

Crossroads Groningen

EEN KRUISPUNT WAAR VEEL SAMENKOMT

Hoogbouw, laagbouw, water, wegen en treinverkeer; Crossroads is een letterlijk kruispunt in de Reitdiepzone in Groningen. Crossroads ligt in het gebied tussen de Friesestraatweg, de spoorlijn tussen Groningen en Delfzijl en het Reitdiep, op een voormalig industriegebied dat potentie heeft voor een levendige stadswijk. Met een start van de plannen in 2015 kwamen er uiteindelijk 19 kadewoningen, 156 particuliere huurappartementen en 134 sociale huurappartementen tot stand te midden van alles crises die voor mogelijk konden worden gehouden.



‘Never waste a good crisis’, is het credo voor Martijn Gils van Geveke geworden in dit majestueuze project. Er speelde meer dan alleen de energiecrisis en de materiaalschaarste. ‘Vier afnemers binnen één groot bouwproject. Als platte organisatie hoogbouw aankunnen. Vóór op de planning blijven lopen in een vrij korte bouwtijd. De budgetten kunnen managen. Iedereen meekrijgen.’ Er waren nogal wat uitdagingen, maar het resultaat is verbluffend. ‘Als ik er nu overheen loop, dan zie je iedereen trots zijn op wat we hebben klaargespeeld. Dit was echt een bijzonder mooie klus.’

Snelkookpansessie

Gils is algemeen directeur bij Geveke sinds januari 2022. Vanaf dag één was hij betrokken bij het project. Zijn voorganger was dat al vanaf 2015, toen de locatie werd gekocht van Lefier, die nu weer gebruiker is geworden. ‘Woningcorporatie Lefier leverde het moederbestek, de opdrachtgever van projectmanagement BBC had een eigen basisplan, en er was een particuliere belegger met een wensenlijst. In een snelkookpansessie zijn er door ons eigen adviesbureau bestekken voor de deelprojecten geproduceerd, om zo eenduidig met goede documenten de bouw aan te vangen.’

Ruïnes WOII

‘Na 112 jaar bestaan is bouwen an sich voor Geveke niet heel spannend meer’, zegt Gils. ‘Maar je moet de grond uit voor je een cadans kunt vinden.’ Juist in die grond zaten veel verrassingen, die nergens waren gedocumenteerd. Het bleek dat bouwpuin van ruïnes van de Grote Markt, van direct na de Tweede

Wereldoorlog, op deze plek is gestort en daarnaast veel resten van fundaties vanuit de oude veevoederfabriek. ‘Die vervuiling en sanering hebben flink extra geld gekost.’

Van der Zee trap

Bijzonder genoeg kwam een ander item van de Grote Markt in Groningen juist heel goed tot zijn recht binnen Crossroads. In 2013 werd daar de alom bekende ‘Van der Zee’ trap afgebroken. ‘Als kind heb ik daar nog wel eens op gelopen’, weet Gils nog. De gemeente zocht nog naar een herbestemming voor de trap. In het hart van Crossroads is die nu weer opgebouwd, komende zomer wordt hij officieel onthuld. ‘Een prachtig voorbeeld van circulair bouwen’, aldus Gils.



‘**N**ever waste a good crisis’
- Martijn Gils



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 **'Crossroads 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 Hendriks Partners BV
Paterswoldseweg 808, Groningen
Laan van Westenenk 162, Apeldoorn
T 050 525 09 92
E info@noormanadvies.nl
I www.noormanadvies.nl

Akoestiek | Bouwfysica | Brandveiligheid | Geluid | Milieu

**Bouwen met
Betrouwbaarheid, Bekwaamheid en Creativiteit**

**Uw partner in:
Bouwadvies
Projectmanagement
Toezicht en directievoering**

Etten-Leur | Groningen | Utrecht

WWW.BBCBOUWMANAGEMENT.NL

Aardbevingsbestendige doorstrijmortel 'Op-Maat'



Crossroads Groningen



**UITBLOEIINGSARM®
(UA)**

DUBOKEUR®

Met uitstekend resultaat door TNO op aardbevingsbestendigheid getest met de nieuwe triltafeltest. Rapport TNO 2019, R10933.



- ✓ Optimaal stapeltempo, de doorstrijmortel is afgestemd op de metselstenen en de bouwplaatsomstandigheden volgens het Remix Mortel-Op-Maat® systeem
- ✓ Uitbloeingsarm, ter voorkoming van witte kalkuitbloei
- ✓ ER® Earthquake Resistance, op aardbevingsbestendigheid getest door TNO
- ✓ Uitstekende hechting, getest door TCKI met de vierlijns buigproef
- ✓ Duurzaam, met DUBOKEUR certificaat voor DUurzaam BOuwen





Oude glorie, nieuwe functie

‘Kunstpunt Groningen heeft bijgedragen aan het vinden van een goede plek voor de trap’, weet architect Jakob van Ringen. Hij legde de puzzel om de trap een plek te geven in Crossroads. ‘Oude glorie in een nieuwe functie’, legt hij uit, nu de trap dienst doet als toegang naar het leefdeck op het eerste referentieniveau.

Ontmoeting

De uitgangspunten voor de architect verklappen meteen dat Crossroads zijn naam eer aan doet: een seriebouwkundig raammodel dat recht moest doen aan de plek; een fietspad dat dwars door het terrein moest lopen, op een plek waar spoor, water en wegen samenkomen. ‘Alle vervoersvarianten ontmoeten elkaar hier’, aldus Van Ringen. Maar ook: ‘hoe meer randvoorwaarden, hoe leuker. Dan kun je tenminste ergens aan voldoen.’



Ons werk is nooit saai
- Ger Wessel

Remix/Sakrete mortels opnieuw positief beoordeeld

Recent zijn de Remix/Sakrete Metselmortels met kalk, Doorschrijkmortels en Dunbedmortels door het NIBE opnieuw positief beoordeeld. De DUBOkeur® certificaten zijn verlengd tot 2025. De Remix/Sakrete mortels behoren hiermee tot de milieutechnische top en zijn (aantoonbaar en gecertificeerd) een duurzame keuze. CO2-reducties waar nu veel aandacht voor is, zijn bij Remix al jaren gemeengoed!



Het NIBE berekent voor het DUBOkeur® de totale milieu-impact van een product in alle fases van zijn levenscyclus, rekening houdend met 18 milieueffecten. De totale milieubelasting van een product wordt vervolgens vergeleken met andere producten die voor deze toepassing gekozen kunnen worden. Met het DUBOkeur® laten fabrikanten/leveranciers zien dat hun producten tot de meest milieuvriendelijke producten behoren en zien de afnemers dat het product het milieu zo min mogelijk aantast.

Expressiviteit

‘Om een ontwerp te laten landen is het belangrijk de omgeving goed te kennen’, legt Van Ringen zijn werkwijze uit. ‘Grote beeldelementen waren hier een belangrijke oplossing. Dat hebben we tegelijk expressief willen maken, door gevels op verschillende schaalniveaus een goed beeld op te laten leveren. Veel doorkijkjes maken het een visueel spannend geheel. Het past bij de stijl van ons werk. Het ontwerp viel naadloos in elkaar met de constructie en de detaillering.’

Geprinte steenstrips

Echte innovaties durft Van Ringen niet te noemen. ‘Ons bureau bestaat bijna 50 jaar, in 1974 bouwden we de eerste zonnwoning. Toen al waren we bezig met energie en milieu.’ Een leuke technische innovatie kent Crossroads wel. ‘We kregen de opdracht om geen gebruik meer te maken van steenstrips. Echter, we waren al aan het bouwen en voor de kadewo-

ningen waren steenstrips bedacht. We hebben dat opgelost met Sto Isoned, een groot Europees bedrijf, waarmee we een digitale imitatie van de gevel hebben gemaakt. De ontworpen stenen werden computergestuurd geoppert in een gevarieerde metselgang. Het resultaat zijn steenstrips van een papierachtig soort, gedrenkt in hars, gemengd met zand, dat net zoveel weegt als karton. Een voortreffelijke innovatie die een oplossing bood voor een tijdens de bouw aangescherpte eis van de gemeente.’

Verbinding

Remix leverde volgens het Remix Mortel-Op-Maat systeem een aardbevingsbestendige en uitbloeiingsarme doorschrijkmortel voor het traditionele metselwerk. Jan Jousma, productmanager bij Remix: ‘Deze mortel heeft een hoog watervasthoudend vermogen en is speciaal afgestemd op de sterk zuigende metselstenen, de weersomstandigheden op de bouw en het risico op aardbevingen. De Remix





'Niets is standaard in ons werk'

- Tineke Noorman

doorstrijkmortel vormt een bijzonder sterke verbinding tussen de metselstenen met een superieure hechting.' De mortel is hierop - voorafgaande aan de toepassing binnen Crossroads - uitgebreid getest door TCKI met de vierlijns buigproef en op aardbevingsbestendigheid door TNO met de triltafeltest.

Kneden en duwen

Opvallend aan de hoogbouw zijn de besloten loggia's. Passend in het geheel zijn ze duidelijk een gevolg van benodigde geluidsbeperving. Noorman Bouw- en Milieuadvies tekende voor die oplossing, als ook voor de andere geluidwerende maatregelen, de bouwfysica en de



'Hoe meer brandvoorwaarden, hoe leuker'

- Jakob van Ringen

brandveiligheid van het hele project. Al in een vroeg stadium zat Tineke Noorman met de aannemer en architect om tafel om de puzzel op te lossen. 'Niets is standaard in ons werk. Wat architectonisch past, hoe de aannemer denkt; de plaatselijke regelgeving; het heeft allemaal invloed op de adviezen die wij geven. Natuurlijk heb je wel een draaiboek met oplossingen, maar in dit project moesten we gebouwspecifiek kneden en duwen, zodat het passend werd bij het ontwerp.'

Denkwerk

Ook Noorman benoemt de variatie van bouwstijlen in het project, waardoor het werk een uitdaging werd. Het maken van een goede gevelgeluidisolatie zorgde dan ook voor het meeste denkwerk. Dat werd een advies op maat voor de verschillende onderdelen waaruit dit project bestond. 'De geluidbelasting en regelgeving daarbij is anders richting spoor, dan richting het autoverkeer', legt Noorman uit. 'Een trein komt niet iedere minuut langs, maar op de ringweg rijden wel constant auto's.' Naast de oplossing met de besloten loggia's in de hoogbouw was die voor de gevels langs de autoweg even eenvoudig als innovatief. Noorman: 'Er zijn dubbele ramen geplaatst die zowel open kunnen als naar binnen gedraaid, waardoor je ze van binnenuit goed kunt onderhouden. Het klinkt niet innovatief, maar ik heb er andere projecten op zien stranden.'

Even opzij kijken

In dit project was Noorman van begin tot einde betrokken. 'Tijdens de bouw kwam ik per toeval zelfs iedere week langs Crossroads. Ik heb het project letterlijk zien groeien. Na de laatste controlemetingen is het straks afgerond. Toch blijf je altijd even opzij kijken wanneer je gebouwen passeert waar je aan meewerkte. Het was een mooie samenwerking. De puzzel is hier weer netjes opgelost.'

Diversiteit

'Dit project is hét bewijs dat een samenwerking tot een goed eind gebracht kan worden', vertelt

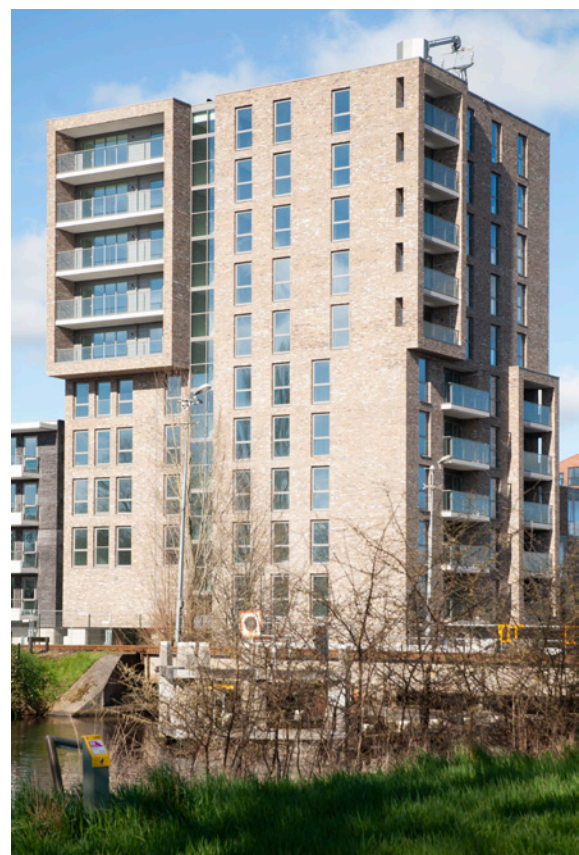
Ger Wessel namens BBC Bouwmanagement. Zelf was hij minder direct betrokken, maar de drie mannen die dat wel waren, en ze moeten even genoemd: Ton Lauret, Hein Rocks en Harry Braams, waren dat wel in dit project, waarin de uitdaging vooral in de diversiteit zat. 'Een leuke verantwoordelijkheid', aldus Wessel.

De juiste aandacht

BBC Bouwmanagement verzorgde namens hun opdrachtgever het projectmanagement van de huurappartementen. 'We hebben ervoor gezorgd dat iedere woning de juiste aandacht kreeg. De diversiteit was voor ons de uitdaging. Je kunt niet zeggen 'als we er eentje kennen, dan kennen we ze allemaal'. Daarom is ook al in december begonnen met de oplevering. Zo had de aannemer tijd om het aanpakken van opleverpunten te spreiden.'

Nooit saai

'Ons werk is nooit saai', vindt Wessel. 'Hoewel je verwacht dat het om techniek draait, draait het voor ons om mensen. Je kunt de techniek nog zo goed uitgedacht hebben, je moet met elkaar om tafel om een project te engineeren en dat vervolgens nog in werkelijkheid gaan bouwen als team. Die dynamiek tussen mensen, dat is waarom ik hoofd projectmanagement ben geworden. In dit geval deden we ons





‘Metselstenen met een superieure hechting’
- Jan Jousma

werk in een combinatie van gebouwen, met een evenzo complexe ligging in de stad en slechts een postzegel om op te bouwen. De kwaliteitsbewaking die wij doen, is slechts van toegevoegde waarde op de complimenten voor de aannemer hier.’

Met elkaar

Gils besluit: ‘Persoonlijk ben ik heel trots dat ik dit met Geveke heb mogen doen, het bedrijf waar ik vroeger al eens stage liep en nu leiding aan geef. Het allermooiste vind ik dat je die trots bij iedereen merkt, als je op Crossroads rondloopt. We hebben dit echt met elkaar klaargespeeld.’

CROSSROADS: 273 APPARTEMENTEN, 19 KADEWONINGEN, GRONINGEN

Ontwikkelaar : Geveke Bouw
Opdrachtgever : Lefier

BOUWTEAMLEDEN

Architect : Van Ringen architecten
Bouwdirectie : BBC Bouwmanagement
Adviseur bouwfysica, akoestiek en brandveiligheid : Noorman Bouw en milieuadvies
Constructeur : Ingenieursbureau Dijkhuis
Aannemer : Geveke Bouw
Installatietechniek E+W : Damstra Installatietechniek

ONDERAANNEMERS EN TOELEVERANCIERS

Steigerbouw, hoogwerkers, verreikers, bouwliften en materieelverhuur : Gjaltema Steigerbouw
Aardbevingsbestendige uitbloeiingsarme Doorstrijkmortel : Remix Droge Mortel
Egaliseren, PVC Vloeren, schoonloopzones, vloerplinten en gordijnrails : Kuurman Noord
Afbouw +tegelwerk : Paas Totaalafbouw

Fotografie: Henri Hendriks

Tekst: Thea van der Schaaf

Meer dan 110 jaar uw garantie voor comfort en zekerheid!

Comfort en toch duurzaam
Koninklijke Damstra Installatietechniek heeft als onderaannemer van Geveke Bouw de complete werktuigbouwkundige en elektrotechnische installaties van de appartementen en kadewoningen verzorgd.

Daarnaast hebben wij het ook de zonnepanelen op de daken geplaatst en de laadpalen op het parkeerterrein geïnstalleerd. De gebouwen zijn geheel gasloos en daardoor klaar voor een duurzame toekomst!

Wij wensen de nieuwe bewoners heel veel woonplezier!

Damstra
Koninklijke
Installatietechniek

PAAS
TOTAALAFBOUW

Showroom
Cornelis Houtmanstraat 14
7825 VG Emmen

T 0591 - 74 50 97
E info@paastotaalafbouw.nl

CEMENTDEKVLOREREN - STUKADOORS
TEGELWERKEN - AFBOW EN VASTGOEDONDERHOUD

WWW.PAASTOTAALAFBOUW.NL