



## TRANSITIE NAAR WERKMANHOF GRONINGEN BOUWEN OP EEN MIDDELEEUWSE POSTZEGEL

Het is op alle fronten een gevarieerd geheel geworden: Werkmanhof Groningen. Een combinatie van huurappartementen en winkellocaties, in de Pelsterstraat midden in het centrum van Groningen. Sinds 1 juli hebben de bewoners er hun intrek genomen.

‘Ingewikkeld, uitdagend en daardoor leuk’, vat Harrie Munnik meteen het project Werkmanhof samen voor het aandeel dat zijn brandadviesbureau erin had. Iedereen heeft het recht om brandveilig te zijn, is het credo van Munnik Brandadvies. Dat was hier in Groningen een bijzonder traject. ‘Toen ik de tekeningen binnen zag komen, viel me direct het buitengewone complexe ontsluitingsprincipe op.’

### Doodlopende eindes

‘Rekening houdend met alle verschillende bouwlagen en hoogtes hebben we met de architect naar optimalisaties gekeken om de meest efficiënte oplossing voor ontsluiting in dit pand te vinden, gaat Munnik verder. ‘We hadden te maken met doodlopende eindes, waarbij we aanvullende gelijkwaardigheden hebben gebruikt. Een gelijkwaardig-



heid is als je wat beoogd is met de regels, op een andere manier te bewerkstelligt dan in die regels staat omschreven, met kostenefficiëntie en/of functioneel gerichte brandveiligheid als doelstelling. Het zijn regels die je goed moet kennen om ze te begrijpen en als gelijkwaardigheid toe te kunnen passen. ‘Het is geen rocketscience, maar hier wel bijzonder goed gelukt.’

📍 **‘Regels  
kennen om  
ze te begrijpen’**

- Harrie Munnik

### Ieder z’n eigen nuts

Naar wens van de opdrachtgever heeft iedere woning en bedrijfsruimte een eigen nutsaansluiting gekregen. ‘De

gasloze appartementen en bedrijfsruimtes hebben allemaal energielabel A++, wekken ieder hun eigen stroom op en overall ligt vloerverwarming en -koeling', vertelt Theo Mensen van Velgsib Installatietechniek. 'Deze duurzame manier van bouwen en installeren past bij ons. En we werken vaker samen met Bouwbedrijf Kooi, dat maakte de samenwerking goed.

### Complexe constructie

'Onze grootste uitdaging was het verwerken van het installatiewerk in de complexe bouwkundige constructie; met heel veel interne hoogteverschillen, verschillende schachten en geen traditionele betonvloer maar een lichtgewicht vloer. Het viel niet mee om hier een specifiek ontwerp op te maken. Een van onze werkvoorbereiders heeft zich er helemaal in vastgebeten en het volledige ontwerp in 3D getekend', aldus Mensen.

### Om de voorgevel heen

Minstens zo'n grote uitdaging was het bouwen in de binnenstad. Mensen: 'Het was logistiek een enorme uitdaging om de materialen op tijd op de goede plek te krijgen. Daarbij moesten we om de bestaande voorgevel heen werken. Door systematisch te werk te gaan is dat gelukt. Het resultaat is juist weer heel ruimtelijk, met een verrassende binnentuin.'



**'Verrassend ruimtelijk resultaat'**

- Theo Mensen

### Allesbehalve standaard

Het laten bestaan van de voorgevel was inderdaad een vereiste van de gemeente. 'In overleg met de steigerbouwer en constructeur hebben we een plan gemaakt om de gevel in stand te houden tijdens de sloopwerkzaamheden van de rest van het gebouw', vertelt Jan de Ruiter van Bouwbedrijf Kooi. 'Dat is gelukt, en die constructie heeft zelfs een kleine storm doorstaan. Dat vonden we spannend, maar we hadden alle vertrouwen in de expertise van onze partners. De linkerzijde van de voorgevel is ook allesbehalve standaard geworden. Met de metselaar hebben we proefopstellingen gemaakt, het kwam echt op vakmanschap aan met inspringende en uitspringende koppen, kettingverbanden en staande verbanden.'

### Archeologische vondsten

Dit soort projecten zijn een mooie afwisseling met meer standaard woningbouw, vindt De Ruiter. 'Dit geeft meer uitdaging. Hier kom je soms dingen tegen die je van tevoren niet had bedacht, of waar niet over na kon worden gedacht, omdat het pas bij de sloop werd blootgelegd. Gelukkig hadden we nog enigszins houvast aan tekeningen van vroeger, al waren die minstens honderd jaar oud. Er kwamen zelfs nog wat archeologische vondsten naar boven.'



### Licht bouwen

De opdracht was om licht te bouwen, dus niet traditioneel met breedplaatvloeren en kalkzandsteen muren, maar een licht casco. De wens was om de bestaande kelders en fundering te behouden en hergebruiken. 'Dat is deels gelukt, maar was zoals genoemd ook een van de redenen om licht te bouwen. Hier en daar hebben we de fundering wat meer draagkracht gegeven, maar hij is blijven bestaan. De kelders, die eerder dienden als archiefopslag, hebben nu de functie van fietskelder en bergingen.'





**REVOORT** • CIRCULAIR  
SLOPEN &  
SANEREN



[WWW.MUNNIKBRANDADVIES.NL](http://WWW.MUNNIKBRANDADVIES.NL)

milieubewust

**ZIJLSTRA**  
s c h i l d e r s

*Ook thuis in LEAN projecten*

Postbus 126  
9560 AC Ter Apel  
Telefoon (0599) 581177  
[info@zijlstraschilders.nl](mailto:info@zijlstraschilders.nl)



Steenhouwer 6 Telefoon 0599-612 178  
9502 ET Stadskanaal E-mail: [info@velgsib.nl](mailto:info@velgsib.nl)

**INSTALLATIETECHNIEK**

Velgsib Installatietechniek is sinds 1965 actief in de technische dienstverlening en is inmiddels uitgegroeid tot een onderneming met ca. 50 personen. Onze klantenkring zijn particulieren, gemeenten en bedrijven. De ervaring door de jaren heen heeft er dan ook toe geleid dat Velgsib Installatietechniek een vertrouwd adres voor degelijk vakwerk op elk installatiegebied is.

**In deze editie werkten wij mee aan;**

- **Werkmanhof, transformatie aan de Pelsterstraat in Groningen**
- **Nieuwbouw Enexis in Kolham**

[www.velgsib.nl](http://www.velgsib.nl)



‘**M**ooie  
afwisseling  
met standaard  
woningbouw’  
- Jan de Ruiter

### Liefde voor het stadshart

Het ontwerp van Werkmannhof was in handen van Zofa Architecten. Het project ligt in het verlengde van de manifestatie Wonen in Stadshart, in 2017 geïnitieerd door de gemeente Groningen. De manifestatie had als doel te onderzoeken hoe meer en vooral andere woonruimte gerealiseerd kan worden: passend bij het Groninger stadshart en met liefde ontwikkeld en ontworpen. Met die liefde voor dit gebouw zit het wel goed. Ruim een eeuw geleden, in 1912, werd hier naar een ontwerp van Pieter van de Wint een nieuwbouwplan gemaakt voor een drukkerij op de begane grond met twee bovenwoningen aan de voorzijde. Twee naast elkaar gelegen percelen werden daarvoor samengevoegd. Zofa architecten liet zich inspireren door deze historie, en het langere verleden van de plek, die teruggaat tot in de Middeleeuwen. De ruimtelijke opzet uit die tijd en de uitstraling van het gebouw is van cultuurhistorisch belang geweest en heeft geleid tot dit ontwerp.

### Mooie referentie

Hoe men dat in de Middeleeuwen deed, weten we niet, maar anno 2023 was het letterlijk bouwen op een postzegel, midden in de binnenstad, vinden alle geïnterviewden. Met links, rechts en achter de bouwplaats een ander pand. Alleen al voor wat betreft de logistieke uitdaging is dat absoluut een mooie referentie. Net als de samenwerking, die zeer positief was. ‘Hier was input van alle partijen hard nodig en werd het ook gewaardeerd door alle partners’, is de ervaring van Harrie Munnik.

## WERKMANNOF, TRANSFORMATIE AAN DE PELSTERSTRAAT TE GRONINGEN

### BOUWTEAMLEDEN

|                                                                           |                                    |
|---------------------------------------------------------------------------|------------------------------------|
| Opdrachtgever                                                             | : Re-z ontwikkeling                |
| Adviseur<br>brandveiligheidsplan<br>en brandoverslag en<br>detailleringen | : Munnik Brandadvies               |
| Architect                                                                 | : Zofa Groningen                   |
| Constructeur                                                              | : Goudstikker de Vries             |
| Aannemer                                                                  | : Bouwbedrijf Kooi Appingedam      |
| W-installaties                                                            | : Velgsib Installatietechniek B.V. |

### ONDERAANNEMERS EN TOELEVERANCIERS

|                                                                                                                                                  |                                      |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|--------------------------------------|
| Leveren, monteren<br>166 stalen kozijnen/<br>opdekdeuren, 78<br>Digiprotect HPL deuren,<br>10 Zorgplus schuifdeursets<br>incl. hang en sluitwerk | : BPZ                                |
| Asbest sanering /<br>sloopwerk kozijnen                                                                                                          | : Revoort Circulair Slopen & Saneren |
| Metal Stud wanden en<br>-plafonds incl. affilmen en<br>kitwerk plafonds                                                                          | : Unipé Afbouw B.V.                  |
| Schilderwerk                                                                                                                                     | : Zijlstra Schilders b.v.            |
| Afval                                                                                                                                            | : NNRD/ Visser                       |
| Uitbloeiingarme<br>doorstrijkmortel                                                                                                              | : Remix Droge Mortel                 |
| Afvalverwerking,<br>transport & recycling                                                                                                        | NNRD                                 |