

Uitgegeven door: Uitgeverij Het Noorden
Tijdschrift: Bouwen in het Noorden
Datum: Augustus 2009
Titel: "Kop van Oost"

Kop van Oost

Bewoners bepalen het gevelbeeld

Aan de zuidoost kant van Groningen, op het voormalige terrein van Houthandel Kunst Oberman, verrijst aan het Eemskanaal de eerste fase van het grootschalige woningbouwcomplex de Kop van Oost. Het aanzicht van de gevel van het appartementencomplex wordt geheel bepaald door de toekomstige bewoners. Zij hebben een vrije keuze in gevelelementen. Die keuzevrijheid is een onderdeel van het innovatieve Wenswonen® concept van Heijmans dat hier is toegepast. Het gevolg ervan is dat het ontwerp van Mecanoo architecten nu zijn ware gezicht gaat tonen. Behalve appartementen omvat De Kop van Oost een serie grondgebonden kadewoningen, naar een ontwerp van Zecc architecten.

Voormalig havengebied

Kop van Oost ligt tussen de Sontweg en het Eemskanaal aan de rand van de Groningse binnenstad. Doordat de havenindustrie in de jaren negentig vertrok naar grootschalige bedrijvenlocaties, kreeg dit voormalige havengebied een woningbouwbestemming en een nieuwe naam: Kop van Oost. Mecanoo gaf het gebied een levendige inrichting met twee appartementencomplexen, een brede promenade langs het Eemskanaal en een openbaar plein. De eerste fase wordt in 2009 opgeleverd, de tweede fase volgt twee jaar later.

Toevallig

Elk appartementencomplex is gecomponeerd uit een rij galerijwoningen van vier lagen hoog, op de hoeken rijzen twee ranke torens op variërend van 48 tot 57 meter hoog met appartementen. De woningen staan op een transparante plint met commerciële ruimtes en liggen aan een mooi binnenterrein met een houten dek. Het dek is uitgerust met een tenniskooi, een speelplek voor kinderen met verschillende toestellen en plantvakken met zitranden rondom. Speelse, ovale gaten laten daglicht toe op de parkeerlaag eronder. De galerij ligt los van de woningen en slingert zich tussen een kolommenrij door. Hier en daar is een extra trap toegevoegd die de galerijen onderling verbindt en de woningen een directe toegang tot het dek geven. Het 'toevallige' gevelbeeld van de twee appartementencomplexen is ontstaan doordat de woningen zijn ontwikkeld volgens het Wenswonen® -principe van Heijmans. Zo kunnen bewoners kiezen voor een woning variërend van een studentenwoning van 40 m² tot een luxe appartement van 300 m² met meerdere buitenruimtes. Ook is er keuzevrijheid in het type balkon en gevelopeningen.

Contrast

Het gebouw heeft in twee verschillende richtingen een andere uitstraling. In de gesloten oost- en westzijde zijn raamopeningen 'gestrooid'. De prachtige donkere bakstenen zijn gebakken in de laatst overgebleven Groningse steenfabriek Strating uit Oude Pekela. De strengperssteen heeft een grillig uiterlijk en is gedeeltelijk glimmend zwart geangobeerd. Hier en daar steken bakstenen dwars uit het metselwerkvlak. De zuid- en noordzijde hebben juist een transparante uitstraling met ruime balkons, schuifpuien en grote glasvlakken in aluminium kaders. De torens worden bekroond door een glazen penthouse. Mede hierdoor vormen de twee appartementencomplexen een bijzonder element in de skyline van Groningen.

Stedenbouwkundig

De bouw van het complex Kop van Oost sluit aan bij de ontwikkeling van stedelijke woonmilieus, waar sterk de nadruk op ligt bij het Gronings volkhuusvestingsbeleid. Ook speelt deze bouwontwikkeling in op de vraag naar centrum- stedelijk wonen en transformeert daarmee de Eemskanaal zone tot een fraai woon- en leefgebied. Stedenbouwkundig kenmerkt het gebied zich door variatie aan bebouwing en functie, van lintbebouwing tot grootschalige detailhandel (Praxis, Saturn, Ikea). Er is daarom gekozen om kleinschalige woningbouw aan het Eemskanaal te koppelen aan het gebouwenblok van appartementen richting de detailhandelszijde. Dit gebouwenblok varieert in maat en schaal. Het bestaat uit een tweetal torens, één met 17 woonlagen en 57 m. hoog. De andere telt 13 woonlagen. Daar tussen ligt het woonblok Liverpool met 5 lagen. Op de begane grond zijn commerciële ruimten gepland. Door de oostelijke gevel van bouwblok west iets te draaien ten opzichte van de Sontweg ontstaat er ruimte tussen de blokken waarmee afstand en ruimte wordt gecreëerd tussen de blokken. Door de vorming van gesloten bouwblokken ontstaat een groot gemeenschappelijk binnenterrein. Hier zijn 247 parkeerplaatsen (1,2 per woning) gesitueerd. Op het dak ervan worden de verhoogde tuinen van de kadewoningen aangelegd. Daarnaast komen er diverse recreatieve voorzieningen zoals vijverpartijen, een tennisbaan en wandelpaden. Het totale stedenbouwkundig plan van de Eemskanaal zone omvat twee wooncomplexen, waarvan de eerste nu in aanbouw is. Het totale aantal woningen bedraagt circa 410 met een dichtheid van 100 per hectare.

Wenswonen® concept

Heijmans Vastgoed staat voor de ontwikkeling van het appartementencomplex volgens het Heijmans Wenswonen® concept. Het speelt in op de wens van kopers of huurders om meer invloed krijgen op de vormgeving en inrichting van de woning. (zie ook artikel Wenswonen®, red). 'De bewoner kan zijn eigen indeling en vormgeving kiezen,' vertelt Marjolijn Jongerius van Heijmans Vastgoed, die de toekomstige bewoners begeleidt. Ook Woningbouwvereniging In, nu Lefier, is in dit concept gestapt. Jongerius: 'Elke verdieping bestaat standaard uit 4 standaardwoningen. Maar er is niet alleen keuzevrijheid in plattegrond, maar ook in volume en de gevel van de woning. Om dat keuzeproces te realiseren krijgt elke bewoner de digitale woonplanner'. De hoge afwerkingsgraad van de Kop van Oost wordt gekenmerkt door een 'woongemaksysteem'.

Woongemaksysteem

Dit systeem dient ter verhoging van de veiligheid en het comfort van de bewoner. Het bestaat ondermeer uit een digitaal beltableau, waarmee de bewoner mbv. een videocamera de bezoeker in beeld krijgt. Een toegangscontrole. Een controlebesturingsmodule voor de meterkast, en een boxmanagementsysteem, waarbij bezorgers goederen kunnen afleveren in een box bij afwezigheid. Daarnaast biedt het systeem nog tal van andere gebruiksmogelijkheden.

Kadewoningen

Het ontwerp van de kadewoningen door Zecc architecten betreft een ontwerp met 4 bouwlagen. Woningen die bestemd zijn voor de vrije sectormarkt. De opdracht was om er ook een individueel karakter aan te geven. De architect heeft dat vertaald naar een fraaie sculpturale vormgeving van de entreetrappen van de woningen. Daarnaast is er gekozen om te werken met kleurschakeringen in het metselwerk van de gevels van de woningen. Wat betreft indeling heeft Zecc gekozen voor een splitlevel niveau voor de onderste 2 lagen van de woning, met als doel om binnen meer privacy te creëren. Het gebied voor de woningen wordt namelijk wandelgebied. Daarnaast ligt de binnentuin op het niveau van de eerste verdieping, en kijkt uit op de binnentuin. Die rust op het dak van de onderliggende parkeergarage. Uniek voor Groningen en het Noorden is de afwerking. Er wordt een binnentuin met tennisbaan, tuinkassen, speeltuin en wandelpaden en volop zitgedeelte aangelegd.

Bouwproces

'Het bouwproces verloopt hier anders, tegengesteld', vertelt projectleider Henri Pastoor van Heijmans, die sinds begin 2008 het project onder zijn hoede heeft. Normaal loopt het proces van de gevelopbouw van beneden naar boven. Hier is het andersom. Dit heeft te maken met de geveldetailering. Hierdoor staat het gebouw langer in de steigers dan normaal. Die gevels kunnen er per woning pas in als de steiger is verdwenen, vertelt de projectleider. Hoofduitvoerder Henk Ridder voegt er aan toe: 'die gevels bestaan uit twee typen, een grote aluminium pui met vast glas, een aluminium pui met een Frans balkon of één met een terug liggende gevel, zodat er een balkon ontstaat. In een standaard appartement zitten twee puien en de bewoner kan zelf zijn keuze maken in de gewenste gevelpuien. De vraag die hier bij ontstond was hoe maak je alles op een verantwoorde wijze wind- en waterdicht', vertelt Ridder. Pastoor: 'mijn voorganger heeft daarom op de bouwplaats een mok-up laten maken. Toen hebben ze een zijgevel en een kopse kant geheel opgebouwd. Die is vervolgens door dak- en geveladviesbureau BDA getest en beproefd.' Ridder: 'Alles is 3 keer getest maar daardoor hebben we wel kunnen vaststellen dat een werkmethode hanteren die voldoet'. 'En,' voeg Pastoor toe: 'Alle onduidelijkheden zijn daarmee weggenomen.

Om de gevels water- en winddicht te maken wordt er gewerkt met EPDM Resistit ESK. Pastoor: 'Het is het enige materiaal wat voldoet aan de eisen die we stellen. Het is een zelfklevend materiaal, dat in strookbreedtes verwerkt wordt, na aanbrenging van een primer.' De Ridder: 'Dakcenter Hovinga is er wel even mee bezig want alleen al in het westelijk blok is 9.000m² verwerkt. Pastoor: 'Het 'plakwerk' neemt toch meer tijd in beslag dan gedacht.' Bouwen met het Wenswonen® concept heeft ook gevolgen voor de constructie,' vervolgt de projectleider. 'De stabiliteitskernen zijn zwaarder uitgevoerd dan normaal. Ook de

vloeren beneden zijn dikker, en bedragen zo'n 30 cm.' Ridder: 'Ook belangrijk in het gehele proces van verkoop is dat de bewoners op tijd hun keuzes maken. Voordat de tunnelbouw gaat lopen moet alles van de woning definitief geregeld zijn. Alles wordt namelijk in het beton gestort. Het betekent ook dat er per woning een dossier is. Pastoor: 'het werkt door naar alle onderaannemers en dat heeft tot gevolg dat hoofduitvoerder Ridder alles per woning eerst goed door spreekt met de uitvoerende partijen. Het project nadert zijn voltooiing. De eerste voorschouwingen zijn er al voor het westelijk blok.

Uitgegeven door: Uitgeverij Het Noorden
Tijdschrift: Bouwen in het Noorden
Datum: Augustus 2009
Titel: "Kop van Oost"