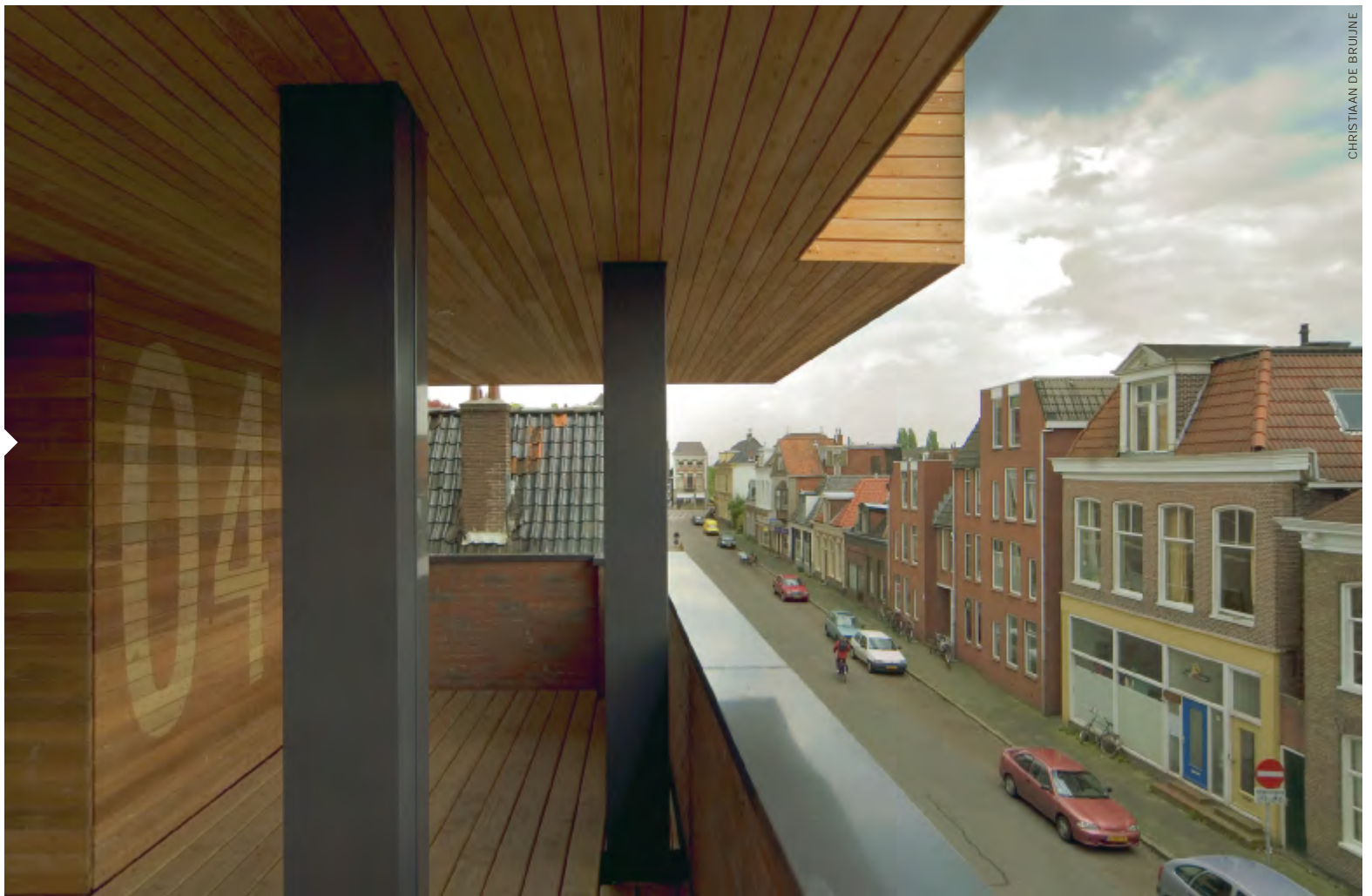


Project

▶ Groningen – Lighthouses



De binnenstad is voor velen een aantrekkelijk woongebied, maar in de binnensteden is er weinig ruimte over om te wonen. Behalve dan op de daken. Daar zijn de mogelijkheden nog onvoldoende verkend. Wonen op het tweede maaiveld in binnensteden is op veel locaties namelijk een serieuze optie. De Lighthouses in Groningen laten dit zien.

Het Lighthouse is ontwikkeld als woning voor het tweede maaiveld, ofwel een opgetild straatniveau, zoals Rob Hendriks van DAAD Architecten dit treffend verwoordt. Het is een volledig geprefabriceerde woning die binnen de huidige regelgeving en bestemmingsplannen kan worden gebouwd. In Groningen is een plek gevonden met bestaande woningen van twee of drie bouwlagen, terwijl er vijf bouwlagen hoog mag worden gebouwd. Van het pand met twee bouwlagen en een kap, is de kap verwijderd. Vervolgens zijn er drie bouwlagen bovenop gezet.

Het tweede maaiveld gedraagt zich onafhankelijk van de onderliggende bebouwing. Het heeft een eigen ontsluiting en een eigen draagconstructie. Zo zijn voor één voormalig hoekhuis nu zes koopappartementen in de plaats gekomen, twee in de bestaande woning en vier Lighthouses op het tweede maaiveld, met een gezamenlijke ruimte voor berging en een fietsenstalling op de begane grond.

Het Lighthouse is een individueel torentje, dat bestaat uit drie bouwlagen met een totaal netto vloeroppervlak van circa 41 m² (bruto 53 m²). De Lighthouses hebben een gemeenschappelijk dakterras dat onder en tussen de woningen doorloopt. Op dit dakterras is de toegang, een soort sokkel, waarop de volgende twee bouwlagen zijn geplaatst die door een staalconstructie worden ondersteund. De staalconstructie doorboort het oorspronkelijke pand en is apart gefundeerd. Dit was nodig omdat de oude constructie niet sterk genoeg was om de Lighthouses te kunnen dragen. Aan de straatkant steken de Lighthouses iets over, net als het vroegere dakoverstek. Dit overstek is door de afdeling stedenbouw van de gemeente Groningen geaccepteerd als een grote overhangende erker over twee bouwlagen.

Hijskraan

Het Lighthouse bestaat uit een houten constructie en wordt in modules aangevoerd en geplaatst. In de Rabenhauptstraat zijn ze aan de buitenkant met een houten beschieting afgewerkt maar in principe kan ander materi-

► Ger de Vries

De projectbeschrijving is verzorgd door Ger de Vries (V&L Consultants-Rotterdam en gastdocent Milieutechnisch Ontwerpen in relatie tot Architectuur, Faculteit bouwkunde, TU-Delft). Met dank aan Rob Hendriks van DAAD Architecten, Groningen.



aal als buitenbekleding worden toegepast. Zo kan een woning worden samengesteld op de begane grond – het eerste maaiveld –, op bedrijfsruimten, pakhuizen, parkeergarages en garageboxen. Maar ook op hogere gebouwen, portiek etagewoningen en bestaande woningen zoals in de Rabenhauptstraat in Groningen is gebeurd. Zowel losstaand als geschakeld, in twee, drie of vier bouwlagen van atelier tot volledige woning, alles is mogelijk. Omdat de modules met een hijskraan worden geplaatst zijn steigers bovendien overbodig.

Door het stapelen van een, twee of drie volledig geprefabriceerde woning-modules is een nog grotere mate van variatie te bereiken. Op dit moment wordt, samen met de Meeuw Bouwsystemen, gewerkt aan een optimalisatie van de modules en het concept. Dit moet leiden tot een verdere kostenverlaging en verbetering van de schakelmogelijkheden en de logistiek. Een niet te verwaarlozen voordeel van deze aanpak is dat bestaande sociale structuren, voorzieningen en bedrijvigheid in tact blijven en slopen tot een minimale aanpassing wordt beperkt. Door de kleinschaligheid en snelle montage is het concept geschikt voor individuele woningen en invullocaties maar ook voor grootschalige plaatselijke aanpassingen van een gebied. ◀



Projectgegevens

- Opdrachtgever: Vlasblom Projectontwikkeling BB, Groningen
- Adviseur: PP&A, Wouter Hoogland
- Ontwerp: DAAD Architecten bv, Beilen
- Projectarchitect: Rob Hendriks, Eric de Leeuw
- Medewerkers: Geir Eide, Geert de Wrede
- Hoofdaannemer: SHP Bouwbedrijven, Groningen
- Houtskeletbouw: Alescon Producten en Diensten, Hoogeveen
- Constructeur: Ingenieursbureau Wassenaar, Haren
- Installatieadviseur: Adviesburo JP van der Weele, Groningen
- Directievoering: Steevast, Woltersum
- Start bouw: mei 2004
- Oplevering: januari 2005
- Bruto vloeroppervlakte: 53 m² per woning
- Projectkosten: € 720.000,- inclusief fundering en renovatie
- Locatie: Rabenhauptstraat 25, Groningen

Dakenlandschap

Na jaren van leegloop komt de binnenstad opnieuw in trek bij grote groepen van 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 de stad wonen dat zij er een tweede huis in de stad bij willen nemen of mensen die tijdelijk in de stad verblijven. De stad heeft veel onbenutte ruimte. De problematiek rond het bewoonbaar maken van de lege verdiepingen boven winkels is bekend. De moeilijke toegankelijkheid van de bovenverdiepingen in relatie tot maximalisatie van het verhuurbare winkeloppervlak, eigendomsverhoudingen en verzekeringskwesties bij verticale

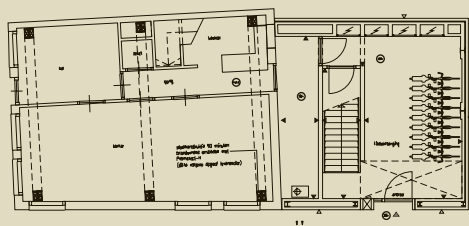
functiemenging en het ontbreken van een projectontwikkelingsorganisatie van winkeliers zorgen ervoor dat een fors deel van het reeds gebouwde volume in de binnensteden ongebuikt blijft. Er is echter een andere onbenutte ruimte die wellicht eenvoudiger voor bewoning geschikt te maken is: het dakenlandschap. Ter ontsluiting van het onbenutte dakenlandschap stellen wij voor een tweede maaiveld aan te leggen. Het tweede maaiveld is een opgetild straatniveau, waarop alle functies die ook op het eerste maaiveld aanwezig zijn, een plek vinden. Woningen ateliers en werkruimten worden er ontsloten, er zijn terrassen en tuinen en openbare en privé-ruimten. Bron: DAAD Cahier # 2 24.02.2005

Informatie en documentatie

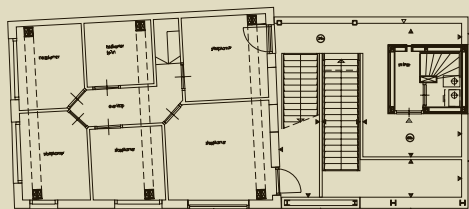
DAAD Architecten, Beilen,
tel. 0593 58 24 50,
fax 0593 58 2451, info@daad.nl,
www.daad.nl
Vlasblom Projectontwikkeling BV
Hoge der A 7, 9701 BJ Groningen,
tel. 050 589 06 46
info@vlasblombv.nl



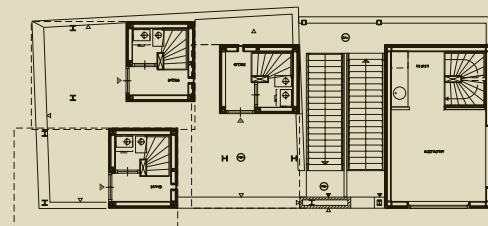
Plaatsing van de modules gebeurt met een kraan waardoor steigers niet nodig zijn.



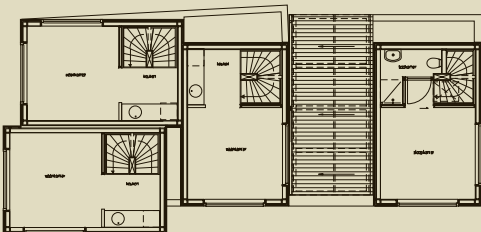
Begane grond



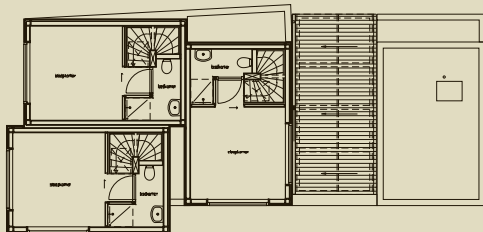
Eerste verdieping



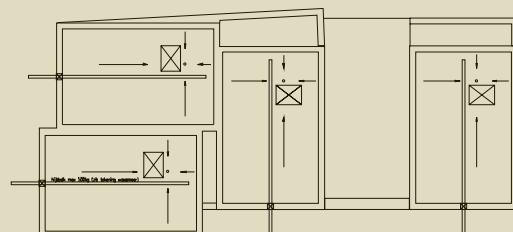
Tweede verdieping



Derde verdieping



Vierde verdieping



Dak

DAAD ARCHITECTEN

16345+ ▽
b.k. dakrand

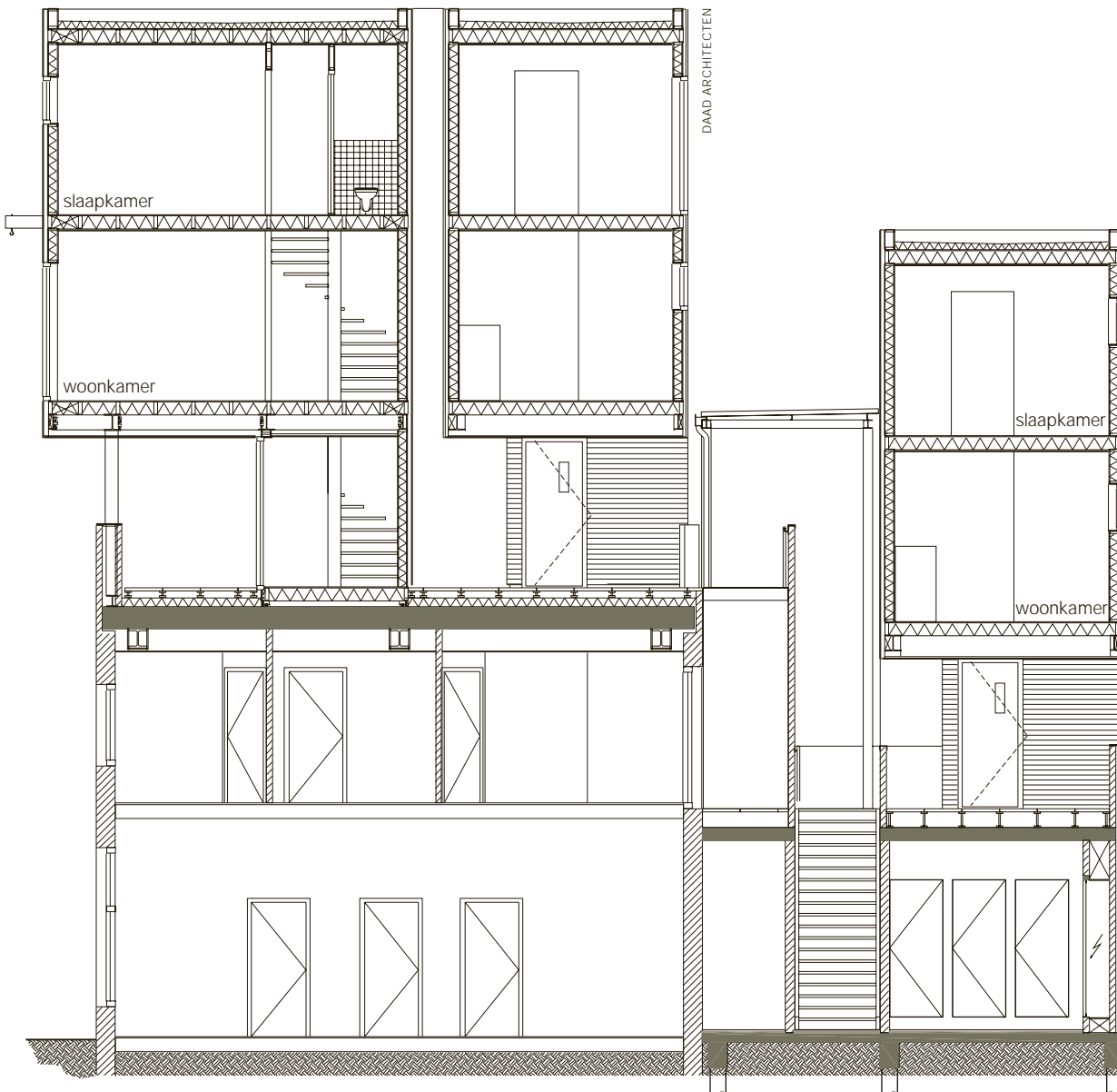
13065+ ▽
b.k. vloer

10105+ ▽
b.k. vloer

7130+ ▽
b.k. flonder

3710+ ▽
b.k. afgew. vl.

Peil = 0 ▽



DAAD ARCHITECTEN

12830+ ▽
b.k. dakrand

9550+ ▽
b.k. vloer

6590+ ▽
b.k. vloer

3615+ ▽
b.k. flonder

100+ ▽
b.k. afgew. vl.