

De binnenstad is voor velen een aantrekkelijk woongebied. Maar er is in binnensteden maar weinig ruimte om te wonen. Behalve op de daken, daar zijn de mogelijkheden nog onvoldoende verkend. Wonen op dit 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, een opgetild straatniveau zoals Rob Hendriks van DAAD Architecten dit treffend verwoord. Het is een volledig geprefabriceerde woning die binnen de huidige regelgeving en vigerende bestemmingsplannen kan worden gebouwd. In Groningen is een plek gevonden met bestaande woningen in twee of drie bouwlagen terwijl in vijf bouwlagen mag worden gebouwd. Hier is van een pand met drie bouwlagen er één verwijderd waarna er drie bouwlagen bovenop zijn gezet.

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

Het Lighthouse is een individueel torentje, dat bestaat uit drie bouwlagen met een totaal netto vloeroppervlak van ca. 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 welstandscommissie geaccepteerd als een grote overhangende erker over twee bouwlagen.

Hijskraan

Het Lighthouse bestaat uit een houten constructie en wordt in modulen aange-

voerd en geplaatst. In de Rabenhauptstraat zijn zij buiten met een houten beschieting afgewerkt maar in principe kan ander materiaal als buitenbekleding worden toegepast. Zo kan een woning worden samengesteld op de begane grond -het eerste maaiveld-, op bedrijfsruimten, pakhuisen, parkeergarages en garageboxen. Maar ook op hogere gebouwen, portiek-etage-woningen en bestaande woningen zoals in Rabenhauptstraat. Zowel losstaand als geschakeld, in twee, drie of vier bouwlagen van atelier tot volledige woning. Omdat de modules met een hijskraan worden geplaatst zijn steigers niet nodig.

Door stapelen en verdraaien is een nog grotere mate van variatie te bereiken met deze volledig geprefabriceerde woningmodulen waarvan eerst een schaalmodel 1:1 is gebouwd. Na realisatie van dit project is (en wordt) verder gewerkt aan een optimalisatie van de modulen en het concept. Dit moet leiden tot een verdere kostenverlaging en uitbreiding van de schakelmogelijkheden en van de logistiek.

Een niet te verwaarlozen voordeel van deze aanpak is dat bestaande sociale structuren, voorzieningen en bedrijvigheid in takt blijven en slopen tot een minimum wordt beperkt. Door de kleinschaligheid en snelle montage is het concept geschikt voor individuele woningen en invullocaties maar ook voor grootscheepse plaatselijke aanpassingen van een gebied.

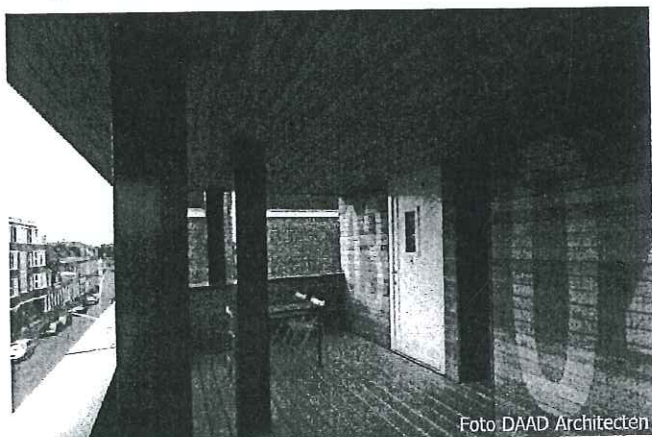


Foto DAAD Architecten



Foto DAAD Architecten

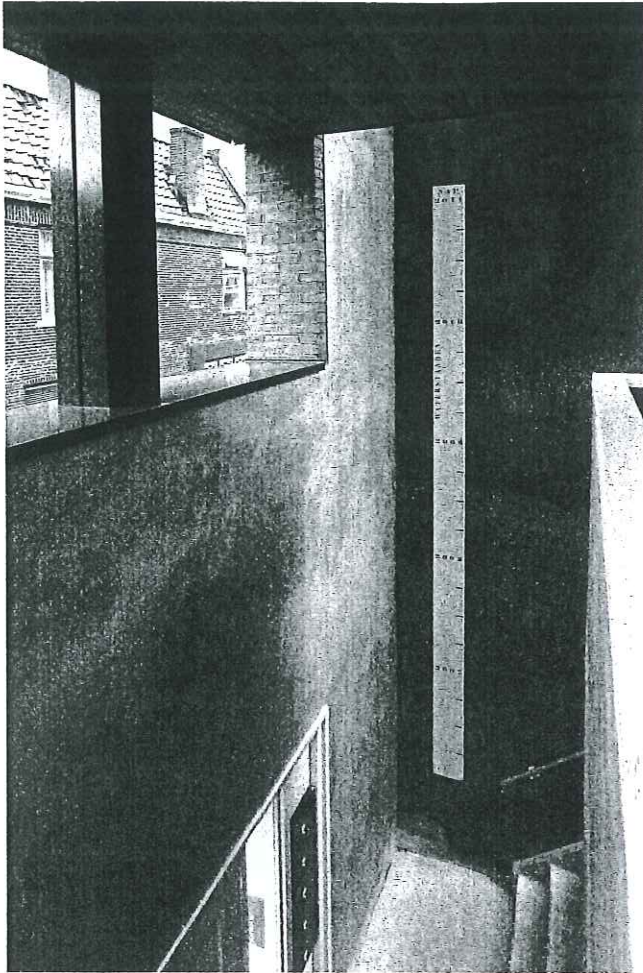
Dakenlandschap

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.

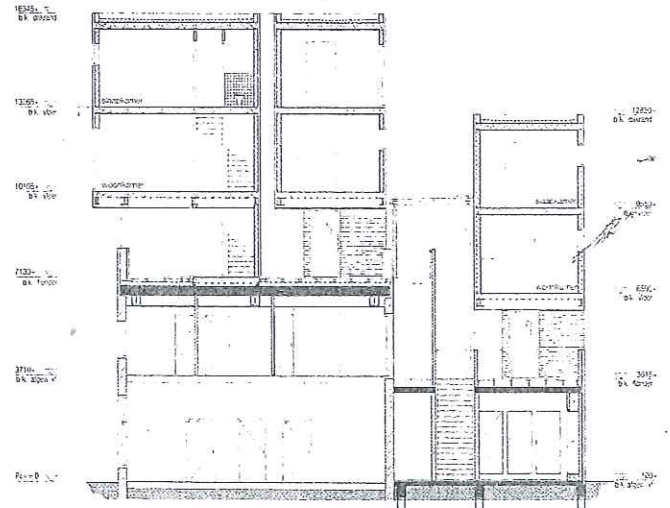
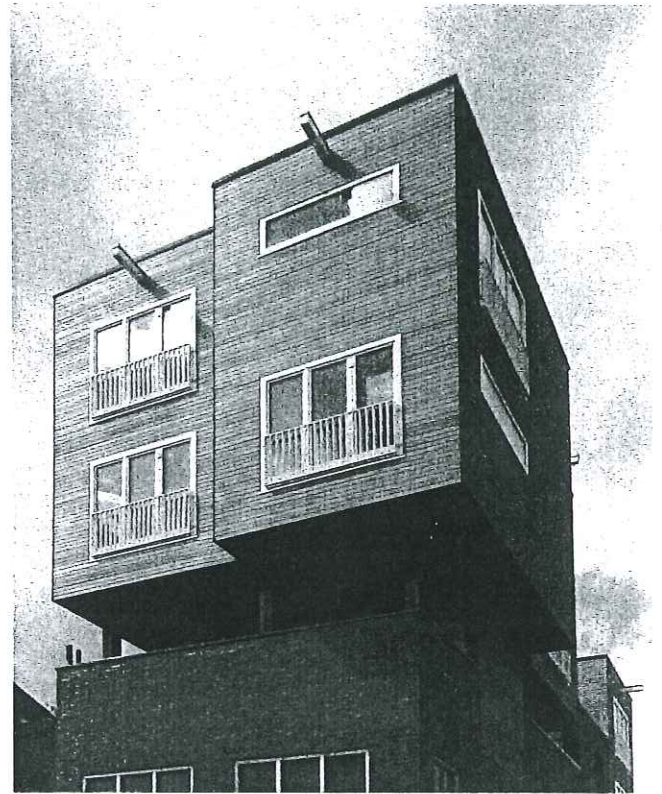
De stad heeft veel onbenutte ruimte. De problematiek rond het bewoonbaar maken van de lege verdiepingen boven winkels is bekend. De moeilijke toegankelijkheid van de bovenverdiepingen in relatie tot maximalisatie van het verhuurbare winkeloppervlak, eigendomsverhoudingen en verzekeringskwesties bij verticale functiemenging en het ontbreken van een projectontwikkelingsorganisatie van winkeliers zorgen ervoor dat een fors deel van het reeds gebouwde volume in de binnensteden ongebruikt 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, openbare en privé-ruimten.

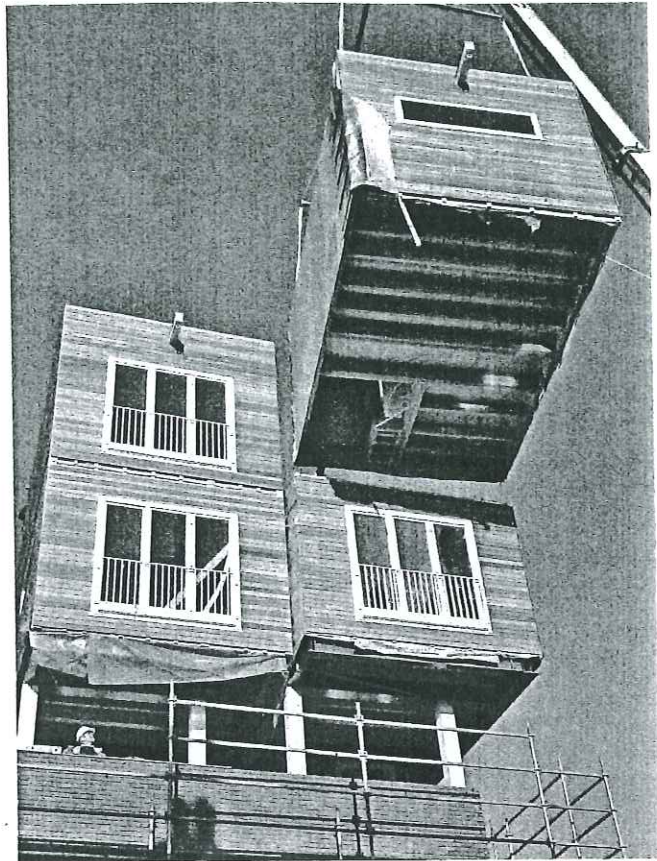
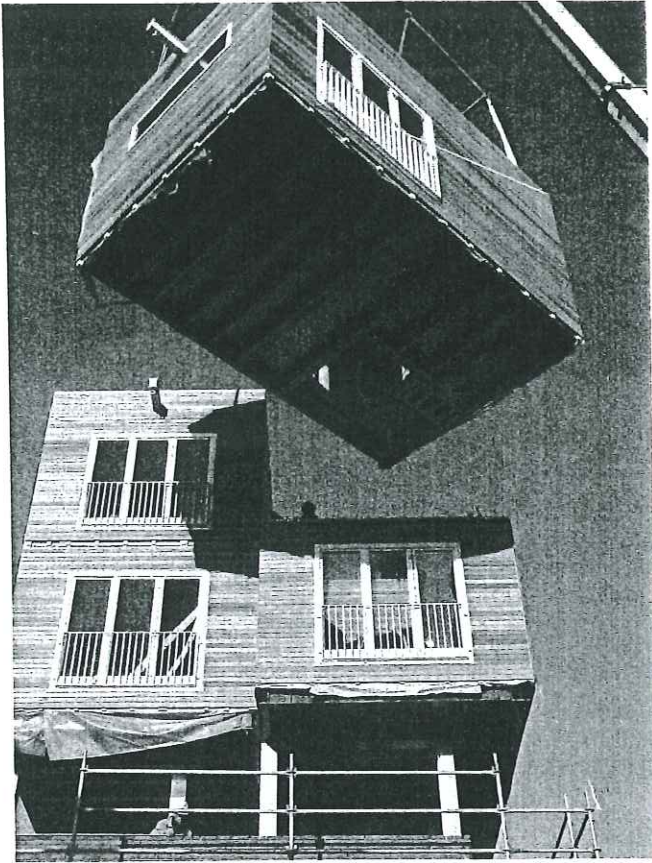
Bron: DAAD Cahier # 2 24.02.2005



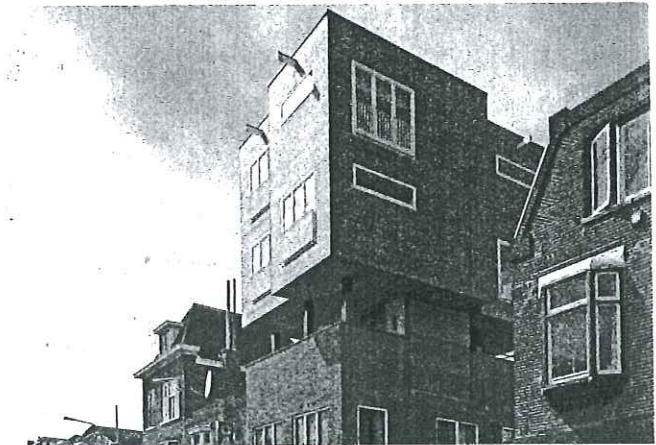
Toegang tot het tweede maaiveld en straatbeeld (foto's DAAD Architecten)



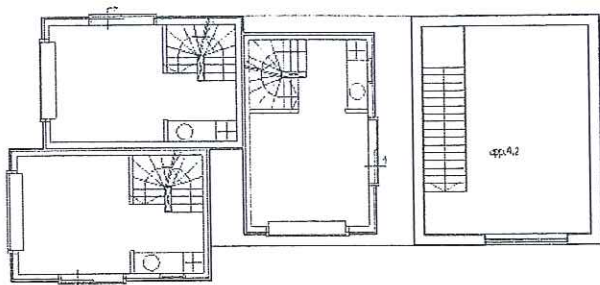
Doorsnede



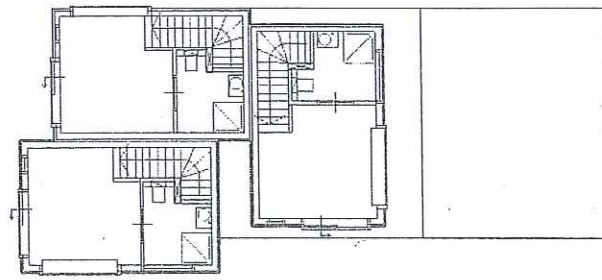
De plaatsing van de modules gebeurt met een kraan waardoor steigers niet nodig zijn (foto's DAAD Architecten)



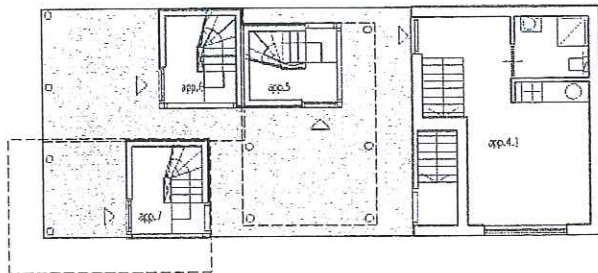
Straatbeeld met het tweede maaiveld (foto DAAD Architecten)



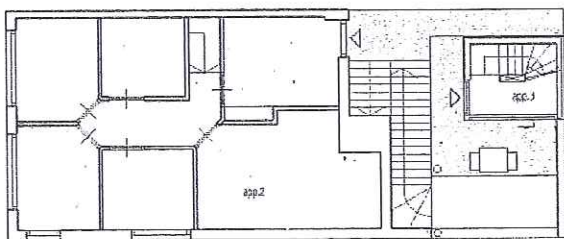
Laag 2 - 2^e maaiveld (3^e verdieping)



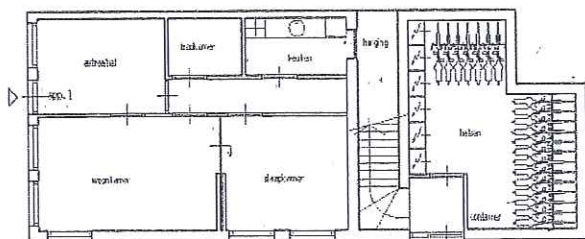
Laag 3 - 2^e maaiveld (4^e verdieping)



Laag 1 - 2^e maaiveld (2^e verdieping)



1^e verdieping



Begane grond

Projectgegevens

Opdrachtgever:	Vlasblom Projectontwikkeling, 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 vloeropp.:	53 m ² per woning
Projectkosten:	720.000 euro, inclusief fundering en renovatie
Locatie :	Groningen, Rabenhauptstraat 25

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