



Artikel

23 feb

Top-Up: tijdelijkheid als langetermijnstrategie

Woongebouw in Amsterdam-Noord door Frantzen et al

label: [Architectuur](#)

Boven op een voormalige opslag voor Trans-Atlantische telefoonkabels ontwierp Frantzen et al een woongebouw van zeven verdiepingen. Vooral opvallend zijn de eindeloze indelingsmogelijkheden van de woningen. Het project is een voorbeeld van ‘open building’. Maar wat is dat? Hoe wordt de flexibiliteit bereikt? En, kan indelingsvrijheid bijdragen aan een structurele oplossing van de woningcrisis?

Tekst Andrea Prins

Beeld Isabel Nabuurs

Op het moment waarop onze woningen zijn opgeleverd, zijn ze al verouderd. Zo kun je een stelling van Age van Randen uit de jaren zeventig verkort samenvatten. Woonbehoeften zijn veranderlijk, maar in woningen wordt aan het begin van het planningsproces één specifiek woonidee ‘in steen gegoten’. En dan zitten de bewoners ermee. Van Randen bouwde voort op het bekende ‘open bouwen’ van John Habraken.

Om gebouwen lang te laten meegaan en tegelijkertijd flexibel te maken, wilde Habraken de

permanente, constructieve ‘dragers’ van de veranderbare ‘inbouw’ scheiden. Het ging om standaardisatie en maatsystemen. Van Randen vond ook dat installaties de mogelijkheden van de plattegrond veel te sterk beperken. Hij zag installatieschachten als allesbepalende medebewoners. “De bouw zit in de knoop”, heette zijn inaugurele rede in 1976.



Achter het gebouw bevindt zich een tweelaagse beveiligde parkeergarage met 48 parkeerplaatsen. Beeld Isabel Nabuurs

Open bouwen beleeft een wederopstanding onder de naam ‘open building’. Een van de woongebouwen die behoort tot deze nieuwe stroming is Top-Up. Het gebouw staat aan een kade in Amsterdam-Buiksloterham waar heistellingen en kranen driftig in de weer zijn met het transformeren van het industriegebied in een circulaire woon- en werkwijk. Met Top-Up wil architect en ontwikkelaar Tom Frantzen circulariteit bereiken via het drager-inbouwprincipe. Zijn strategieën: prefabricatie en geen ingewikkelde geïntegreerde systemen. “Maak een gebouw zo dom mogelijk.”



Top-Up bestaat uit 28 woon-werklofts: vier per verdieping, verdeeld over zeven woonlagen. Beeld Isabel Nabuurs

Leeg is echt leeg

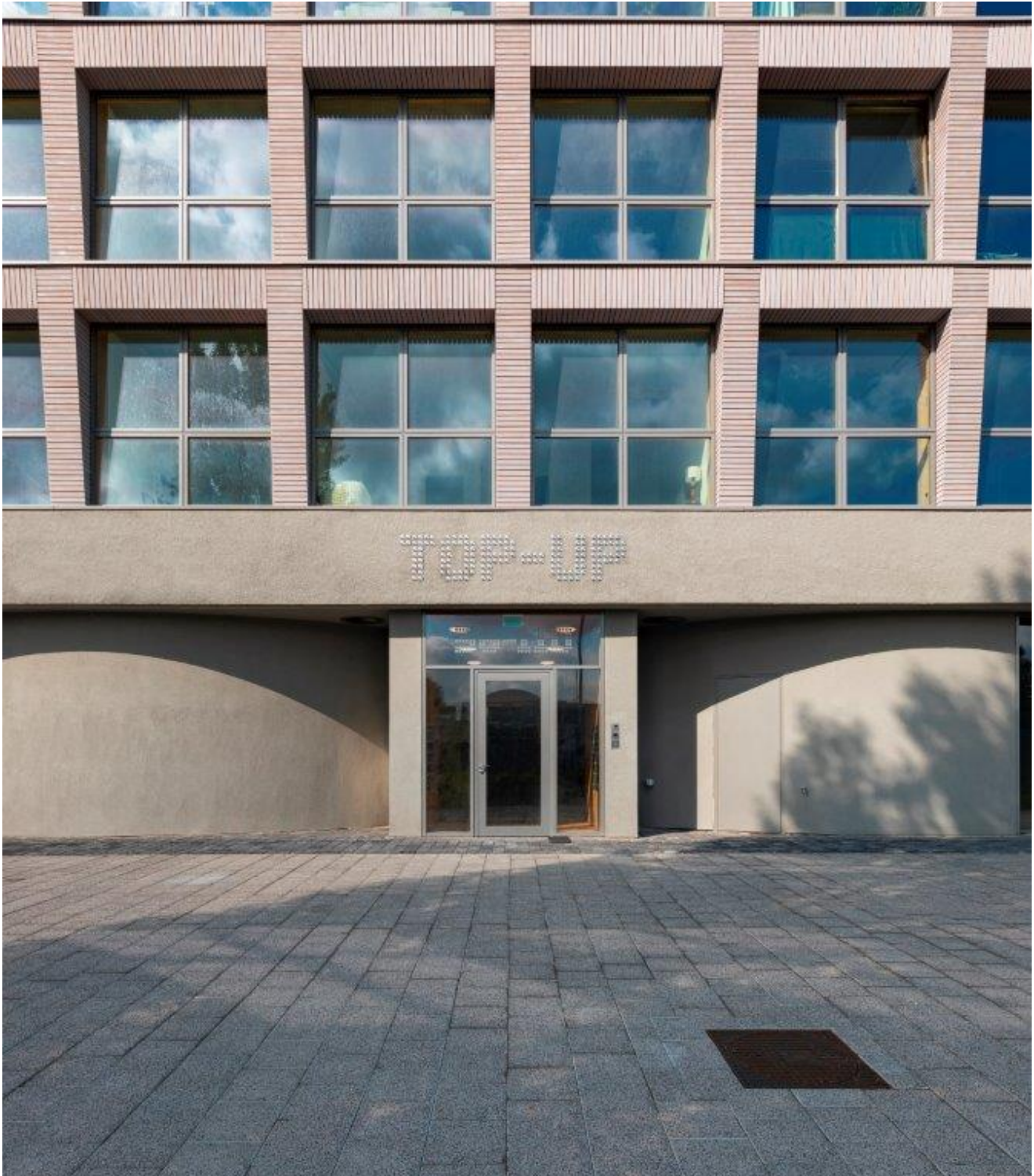
Hoe werkt een 'dom gebouw'? Het casco van Top-Up – de betonnen ontsluitingskern met de centrale installatieschachten, staalbetonnen vloerplaten, massieve houten kolommen en houten ramen en kozijnen – is volledig geprefabriceerd. In slechts vier dagen per verdieping werden de modulaire onderdelen 'droog' gemonteerd. Dat betekent dat ze demonteerbaar zijn en elders opnieuw te gebruiken, mocht het casco in de toekomst onverhoopt niet meer voldoen. Maar het uitgangspunt is juist dat de 'drager' zo lang mogelijk blijft staan. Hier komt de tweede strategie in beeld: 'des-integratie'.

De basisindeling voorziet per verdieping in vier lege units, twee kleinere van 99 vierkante meter en twee grotere aan de waterkant van elk 149 vierkante meter, met ernaast een ruime loggia van 28 vierkante meter. En 'leeg' is in dit geval werkelijk leeg: je ziet de betonnen vloer- en plafondplaten, en de aansluitingen op ventilatie, stadsverwarming, elektra en water boven respectievelijk onder de entreedeur. Geen schacht te bekennen. Die bevinden zich allemaal in de kern van het gebouw.

Met deze zee van ruimte gaat de koper zelf aan de slag met zijn inbouw. In dit geval betekent dit niet alleen het plaatsen van binnenwanden, maar ook de aanleg van een los te schroeven topvloer van maar liefst 27 centimeter boven op de constructieve vloer. Binnen deze opbouw kunnen de leidingen horizontaal worden versleept. De dikte van het opbouwpakket en de dunnere vloerplaat van de kern maken het mogelijk het toilet werkelijk op elke willekeurige plek in de woning te installeren. Voldoende afschot blijft gewaarborgd.

De kopers maakten volop gebruik van deze indelingsvrijheid. Frantzen leidt me rond in lofts, woningen met meerdere slaapkamers met elk een eigen badkamer, en badkuipen in de glazen

loggia. De bedoeling is dat een volgende bewoner het allemaal kan verwijderen, leidingen en bekabeling kan aanpassen en de woning naar eigen smaak kan (laten) herbouwen. Het belangrijkste voor de flexibiliteit is dat de horizontale infrastructuur bereikbaar blijft, zegt Frantzen.



De entree. Beeld Isabel Nabuurs

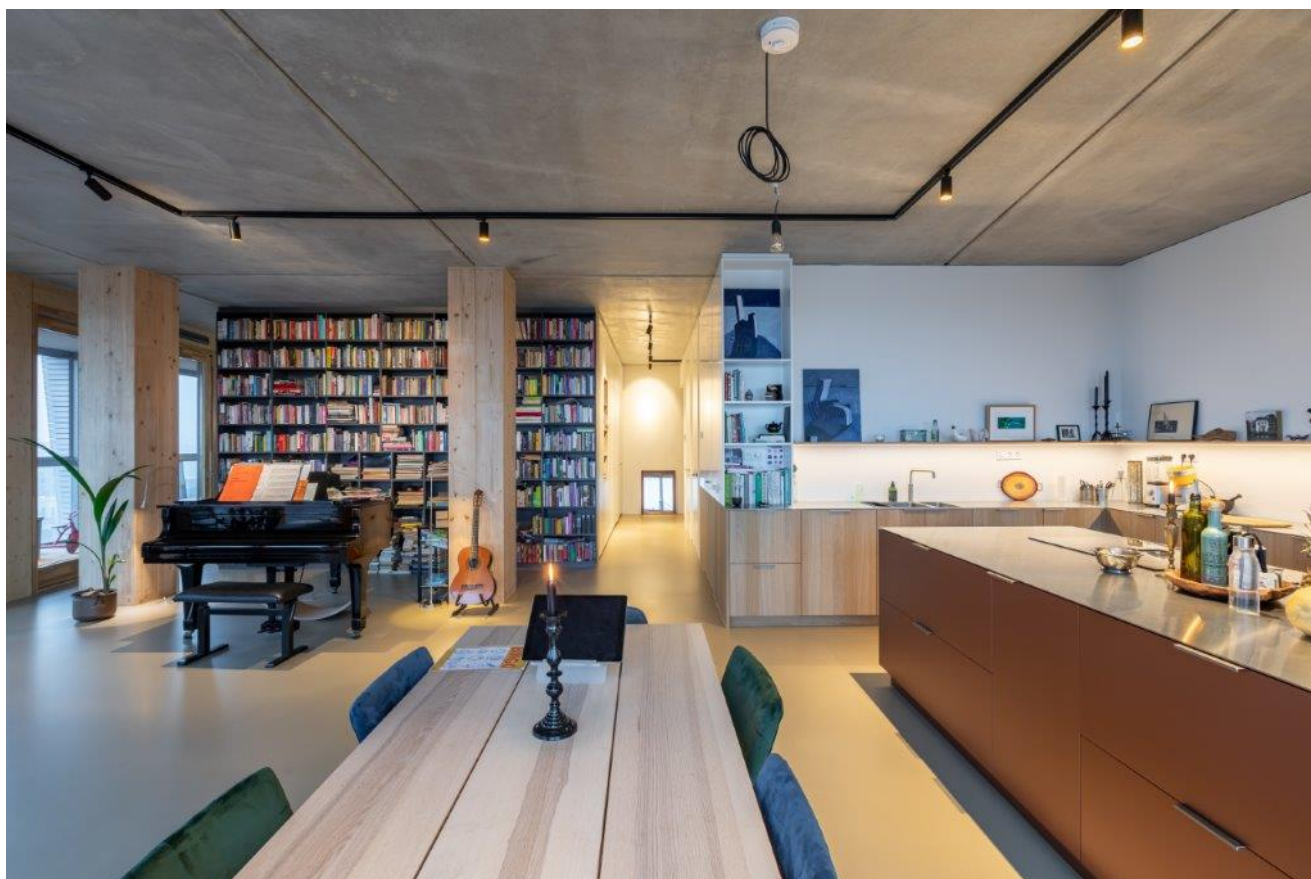
Bindend voor de splitsingsakte

Deze bereikbaarheid vraagt niet alleen om bouwkundige innovatie, maar nog meer om juridische. Woninglayout én installaties zijn niet geïntegreerd in het ontwerp van de architect, maar werden gherdefinieerd als tijdelijk – en zijn daarmee eigendom en verantwoordelijkheid van de koper. Om de latere veranderbaarheid te garanderen en fouten te voorkomen, zijn de topvloer-detaillering en de inbouwprocedure bindend onderdeel van de splitsingsakte. Dit om het casco en de grote

hoeveelheid daarvoor gebruikte materialen zo lang mogelijk te behouden – een langetermijnstrategie door tijdelijkheid.

Flexibiliteit in de woningbouw is een intrigerend idee. Top-Up zet aan het denken, zit vol slimme technische en juridische oplossingen, en het is er prachtig wonen. Maar zijn indelingsvrijheid en verwijderbaarheid van vloeren en wanden een oplossing voor de grote woonopgave? Een woning als in Top-Up is maar voor de enkeling weggelegd. Individuele indelingsvrijheid wordt bereikt door een flinke investering in tijd, geld, moeite en uiteindelijk ook materialen. Woningen in Top-Up kosten tussen 437.500 en 992.500 euro, voor de afwerking komt daar 1000 euro per vierkante meter (exclusief btw) bovenop.

Maar dit is pas het begin, legt Frantzen uit. Zijn doel is het doorontwikkelen van het drager-inbouw-principe, zodat het breed bereikbaar wordt. Met dit principe zouden woningcorporaties huidige plattegronden over 25 jaar kunnen aanpassen aan nieuwe woonbehoeftes – met gebruikmaking van hetzelfde casco.



De lofts zijn 99 of 149 vierkante meter groot. Deze individuele lofts zijn te koppelen, zo ontstaan er appartementen van 198 en 248 vierkante meter (halve verdieping), tot 347, 397 en 496 vierkante meter (hele verdieping). Beeld Isabel Nabuurs

Gelijkwaardige kamers

Een mooi idee, maar indelingsflexibiliteit is niet de enige manier om een lang meegaand gebouw te realiseren. Naast het plaatsen en afbreken van binnenwanden en vloeren kan flexibiliteit ook bereikt worden door flexibel bruikbare kamers te ontwerpen.

Zo pleit onderzoeker Bernhard Leupen in zijn boek *Kader en generieke ruimte*. Een onderzoek

naar de veranderbare woning op basis van het permanente (2002) voor woningen met gelijkwaardige kamers waarvan het gebruik niet vaststaat door de afmeting en de positie in de plattegrond. Als de woonbehoeftes veranderen kunnen deze 'generieke' kamers anders gebruikt worden. Ze maken bovendien diverse vormen van samenwonen mogelijk: als gezin, met vrienden en van alles ertussenin. Gebruiksflexibele woningen zijn er al, denk maar aan negentiende-eeuwse Berlijnse woonhuizen.



De lobby. Beeld Isabel Nabuurs

Zo gezien zijn er zijn ten minste twee goede manieren voor het ontwerpen van duurzame, flexibele woongebouwen. Welke manier het beste toekomstperspectief biedt, is een onderzoek waard.

Projectgegevens

Opdrachtgever Lemniskade Projecten, Amsterdam

Ontwerp FRANTZEN et al, Amsterdam

Projectarchitecten Tom Frantzen en Karel van Eijken

Medewerkers VDNDP Amsterdam / Enschede

Bouwmanagement H2O Bouwmanagement, Zeist

Adviseur constructie Pieters Bouwtechniek Amsterdam, Hubert Kuijpers

Adviseur installaties H2O Bouwmanagement, Zeist

Adviseur bouwfysica LBPIsight, Utrecht

Adviseur akoestiek LBPIsight, Utrecht

Adviseur bouwkosten H2O Bouwmanagement, Zeist

Aannemer hoofdgebouw Hillen & Roosen, Amsterdam

Aannemer parkeergarage Continental Car Parks, Twello

Installateur Hemubo, Amsterdam

Interieurarchitecten (elk appartement is door een andere interieurarchitect gedaan) Kevin Veenhuizen Architects; Studio LPID; Studio Nauta en Atelier Ternier; PatsBoom; YKN; Studio JVM & Thisisjane; BNLA; Kantoor Kunst; FRANTZEN et al; &prasthooft; Atelier van Wengerden

Bruto vloeroppervlakte 4844 m², 1346 m² parkeergarage

Netto vloeroppervlakte 3981 m², 49 parkeerplaatsen

Bruto inhoud 17856 m³ + 4509 m³ parkeergarage

Netto inhoud 12804 m³ + 3816 m³ parkeergarage

Programma 3 bedrijfsruimtes, 14 appartementen, 14 woon-werkappartementen, 49 parkeerplaatsen

Voorlopig ontwerp juli 2016

Definitief ontwerp oktober 2017

Aanvang bouw februari 2019

Oplevering februari 2020

Bouwsom inclusief installaties € 7.348.489 (ex. btw)

Bouwsom hoofdgebouw inclusief installaties € 8.891.672 (incl. btw)

Bouwsom parkeergebouw inclusief installaties € 1.498.216 (incl. btw)

Dit artikel verschijnt in de maarteditie van de Architect. Speciaal voor de **print abonnees** van de Architect zijn de magazines van de Architect ook online te lezen. **Online abonnees** hebben toegang tot de – huidige en komende – edities van 2021.

Nog geen abonnee? [Neem een abonnement op het magazine >](#)

Lees ook:



[**Maatwerk zoekt fabriek**](#)



[**PATCH22 – FRANTZEN et al**](#)



Blog – Open bouwen in de lift

Foto's



Beelden Isabel Nabuurs

 [TopUp_woningtypes](#)

 [Plattegrond TopUp](#)

Eerste publicatie door Andrea Prins op 23 feb 2021

Laatste update 25 feb

advertorial



Weg met de Woningnood

Volg het állerlaatste debat over woningnood op 15 maart. Landelijke politici gaan in debat met de markt. Live vanuit Nieuwspoor.

[Lees alles over het debat](#)



Vakmedianet. Auteursrecht voorbehouden.

Op gebruik van deze site zijn de volgende regelingen van toepassing: **Algemene Voorwaarden** en **Privacy en Cookie beleid**

Vakmedianet gebruikt cookies om bepaalde voorkeuren te onthouden en af te stemmen op uw vakmatige interesse. **Meer informatie over het gebruik van cookies**