



Mercado in Groningen

IMPULS VOOR DE BINNENSTAD VAN GRONINGEN

‘Wij willen gebouwen maken waar de stad iets aan heeft’, zegt Henk Stadens van De Zwarte Hond. Het onlangs door Plegt-Vos opgeleverde Mercado aan de Rode Weeshuisstraat in Groningen, dat hij samen met Loer Architecten ontwierp voor MWPO en Beauvast, is een schoolvoorbeeld van die ambitie. ‘Een achterafstraatje is een pareltje geworden’, aldus Frank Loer.

Waar de binnenstad van Groningen de laatste jaren in alle windstreken aantrekkelijker werd gemaakt, bungelde het gebied ten noorden van de Grote Markt er nog wat bij. Rob Schrier zag het met eigen ogen als hij met collega’s van MWPO-lunchwandelingen maakte. ‘De Rode Weeshuisstraat was echt de achterkant van de Grote Markt. Aan de kant van het oude weeshuis stonden best aardige gebouwen, maar die vielen weg tegenover een hoog, gesloten, blikachtig pand, waar vroeger de V&D opslagruimte had.’

Kwaliteitsimpuls

Dat moest anders kunnen, dachten MWPO en collega-ontwikkelaar Beauvast. In de loop van 2018 gingen ze samen met de architectencombinatie Loer architecten/De Zwarte Hond met de gemeente praten over een mogelijke kwaliteitsimpuls. Die ‘fijne, mooie gesprekken’ boden voldoende vertrouwen om eind van dat jaar het gebouw te kopen en de plannen voor Mercado verder te ontwikkelen. In 2019 werd Plegt-Vos aan boord gehaald als bouwver.

Eind november is Mercado in zijn geheel opgeleverd. Het bestaat uit 41 appartementen in zeven bouwlagen, boven een monumentale, transparante plint van zes meter hoog – waarin een DE-café en restaurant Het Zusje zijn gevestigd. Deze ruimte is en blijft vrij indeelbaar omdat de lift en het trappenhuis naar de woningen aan de zijkant zijn geplaatst. Opvallend is de vertrapende gevel: ‘Aan de kant van de Grote Markt hoog en richting de Rode Weeshuisstraat steeds wat lager, zodat hij daar aansluit bij de schaal van de panden aan de noordkant van die straat’, legt Frank Loer uit. Stadens: ‘Bovendien creëerden we hiermee voor een groot aantal appartementen een prachtig dakterras.’



‘Een nieuw pleintje gecreëerd’

– Henk Stadens





MWPO



BEAUVAST
DEVELOPMENT

DZH
DZH
DZH
de zwarte hand
architecture urbanism strategy

LOER
architecten

PLEGT-VOS



📍 ‘De juiste glazuur geeft een kleurnuance’

– Frank Loer



WONINGBOUW

Mooie gebouwen

‘MWPO is een ontwikkelaar die wil investeren in mooie gebouwen die ook een publieke aantrekkingskracht hebben’, zegt Schrier. Bij Mercado is dat zichtbaar gemaakt in gevel-elementen van groenblauw keramiek en een verticale tuin met 3.800 planten: klimplanten als ‘groene privacy-schermen’ aan de balkons en allerlei heesters in speciaal ontwikkelde plantenbakken in een uniek kleurenpatroon. ‘Maar het zit ook in de combinatie van een commerciële plint die iets doet voor de openbare ruimte en ontmoeting en woningen waar mensen een uniek thuisgevoel kunnen vinden.’

Ontmoetingsplek

Henk Stadens: ‘Je moet aan een gebouw kunnen aflezen welk deel voor de stad is, van en voor iedereen, en waar de bewoners hun privéruimte hebben. Bij Mercado hebben we dat bereikt door op de begane grond de footprint kleiner te houden dan die van het oude opslaggebouw. We hebben daar een nieuw plein-tje gecreëerd, als terras voor de horecagelegenheden en als ontmoetingsplek.’ Het helpt dat de gemeente de straat inmiddels autovrij heeft gemaakt en ook fietsers grotendeels uit de binnenstad weert, door hen te verleiden hun fiets in grote stallingen te parkeren. Stadens: ‘We zouden het wel toejuichen als de gemeente de handschoen oppakt en nog wat steen vervangt door groen.’

Maakbaarheid en betaalbaarheid

Herman Oostra en Martijn Bloemhoff waren als respectievelijk projectleider en hoofd uitvoerder namens Plegt-Vos verantwoordelijk voor de bouw van Mercado. Het is zeer waardevol dat de aannemer al na de schetsontwerpfase in het bouwteam gehaald werd, zeggen zij. Vanaf de DO-fase nam het bedrijf ook de ontwerpverantwoordelijkheid over. ‘Alles wat de architecten bedachten, konden

wij onmiddellijk beoordelen op maakbaarheid en betaalbaarheid’, legt Bloemhoff uit. ‘Niet alleen technisch, maar ook logistiek.’ Oostra: ‘Als bouwteam weten we meteen waar we aan toe zijn en als bouwer kunnen we vanaf het begin onze eigen methodiek en voorkeuren inbrengen. Het werkt efficiënt, je helpt elkaar verder in het proces.’

‘Stel dat een project als dit op basis van bestek en tekeningen was aanbesteed,’ zegt Bloemhoff, ‘dan was je als bouwer vast tegen onmogelijkheden aangelopen die dan weer aangepast moesten worden.’ Oostra: ‘Bijna alle partijen waren al voor de contractvorming aan boord om hun expertise in het BIM-model te gieten, zodat we continu konden clashen, zodat we in de uitvoering geen verrassingen meer konden tegenkomen.’

📍 ‘Gebouwen met een publieke aantrekkingskracht’

– Rob Schrier

Bijzondere gevel

In die goede sfeer kon ook samen de keus gemaakt worden voor de bijzondere gevel. Loer: ‘Het was echt een zoektocht: hoe maak je iets dat past op die plek? Aan de kant van het weeshuis heb je gestucte gevels in pasteltinten, aan de kant van de Grote Markt na oorlogse gebouwen met veel glas, beton en natuursteen.’ Stadens: ‘Op zich had baksteen daarbij gepast, maar dan heb je ook veel steigers nodig voor de metselaars en de kosten daarvan zie je niet terug in het resultaat.’ Loer: ‘Keramiek is óók een klei-product, maar met



BIJLBOUW

▣ Dak- & Gevelsystemen ● Milieutechniek ▲ Asbestsanering



Lycka Sloterdijk



Faculteit Geowetenschappen



Vincent van Gogh school



Renovatie watertoren Zwolle



Kop van Lombok



Dantuma



Leonardo college



Wildlands / Atlas Theater



Reactor instituut TU Delft

VESTIGING EMMEN

Marco Polostraat 12
7825 VM Emmen

info@bijlbouw.nl



HOOFDKANTOOR

Hertzweg 4
2952 BA Alblasserdam

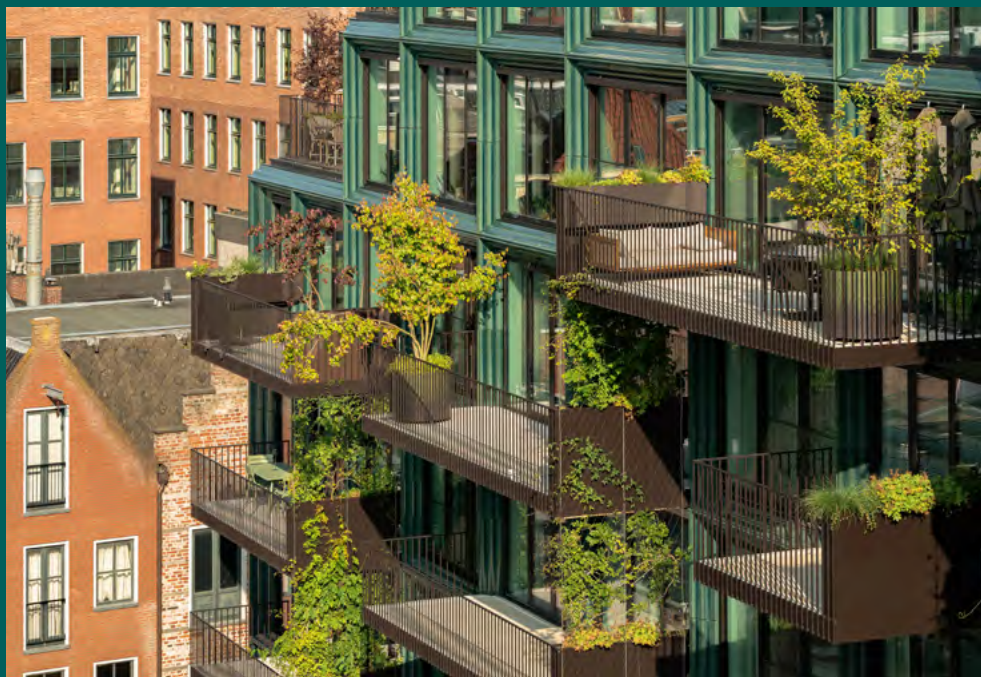
078 - 699 57 77



VESTIGING IJMUIDEN

Transportweg 20
IJmuiden

www.bijlbouw.nl



het juiste glazuur heb je een kleurnuance, een gelaagdheid die steeds iets anders weerspiegelt en dus een spannend effect geeft.' Schrier: 'De architecten kwamen ermee, Plegt-Vos ging rekenen en toen wisten we in no time dat dit de juiste keuze was.' Stadens: 'Complimenten daarvoor aan Plegt-Vos: zij toonden zich heel goed in staat om met ons mee te schakelen, in volledige transparantie, omdat ze het ook echt wilden.'

Perfect uitlijnen

Het was namelijk niet per se de makkelijke weg. Producent NBK in Duitsland moest heel wat monsters en proefopstellingen maken voor het perfecte 'Effektglasur' was gevonden. Oostr: 'We hebben op zeker moment zelfs een mock-up opgehesen en laten draaien, om de kleurstelling te kunnen beoordelen.' Plegt-Vos stemde met gespecialiseerd monteur Bijlbouw in Emmen de logistiek af. Bloemhoff: 'De gevels van de appartementen zijn opgebouwd uit hsb-elementen, waarbij de speciale damp-open folie ook gelijk de waterdichte schil van de gevel is. Op de hsb-constructie werd een aluminium frame aangebracht waarop Bijlbouw de keramische tegels heeft gemonteerd. Daarbij hadden ze geen speelruimte, dus het was aan ons om die hsb echt perfect uitgelijnd af te werken.'

Samen ervoor gaan

Schrier: 'Die gevel maakt het gebouw pas echt bijzonder, ik ben echt trots dat het is gelukt om dit te maken. Zonder bouwteam hadden we dat nooit gered.' Het is een tastbaar bewijs dat samen opwerken een voorwaarde is om een project als dit te doen slagen, vindt hij. 'Als de vibe goed is, kun je mooie prestaties neerzetten, maar dan moet je dus echt een team vormen dat er samen voor wil gaan.'



'Je helpt elkaar verder in het proces'

- Herman Oostr

Wij adviseren onze klanten bij verbouw- en nieuwbouwprojecten, het aanvragen van vergunningen, energieonderzoeken en allerhande (technische) vragen passend binnen ons dienstenpakket.

Noorman Bouw- en milieu-advies is als adviseur akoestiek, bouwfysica en brandveiligheid betrokken bij het project **'Mercado te Groningen'**

Wij zoeken voor onze opdrachtgevers de weg in de veelheid aan bouw- en milieuregels en de steeds sneller gaande technische ontwikkelingen. Onze bevindingen vertalen wij vervolgens in concrete, praktische en op maat gesneden adviezen.

Noorman Bouw- en milieu-advies
Paterswoldseweg 808, Groningen
Laan van Westenek 162, Apeldoorn

T 050 525 09 92
E info@noormanadvies.nl
I www.noormanadvies.nl

Akoestiek | Bouwfysica | Brandveiligheid | Geluid | Milieu



Gespecialiseerd in:

- Montage hsb daken en wanden
- Aanbrengen goot en gootbetimmering
- Aanbrengen van alle soorten gevelbetimmeringen

Hegedijk 46 | 8405 GV Luxwoude | Postbus 423 |
8440 AK Heerenveen
info@noltenbouw.nl | www.noltenbouw.nl



FUNDERINGSTECHNIEK

BAUER Funderingstechniek voert de volgende technieken uit:

- Mixed-In-Place soilmix
- Groutanker met strengen
- Groutanker (paal) met staven
- GEWI-anker (paal)
- Cement-bentoniet dichtwand
- Diepwand
- Jet grouten
- Grondverbetering



**Vooraanstaand
en betrouwbaar**

www.bauernl.nl

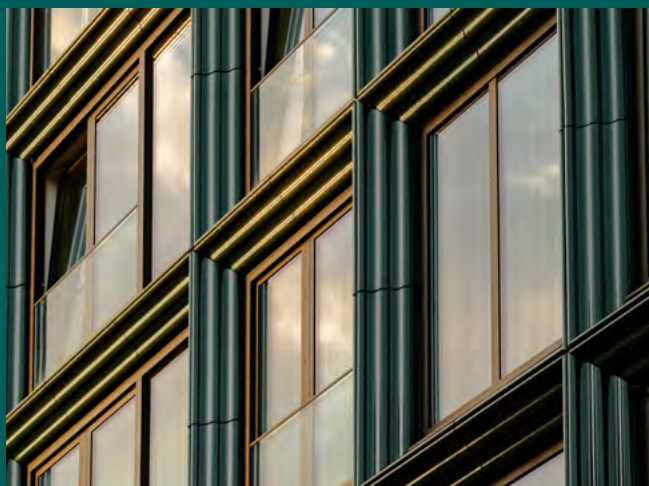


‘Hsb perfect uitgelijnd afwerken’

– Martijn Bloemhoff



Het was namelijk best een spannende onderneming met veel kosten die voor de baat uit gingen: niet alleen in ontwerp en bouw, maar bijvoorbeeld ook in sloop – inclusief sanering van spuitasbest – en archeologisch onderzoek. Ook op gebied van duurzaamheid werd veel geïnvesteerd: van triple glas tot het aanboren van 24 bronnen voor warmte- en koudeopslag. ‘Als je er zelf niet in gelooft, moet je er niet aan beginnen natuurlijk, maar je weet pas écht of je idee weerklinkt vindt als de verkoop begint.’



Liefde

De projectontwikkelaar kon de 41 woningen gelukkig heel goed kwijt. Dat is volgens Schrier te danken aan de unieke locatie, de architectuur, maar ook aan het feit dat kopers alle ruimte kregen om hun woning helemaal op hun wensen af te stemmen. Dat ging van de installatie van luxe keukens en badkamers tot het wijzigen van de indeling. In dat laatste geval kregen ze een mini-bouwteam tot hun beschikking, waarin Plegt-Vos alle extra werkzaamheden kon coördineren. ‘Deze doelgroep verwacht het beste en dat heeft ze ook gekregen, dankzij de geweldige inzet van alle partijen, van de betonleverancier tot de badkamerbouwer tot de hovenier. Er zit liefde in, dat zie je terug.’

Mercado te Groningen

Programma	:	41 luxe appartementen en penthouses, restaurants en parkeerkelder
Omvang	:	8.400 m2 BVO (commercieel 2.105 m2, wonen 6.362 m2)
Opdrachtgevers	:	Developers MWPO en Beauvast
Architecten	:	Architectencombinatie: De Zwarte Hond Architecten Loer Architecten
Adviseur installatie	:	abtWassenaar
Adviseur Bouwfysica en de brandveiligheid	:	Noorman Bouw- en milieu-advies
Constructeur	:	Dijkhuis Ingenieurs
Aannemer	:	Plegt-Vos Noord
Installateur E+W	:	Aalbers Nieuw-Buinen

Onderaannemers & leveranciers

Soilmix MIP wanden	:	Bauer Funderingstechniek B.V.
Leveren en aanbrengen van de keramische elementen en het ophangstelsel	:	Bijlbouw Dak & Gevelsystemen
Opleveringsschoonmaak	:	NIVO
Montage gevelbeplating	:	Noltenbouw B.V.
Leveren, monteren 103 Digiprotect deuren incl. Hang en sluitwerk	:	BPZ