

Woongemeenschap Ebbingehof

Opgave

De Ebbingehof is een woongebouw voor 50plussers met 40 zeer diverse appartementen in grootte variërend van 60 tot 150 m². Onze opdrachtgever is de Stichting Ebbingehof, een burgerinitiatief dat beoogt een duurzame woonomgeving te realiseren met een zelfredzaam en onderling ondersteunend financieel stelsel. Een coöperatieve aanpak waarbij de bewoners een vereniging vormen die het gebouw en de activiteiten beheert. De stichting is eigenaar van het gebouw.

Locatie is het CiBoGa terrein in Groningen, herontwikkeling van de voormalige gasfabriek. De kavel heeft scherpe hoek en ligt aan de rand van het terrein aan de straat die leidt naar het historisch centrum.

Wij hebben de volgende wensen van de opdrachtgever meegekregen;

- Een gebouw waarin de bewoners voelen 'samen te wonen', terwijl ieder tegelijkertijd zelfstandig is. Naast een privé-buitenruimte, ook gemeenschappelijke buitenruimtes, zodat er natuurlijke plekken ontstaan om elkaar te ontmoeten.
- Een grote gemeenschappelijke ruimte
- Een mix van sociale-, middendure- en vrije sector huur.
- Geen gas maar stadswarmte, zonnepanelen en duurzame materialen
- Aardbeving bestendig

Aanpak

Voor bewoners die spontaan onderling contacten beoogden, vonden wij een gebouw met een binnenplaats passend. Wegens de beperkte maat en de atypische vorm van de kavel was de balans tussen binnenplaats en appartementen essentieel. Tevens was de bezonning op de binnenplaats voor de bewoners van groot belang: zij zijn immers veel thuis.

Vanuit deze gedachte ontstaat het vijfhoekige gebouw. Op de hoeken komen de grotere woningen en er tussen de kleinere. Vanzelf ontstonden zo diverse oppervlaktes, een belangrijke eis van de opdrachtgever. We haalden van de zuid- en de noordkant twee happen, zodat de binnenplaats zonnig en open werd; Hier kwamen twee dakterrassen waar de bewoners tuinen kunnen maken. Het resultaat is een dynamisch gebouw dat een wisselende indruk geeft afhankelijk van waar je het ziet. Aan de Kolendrifty, de grote straat naar het centrum, en aan het buurtplein is het gebouw hoog en statig, terwijl het aan de stegen laag en intiem is.

In de vijfhoekige vorm met wisselende verschijning zagen wij een kans het gebouw een bijzondere betekenis te geven. Wij wilden een licht, levendig en verheugend gebouw dat bijdraagt aan de behagelijke sfeer in de buurt. Wij zien ons gebouw niet als een sterk en definitief antwoord van de architect op de opgave. Integendeel; ons gebouw speelt voortdurend de licht maar expliciet muziek die zich steeds aanpast aan de veranderende omstandigheden van de seizoenen en het weer. Het gebouw brengt een optimistisch, actief en samenhorig gevoel over aan de bewoners, de burens en de voorbijgangers. Dit is ons antwoord op de opgave van de opdrachtgever die een duurzame en zelfredzame woongemeenschap beoogde, waarbij de onderlinge verhoudingen en wederzijdse ondersteuning centraal staat.

Ontwerp

Het CiBoGa terrein is stedenbouwkundig plan met vrij gevormde kavels, ontworpen op een al eerder gebouwd parkeerdek met orthogonale structuur en beperkt draagvermogen. Dit uitdagende gegeven vereiste een gebouw met dragende gevels en lichte materialen.

In een lang proces van optimalisatie en afstemming, was onze fascinatie het ritme dat ontstaat vanuit de compositie van de gevel. Met de elementen die de gevel vormen, spelen wij met continuïteit, repetitie en afwisseling en hiermee beheersen we het ritme dat de gevels gaan uitstralen. We kozen horizontale banden die doorlopen over de vijf gevels als continuïteit waaraan de andere elementen zoals de ramen, de balkons en dichte wanden aan hangen en samenspelen. Tegelijkertijd zijn de gevelelementen zowel technisch als financieel zeer kritisch om een duurzaam gebouw haalbaar te maken.

Wij hebben vierkante ramen gekozen omdat het vierkant rust brengt in de compositie van de langwerpige en de verticale elementen. Om het vierkant nog explicieter te maken, hebben wij de ramen in een verdiept kader geplaatst. Vooral in de smalle stegen heeft die dieptewerking effect.

De keus voor lichte materialen voor de dichte delen was bepaald door de constructiemethode. De keus van hout ontstaat door de voorkeur van de opdrachtgever voor duurzaamheid en onze keus voor een luchtige verschijning van het hout dat de basis toon van ons gebouw bepaalt. Voor de plint zijn baksteentegels toegepast. Hier is de breedte van de gevelvlakken per positie verschillend; afhankelijk van de breedte maken we een combinatie van verticale en horizontale verbanden. Daarmee krijgen deze penanten het karakter van gewoven stof en geven een zachte indruk.

Constructie

De stedenbouwkundige opzet van het CiBoGa terrein komt slechts in geringe mate overeen met de orthogonale opzet van de ondergrondse parkeergarage. Het Ebbingehof is op deze atypische kavel ontworpen als een pentagonaal gebouw met een grote binnenplaats.

Dit pentagonale gebouw, dat 'enigszins willekeurig' op de onderconstructie staat, maakt een bijzondere constructieve aanpak noodzakelijk.

Door de afwijking in het grid, en het feit dat alle appartementen verschillende afmetingen hebben is ervoor gekozen om niet de woningscheidende wanden dragend te maken, maar juist de gevels dragend te maken. De begane grond gevels zijn uitgevoerd als betonnen wandliggers die, via een funderingsraster, ondersteund worden door de kolompunten in de parkeergarage. Daarmee is een efficiënte overgangsconstructie gemaakt. Boven de begane grond laag gaat de wandligger over in betonnen dragende gevelpenanten. Het voordeel van deze opzet is dat hiermee een toekomstbestendige flexibel indeelbare plattegrond is gecreëerd.

De vloeren zijn uitgevoerd met een in het werk gestorte betonvloer. De bovenste bouwlaag is met een houten constructie uitgevoerd om te voorkomen dat het gewicht op de parkeergarage te groot zou worden.

Het gebouw is aardbeving bestendig ontworpen.

Innovatie

Iedereen is het er inmiddels wel over eens dat de Nederlandse woningbouw fundamenteel anders georganiseerd moet worden. Dit project sturen we in omdat het door innovatief opdrachtgeverschap bij kan dragen aan die gevraagde verandering.

Het feit dat het zeer moeizaam blijft om betaalbare woningen te ontwikkelen, en daardoor de scheiding tussen woningbezitters en niet-woningbezitters steeds groter en voelbaar wordt, heeft een zeer negatief effect op de sociale cohesie. We zien de manier van de ontwikkelen die de Stichting Ebbingehof voorstelt als een voorbeeld van sociale innovatie waaraan architectuur kan bijdragen.

Stichting Ebbingehof ontwikkelt het woongebouw en blijft de eigenaar. Het wordt nooit doorverkocht als een beleggingsobject aan derden. Het deel van de bewoners die de mogelijkheid heeft investeert in het project, en ontvangt rente op die investering, maar huurt de woning, net als de anderen. De vereniging, waarvan alle bewoners lid zijn, beheert het gebouw. De vereniging organiseert activiteiten, uitwisselingen met de burens en onderhoud van het gebouw.

Veertig appartementen zijn een mix van de sociaal-, middelduur en vrije sector. De jaarlijkse verhoging van de huur vindt niet plaats tenzij de stichting het noodzakelijk vindt. Op deze manier ontstaat een stabiele woonsituatie voor alle bewoners.

De Ebbingehof is het bewijs dat een burgerinitiatief op eigen kracht een duurzame woonomgeving kan realiseren. Het is een woongebouw van de bewoners en voor de bewoners. Zij zijn aan elkaar gecommitteerd en open voor de buurtgemeenschap. Deze conditie is zeer anders dan bij een beleggingspand met huurders of een appartementengebouw met individuele eigenaars. Hier geen noodzaak tot financiële maximalisatie, geen speculatie, maar een gedeeld belang om het gebouw als gemeenschap te beschouwen en te koesteren.

In onze samenleving waar vergrijzing, sociale isolatie en segregatie steeds meer als sociaal probleem erkend worden en de overheid hierin machteloos lijkt, heeft een dergelijk concept voor een woongebouw direct en concreet oplossingen. Natuurlijk is het geen oplossing voor alles, maar wij geloven ook niet anders dan in stap voor stap, gebouw voor gebouw.

Lange termijn effect

Omdat de stichting Ebbingehof geen beleggingsfonds is, ontstaat uiteindelijk de accumulatie van kapitaal. Het is nog niet besloten hoe het hiermee omgegaan maar er wordt besproken om verder te investeren in vergelijkbare project. Op deze manier wordt de sociale innovatie verder doorgezet.

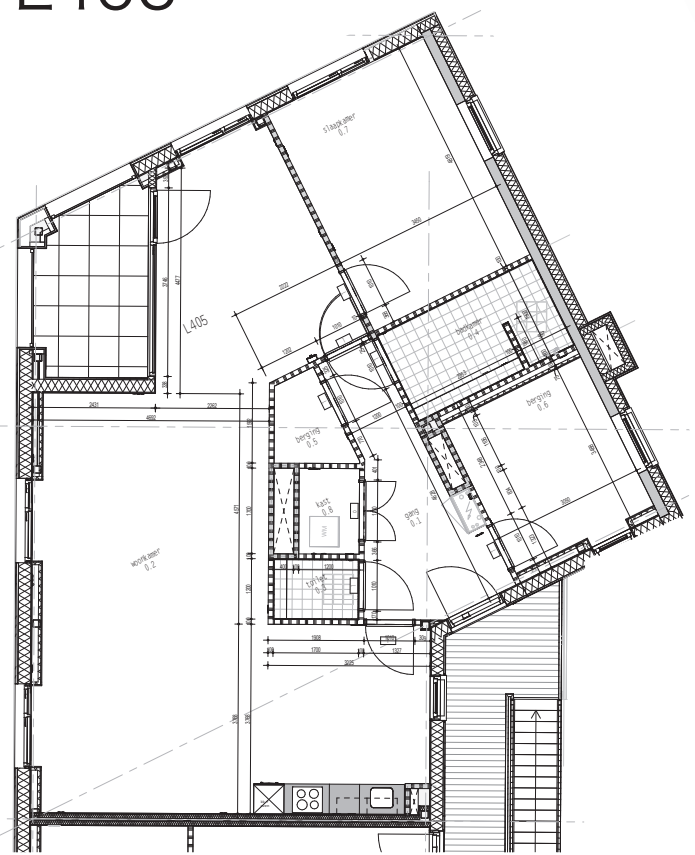
Sustainability

Our client, coherent view of sustainability was the driving force that allowed us to achieve the quality we have. The Ebbingehof Foundation started from a position of social sustainability, underpinned by the structure of the organization and development. The different types and sizes of apartments make Ebbingehof accessible to a wide range of residents, facilitating a variety of communal activities across care, culture, food and gardening, that are both possible and sustainable. The Ebbingehof Foundation insisted on an optimal use of sustainable water and electricity. For water, the building is connected to Groningen's "Warmtestad" thermal storage system. Water from the hot source is brought to the right temperature inside the building using a communal heat pump. Solar panels with a peak output of 280 kw on the roof provide electricity. With our client we selected Platowood for the façade cladding. This is hydro-thermally modified wood from sustainably managed forests.

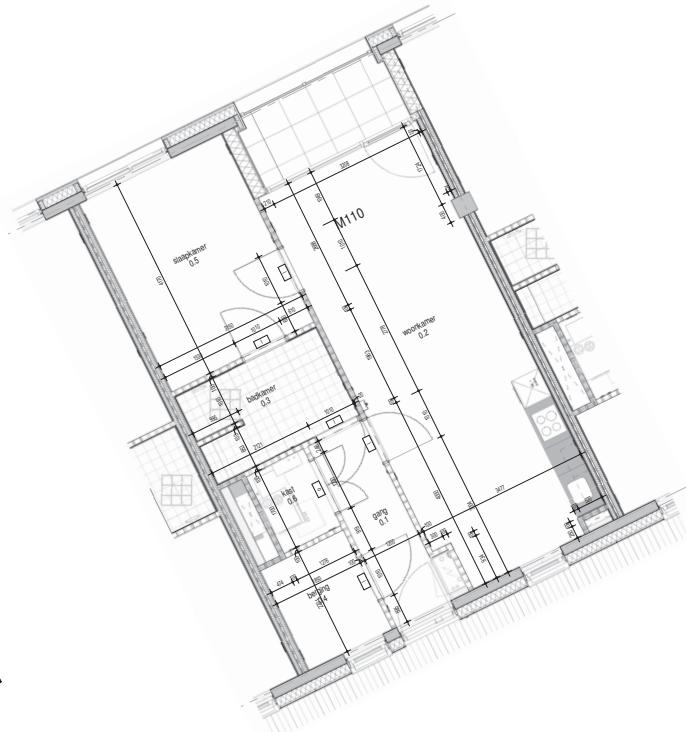
Community



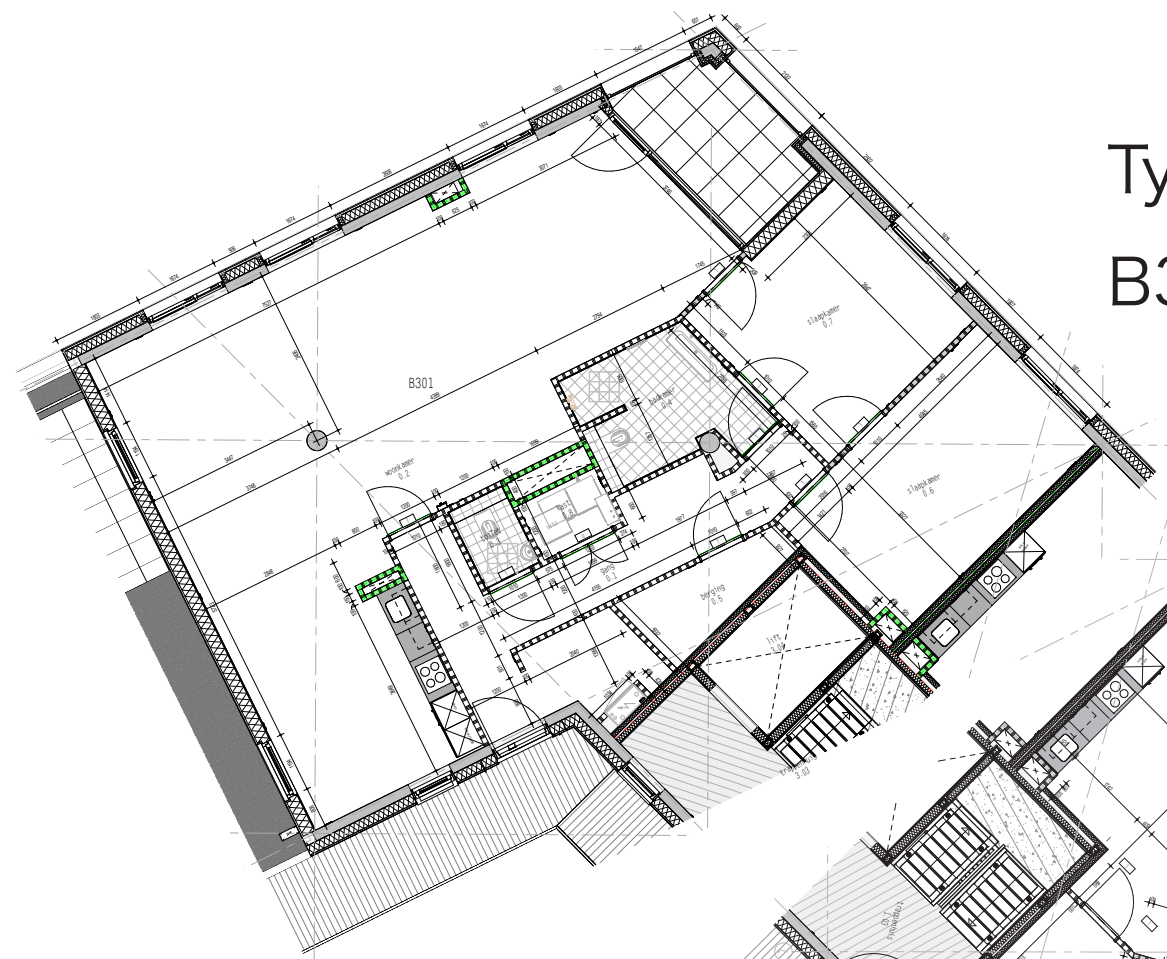
Type L
L405



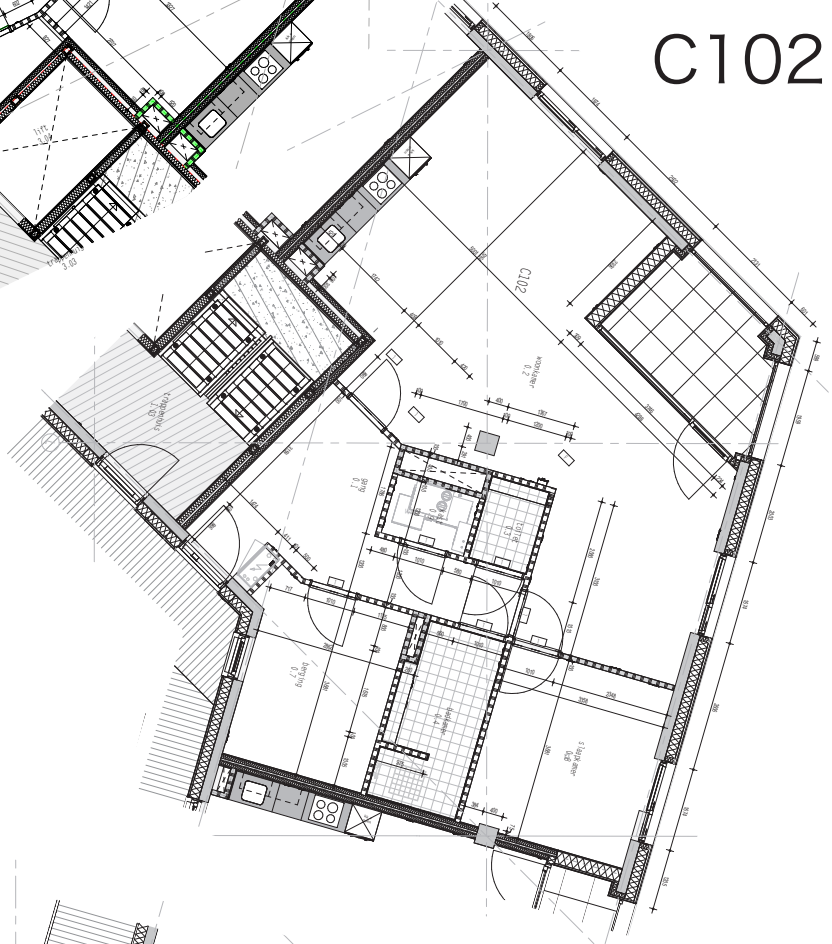
Type M
M110



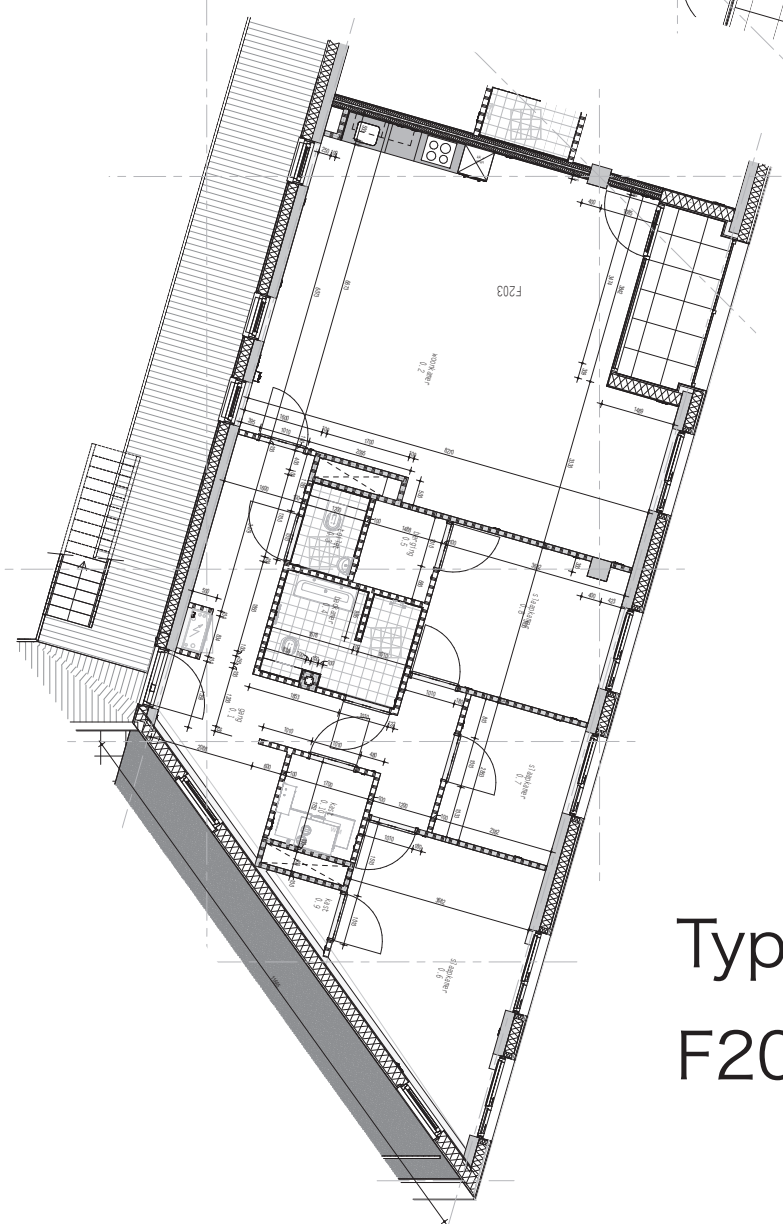
Type B
B301



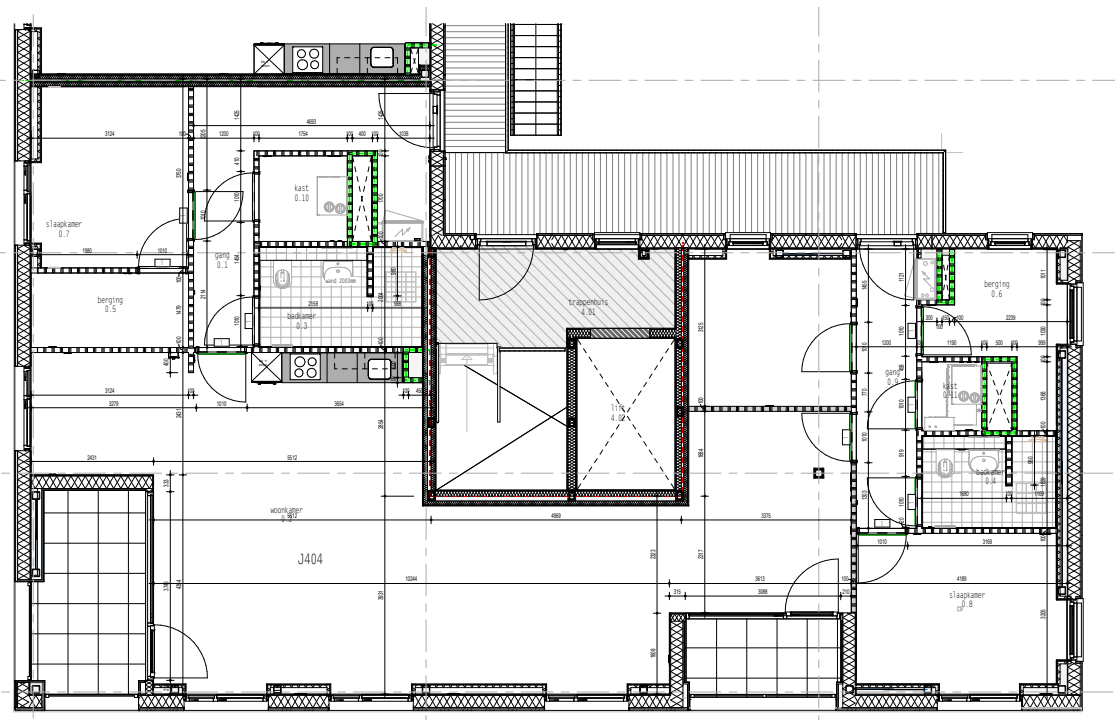
Type C
C102



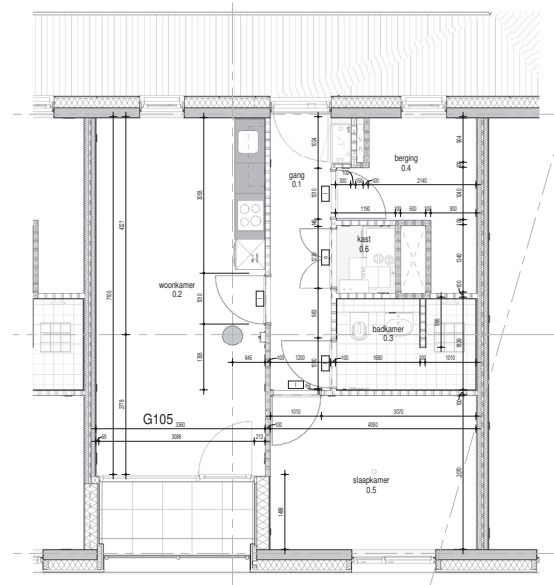
Type F
F203



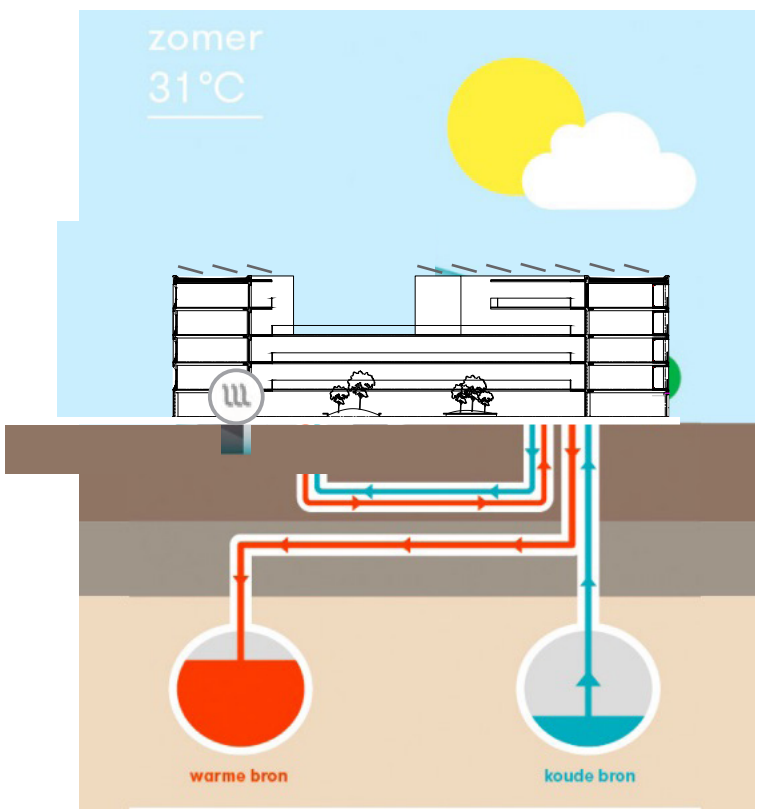
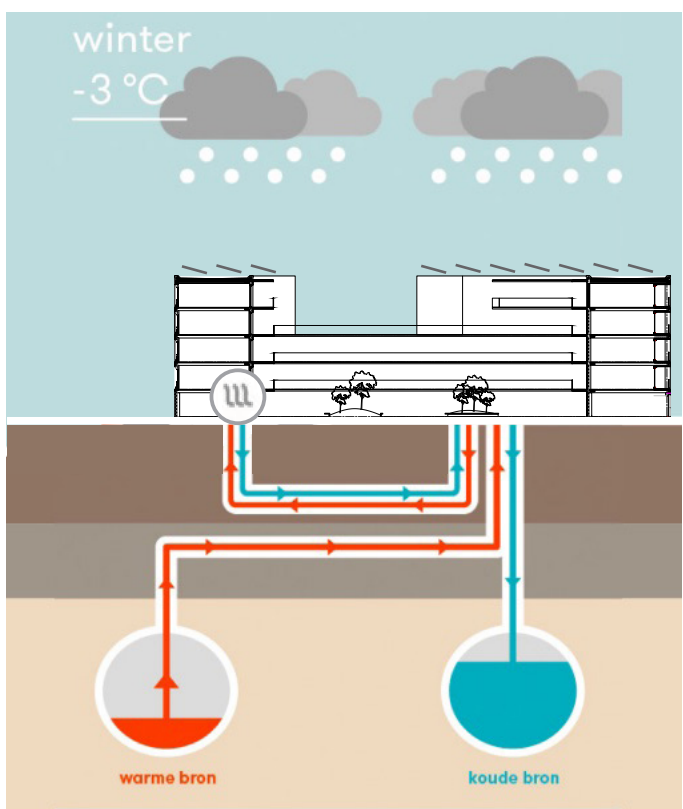
Type J
J404



Type G
G105



Energy



Material

