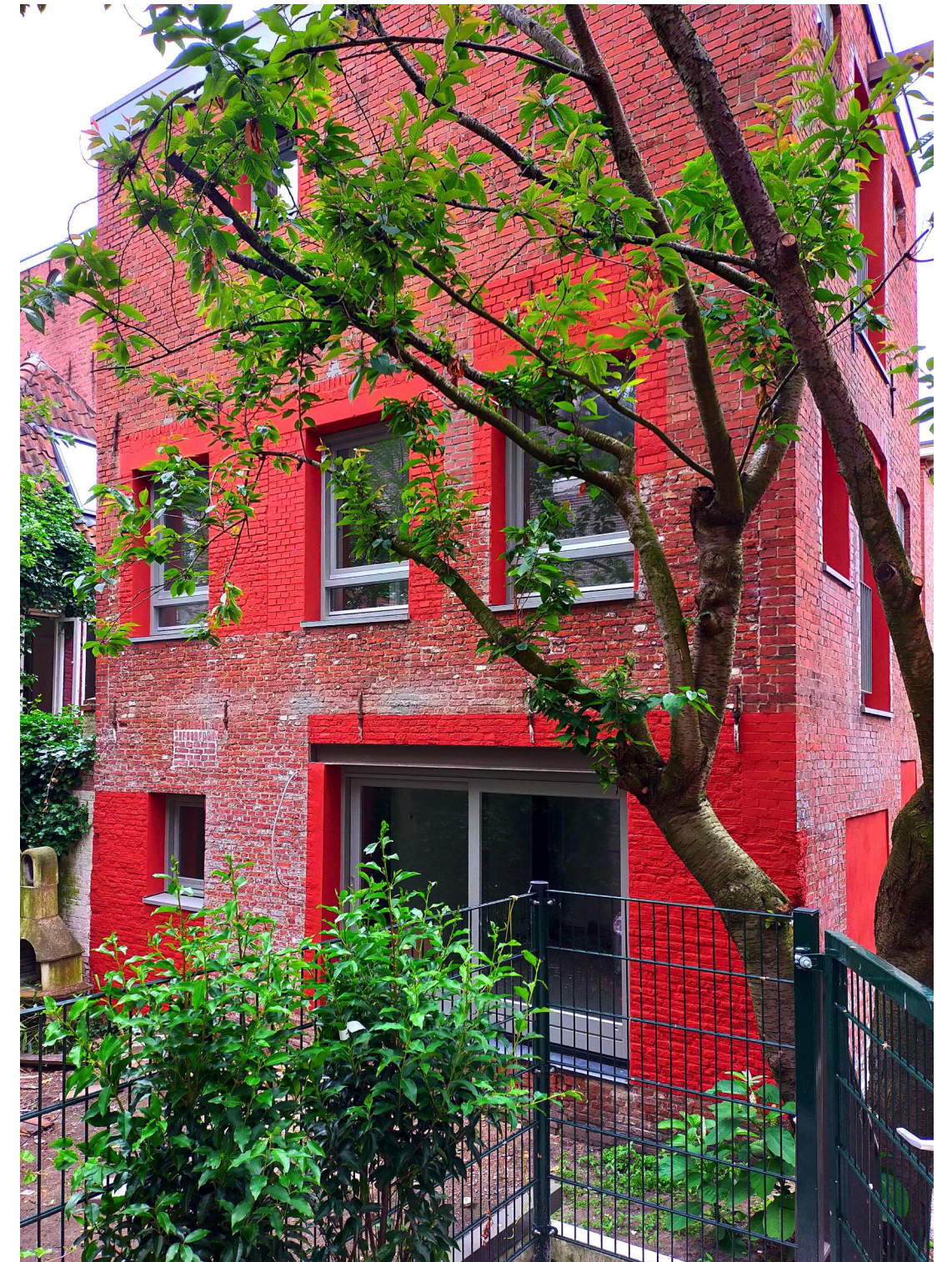


# PAKHUIS HADDINGESTRAAT

inzending GRAM 2025



## Projectgegevens

Projectnaam: Pakhuis Haddingestraat  
Programma: woning, voormalig pakhuis/werkplaats  
Bouwjaar: Oorspr. ±1900, verbouw 2023/2024

Opdrachtgever: RE-Z ontwikkeling, Assen  
Ontwerp: Zofa Architecten, Groningen  
Aannemer: Bouwbedrijf Kooi, Appingedam  
Velgsib – Installaties E/W  
Constructieadvies: Helen van der Laan

## Overige projectinformatie

Kavelgrootte: 80 m2 (excl. steeg/vluchtweg)  
Aantal bouwlagen: 4 lagen

Bruto vloeropp.: 155 m2  
Gebruiksopp.: 118 m2

## Opdracht

Tijdens de planvorming en -ontwikkeling van het complex Werkmanhof, dat direct aan het pakhuis grenst, kwam dit buurpand eveneens in bezit van dezelfde ontwikkelaar. Het pand was verouderd en verkeerde bouwkundig niet in beste staat. Tijdens de bouwperiode van het Werkmanhof fungeerde het pakhuis als bouwkeet. Gedurende deze tijd werkte zofa een renovatieplan uit en aansluitend aan het Werkmanhof pakte de aannemer de renovatie op. De opgave omvatte het technisch en energetisch verbeteren van het pakhuis en deze geschikt maken voor toekomstige verhuur.

## Bestaande situatie

Het bestaande gebouw is gesitueerd midden in het bouwblok tussen Haddinge- en Pelsterstraat en is uitsluitend toegankelijk via een smalle steeg van slechts iets meer dan 60 centimeter breed. Het is een vrijstaand gebouwtje met grondvlak van 5 bij 7,5 meter, met drie bovengrondse lagen en is daarnaast volledig onderkelderd met een vierde laag met beperkte hoogte. Het pand is gebouwd als pakhuis en werkplaats, vermoedelijk eind 19de eeuw, maar delen van de muren zijn waarschijnlijk nog ouder. Aan de zuidzijde van het pakhuis bevindt zich een tuin.

## Ontwerp

De ontwerpbenadering voor de aanpak van dit verscholen pakhuis berust vooral op de reactivatie van deze plek binnen het historische binnenstadsblok zonder toevoegingen aan de bestaande bouwmassa. Beperkte maar gerichte ingrepen in de gevel en de wijze waarop het woonprogramma is gesitueerd en gestapeld maken dit mogelijk. De ruimte in het stadsblok en de kleine tuin op het zuiden worden zo onderdeel van de plek.

De relatief slechte bouwkundige staat van de beganegrondvloer maakte dat deze aangepakt moest worden. De vloer is verwijderd en op een hoger niveau teruggeplaatst, waardoor stahoogte ontstaan is op ondergelegen kelderlaag. Deze verhoging leidt ook tot een optrede ter plaatse van de voordeur aan de steegzijde, een welkome markering van de entree in de lange, smalle steeg. Aan de tuinzijde wordt de overgang naar de privétuin gevormd door een cortenstalen bordes dat even breed is als de nieuw toegevoegde schuifpui.

Met vier volwaardige verdiepingen, is de interne structuur volledig gereorganiseerd. De spiltrap heeft plaatsgemaakt voor 3 rechte steektrappen boven elkaar. De positie van dit trappenhuis markeert op alle verdiepingen de scheiding tussen de leefruimte enerzijds en de ondergeschikte functieruimtes zoals badkamer, toilet en techniek anderzijds. De bovenste en onderste verdieping zijn ingericht als slaapverdieping met badkamer ensuite. De beganegrondlaag en de daarbovengelegen laag zijn de woonlagen met keuken, eetkamer en zitkamer.

Op kelderniveau is de oude koekoek hersteld en het gesloten luik vervangen voor een open rooster, zodat de kelder ook over daglicht en frisse lucht beschikt. De kenmerkende dubbele openslaande deuren in de kopgevel van het pakhuis zijn eveneens gebleven maar zonder glas, zodat deze voldoende privacy bieden in relatie tot het naastgelegen Werkmanhof.

De gevels zijn meerdere malen grondig gewijzigd, waarbij iedere tijds- en gebruikslaag zijn sporen in het metselwerk heeft achtergelaten. Bij deze verbouw zijn opnieuw enkele oude vensters dichtgemetseld en twee nieuwe openingen toegevoegd. Het patchwork van verbanden, stenen, vullingen en renovaties hebben we zichtbaar gelaten en juist extra benadrukt door een nieuw verhaal te vertellen met herstelde stukken metselwerk, gestucte dichtgezette openingen en felgekleurde keimvlakken die hun eigen ritme volgen.

# LOCATIE

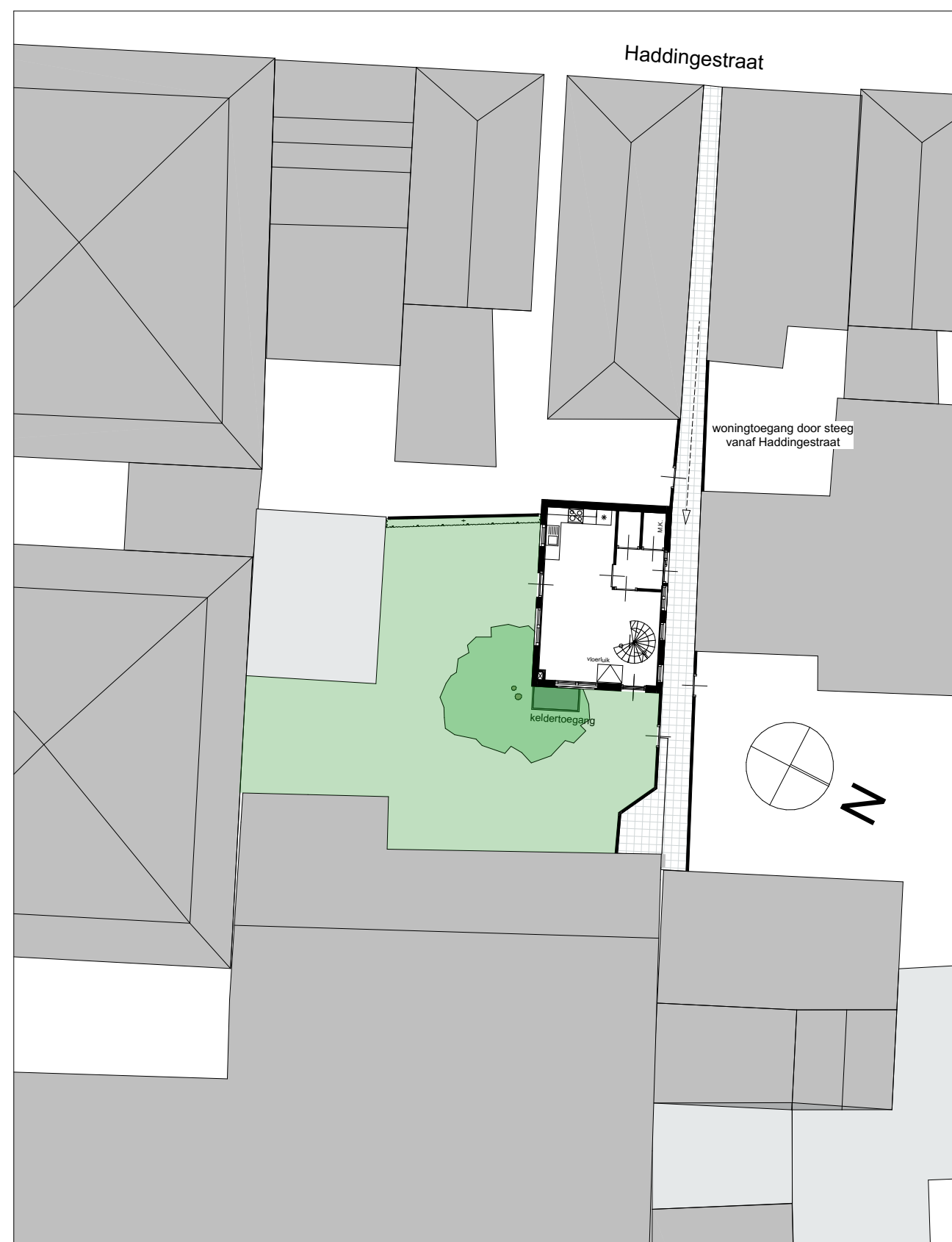


satellietbeeld + kadastraal



gebouw & tuin (vanuit zuidoost)

# SITUATIE



bestaande situatie 1:200

# SITUATIE



nieuwe situatie 1:200

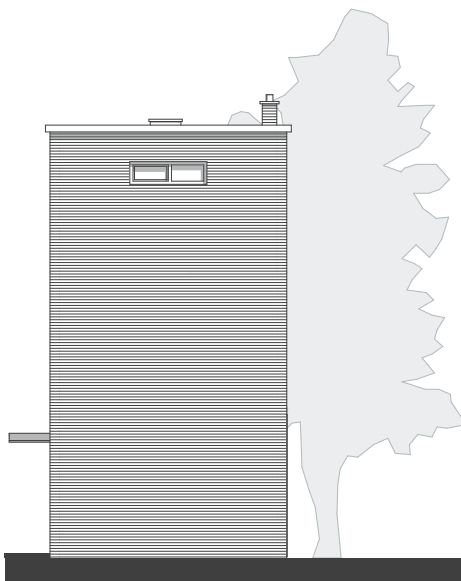
# GEVELS BESTAAND



Gevel oost



Gevel zuid



Gevel west



Gevel noord

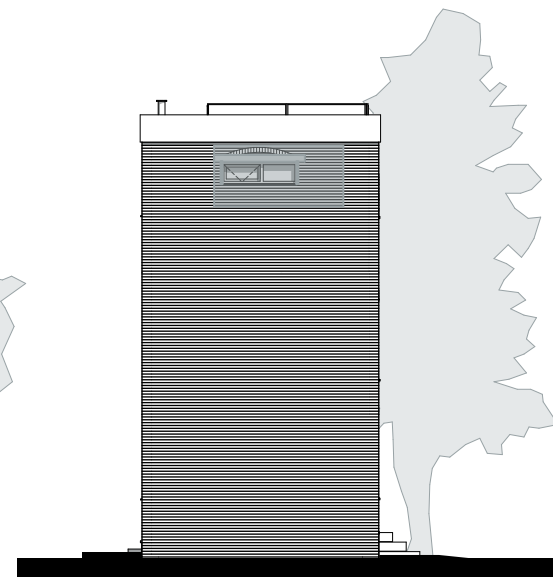
# GEVELS NIEUW



Gevel oost



Gevel zuid

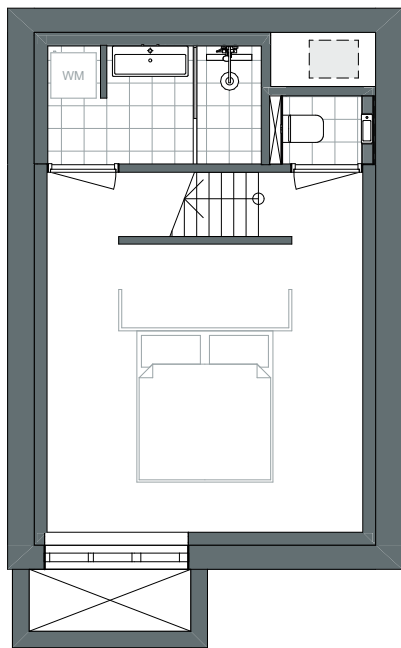


Gevel west

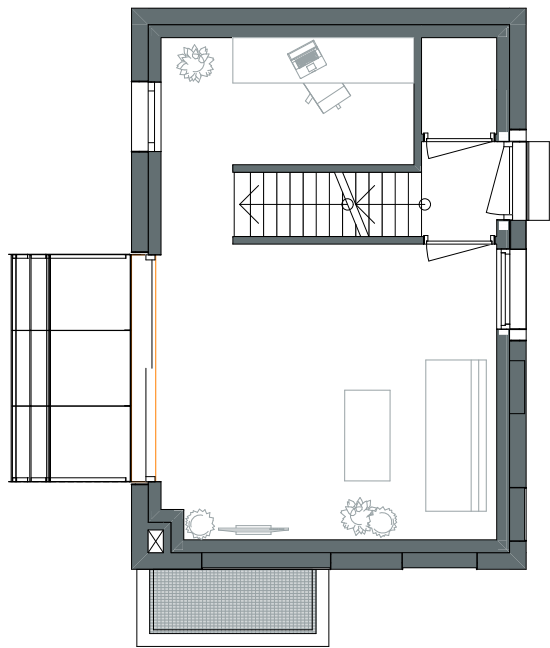


Gevel noord

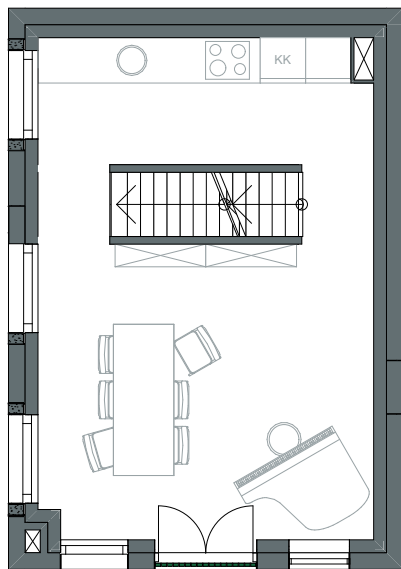
# PLATTEGRONDEN NIEUW



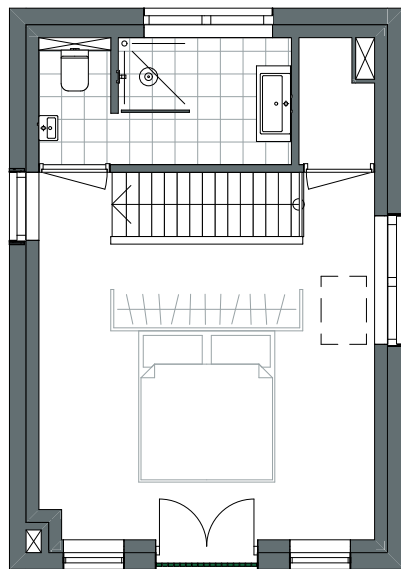
Soutterain



Begane grond

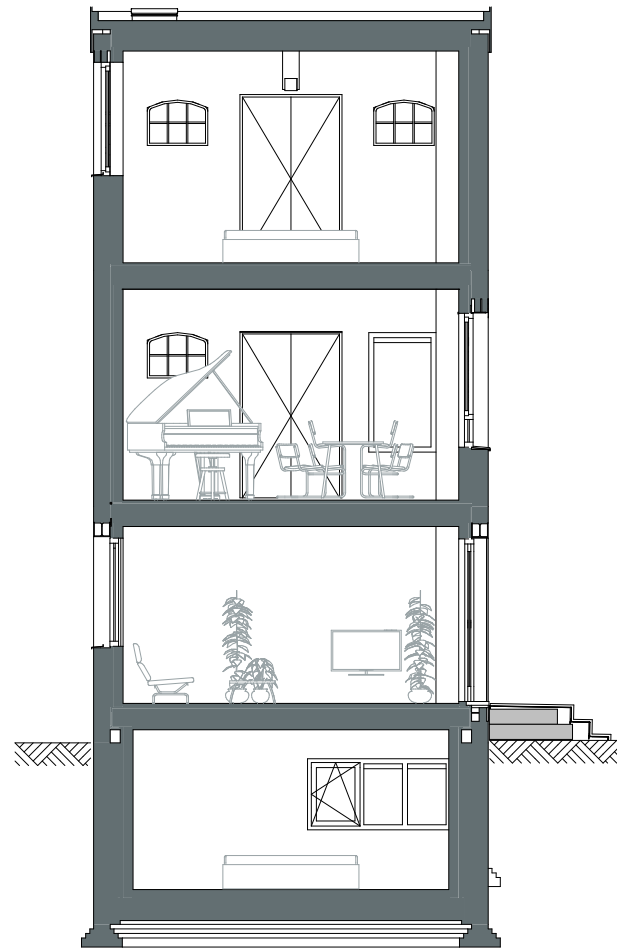


1e verdieping

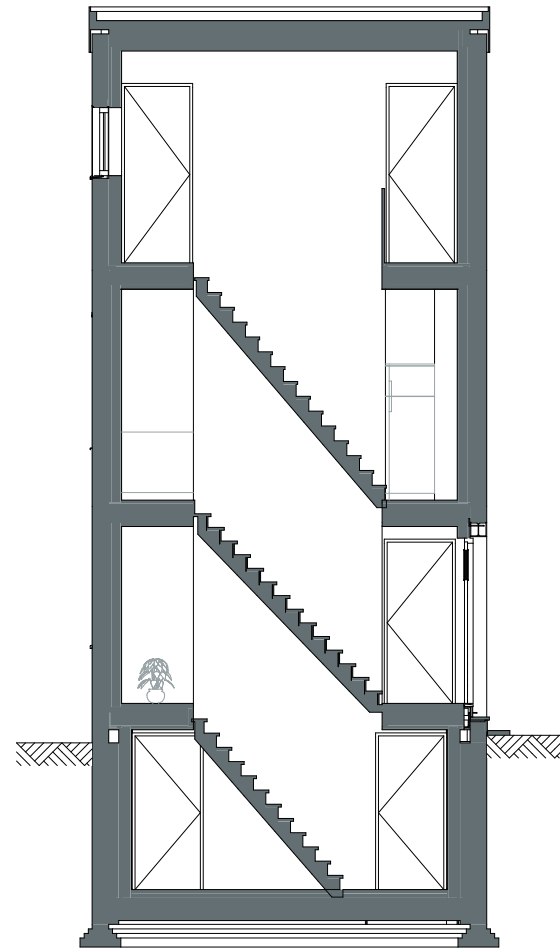


2e verdieping

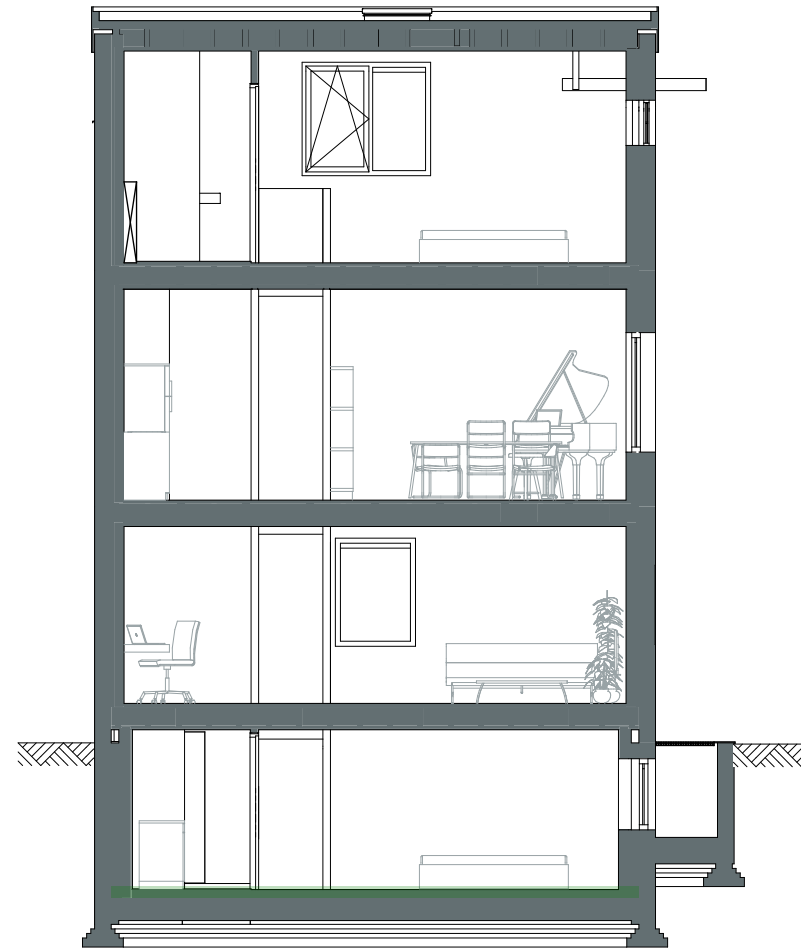
# DOORSNEDEN NIEUW



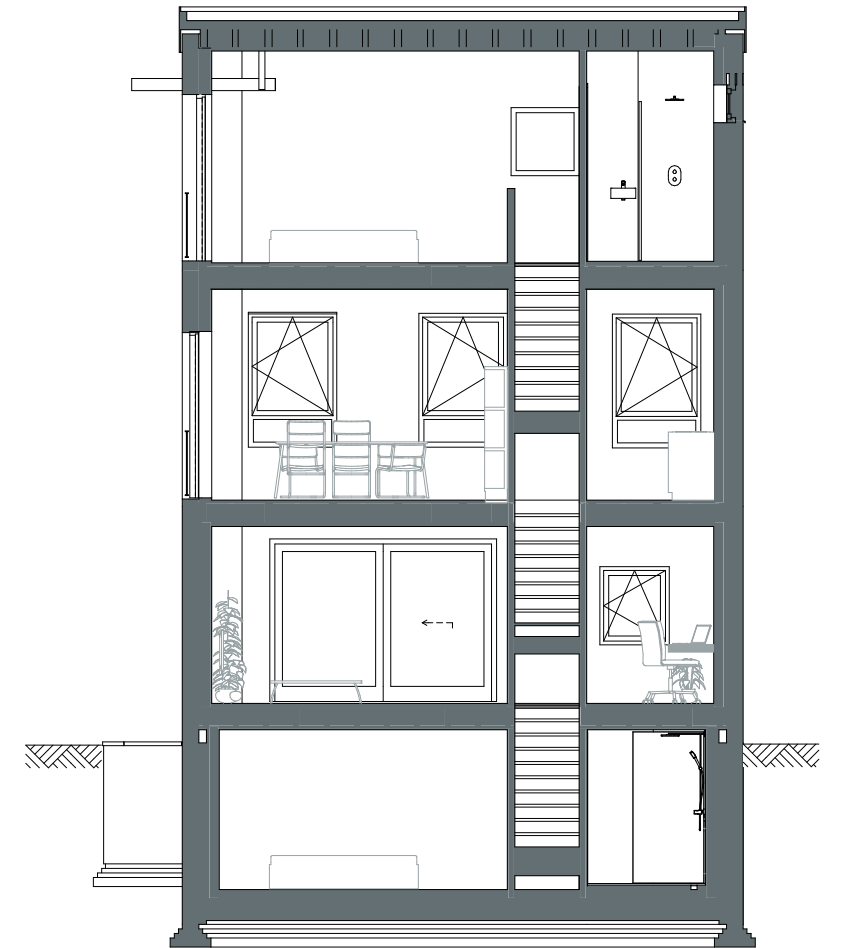
Doorsnede A



Doorsnede A1



Doorsnede B



Doorsnede B1

