 'doorschuifstelsel' waardoor ouderen en jongeren door elkaar wonen en een mengeling ontstaat. Bovenop de optoppingen wordt een groen dak aangelegd, voor de vergroting van de leefkwaliteit. Waterberging gebeurt doordat het groen in de tuinen wat hemelwater opvangt. Het groene dak biedt ook ruimte aan een wandelroute (uiteraard rolstoelvriendelijk voor de ouderen in het verpleeghuis). Deze wordt toegankelijk voor iedereen: neerzetten als de Parel van Zoetermeer. Waar heel Zoetermeer kan genieten van het uitzicht en de groene tuin.

Locatie 2 | Parkeergarage P9

Tafelbegeleider Jacco van der Vegte bestempelt tafel en daarmee locatie 2, parkeergarage P9, als meest inspirerende casus. En dat komt ook naar voren in de ideeën die voor dit dak worden aangedragen. Voor wat betreft de kleurbepaling is niets onmogelijk. Grote nadruk ligt op tijdelijkheid. Waarom een heel plan uitstippelen als je ook morgen aan de slag kunt? Begin meteen met wateropvang, pas meteen meer groenvoorziening toe. Zet een aantal tiny houses op het dak en laat daar jongeren in wonen. Dat hoeven echt geen volledig uitgedachte woningen te zijn, jongeren geven al snel hun eigen kleur aan een eenvoudige ruimte. Dit enthousiasme resulteert uiteraard ook in tegengeluid, want hoe haalbaar is dit plan?

Om die reden is een andere weg ingeslagen. Er wordt geconcentreerd op de bedrijfsruimten die eromheen liggen. Daar kunnen relatief eenvoudig allerlei starters met creatieve beroepen in. Zij zorgen zelf wel voor de aankleding en misschien kunnen ze er zelfs wonen. Je hoeft er dus relatief weinig voor te doen, maar vergaart wel inkomsten. En dan kan op de naastgelegen daken een padelbaan aangelegd worden of andere voorzieningen die er nu niet zijn;



zoals een kas waar je lekker kunt eten en drinken. Wat dan meteen fungeert als horecagelegenheid en als groenvoorziening.

Het beste zou dan nog een combinatie van de twee zijn. Begin met tijdelijkheid, maar zie het als een groeimodel. Laat de tijdelijke invulling groeien naar iets definitiefs. Dan pluk je er nu en in de toekomst de vruchten van.

Locatie 3 | Albrandswaard

Locatie 3, de straat Albrandswaard, is volgens tafelbegeleider Max van Lambalgen de meest kansrijke locatie van Zoetermeer. In het gebied wordt veel woningbouw toegevoegd, waaronder een mooie woontoren. En er komt een nieuwe singel in het gebied. Een perfecte plek om een cultureel centrum aan toe te voegen; op een dak natuurlijk. Er is bovendien niet veel voor nodig, voornamelijk flexibiliteit. Mogelijke faciliteiten zijn; horeca (bijvoorbeeld een biertuin op de daken van de woningen), een bioscoop en een tijdelijk poppodium. Er kan verbinding gecreëerd worden met het plein door een gelaagdheid aan te brengen in de verbinding van de eerste laag van de parkeergarage en de tweede. Je moet het zien als het nieuwe culturele hart van het gebied.

De uitdaging is wel dat de businesscase zich minder gemakkelijk laat definiëren. Er is vertrouwen nodig van de gemeente en inzet van de pioniers die hier een booming wijk van gaan maken. In de kleurbenadering ontbreekt nog een aantal onderdelen, maar dat is eenvoudig op te lossen. Energieopwekking is goed toe te passen op het tussendak. En woonfuncties kunnen ook toegevoegd worden. Plaats er zeven verdiepingen op en maak op het dak een culturele broedplaats.

Locatie 4 | Galerijflats

Voor locatie 4, de galerijflats van De Goede Woning, is begonnen met het inkleuren van de daken. De kleur blauw is daarin een lastige factor, dus deze kleur is uiteindelijk niet meegenomen. Veel ideeën leken tijdens de workshop te stranden door de parkeernorm die in het gebied van toepassing is. Uiteindelijk komt het idee om de verbindingsbrug tussen de twee galerijflats te verbreden, waardoor ruimte ontstaat om ook daarop te gaan bouwen. Bovendien is er ruimte om tussen de twee torens in bij te bouwen. Een plek voor goede kluswoningen voor starters en de 'mensen die willen'. De galerijflats kunnen dan gebruikt worden door ouderen. Zo komen meerdere generaties bij elkaar, wat weer zorgt voor een goede cohesie.

Afsluiting

Yvonne Breugem, Afdelingshoofd Stedelijke Ontwikkeling gemeente Zoetermeer, neemt de ideeën met veel enthousiasme in ontvangst. En is zeer verrast door de variatie aan aanwezigen en uitkomsten van de workshop. Ze ziet de ideeën graag in de praktijk komen en moedigt de aanwezigen aan nog verder met elkaar in gesprek te gaan en elkaar te blijven helpen. Breugem geeft ook aan dat de gemeente openstaat om verder mee te denken. Als afsluiting krijgen alle deelnemers nog een presentje mee. Een plantje om op het dak te zetten en een dobbelsteen met de vier kleuren om nog eens aan deze inspirerende en concrete sessie terug te denken.

