



ONTWERP 'KATTENHOF'

Herontwikkelingsonderzoek terrein Holland Casino Groningen

Auteurs

*Joseph Gardella,
Marnix Prins,
Lars Ruinemans*

Opdrachtgever

*Gemeente Groningen
Dhr. Jan Martijn Eekhof*

Datum

28 mei 2018

Versie

Definitief

Projectgegevens

Project *Herontwikkelingsonderzoek terrein Holland Casino Groningen*
Locatie *Groningen*
Adres *Kattendiep 150*
Opdrachtgever *Gemeente Groningen*
Contactpersoon *Dhr. Jan Martijn Eekhof*
Email *jan.martijn.eekhof@groningen.nl*
Telefoonnummer *06 3167 1331*

Begeleider *Dhr. J. de Haan*
Lezer *Mevr. V. Diderich-Georgievskia*

Opleiding *Bouwkunde, specialisatie Architectuur*
Opleidingsfase *Afstudeeronderzoek*
Onderwijsinstelling *Hanzehogeschool Groningen*

Groepsleden	<i>Joseph Gardella</i>	<i>335394</i>	<i>j.g.gardella@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Marnix Prins</i>	<i>319403</i>	<i>m.h.prins@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Lars Ruinemans</i>	<i>333143</i>	<i>l.ruinemans@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>



Voorwoord

Op een doorgaans rustige zondagochtend, 27 augustus 2017, staat het historische stadshart van Groningen vol met laaiende sirenes. Er is brand uitgebroken in het pand van Holland Casino en de vlammen slaan uit het dak. Het Casino is op dat moment gesloten en op een enkele beveiligiger na, zijn er geen mensen in het pand. Het vuur grijpt echter zo snel om zich heen, dat naastgelegen woningen worden ontruimd. Hetzelfde geldt voor het tegenoverliggende hotel, waar de gasten door de politie uit hun bed worden gelicht. Preventief worden de daken van omliggende bebouwing door de brandweer natgehouden, in de hoop dat het vuur niet zal overslaan. In dat geval is een ramp compleet.

De brandweer slaagt erin de brand meester te worden en laat het gebouw gecontroleerd uitbranden. Als de rook optrekt, blijkt pas hoe groot de schade is. Inmiddels zijn er maanden verstreken en is gebleken dat het pand volledig gesloopt zal moeten worden. Die sloop is in volle gang. Hoe verder de sloop vordert, hoe groter het achterblijvende gat wordt in het centrum van Groningen. Langzaamaan begint men zich af te vragen hoe het stedelijke gebied opnieuw zal worden ingevuld.

Het Gedempte Kattendiep, de locatie van het Holland Casino Groningen is een bijzondere. Ooit was het één van de vele Groningse grachten, '*diepen*', zoals men deze noemt in de stad. Het was een plek van handel en commercie. Ooit was het een plek van industrie, een textielfabriek. Ooit was het een plek van vergane glorie, een armoedig stukje vergeten stad. Ooit was het dé plek voor een potje gokken, een luxe avond in een waar gokpaleis¹. En nu vraagt deze plek om een nieuwe invulling. Daar zal in dit afstudeeronderzoek naar herontwikkeling van dit terrein naar worden gekeken.

¹ 'Ooit was ...' t/m '... waar gokpaleis': Zie bronnenlijst.

Samenvatting

Een herontwikkeling van het Holland Casino terrein te Groningen is een lastige opgave. De locatie van het terrein ligt op een historisch markante positie in de stad; de plek van vroegere verdedigingswerken en later een belangrijke vaarverbinding. De locatie vraagt om een oplossing tussen verschillende schalen die samenkomen. Aan één zijde grenst de locatie aan het brede straatprofiel van het Gedempte Kattendiep, de andere zijde wordt ontsloten door een smalle en oude steeg van amper twee meter breed. Het terrein grenst aan een van de oudste gebouwen van de stad, het Pepergasthuis. Tegelijk grenst het aan een bovengrondse, autonome, vrijstaande parkeergarage die is overgebleven na het afbranden van het casino en aan nog een andere zijde relatief hoge wederopbouwarchitectuur. De overgang tussen schaalniveaus werkt zelfs door tot in de bestemmingsplannen waar wederom dit terrein op de overgang ligt tussen verschillende bestemmingszones. De ontwerpopgave gaat in op deze schaalverschillen in bouwhoogten, historie, uitstraling en ervaringen.

Vanuit de ontwerpvisie wordt getracht een gebied te creëren waar het fijn vertoeven is, het gebied moet ruimte bieden voor ontspanning. Belangrijke ervaringswaarden uit de vele Groninger binnenhoven, zoals stilte en ontsnapping aan het drukke stadsleven, moeten in het ontwerp een plek krijgen. De binnenstad is van iedereen en iedereen moet er kunnen wonen, werken en recreëren.

De uitwerking van de visie heeft geresulteerd in een zestal vrijstaande woningen aan de zijde van het Gedempte Kattendiep, die door nauwe stegen van elkaar gescheiden worden. Deze stegen leiden tot een intieme binnentuin die naast de woningen begrensd wordt door een appartementenblok met drie appartementen en een horecavoorziening. De binnentuin kent slechts één ingang en is ommuurd met metselwerk in halfopen verband, hierdoor ontstaat een gelaagdheid in de relatie tussen openbaar en privé.

Dit thema heeft verdere doorvoering gekregen in de woningen en appartementen. Door toepassing van het halfopen metselwerk ook hier, is saamhorigheid gecreëerd in het gehele plan. Eén van de belangrijkste thema's, de relatie tussen open en gesloten, heeft hier ook veel aandacht gekregen. De ontsluiting van de woningen geschiedt aan de zijde van de binnentuin en ook de verblijfsruimten bevinden zich aan deze zijde. Horeca en detailhandel bevinden zich op de begane grond van de volumes en zijn georiënteerd naar de straatzijde, tegenovergesteld aan de ontsluiting van de naar de binnentuin gekeerde woningen.

Het plan omvat een drietal starterswoningen, drie gezinswoningen, drie integraal toegankelijke appartementen, ruimte voor één of twee horecavoorzieningen, drie ruimtes voor kleinschalige detailhandel, een overdekte fietsenstalling en negen bergingen voor bewoners en een openbare binnentuin. Met deze opsomming aan functies wordt voldaan aan de visie en de wens om een multifunctioneel geheel te ontwerpen dat in alle behoeften voor diverse doelgroepen voorziet. Het geheel functioneert als woon-, werk- en recreatieplaats.

Inhoudsopgave

PROJECTGEGEVENS	1
VOORWOORD	2
SAMENVATTING	3
INHOUDSOPGAVE	4
1. INLEIDING	6
1.1 AANLEIDING	6
1.2 PROBLEEMSTELLING	6
1.3 DOELSTELLING	6
1.4 ONDERZOEKSSTRUCTUUR	6
1.5 STROOMSCHEMA	7
2. PROGRAMMA VAN EISEN	8
2.1 METHODIEK	8
2.2 BEANTWOORDING DEELVRAGEN	8
2.2.1 <i>Deelvraag I</i>	9
2.2.2 <i>Deelvraag II</i>	9
2.2.3 <i>Deelvraag III</i>	10
2.3 PROGRAMMA VAN EISEN	11
3. VISIE	12
4. ONTWERPDEFINITIE	13
4.1 HOOFDCONCEPT	14
4.2 GEBRUIKSDIVERSITEIT	15
4.3 VERBLIJFSKLIMAAT	16
4.4 ROUTING	17
4.5 MATERIALISATIE	19
4.6 VERHOUDINGEN	19
5. VRIJSTAANDE WONINGEN EN WINKELRUIMTEN	21
5.1 ONTWERPCONCEPT	21
5.2 ARCHITECTONISCHE UITWERKING	22
5.2.1 <i>Plattegronden, gevels & doorsneden</i>	22
5.2.2 <i>Functioneren van ruimtes</i>	26
5.2.3 <i>Materialisering & uitstraling</i>	26
5.2.4 <i>Detaillering</i>	26
5.3 CONSTRUCTIEVE UITWERKING	28
5.3.1 <i>Hoofddraagconstructie</i>	28
5.3.2 <i>Materialisering en dimensionering</i>	28
5.4 BOUWTECHNISCHE UITWERKING	29
5.4.1 <i>Bouwkundige opzet</i>	29
5.4.2 <i>Installaties</i>	30
6. APPARTEMENTEN EN HORECAVOORZIENING	32
6.1 ONTWERPCONCEPT APPARTEMENTEN	32
6.2 ONTWERPCONCEPT HORECAVOORZIENING	32
6.3 PROGRAMMA VAN EISEN APPARTEMENTEN	33
6.3.1 <i>Functioneren van de ruimtes</i>	33
6.4 ARCHITECTONISCHE UITWERKING	34

6.4.1	Tekeningen	34
7.	BINNENTUIN	35
7.1	ONTWERPCONCEPT	35
8.	HET CAFÉ	37
8.1	HET EFFECT	37
8.2	DE INGREPEN	38
8.3	DE INDELING	38
8.4	DE MATERIALISATIE EN CONSTRUCTIE	39
9.	DISCUSSIE EN AANBEVELINGEN	41
10.	BRONNEN	42
11.	BIJLAGEN	43
11.1	DEELONDERZOEKEN EN RAPPORTEN	43
11.2	TEKENINGENLIJST	43

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het verrichten van het afstudeeronderzoek naar de herontwikkeling van het casinoterrein is het wegvallen van een groot stedenbouwkundig volume in het historische stadshart van Groningen door de brand bij het pand van het Holland Casino. Op dit moment ontbreekt een herinrichtingsplan voor de vrijkomende locatie. De locatie van het gebied vraagt om een integrale herontwikkeling en kenmerkt zich door een uitgebreide geschiedenis in een binnenstedelijke setting. Dit herontwikkelingsvraagstuk is voorgelegd aan de onderzoeksgroep door de gemeente Groningen in het kader van het afstuderen bij de opleiding Bouwkunde aan de Hanzehogeschool te Groningen.

1.2 Probleemstelling

Binnen de kaders van het afstudeeronderzoek luidt derhalve de probleemstelling:

“Door functieverlies vanwege een grootschalige brand en de daaropvolgende sloop van het pand van het Holland Casino Groningen, is er ruimte ontstaan in een binnenstedelijk gebied in het centrum van Groningen, waarvoor de gemeente Groningen nog geen stedenbouwkundige invulling heeft gevonden.”

1.3 Doelstelling

Het herontwikkelingsonderzoek voor het terrein van het Holland Casino zal tot doel hebben een aantal uitgangspunten in de vorm van een Programma van Eisen te formuleren en hiermee concreet een aanbeveling te schrijven voor een passende stedenbouwkundige herontwikkeling van het te onderzoeken gebied. Binnen dit onderzoek zal op een aantal aspecten worden ingegaan om zo volledig mogelijk een beargumenteerde keuze te kunnen maken voor de nieuwe invulling van het terrein. Hierbij zal rekening worden gehouden met de historische context van het terrein, huidige stedenbouwkundige situatie, de toekomstvisie van de gemeente Groningen en aanstaande ontwikkeling in de stad Groningen. Ofwel het herbestemmen van het terrein van het voormalige casino moet aandacht hebben voor de plekgebonden historie, een stedenbouwkundige inpassing en de toekomstige ontwikkelingen van de stad en de locatie binnen het stedelijke gebied.

1.4 Onderzoeksstructuur

Dit eindverslag is de ultieme beantwoording van de hoofdvraag;

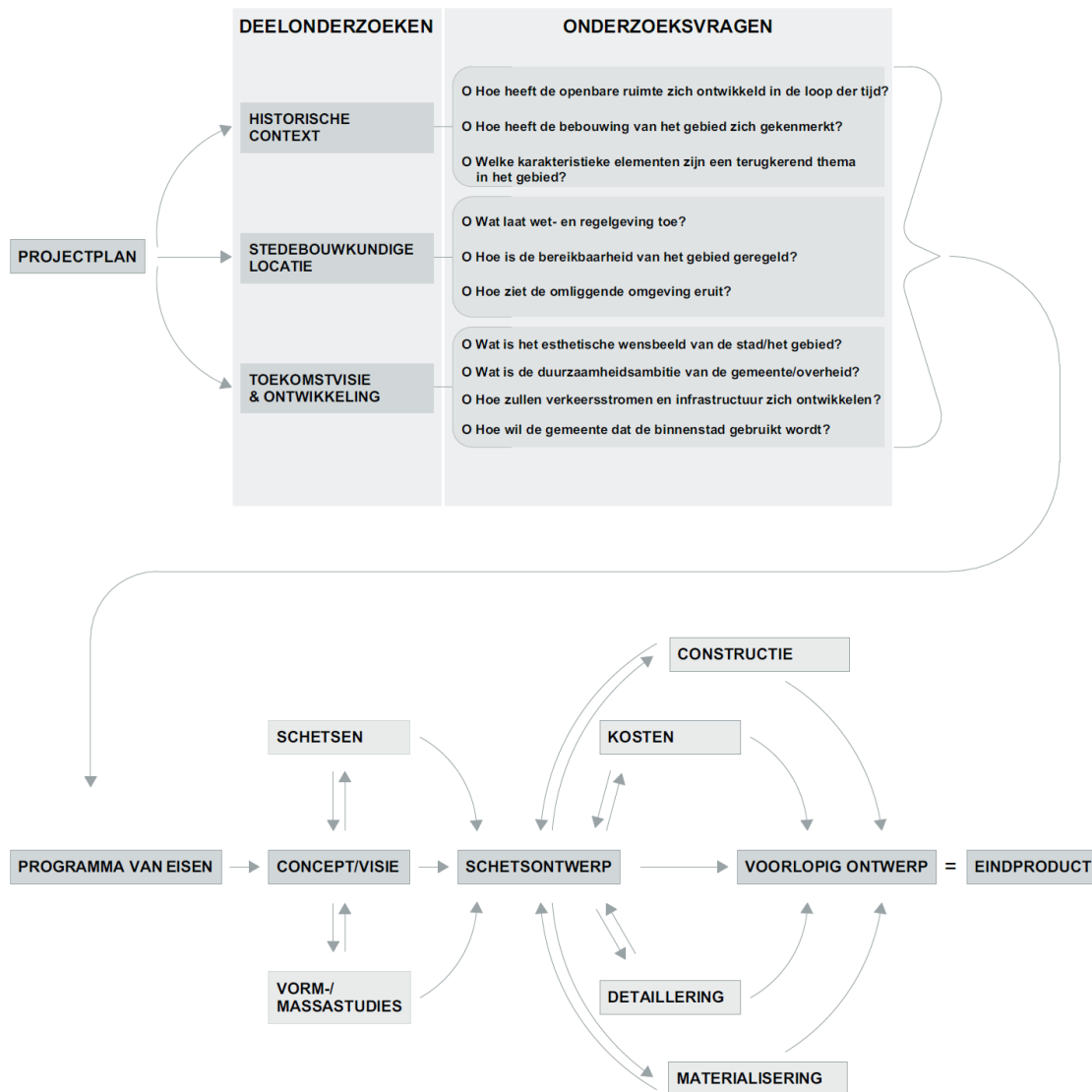
“Met welk (stede)bouwkundig voorstel kan worden voldaan aan een passende invulling van het terrein van het voormalige Holland Casino in Groningen, rekening houdend met historische context van het terrein, huidige stedenbouwkundige situatie en toekomstvisie van de gemeente Groningen en aanstaande ontwikkeling in de stad Groningen?”

In het stroomschema op de volgende pagina (Figuur 1 Stroomschema afstudeeronderzoek), is het verloop van het onderzoeksproces schematisch weergegeven. Door de complexiteit van de beantwoording van de hoofdvraag, is het merendeel van het eindverslag hieraan gewijd en zijn de deelvragen beantwoord in de deelonderzoeken die als bijlage zijn toegevoegd aan dit rapport. Het ontwerp dat tot stand is gekomen volgt het programma van eisen dat is opgesteld na dit uitgebreide vooronderzoek. Tevens volgt het ontwerp de opgestelde visie naar aanleiding van het programma van

eisen en de vooronderzoeken. Vanuit de uiteenzetting van de ontwerpkeuzes zal gerefereerd worden naar deze vooronderzoeken, het programma van eisen en de visie. Daarnaast zal gerefereerd worden naar het ontwerpproces. Deze documenten en rapporten zijn allen als bijlage toegevoegd aan dit verslag. De complete onderzoeksstructuur wordt uiteengezet in het projectplan, die tevens als bijlage is toegevoegd aan dit verslag.

In dit verslag wordt het definitieve herontwikkelingsvoorstel stapsgewijs gepresenteerd en worden de genomen ontwerpkeuzes tijdens dit proces uitgebreid uiteengezet en gemotiveerd. Eerst zal de opgestelde visie gepresenteerd worden. Daarnaast is er onderscheid gemaakt in een eerste globale blik op het gehele plan, op een grotere schaal. Na deze stedenbouwkundige beschouwing, wordt op onderdelen van het plan ingegaan in diverse hoofdstukken. Deze hoofdstukken bestaan uit de te onderscheiden bebouwingstypen uit het globale stedenbouwkundige plan, te weten; een zestal vrijstaande woningen met winkelruimten, een appartementenblok met horecalocatie en tot slot de binnentuin.

1.5 Stroomschema



Figuur 1 Stroomschema afstudeeronderzoek

2. Programma van Eisen

2.1 Methodiek

Het Programma van Eisen (hierna: PvE), is de verzameling van voorwaarden en aandachtspunten die volgen uit de drie deelonderzoeken naar historie, locatie en toekomstvisie. Deze drie onderzoeken zijn bijgevoegd in bijlagen II, III & IV. In ieder van deze onderzoeken is een deelvraag beantwoord. Door koppeling van deze antwoorden en het vervolgens structureren en categoriseren van deze voorwaarden en aandachtspunten volgens het artikel '*Bouwen aan het Programma van Eisen*' (2006) van dhr. Ir. D. Spekkink, ontstaat een helder overzicht. Zijn methode onderscheidt in de opbouw van een PvE-document een vijftal categorieën met een aantal subcategorieën:

- Funcities en functie-eisen Welke funcities moeten aanwezig zijn, hoe groot moeten deze zijn? Etc.
- Prestatie-eisen Wat moeten de prestaties zijn?
 - Functionaliteit *clustering, logistiek, uitbreidbaarheid, etc.*
 - Comfort *thermisch comfort, luchtkwaliteit, akoestiek, etc.*
 - Veiligheid *vluchtroutes, sociale veiligheid, braakveiligheid, etc.*
- Beeldverwachtingen Wat is het beeld dat men verwacht?
 - Cultuurwaarde *aandacht voor historie, landschap etc.*
 - Identiteit *kenmerken die het ontwerp identificeren*
 - Belevingswaarde *hoe wordt het ontwerp ervaren?*
 - Stedelijke relatie *inpassing in straatbeeld, schaalverhoudingen etc.*
- Interne voorwaarden Welke voorwaarden legt men zichzelf op? budget, tijd, etc.
- Externe voorwaarden Waar moet het sowieso aan voldoen? Wetgeving, procedures, etc.

In de door dhr. Spekkink opgestelde opbouw van een PvE-document, wordt onderscheid gemaakt in het niveau van dit PvE. Zo bestaat er een PvE voor een schetsontwerp, voorlopig ontwerp en definitief ontwerp. De herontwikkeling van het voormalig terrein van het Holland Casino Groningen focust zich op de uitwerking tot een voorlopig ontwerp (hierna: VO). Hieruit volgt dat het PvE zich toespitst op meer algemene punten en minder diepgaand op bouwtechnische of constructieve aspecten. Er wordt bij de beantwoording van de hoofdvraag gestart met de ontwikkeling van een schetsontwerp, om deze reden is met name de categorie 'beeldverwachtingen' breed uitgewerkt. Vanuit de randvoorwaarden en inkadering van de opdracht in het Projectplan (Bijlage I), worden kosten in deze fase niet meegenomen, derhalve zijn deze dan ook niet terug te vinden in het PvE.

2.2 Beantwoording deelvragen

De conclusies van de drie deelonderzoeken zijn hieronder in het verslag opgenomen. Het volledige vooronderzoek en een uitgebreidere versie van de beantwoording van deze deelvragen is opgenomen in de rapporten zelf, die als bijlage aan dit verslag zijn toegevoegd.

2.2.1 Deelvraag I

Het antwoord op de deelvraag, welke elementen op basis van de historische context mee moeten wegen in een herontwikkeling van het casinoterrein, is hieronder puntsgewijs uiteengezet en is het resultaat van de beantwoording van de drie geformuleerde onderzoeksvragen die in het verslag 'Historisch Onderzoek' zijn uitgewerkt. Dit verslag is toegevoegd als Bijlage II.

Deelvraag historisch onderzoek:

"Welke historische elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling van het terrein?"

Antwoord deelvraag historisch onderzoek:

- Aandacht voor historische waardevolle locatie -> Aandacht voor stadsmuur en gracht;
- Reactie op schaalvergroting in straatbeeld vanaf tweede wereldoorlog;
- Respecteren van bijzondere historische bebouwing Pepergasthuis;
- Functie en gebruik tot aan casino nagenoeg gelijk -> Veel kleine familieondernemingen en traditionele ambachten i.c.m. wonen;
- Bijzonder breed straatprofiel en afwijkend van de stad door de historie;
- Aandacht achter de muur -> belangrijke historische circulaire route;
- Diversiteit in bouwhoogtes en dakvormen.

2.2.2 Deelvraag II

Het antwoord op de deelvraag, welke elementen op basis van de stedenbouwkundige context mee moeten wegen in een herontwikkeling van het casinoterrein, is hieronder puntsgewijs uiteengezet en is het resultaat van de beantwoording van de drie geformuleerde onderzoeksvragen die in het verslag 'Stedenbouwkundige Locatie' zijn uitgewerkt. Dit verslag is toegevoegd als Bijlage III.

Deelvraag locatieonderzoek:

"Welke elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling, kijkend naar de situatie van het terrein van het Holland Casino Groningen?"

Antwoord deelvraag locatieonderzoek:

- Parkeren op eigen terrein op te lossen;
- Max. bouwhoogte 15 meter;
- Min. bouwhoogte eerste bouwlaag 4 meter;
- Geen logische doorgaande fiets/voetgangersroute, alleen bestemmingsverkeer;
- Geen doorgaande autoroute, alleen bestemmingsverkeer;
- Onderdeel van belangrijke busverbinding oostzijde stad – hoofdstation;
- Groot verschil in bouwhoogtes;
- Hoge bebouwingsdichtheid, weinig groen;
- Groot verschil in hoogte maaiveld;
- Veel horeca en recreatievoorzieningen;
- Bijzondere locatie parkeergarage, onhandige situering midden in bouwblok.

2.2.3 Deelvraag II

Het antwoord op de deelvraag, welke elementen op basis van de toekomstvisie en -ontwikkeling mee moeten wegen in een herontwikkeling van het casinoterrein, is hieronder puntsgewijs uiteengezet en is het resultaat van de beantwoording van de vier geformuleerde onderzoeksvragen die in het verslag 'Toekomstvisie' zijn uitgewerkt. Dit verslag is toegevoegd als Bijlage IV.

Deelvraag locatieonderzoek:

"Welke elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling, kijkend naar de toekomstvisie van de gemeente Groningen en toekomstontwikkeling van de stad Groningen"

Antwoord deelvraag toekomstvisie en -ontwikkeling:

- Verwachte forse toename voetgangers door het Gedempte Kattendiep, voorname looproute vanaf Damsterdiep naar binnenstad;
- Forse toename van bussen, Gedempte Kattendiep wordt een spil in busvervoer;
- Herinrichting van kades Schuitendiep tot ontspanningszone/verblijfsgebied in het kader van 'beleven van grachten', zodat deze een verblijfsplek wordt;
- Bouw nieuwe 'Kattenbrug';
- Herinrichting Oosterstraat tot fiets- en voetgangersgebied;
- Balans tussen wonen, werken, recreëren in binnenstad;
- Grotere diversiteit in bewoners van binnenstad; breder aanbod van woningtypologieën;
- Stad moet verblijfsplek worden, winkelklimaat veranderd verder en moet beleving worden;
- Ruimte te maken om voetgangers rust te geven, verblijfsklimaat te versterken en leefbaarheid te vergroten;
- Beter gebruik van openbare ruimte, in plaats van uitbreiding van de stad.
- Doel: de bebouwing, openbare ruimte en groen integreren in compacte gemeenschap waar interactie plaatsvindt;
- Mens centraal in ontwikkeling van de stad;
- Dynamische looproutes moeten rustpunten bevatten, ruimtes ingesteld op menselijke maat;
- Wens van stadsbestuur voor watervermaak zoals fontein;
- Diversiteit in gebruik, wonen en bebouwing.
 - Gebruik: integreren van functies om leefbaarheid te waarborgen,
 - Wonen: integreren van woonbehoeftes voor diverse doelgroepen zoals studenten, ouderen en gezinnen,
 - Bebouwing: integreren historische en tijdsgebonden architectuur;
- Zorgvuldige omgang met schaal van het gebied;
- Zorgvuldige omgang met verkaveling en positie hiervan in structuur van stad;
- Zorgvuldige omgang van materialisatie door te kijken naar omgeving;
- Bebouwing moet bijdrage leveren aan het gesloten bebouwingsbeeld van een bouwblok;
- Vorm van bebouwing moet niet karakter van gebied overnemen;
- Bebouwing heeft een eenduidige en compacte hoofdvorm;
- Voorgevel georiënteerd op ontsluitingsweg;
- Dichte gevels aan straatkant zijn ongewenst;
- Voornaamste bouw materiaal is ongepleisterd of onbeschilderd baksteen;
- Kappen zijn voornamelijk bedekt met gebakken pannen.

2.3 Programma van Eisen

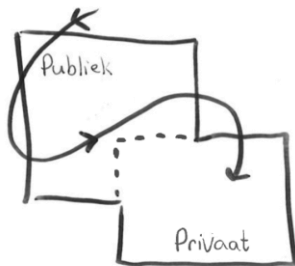
Programma van Eisen										
Functies	Functie-eisen	Prestatie-eisen			Beeldverwachtingen				Interne voorwaarden	Externe eisen en voorwaarden
		Functionaliteit	Bebouwing	Vormgeving	Cultuurwaarde	Identiteit	Belevingswaarde	Stedelijke relatie		
Het ontwerp omvat diverse functies die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan	Binnen de functie "wonen" is in het ontwerp diversiteit in woningtypen toegepast	Het ontwerp houdt rekening met voldoende geluid- en trillingswerende maatregelen voor de toename tot 1000 bussen per dag door het Gedempte Kattendiep	Het ontwerp heeft een minimale FSI-waarde van 1,5	Het ontwerp bevat diverse bouwhoogtes en kapvormen	Het ontwerp springt zorgvuldig om met materialisatie door te kijken naar de directe omgeving	Het ontwerp draagt bij aan de visie om een balans tussen wonen, werken en recreëren te realiseren in de binnenstad	Het ontwerp gaat een relatie aan met het brede straatprofiel van het Gedempte Kattendiep	Het ontwerp respecteert de historische bebouwing van het Pepergasthuis	Het ontwerp is in hoge mate duurzaam	Het ontwerp is in overeenstemming met het bouwbesluit
De functies vormen een mix van wonen, daghoreca, kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel	Binnen de functie "wonen" worden woonbehoeften van diverse doelgroepen geïntegreerd, zoals ouderen, studenten en gezinnen	Het ontwerp houdt rekening met een forse toename in het aantal voetgangers door het Gedempte Kattendiep	De maximale bouwhoogte betreft 15 meter	Blinde gevels aan de straatzijde komen niet voor	Het ontwerp respecteert en versterkt het historisch belangrijke steeg "Achter de muur"	De mens staat centraal in het ontwerp en de schaal daarvan	De bebouwing, openbare ruimte en groen worden geïntegreerd in een compacte gemeenschap waar interactie plaatsvindt	Het ontwerp springt zorgvuldig om met de schaal van het gebied	Het ontwerp introduceert geen nieuwe doorgaande route voor autoverkeer	Het ontwerp is in overeenstemming met het bestemmingsplan
De bestaande parkeergarage blijft bestaan	Het totale ontwerp voorziet in de parkeerbehoeften conform de parkeernormen van de gemeente	Parkeren wordt op eigen terrein opgelost, conform de gemeentelijke parkeernormen voor de binnenstad	De minimale hoogte van de eerste bouwlaag betreft 4 meter	Het voornaamste bouw materiaal is ongepleisterd of onbeschilderd baksteen	Het ontwerp sluit aan bij de verschillen in de hoogte van het maaiveld		Er ontstaan ontspanningszones en rustpunten langs looproutes	Het ontwerp springt zorgvuldig om met de verkeersstructuur van de stad	Het ontwerp past in het beschermd stadsgezicht	
			De bebouwing heeft een compacte en eenduidige hoofdvorm	Vormgeving van de bebouwing neemt niet het karakter van het gebied over					Het ontwerp conformeert zich aan de welstandseisen	
		De voorgevel is georiënteerd op de ontsluitingsweg		Bebouwing levert een bijdrage aan gesloten beeld van bouwblok					Het ontwerp conformeert zich aan de brandweereisen	

3. Visie

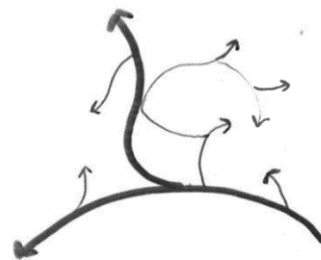
Volgend uit het PVE en de drie deelonderzoeken is op individuele basis gestart met het definiëren van een visie op de noordzijde van het Gedempte Kattendiep. Vervolgens is binnen de projectgroep ruimte geweest voor presentaties van de drie individuele visies. Deze presentaties zijn als bijlagen toegevoegd aan het visieverslag, Bijlage V. Overeenkomsten in deze visies zijn gebundeld en er is een selectie gemaakt uit de overige punten die na discussie als meest waardevol zijn bevonden door de projectgroep. Dit heeft geresulteerd in zes kernthema's:

- **Stedelijk Organisme:** Verweving gebouw en openbare ruimte: transitie publieke en private ruimten.
- **Re-introductie Sociaal Karakter:** Integratie van functies: wonen, werken, recreëren.
- **Re-definiëren Identiteit:** Reactie op valse representatie Casino.
- **De voetganger:** Uitdaging in routing: Beweging en verblijfsplekken.
- **Schaalverhouding:** Voldoen aan grootschalig straatbeeld & aan menselijke schaal gasthuis.
- **Plek als Stadhuiskamer:** Plek als verblijfgebied, het ruimtelijk waarnemen van het gasthuis.

Verweving gebouw en openbare ruimte



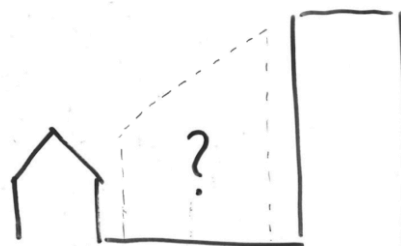
Uitdaging in routing



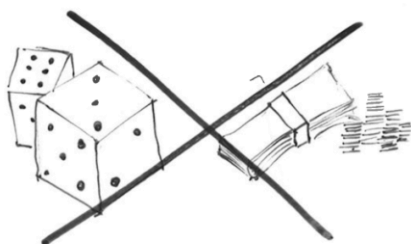
Integratie van functies



Overgang tussen schalen



Reactie op valse representatie Casino



Plek als huiskamer van de stad



Figuur 2 Schetsen kernthema's visie

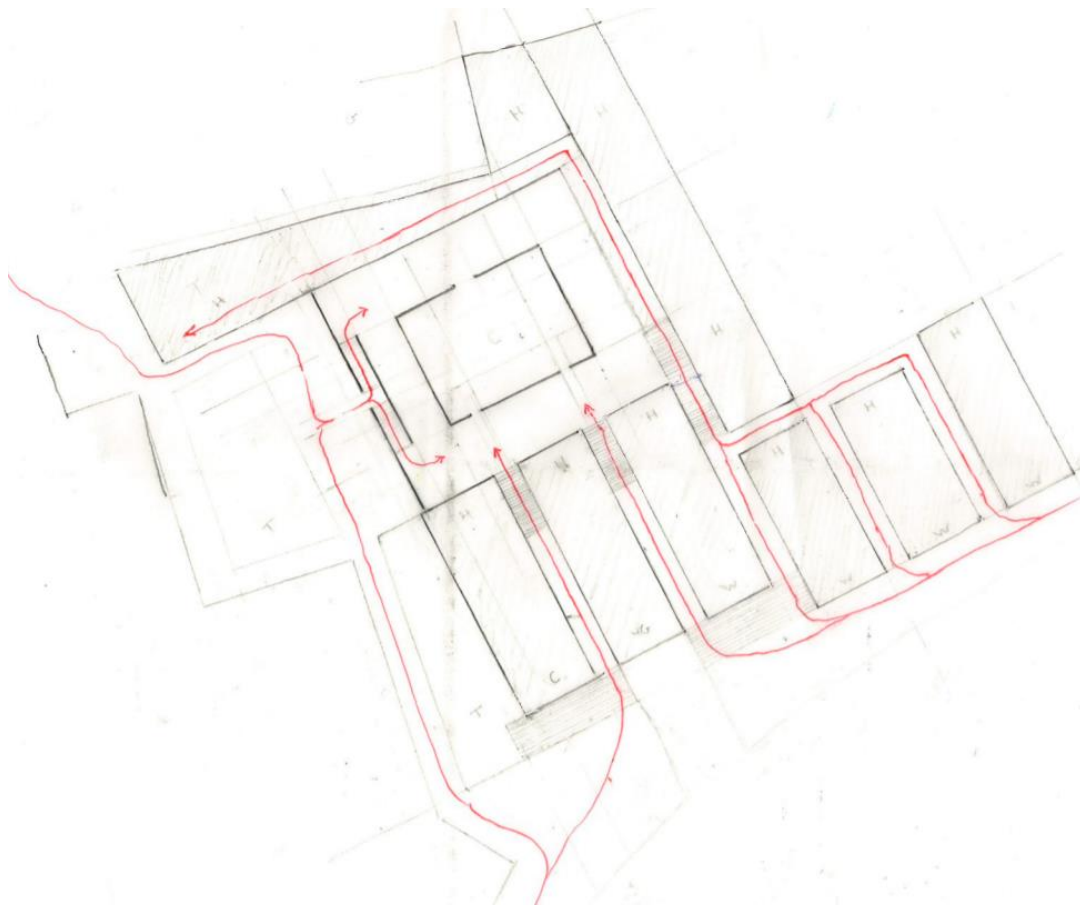
4. Ontwerpdefinitie

In het volgende hoofdstuk zal het totalitaire hoofdconcept van de stedenbouwkundige inpassing aan het Gedempte Kattendiep expliciet worden omschreven. Het hoofdstuk zal de connectie leggen tussen de kernpunten uit de visie en de vertaling die heeft plaats gevonden naar een ruimtelijk ontwerp. Een omschrijving van het plan wordt aan de hand van de beslissingen die zijn gemaakt, nader uitgelegd en beargumenteerd. De omschrijving van het totalitaire plan, wordt na een samenvatting opgedeeld in de volgende 'architectonische basis principes':

- Gebruiksdiversiteit: Het onderdeel 'gebruiksdiversiteit' gaat in op de diversiteit die in het ontwerp centraal staat met kijk op de functies. Hierbij wordt er omschreven hoe het kernpunt uit de visie met kijk op de integratie van functies zich heeft vormgegeven en waarom dit van belang is voor de locatie.
- Routing: Het onderdeel 'routing' gaat in op de bewegingen die plaatsvinden in en rondom het ruimtelijke ontwerp. Hierbij wordt de ervaring van de mens bij deze verplaatsing centraal gezet. Ook wordt er een onderscheid gemaakt tussen de type mensen die onderdeel zullen zijn van het ontwerp, met kijk op de publieke en private sector (voetgangers en bewoners).
- Verblijfsklimaat: Het onderdeel 'verblijfsklimaat' gaat in op de ruimtelijke verblijfsplekken die het ontwerp definiëren. Hierbij wordt een onderscheid gemaakt tussen de meer publiek en privaat gerichte werking van deze verblijfsplekken en de bijbehorende historische waarden die zijn voort gekomen uit de onderzoeken.
- Materialisatie: Het onderdeel 'materialisatie' gaat in op de keuzes die zijn gevallen voor materialen. Hierbij wordt voornamelijk het hoofd-thematische materiaal omschreven en de werking hiervan. Vervolgens wordt de koppeling gemaakt met historische waarden die voort zijn gekomen uit de onderzoeken.
- Verhoudingen: Het onderdeel 'verhoudingen' gaat in op de verschillen die in het ontwerp aanwezig zijn met kijk op de schaal van elementen. Hierbij wordt voornamelijk omschreven hoe het ontwerp inspeelt op de grote schaalverschillen die aanwezig zijn op de locatie, zoals omschreven in die visie. Hierbij wordt er een onderscheid gemaakt tussen de aanwezige menselijke- en onmenselijke maat op het gebied van open- en geslotenheid en klein- en grootschaligheid.

4.1 Hoofdconcept

De stedenbouwkundige inpassing aan het Gedempte Kattendiep bestaat uit zes verticaal geaccentueerde volumes aan de straatzijde, een achterliggend appartementencomplex en een centraal gelegen open binnenplaats waarin een semi-transparante binnentuin het hart vormt van het ontwerp. De zes volumes bevatten op de begane grond ruimten voor commercieel gebruik. Deze zijn gericht naar de straat zijde. Op de hierboven gelegen verdiepingen bevinden er zich woningen. De woningen worden betreden vanaf de binnenplaats. De volumes vormen een barrière tussen de drukte van de straat en het achterliggende gebied. De drie links gelegen volumes zijn terug gelegd uit de rooilijn, om het naastgelegen historische gasthuis te benadrukken. De twee openingen tussen deze volumes zijn de enige directe zichtlijnen die leiden naar de binnentuin. De centraal gelegen binnentuin is omgrensd door een wand, waarbij twee smalle openingen, die in één as liggen met de doorgangen, een indruk geven van het hart van het ontwerp. De entree van de binnentuin is aan de achterzijde geplaatst. Doordat de looplijnen niet direct leiden naar deze plek, krijgt de binnentuin een meer private uiting. Aan de linker zijde van de binnenplaats bevindt er zich een semi-transparante muur, die een grens vormt en op het zelfde moment een connectie aangaat met het naastgelegen plein. Het langgerekte volume aan de achterzijde strekt zich uit langs het plein. Hierdoor wordt de het plein sterker betrokken bij het ontwerp. Het volume strekt zich in tegenovergestelde richting als appartementencomplex om de binnenplaats heen, hierdoor wordt de samenhang van het 'wonen' aan een binnenplaats benadrukt.. Het ontwerp is voornamelijk uitgewerkt in baksteen, om de relatie aan te gaan met het nabij gelegen gasthuis. Dit is gedaan in tegenstelling tot contrasterende materialisering van de grootschalige bouwwerken aan de straat.



Figuur 3 Ontwerpschets van het globale plan

4.2 Gebruiksdiversiteit

Uit de onderzoeken is naar voren gekomen dat 'diversiteit' en de integratie hiervan een cruciale rol speelt in de dynamiek van de stad. De opvatting diversiteit is in de visie opgenomen als een integratie van functies. De stedenbouwkundige inpassing is ontworpen aan de hand van dit principe, door een samenstelling te creëren van wonen, werken en recreëren. De drie behoeften zijn toegepast en worden nader omschreven:

Zoals de hofjes in Groningen laten zien bestaat er een bijzondere vorm van wonen in de binnenstad. Het wonen aan een gezamenlijke binnenplaats, die zich kenmerkt door de sociale cohesie. Elke woning is op een gelijkwaardige manier onderdeel van het geheel. Het is logisch dat de gemeente hier een waarde aan hecht, wat uit de gesprekken is gebleken. Deze kwaliteit is in de stedenbouwkundige inpassing vertaald naar een samenstelling waarbij de woningen gericht zijn op een centrale binnenplaats. De zes volumes aan de straatzijde kunnen betreden worden vanaf de achterzijde. Ook bevatten de volumes een meer transparante achterzijde. Hierdoor ontstaat er een grotere connectie met de binnenplaats, in tegenstelling tot het omringende gebied. Het appartementencomplex dat zich langs de binnenplaats bevindt op dezelfde manier gevelopeningen aan deze zijde gevestigd. De entrees van de appartementen en de woningen bevinden zich echter niet direct aan de binnenplaats. Dit is gedaan om deze plek toch een meer publiek karakter te geven. Het moet namelijk niet alleen een verblijfsplek worden voor de bewoners, maar ook voor de stadjes. De ontsluitingen van de woningen zijn hierdoor te bereiken via een trap die van de achterzijde van de volumes leidt naar een bovenliggende verdieping. De appartementen zijn te bereiken via een trappenhuis.

In tegenstelling tot het wonen, wat een naar binnen gerichte werking heeft, krijgen de winkels, bedrijven en cafés de tegenovergestelde uiting. De volumes, grenzend aan het Kattendiep, bevatten op de begane grond een commerciële functie. De historische panden aan deze zijde waren, zoals het historisch onderzoek heeft laten zien, grotendeels in gebruik door bedrijven gericht op handel. Het karakter wordt hierdoor voortgezet. Met deze inpassing is het de bedoeling dat er een centrumgerichte route ontstaat via het Kattendiep.

De derde behoefte die omschreven wordt is de mogelijkheid tot recreëren. Deze term komt in het ontwerp naar voren als een 'ruimtelijke mogelijkheid voor verblijf'. Deze behoefte kan gezien worden als de 'koppeling' tussen het wonen en werken. Bewoners en werknemers kunnen hier samenkomen. In het volgende kopje 'Verblijfsklimaat' wordt deze behoefte nader omschreven.

In de visie is naar voren gekomen dat een 'integratie' van functies van belang is. Echter laat het ontwerp duidelijk een grens zien tussen de verschillende disciplines. Was het een integratie geweest, dan zou het idee van een verblijfsplek, wonen en werken, geen grenzen kennen. Hierdoor zou de kwaliteit van een verblijfsplek, geïnspireerd door de stilte van de hofjes, niet tot zijn recht komen.

4.3 Verblijfsklimaat

Uit de onderzoeken is voortgekomen dat de stad wordt ontworpen met kijk op de voetganger. Hierbij wordt naast de kwaliteit van het 'bewegen' door de stad, het belang gelegd op de mogelijkheid tot 'verblijven'. Het vorige kopje laat zien dat de connectie tussen publiek en privaat gemaakt wordt door deze specifieke plekken. Hierdoor is er in het ontwerp gekozen voor een centraal gelegen binnentuin. De binnentuin is gevestigd op de binnenplaats, achter de volumes aan de straatzijde. De binnentuin moet functioneren als een tuin voor de bewoners, tevens moet het open staan voor de voetganger die zich door de stad baant. Om te voldoen aan beide behoeften, bevat de binnentuin een sterk private uitstraling. Echter is de ontsluiting van de woningen/appartementen niet aan de tuin gevestigd, om het beschikbaar op te stellen voor iedereen. Het volgende kopje genaamd 'routing' zal ingaan op hoe de binnentuin daadwerkelijk een relatie aangaat met voetgangers en de bewoners.

Naast de inbreng van de binnentuin, is er ook een bestaande kwaliteit geïdentificeerd, die in de huidige situatie niet in zijn optimale vorm wordt gebruikt. Grenzend aan het Pepergasthuis bevindt zich namelijk een pleintje, wat uitmondt uit de nauwe en besloten straat 'Achter de muur'. Het pleintje is door de grootschaligheid van het Holland Casino buiten publieke interesse gehouden. De doorgang vanaf het Gedempte Kattendiep was vrijwel niet te identificeren. Tevens zijn de panden die aan Achter de muur grenzen gericht op de Peperstraat, waardoor vrijwel alleen maar de achterzijden hier toonbaar zijn. Het pleintje heeft echter een interessante waarde. De kleinschaligheid van het oppervlak en de begrenzing door het historische Pepergasthuis, zorgen door de aanwezige menselijke schaal, voor een 'intieme' plek. Om het verblijfsklimaat hier te vergroten, is er een café ontworpen die grenst aan het pleintje. Het café omarmt als het ware het pleintje, en creert een duidelijke scheiding tussen Achter de muur en het pleintje. Hierdoor wordt het pleintje sterker betrokken bij het Pepergasthuis, in plaats van de armoedige straat, Achter de muur. De doorgang tussen deze straat en het pleintje wordt door deze handeling vernauwd, wat refereert naar de nauwe doorgangen van de hofjes zoals het Pepergasthuis. De inbreng van het café zorgt er ook voor dat er een mogelijkheid ontstaat om hier daadwerkelijk te verblijven en het Pepergasthuis te kunnen ervaren.

De eerdere concepten voor het ontwerp (zie bijlagen), lieten een situatie zien waarbij de binnentuin een duidelijk centraal gelegen plek was exact in het midden van de bebouwing. Echter is er besloten om de binnenplaats, waarin de binnentuin zich in bevindt, te verbinden met het aangrenzende pleintje. Op de grens tussen beide plekken is een wand geplaatst van geperforeerd metselwerk. Deze semi-transparante muur zorgt ervoor dat er vanaf het pleintje een 'diffuse' visuele connectie is met de binnenplaats. Met een diffuse werking wordt bedoelt, dat er geen duidelijk zicht is op de achterliggende plek, maar dat er een ruimtelijk gevoel ervaren wordt, achter de muur. De muur refereert tevens op een symbolische manier naar de voormalige stadsmuur. De aanwezigheid van de muur identificeert de historie, echter toont de transparante werking van de muur een openheid. Deze dubbelzinnigheid is ook in de ontwikkelingen van de plek terug te zien. De muur identificeerde de plek. Vervolgens verloor de muur zijn functie en is het langzamerhand verwoest. Door deze verandering en de demping van de gracht, ontstond er een openheid, die nooit meer een duidelijke identiteit heeft gekregen. De nieuwe semi-transparante muur heeft als intentie om dit proces te laten zien en hier een karakter aan te geven. Door de mate van transparantie ontstaat er een relatie tussen beide plekken. Het is de bedoeling dat de mensen aan beide zijden de nieuwsgierigheid krijgen om hetgeen achter de muur te ontdekken. De nieuwsgierigheid karakteriseert de stadsmuur. Het ontdekken van het de onbekende, achterliggende wereld. In figuur 4 is een impressie weergegeven van deze grens.



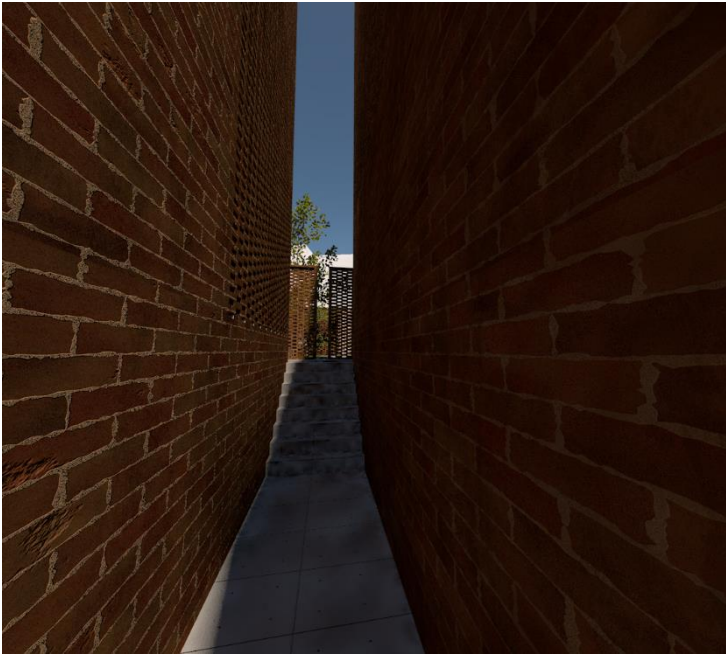
Figuur 4 Impressie begrenzing plein en binnenplaats

4.4 Routing

De visie laat zien dat de grens tussen publieke en private ruimte wordt opgezocht. Hierbij moet er worden voldaan aan de behoefte van de bewoners en van de voetganger. Het balans dat hier moet ontstaan kent een cruciale uiting in de routing die plaatsvindt door en rondom het ontwerp. Om een onderscheid te maken tussen de publieke en private bewegingen, worden ze apart toegelicht: Het kernpunt uit de visie laat zien dat er wordt gestreefd naar een spannende routing voor de voetganger, waarbij stiltepunten als verblijfsgebied functioneren op de route. De binnentuin wordt hier gezien als zo'n stiltepunt. De rol die de binnentuin inneemt in relatie tot de voetganger moet een bepaalde spanning opwekken. Deze spanning wordt in het ontwerp geuit door de volgende ingrepen:

- Nauwe doorgangen: De beslotenheid van de hofjes in Groningen, komt voort uit de nauwheid van de toegang. Hierdoor wordt het publiek van de hofjes gedistantieerd. Doordat de hofjes vaak diep de bebouwing liggen, ontstaat er een karakteriserende stilte. Het Kattendiep is een straat waarbij veel verkeer, voornamelijk busverkeer, aanwezig is. Hierdoor is de binnentuin ver van de rooilijn vandaan geplaatst, achter de zes massieve volumes. Tussen de volumes bevinden er zich paden van anderhalf meter breed, die leiden naar de achterzijde. Het lange en nauwe karakter van deze paden komt dus voort uit het karakter van de hofjes.

- Zips: De drie meest links gelegen volumes aan de straatzijde bevatten twee nauwe doorgangen. Alleen deze doorgangen geven een zicht op de binnentuin. De binnentuin, die omringd is door een gemetselde muur van geperforeerd metselwerk, bevat twee 'zips' die in de as van de doorgangen zijn geplaatst. Dit zijn spleten, waardoor er vanaf de straatkant een glimp opgenomen kan worden van wat er zich in de binnentuin afspeelt. Door de minimale indruk, is het de bedoeling dat de voetganger 'nieuwsgierig' wordt gemaakt, en deze binnentuin wilt ontdekken. Vanaf de straatkant zijn dit de enige paden die leiden naar de binnentuin. De andere doorgangen tussen de volumes worden gebruikt als woninggerichte routes. Dit is dus gedistantieerd van de publieke route. In figuur 5 is een impressie weergegeven van de doorgang.



Figuur 5 Impressie doorgang met zichtlijn naar de binnentuin

- Dubbele ring: De publiek gerichte routes door de twee smalle doorgangen leiden vervolgens naar de ring om de binnentuin heen. De entree van de hierin gelegen binnentuin bevindt zich aan de achterzijde, waardoor de er vermeden wordt dat het publiek direct in de tuin kan komen. Het is de intentie om de route hierdoor spannender te maken, het zoeken naar de entree. Ook refereert het idee van een extra centrale binnentuin naar de indeling van het Pelstergasthuis, waar er zich een extra en meer besloten ruimte bevindt. Van de westzijde kan de binnentuin betreden worden via een opening in de geperforeerde bakstenen muur die aan het aangrenzende plein grenst. De opening leidt echter niet direct naar de tuin. Via een verhoging van een meter en een extra geperforeerde bakstenen muur wordt opnieuw een directe verbinding vermeden.
- Zoals omschreven worden er voornamelijk andere routes gebruikt voor privaat gebruik. Hierbij leiden de doorgangen tussen de rechter volumes naar de drie woningen en het appartementencomplex. Op dezelfde manier als bij het grenzende pleintje wordt een geperforeerde bakstenen muur gebruikt om een grens aan te duiden tussen de binnenplaats en voornaamste route met kijk op het wonen. Ook wordt de symmetrie van de centrale binnentuin hierdoor versterkt.

4.5 Materialisatie

De keuzes die zijn gevallen voor de materialisatie zijn voortgekomen uit de ondervonden historische waarden van het aangrenzende gasthuis. Het gasthuis toont een gesloten exterieur, waarbij raamopeningen in de gevel verdiept zijn. De uitstraling die ontstaat is robuust en draagt bij aan het karakter van een gesloten gasthuis. Het interieur toont echter een grote mate van transparantie, waarbij een open ruimte centraal staat. Het contrast tussen deze waarden is in de materialisatie van het ontwerp verwerkt. De open en meer publieke ruimten, bevatten een grotere mate van transparantie, door de toepassing van geperforeerde bakstenen muren. Directe visuele connecties zijn hierdoor niet mogelijk. Echter ontstaat er wel een openheid met het buiten- naastliggende gebied. Private ruimten worden vooral uitgevoerd in dichtgemetselde begrenzings. Door het gebruik van baksteen wordt het karakter van het Pepergasthuis tevens doorgezet in de straat. Dit is van belang omdat de straat totaal contrasterende panden bevat. Hierdoor wordt het gasthuis niet gezien als een element die de straat identificeert.

Een andere expressie die door de materialisatie naar voren komt in het ontwerp, is het streven naar een monumentaal karakter. Het is de intentie dat de volumes aan de straatzijde deze uiting hebben, om te voldoen aan de grootschalige karakter van de het Kattendiep. De kozijnen die zich in de gevels bevinden zijn weggewerkt achter het bakstenen buitenblad. Hierdoor wordt de massiviteit van de volumes benadrukt. De drie volumes aan de linker zijde zijn terug gelegd uit de rooilijn en op een wit-betonnen voetstuk geplaatst. De betonnen verhoging vormt ook de paden naar de binnentuin. Hierbij zijn de elementen in de binnentuin van hetzelfde materiaal gemaakt. De verandering van eigenschap van het materiaal, van een robuust voetstuk naar op de menselijke maat geïnspireerde elementen, toont een schaalverandering. Het volgende kopje zal ingaan op hoe deze schaalverandering zich in het ontwerp uit en waarom dit van belang is.

4.6 Verhoudingen

Het Kattendiep wordt geïdentificeerd als een van de grootschalige elementen in de binnenstad. Door het dempen van de gracht is er een breed straatprofiel ontstaan, waardoor er vervolgens een grootschalige bebouwing is ontstaan. De stedenbouwkundige inpassing moet voldoen aan deze aanwezige schaal. Echter grenst het in te vullen oppervlak aan het Pepergasthuis en Achter de muur. Deze elementen zijn kleinschalig en ingespeeld op de menselijke maat. Om aan beide verhoudingen te voldoen is er een balans gezocht. Het balans toont zich in het ontwerp op de volgende manieren:

- Het grootschalige karakter van het Kattendiep uit zich in het ontwerp in de gesloten volumes. Hiermee worden de volumes aan de straatzijde en het appartementencomplex bedoeld. De volumes aan de straatzijde vormen een grens tussen en dus een barrière tussen het voor- en achtergelegen gebied. Het ontwerp krijgt dus een façade die zich in verhouding relateert tot de bebouwing in de straat. De volumes zijn constant in vorm, en hebben een massieve uitstraling. Ook hebben de façades van de linker volumes verticaal geaccentueerde composities van geperforeerd metselwerk en gevelopeningen. De grootschaligheid wordt hierdoor sterk benadrukt.

- De centraal gelegen binnentuin en de begrenzing tussen de binnenplaats en het aangrenzende plein, kunnen gezien worden als een verlengstuk van de kleinschaligheid van het achterliggende gebied. Deze ruimtelijke elementen bevatten een grote mate van openheid. Hierdoor ontstaat er in de gesloten samenstelling een connectie met het Pepergasthuis en Achter de muur. De binnentuin bevat een waterbron en bankjes die zijn ingesteld op de menselijke maat. Hierdoor wordt er in de beschutting van de gesloten volumes een plek gecreëerd die in combinatie met 'groen' zorgt voor een verblijfsplek die een relatie aangaat met de kwaliteit van de hofjes. Het geperforeerd metselwerk is in de façades aan de binnenzijde doorgezet, om een connectie te maken tussen de klein- en grootschalige elementen.

5. Vrijstaande woningen en winkelruimten

In het herontwikkelingsplan komen een zestal vrijstaande woningen voor. Op de begane grond is ruimte voor winkels. Deze woningen zullen verder uitgewerkt gepresenteerd worden in dit hoofdstuk. Er is onderscheid te maken tussen twee woningtypen, namelijk een drietal gezinswoningen en een drietal starterswoningen. Er zal worden ingegaan op het ontwerpconcept van de woningen en de architectonische, constructieve en bouwfysische uitwerking van deze woningen. De locatie van de woningen in het gehele stedenbouwkundige plan dat is ontwikkeld, is afgebeeld middels de rode arcering in Figuur 6 Overzichtstekening woningen.



Figuur 6 Overzichtstekening woningen

5.1 Ontwerpconcept

Het ontwerpconcept van de vrijstaande woningen volgt grotendeels uit het globale stedenbouwkundige plan. Het idee achter beide woningtypen is gelijk. De woonvolumes zijn van de buitenzijde zo gesloten mogelijk, om de link met de historische stadsmuur te leggen, die ook gesloten was. Van binnen moet de woning juist zo ruimtelijk mogelijk ogen en voelen. Volgend uit het ontwerpproces² is het idee ontstaan om toepassing van het halfopen metselwerkverband (Braziliaans verband) tevens in de woningen toe te passen (naast de afscheiding in de binnentuin). Hiervoor zijn delen van de zijgevels gebruikt, en een groot deel van de achtergevel. Het halfopen metselwerk fungeert als een permanente filter, het zorgt ervoor dat er licht in de woning valt, zonder directe zichtlijnen te creëren vanuit de tuin de woning in of andersom.

De woningen bevinden zich op de grens van het grootstedelijke Gedempte Kattendiep en de overgang naar de meer private binnentuin aan de achterzijde en de steeg Achter de Muur. Als reactie hierop zijn de woningen aan de voorzijde relatief gesloten, om het lawaai van de stad uit te sluiten in de woning en in de binnentuin. De achterkant is in tegenstelling juist erg open. De woning is daarom dan ook georiënteerd op de binnentuin. Door de wens voor veel licht in de woning, zijn de functies in vergelijking tot een traditioneel huis omgedraaid; slapen gebeurt op de eerste etage, en de verblijfsruimten zoals de (woon)keuken en de woonkamer bevinden zich bovenin het gebouw.

Het ontwerp van de woningen focust zich op de breedte, of juist 'smalte', van een woning. Vragen die in het ontwerpproces naar voren zijn gekomen over het bouwen in hoge dichtheid met aandacht voor ruimtelijke kwaliteit hebben zich gekanaliseerd in de uitdaging om een volledig woonprogramma te organiseren in een zo smal mogelijk volume. Het resultaat zijn de woningen met uitwendige maten van 4,0 x 7,5 meter en 4,0 x 11,0 meter.

² Ontwerpproces: Zie bijlage VII 'Verslag Ontwerpproces'.

Woonprogramma's

Vanuit het PvE is de voorwaarde gegeven om op het terrein van het Holland Casino Groningen een diversiteit aan woonprogramma's te realiseren voor verschillende doelgroepen. In lijn met zowel het PvE als de visie, is daarom bij beide woningtypen op een andere doelgroep ingezet. De doelgroepen waarvoor gekozen is, zijn gezinswoningen en starterswoningen. Logischerwijs brengt een verschil in doelgroep ook een verschil in woonprogramma's met zich mee. De kleinere woningen zijn gericht op starters op de woningmarkt. De grotere woningen beschikken over meerdere (slaap)kamers en richten zich dus op gezinnen. In de tabel in Figuur 7 wordt de woningindeling per verdieping getoond. Daarnaast worden de afgeronde oppervlakten van de ruimten benoemd.

	Starterswoningen		Gezinswoningen	
	<i>Functie</i>	<i>Opp. (m²)</i>	<i>Functie</i>	<i>Opp. (m²)</i>
Begane grond	-Kleinschalige detailhandel	21	-Horeca, -Fietsenstalling, -Inrit parkeergarage	37
1^{ste} verdieping	-Hal	3	-Hal	7
	-Toilet	1	-Slaapkamer #1	12
	-Slaapkamer #1	11	-Slaapkamer #2	6
			-Badkamer	4
2^{de} verdieping			-Toilet	1
	-Eetkamer/keuken	13	-Eetkamer/keuken	21
	-Badkamer	7	-Toilet	2
			-Slaapkamer #3	6
3^{de} verdieping			-Berging	2
	-Woonkamer	18	-Woonkamer	23

Figuur 7 Tabel met ruimtes en afmetingen per woningtype

5.2 Architectonische uitwerking

In dit hoofdstuk zal de architectonische uitwerking van de omschreven woonprogramma's worden uiteengezet. De totstandkoming van deze specifieke architectonische oplossingen zijn een gevolg van het ontwerpproces uit Bijlage VII. Hier wordt slechts de uiteindelijke keuze, het VO, omschreven en gemotiveerd.

5.2.1 Plattegronden, gevels & doorsneden

Het ontwerpconcept heeft geresulteerd in een tweetal woningtypen die beiden tot een eigen set tekenwerk zijn verwerkt, bijgevoegd in het tekenwerk als *VO starterswoning* en *VO gezinswoning*. Omdat de woningen qua programma en ruimtelijke vormgeving van elkaar verschillen, zullen beide woningtypen los van elkaar worden gepresenteerd.

Starterswoningen

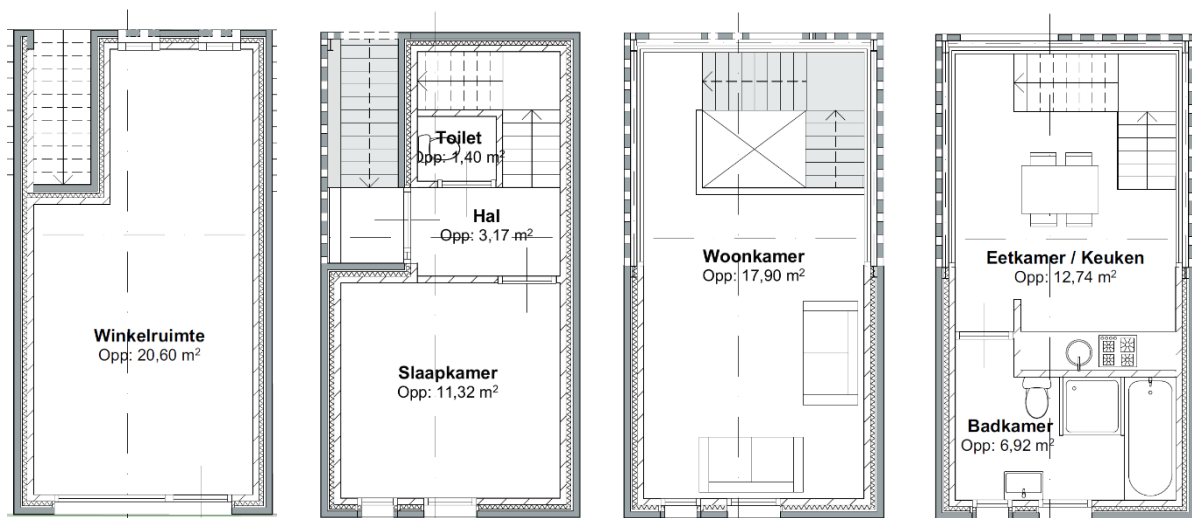
De starterswoningen kenmerken zich door de entree die ten opzichte van de ontsluitingsroute een split-level hoger ligt, namelijk acht treden. De overgang van de publieke (doorgaande) route naar de (privé)voordeur krijgt hierdoor een gelaagdheid die vergelijkbaar zou zijn met de overgang van de

straat, door de tuin, naar de voordeur van een vrijstaande woning in de buitenwijken van de stad. Het werpt een drempel op voor onbevoegden en straalt het gevoel uit van eigendom. Het bordes waar de trap eindigt en de voordeur aan grenst, net als de trap zelf, is omgeven door een wand van halfopen metselwerk. De openheid draagt bij aan de zichtbaarheid en wendt een claustrofobisch gevoel af. Daarnaast manifesteert deze zichtbaarheid zich als sociale controle; er kan niet ongezien worden gerommeld bij de voordeur, er ontstaan geen donkere hoekjes of verstopte plekken.

Door de voordeur betreedt men de hal die relatief gesloten is. Deze hal biedt de ontsluiting voor het (bezoekers)toilet en de slaapkamer. Daarnaast bevindt zich hier de trap naar de volgende verdieping. Licht komt de hal binnen door het trapgat en een glasvlak in de voordeur.

Op de bovenliggende etage ontspoort de woning zich tot een ruimtelijk en licht geheel. Het halfopen metselwerk keert hier terug als buitenblad, waarbij glas het binnenblad vormt. De verdieping bestaat uit een tweetal ruimtes; de eetkamer/keuken en de badkamer. Daarnaast biedt een volgende trap een route naar de bovenliggende etage.

De bovenste verdieping van de woning bestaat uit één grote ruimte, de woonkamer. Met een vide ontstaat een ruimtelijke relatie tussen de onderliggende eetkamer/keuken. Grotere openingen in het halfopen metselwerk bieden uitzicht. Daarnaast bevinden zich enkele smalle ramen aan de zuidzijde van de woning.



Figuur 8 Plattegronden starterswoningen

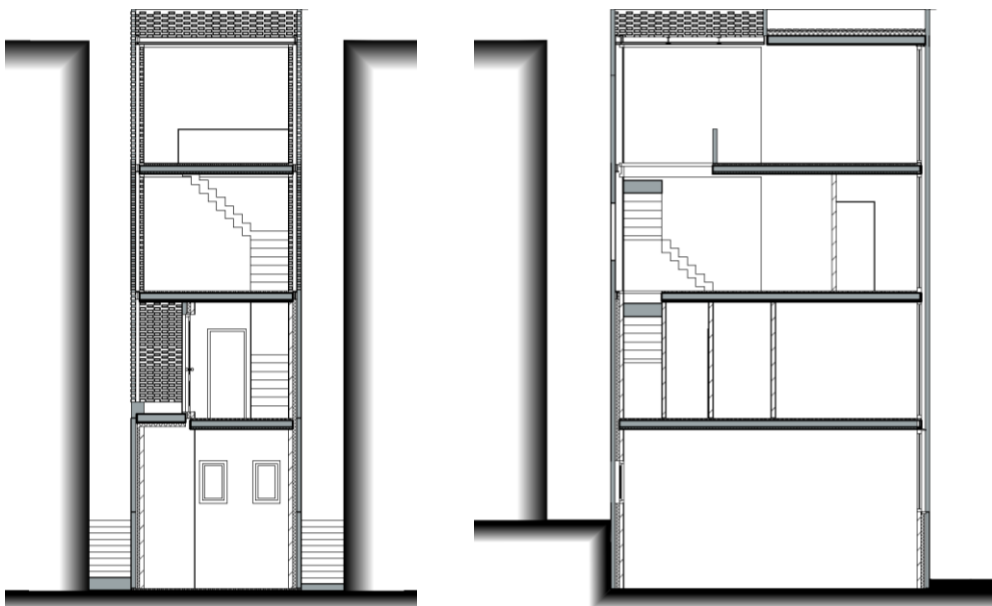
In de gevelaanzichten weergegeven in fig. x is het gesloten karakter van de woningen te zien. Door de smalle stegen tussen de diverse volumes, is het niet wenselijk daglichtopeningen aan te brengen in de zijgevels. Door toepassing van het halfopen metselwerk in combinatie met het gesloten metselwerk, wordt het vlak gebroken. Tevens is de toepassing van een plint een extra element om schaal en maat toe te kennen aan het relatief grote gesloten vlak.

De kopgevel, die aan de brede straat grenst, is door de hoogte en de beperkte breedte een accent dat meer op schaal is van de straat. Het lijkt door deze beperkte breedte in de ervaring nog hoger, wat recht doet aan de grootstedelijke uitstraling van het Gedempte Kattendiep. Om een relatie aan te gaan de wereld die rondom de binnentuin is ontstaan, is het halfopen metselwerk ook terug te vinden in de voorgevel. De te openen delen zijn slank gedimensioneerd, om de verticaliteit van de gevel te benadrukken.

De achtergevel is speelser en vrijer van vorm. De open vlakken in het halfopen metselwerk zijn minder langwerpig vormgegeven om in te spelen op de menselijke maat. Door de stijging van een halve verdieping, die middels een trap in de steegjes langs de zijgevels plaatsvindt, wordt het gebouw verzonken in de grond en ten opzichte van het maaiveld minder hoog.



Figuur 9 Gevelaanzichten starterswoningen



Figuur 10 Doorsneden starterswoningen

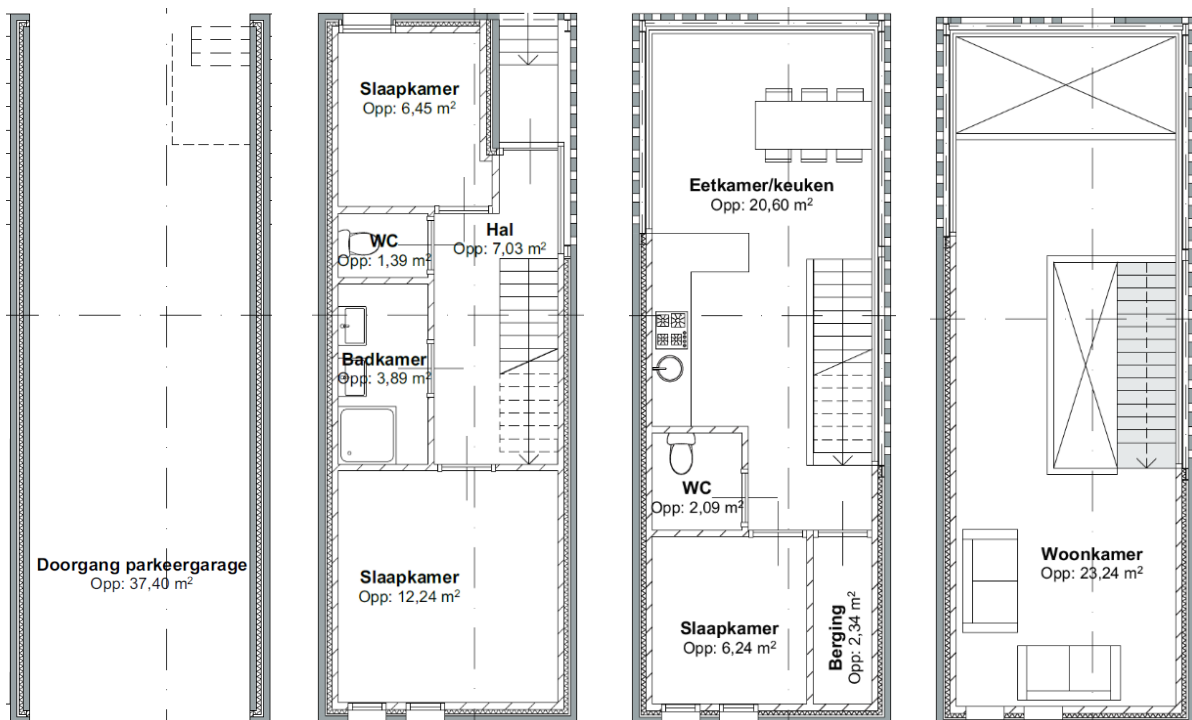
Gezinswoningen

De ontsluiting van de gezinswoningen bevindt zich aan de zijde van de binnentuin. De entree bestaat uit een gelijksoortige overgang van het openbare naar het privé zoals bij de starterswoningen. Het verschil zit in het aantal treden dat men moet betreden. In de gezinswoningen zijn dit er slechts drie. Daarna volgt het bordes met de voordeur.

De voordeur geeft toegang tot een hal met een rechte steektrap in het verlengde van de voordeur. Naast de rechte trap biedt de hal toegang tot een tweetal slaapkamers, een toilet en een badkamer. De hal ontvangt zijn daglicht door het halfopen metselwerk dat in de omgeving van de voordeur is toegepast in combinatie met een grote pui. Tevens valt er daglicht van de hoger gelegen verdieping door het trapgat naar beneden.

De verdieping bestaat uit meerdere ruimtes. De grootste, die tevens de verbindende factor vormt en als verkeersruimte dient, is de eetkamer/keuken. Door toepassing van het halfopen metselwerk in combinatie met verdiepingshoge schuifpuien, ontvangt deze ruimte haar daglicht. Tevens op deze verdieping bevindt zich een tweede toilet, een derde slaapkamer en een berging. Deze laatste drie ruimtes bevinden zich aan de straatzijde van de woning en kenmerken zich door de meer gesloten gevel, passend bij de functies van de ruimtes.

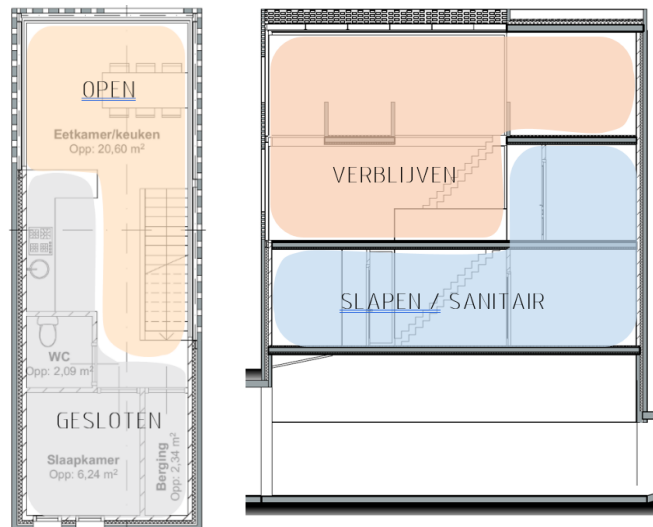
Een laatste rechte steektrap leidt naar de woonkamer op de bovenste verdieping. Door het trapgat te verbreden, ontstaat een vide parallel aan de trap en wordt er een relatie gelegd met de keuken hieronder. De woonkamer wordt door de aanwezigheid van deze vide als het ware opgesplitst in twee delen. Langs de gevel die op de binnentuin georiënteerd is, bevindt zich nog een vide die de relatie met de eetkamer bevordert en die het geheel ruimtelijker maakt. Ook op deze verdieping is de woning grotendeels uitgerust met verdiepingshoge schuifpuien met een maskerend buitenblad van halfopen metselwerk. Het gebied dat voorzien is van dit geveltype, is tevens uitgerust met een glasdak, voor maximale daglichttoetreding in de woning.



Figuur 11 Plattegronden gezinswoningen

5.2.2 Functioneren van ruimtes

De onderlinge relatie van de diverse ruimtes in de woningen is van groot belang. Dit belang komt naar boven bij de studie naar bijvoorbeeld de distributie van warm water; hoe korter het leidingwerk, hoe efficiënter het systeem. Naast dit soort technische zaken is het belangrijk dat de vertrekken logisch geschakeld zijn voor het leven van de mens. Naast meetbare zaken zoals de lengte van de looplijnen tussen vertrekken weegt hier ook een subjectiever deel mee; de ervaring van de mens.



Figuur 12 Verhouding tussen open/gesloten

Het ruimtelijk functioneren van het geheel aan vertrekken in de woning valt iedere keer op te delen in twee inelkaar grijpende L-vormen die samen een rechthoek vormen. Als voorbeeld hiervan zijn de tekeningen in Figuur 12 toegevoegd. In de doorsnede valt te zien dat de vertrekken die zich focussen op rust, privacy en beslotenheid zich onderin en voorin bevinden. De ruimtes waar gewoond en geleefd worden bevinden zich aan de bovenzijde en de achterzijde. In de plattegrond draait het om de geslotenheid van de gevels, die weer samenhangt met het gebruik; de behoefte aan deze geslotenheid. Wederom is deze verhouding tussen open en gesloten op te delen in twee L-vormige vlakken.

5.2.3 Materialisering & uitstraling

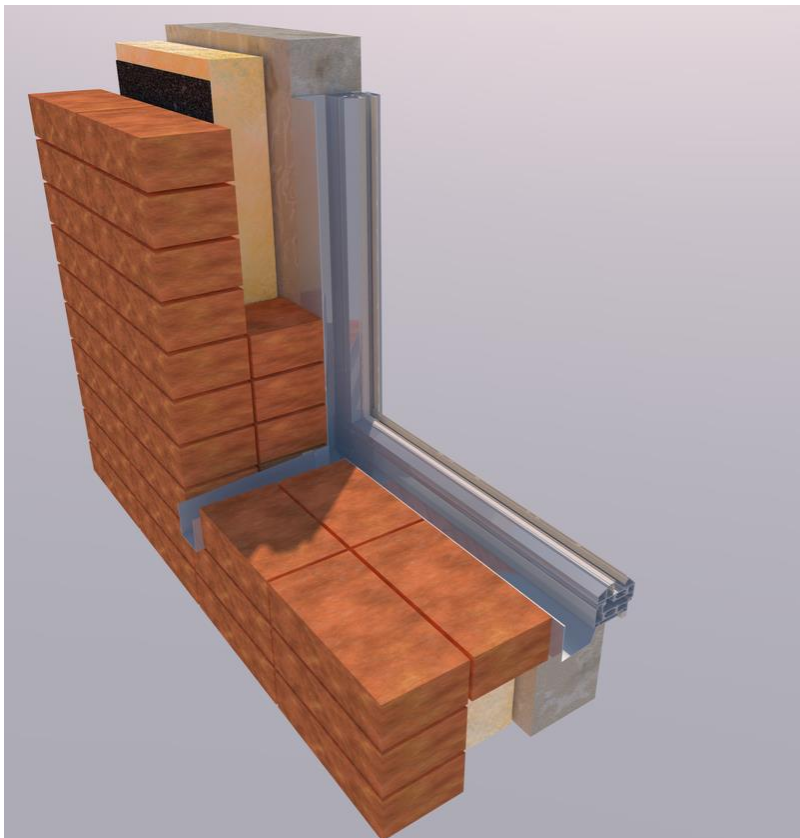
Volgend uit het concept vormen de volumes die woningen zijn een dichte doos. Deze lange, smalle, hoge volumes moeten de uitstraling krijgen van geslotenheid als onderdeel van een letterlijke muur. De materialisering werkt hierin mee door de toepassing van rode Groninger bakstenen, die aansluiten bij de gesloten uitstraling van het nabijgelegen Pepergasthuis. Raamopeningen zijn smal en hoog om dit te accentueren. Kozijnen liggen diep terug in de gevel, om de dikte van de muur te benadrukken.

5.2.4 Detaillering

In de detaillering staat de glazen achterzijde centraal. De details hebben tot doel de overgang van gesloten naar open zo naadloos als mogelijk te laten verlopen. Getracht is de kozijnen van de schuifpuien zoveel mogelijk weg te werken; deze zijn in de vloer verzonken. Helaas is het onmogelijk het kozijn aan de bovenzijde ook weg te werken, in verband met het beglazen.

Het kozijn ligt exact in het verlengde van het binnenblad en springt dus niet in of uit. Hierdoor gaat de binnenwereld naadloos over in de glazen doos. In de hoeken waar de puien bij elkaar komen, zit geen stijl, maar is gekozen voor een kitnaad als afdichting. Tussen de onderlinge panelen, bevinden zich rubbers, die minimaal gedetailleerd zijn, in plaats van stijlen. Dit alles om maximale transparantie en minimale constructie te ervaren.

De volumes aan de straatzijde, moeten een solide en robuuste uitstraling hebben. Dit belang komt voort uit de zoektocht naar een gevel die binnen het straatbeeld past. De enorme breedte van het straatprofiel, en hoogte van de aangrenzende bouwwerken, vraagt om zo'n imposante uitstraling. Deze uiting heeft zich vormgegeven door een detaillering tot stand te brengen, waar de kozijnen verdiept in de gevel liggen. De kozijnen liggen op een diepte van 210 mm. Het kozijn is hier achter de baksteen verwerkt. De afwatering vindt plaats via een goot die langs het kozijn loopt. Vervolgens loopt het water via een goot in de verbrede voeg naar beneden, voor de gevel langs. Het raam wordt van binnenuit geplaatst en kan vanaf deze zijde geopend worden. Via hier kan de goot worden schoongemaakt. Figuur 13 laat een 3D impressie zien van dit principe. In de bijlagen zijn een verticaal en horizontaal detail weergegeven.



Figuur 13 3D detail principe

5.3 Constructieve uitwerking

5.3.1 Hoofddraagconstructie

De hoofddraagconstructie van zowel de gezinswoningen als de starterswoningen bestaat uit een combinatie van traditionele dragende binnenbladen en een uitwendige staalconstructie. Het gesloten voorste deel van de woningen is voorzien van een spouwmuur met een binnenblad van kalkzandsteen. De open, voornamelijk glazen, achterzijde, heeft een constructief staalskelet dat aan de buitenzijde van de wand is gemonteerd.

5.3.2 Materialisering en dimensionering

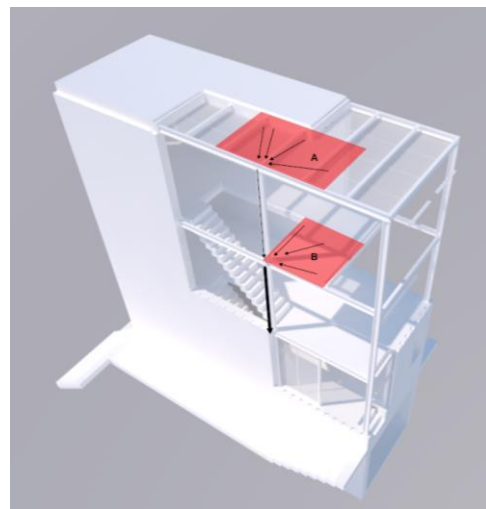
Er is gekozen om een groot deel van de constructie uit te voeren in een staalskelet. Staal zorgt voor de mogelijkheid tot slanke detaillering in vergelijking met beton. Daarnaast kan staal verchroomd nog verder aan het oog worden onttrokken door de weerspiegelende eigenschappen van de afwerking. De wens om een minimale constructie te ervaren in de woning volgt uit het ontwerpconcept en kan op deze manier het best gerealiseerd worden.

Als vuistregel voor knik in staalkolommen kan worden gehanteerd dat de doorsnede van het profiel 1/15 van de hoogte van de kolom bedraagt. Echter is deze vuistregel veel minder nauwkeurig dan vuistregels voor bepaling van stalen liggers (die uitsluitend op druk belast worden, waar knik geen rol speelt). De opgelegde belasting en oriëntatie van het profiel spelen onder meer een grote rol. In deze fase kan op basis van de vuistregels geen conclusie worden getrokken over de minimale afmetingen van de kolommen. De dimensionering zal verder uitgewerkt moeten worden door een constructeur in een opvolgende fase (DO- en werktekeningniveau).

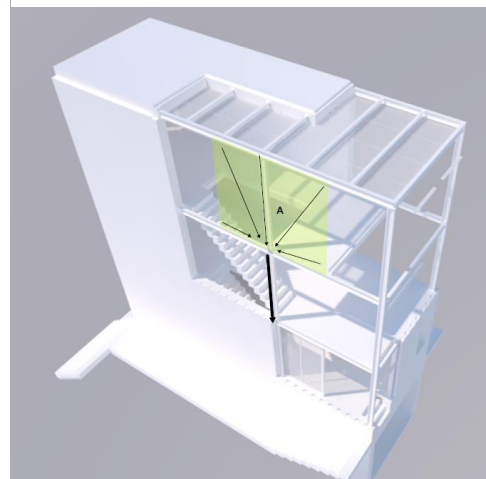
In de VO-fase zijn de kolommen uitgevoerd met een IPE180 profiel. De verdiepingshoogte bedraagt 3,0 meter. Toepassing van de vuistregel zou een minimale doorsnede van 200mm opleveren (over de zwakke as) om knik te voorkomen. De krachten in de kolom zijn echter minimaal. In de afbeeldingen in Figuur 15 Horizontale belastingsvlakken Figuur 15 en Figuur 16 zijn de gebieden die afdragen op de minst gunstige kolom gearceerd. In een verdere ontwerpstap zal de dimensionering vast moeten worden gelegd door een constructeur.



Figuur 14 Hoofddraagconstructie gezinswoning



Figuur 15 Horizontale belastingsvlakken



Figuur 16 Verticale belastingsvlakken

5.4 Bouwtechnische uitwerking

Voor de bouwtechnische uitwerking is meer onderzoek nodig. Tot op het niveau van een Voorlopig Ontwerp (VO) zijn onderstaande keuzes gemaakt. Deze keuzes zijn met name tot stand gekomen door het respecteren van gangbare bouwmethodieken. Daar waar afwijkingen van standaard bouwmethodiek of materiaal wordt toegepast, zal dit beargumenteerd worden.

5.4.1 Bouwkundige opzet

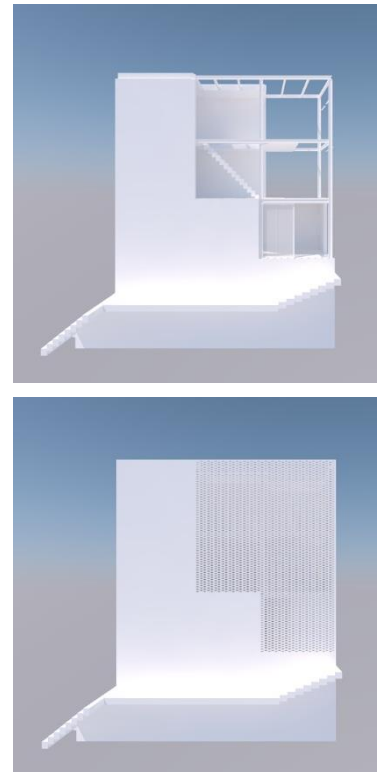
Vloeren

Voor de woningen is bepaald dat de vloerconstructie op de begane grond bestaat uit een geïsoleerde kanaalplaatvloer, zoals gebruikelijk is in de bouw. De rechte, hoekige vormen en de overspanningslengte lenen zich ideaal voor de toepassing hiervan, er zal derhalve weinig maatwerk nodig zijn. De verdiepingvloeren zullen bestaan uit breedplaatvloeren. Door de aanwezigheid van een aantal vides, is er een minder eenduidige overspanningsrichting voor kanaalplaatvloeren. Daarnaast bieden breedplaatvloeren de mogelijkheid tot het instorten van het leidingwerk.

Wanden

De constructieve wanden bevinden zich langs de gevels. De meer gesloten gevels zullen bestaan uit een traditionele spouwmuur met een dragend binnenblad van 100mm kalkzandsteen. Daar zal een hoogwaardig isolatiemateriaal op worden bevestigd met een dikte tot 70mm, zodat er een luchtspouw van 30mm overblijft tussen de isolatie en het buitenblad. Het buitenblad is een in halfsteens verband opgemetselde wand.

De wanden aan de achtergevel bestaan voornamelijk uit glas, zie de volgende paragraaf voor een uitwerking. De draagconstructie bestaat uit staal, dit is reeds besproken. Buiten dit glas bevindt zich een permanente zonwering van een halfopen baksteenverband waarbij de oplegging der stenen 40mm bedraagt aan weerszijden. Bij toepassing van waalformaat stenen, resulteert dit in openingen van 130mm (210 -40 -40). De hoogte bedraagt één steen, plus tweemaal een voeg (55+5+5). De afmetingen van de perforaties in het metselwerk zijn derhalve 130mm x 65mm. Het resultaat van dit verband wordt duidelijk in de afbeelding in Figuur 17, waarbij een opengewerkte tekening is te zien van de woning vóór aanbrenging van het halfopen metselwerk en een afbeelding van het eindresultaat.



Figuur 17 Toepassing halfopen metselwerk

Glas

Als derde onderdeel is glas een basiscomponent in de bouwkundige opzet van het geheel, door de grootschalige toepassing hiervan. Het toegepaste glas is geen standaardoplossing, het betreft een noviteit in de glasmarkt. Glas van het type Eglas, wordt in de hoogst isolerende uitvoering toegepast voor met name de achtergevel. Dit fabricaat; Climaplust Eglass, heeft een glasdikte van 40mm en beschikt over enkele bijzondere eigenschappen. Naast dat het driebladig isolatieglas betreft, heeft het

de mogelijkheid om warmte uit te stralen. Deze functie zal in het hoofdstuk onder installaties uitvoerig worden besproken.

Dit glas wordt gemonteerd in een geïsoleerd schuifpui-systeem aan de zijde van de binnentuin. De puien zijn verdiepingshoog. Op de hoeken waar de achtergevel de zijgevels tegenkomt, worden vaste panelen van glas toegepast, die met een kitnaad een transparante hoekoplossing vormen. De puien bestaan uit glaspanelen van ongeveer een meter breed, en bieden hierdoor de mogelijkheid tot het schoonmaken van de ruiten (in geopende toestand) aan de buitenzijde. Deze oplossing is noodzakelijk door de aanwezigheid van het vaste halfopen metselwerk dat het glas aan het directe zicht onttrekt.

5.4.2 Installaties

In dit hoofdstuk worden diverse installaties uitgelicht en wordt gemotiveerd welke keuzes in installatieconcepten gemaakt zijn. De exacte uitwerking van de systemen vereist nader onderzoek (in de DO-fase).

Verwarming

Het verwarmingsconcept kenmerkt zich door een lagetemperatuursysteem. In afwijking van wat gebruikelijk is, is het niet de vloer waar de warmteafgifte plaatsvindt, maar zijn het de wanden. Door gebruik van triple-glas van het fabrikaat Climaplus Eglas zal dit gebeuren. Dit glas dat voorzien is van een coating van elektroden die aangesloten wordt op netstroom, kan op meerdere manieren toegepast worden; naar buiten stralend of naar binnen stralend. Het naar buiten stralende systeem wordt met name toegepast om sneeuw te laten smelten op grote daklichten of volledig glazen daken. Het naar binnen stralende systeem wordt voornamelijk toegepast om koudeval langs puien of grote ruiten te verhelpen. De verwarmingscapaciteit is voldoende om te fungeren als bij- of zelfs als hoofdverwarming (afhankelijk van de te plaatsen hoeveelheid vierkante meters).

De keuze voor dit verwarmingsconcept komt voort uit de materialisering van de gevels en het onderliggende ontwerpconcept. Door de wens om een zo groot mogelijke transparantie te realiseren aan de achterzijde van de woning, is veel glas toegepast. Het gevolg hiervan is een grote koudeval. Het plaatsen van een hogetemperatuursverwarmingssysteem met radiatoren als afgiftebron zouden dit probleem verhelpen, echter passen radiatoren in het zicht niet in het concept van maximale (onbelemmerde) transparantie. Vloerputten met hierin radiatoren behoren op de verdiepingvloer ook niet tot een mogelijkheid, omdat de hiervoor benodigde dieptemaat in een verdiepingvloer niet aanwezig is. Lagetemperatuursystemen zoals vloerverwarming vangen de koudeval ook niet op, omdat vloerverwarming niet de benodigde luchtcirculatie teweegbrengt.

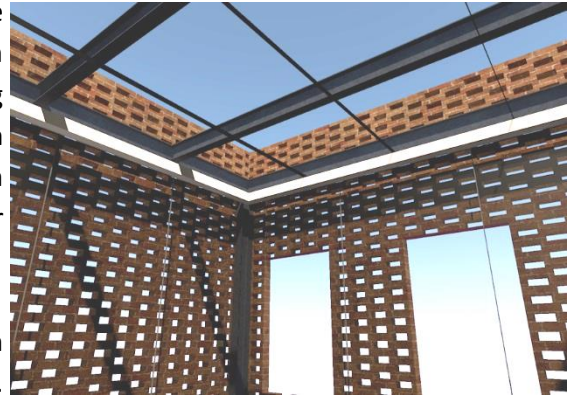
Het systeem van Climaplus Eglas past naadloos in de visie, omdat de elektrodencoating visueel niet zichtbaar is. Daarnaast is het geen apart element dat extra toegevoegd moet worden; het is onderdeel van de noodzakelijke constructie. De hoeveelheid glas zal bepalend zijn voor de verwarmingscapaciteit en het benodigde vermogen. Het glasoppervlak is in de woning groter dan het vloeroppervlak, dit houdt in dat theoretisch gezien de verwarmingstemperatuur gelijk of lager zal zijn dan bij een vloerverwarmingssysteem; er is immers een groter afgiftegebied.

Een ander positief aspect van bovenstaand verwarmingsconcept is de onafhankelijkheid van gas. Dit past in de uitgangspunten om gasloze woningen te realiseren.

Koeling

De koelbehoefte is naar verwachting minimaal. De glaspartijen zijn niet op het zuiden gericht en zijn daarnaast voorzien van zonwering door de toepassing van het half-open metselwerk. De onderbrekingen in dit halfopen metselwerk bevinden zich uitsluitend aan de op het noorden georiënteerde gevel, waardoor overbezinning geen probleem is.

Het glasdak kan echter wel zorgen voor een ongewenste warmteontwikkeling in de woonkamer. Het gekozen fabricaat, verwarmend triple-glas, is echter ontworpen voor de toepassingen in puien en daken en beschikt over een UV-kerende folie die ongewenste instralende warmte weert.



Figuur 18 Impressie dak en glazen puien

Ventilatie

De benodigde ventilatie wordt gerealiseerd door ventilatieroosters toe te passen in de zuidoostgevel. Om geluid te weren zullen dit hoogwaardige suskasten zijn die geplaatst worden boven de ramen. Naast deze ventilatie bestaat de mogelijkheid tot spuiventilatie door middel van de schuifbare glaspanelen om de woonkamer heen.

Tapwatersysteem

De natte cellen in beide woningen zijn gebundeld en bevinden zich recht boven elkaar. De lengte van leidingwerk is hierdoor minimaal (<2,0m). Warmteopwekking voor warm tapwater zal elektrisch gebeuren, omdat er geen CV-ketel aanwezig is.

6. Appartementen en horecavoorziening

In het herontwikkelingsplan komt een appartementenblok voor die ruimte biedt voor 3 appartementen gelegen aan de binnentuin. Het appartementenblok bestaat uit 4 lagen met op de begane grond een berging. De horecavoorziening bevindt zich op de begane grond op de hoek van het kattendiep en loopt mee de hoek om. Er zal worden ingegaan op het ontwerpconcept van de appartementen en de horecavoorziening, het functioneren van de ruimtes, de architectonische uitwerkingen en de detaillering.



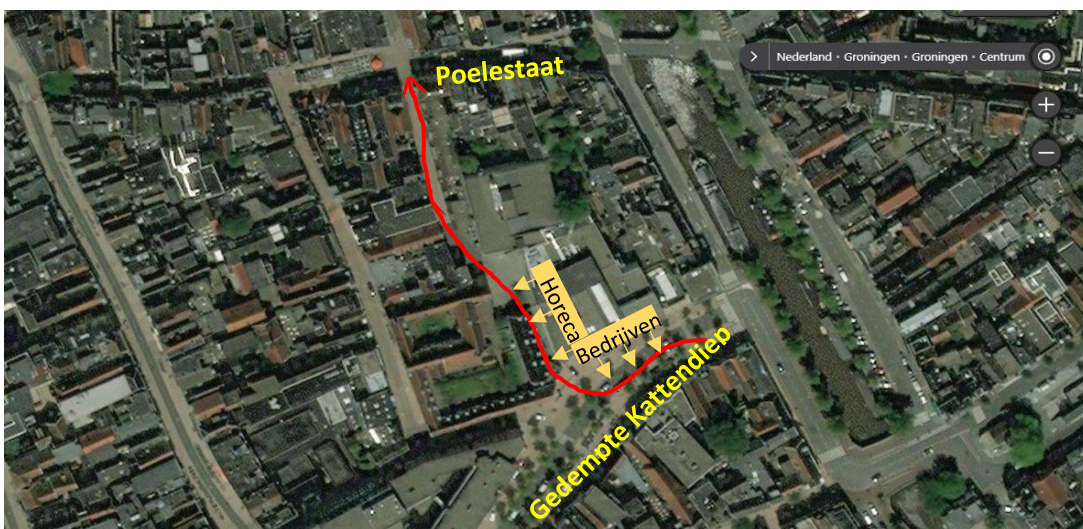
Figuur 19 Overzicht café en appartementen

6.1 Ontwerpconcept appartementen

Het ontwerpconcept van het appartementenblok is ontstaan door in te spelen op de visie van de gemeente Groningen voor een gevarieerde woongemeenschap. Er is hierop gereageerd door te kiezen voor integraal toegankelijke appartementen die bereikbaar zijn via een hellingbaan vanuit het Kattendiep. Door de variatie in woningtypes is het Kattenhof aantrekkelijk voor verschillende doelgroepen met ieder hun eigen behoeftes.

6.2 Ontwerpconcept horecavoorziening

Het ontwerpconcept van de horecavoorziening is ontstaan uit de functie kaart van de stedenbouwkundige analyse, bijgevoegd als bijlag x. Met het concept wordt de Poelestraat en het Kattendiep verbonden door een horecastrook. Er wordt ingezien dat het pleintje een zowel open als knusse kwaliteit heeft. Door deze openbare verbindingsplek te gebruiken als terras gaat er een gordijn open voor een nieuw stukje Groningen die gebruikt kan worden als ontmoetingsplek. Door het creëren van een gangbare doorgang wordt de, in de toekomst voorspelde, drukte in de binnenstad verspreid. De ontsluitingen van de horecavoorziening zijn gericht op het Kattendiep en op het binnenplein. Op het binnenplein is een kleine verhoging gecreëerd voor het terras om de zitgelegenheid en de looproutes te scheiden.



Figuur 20 Luchtfoto met ontsluitingsroutes

6.3 Programma Van Eisen appartementen

	<i>Functie</i>
Begane grond	-Gezamenlijke berging
1^e, 2^e, en 3^e verdieping	-Technische ruimte -Hal -Toilet -Keuken -Woonkamer -Slaapkamer -Badkamer (integraal toegankelijk) -Toilet (integraal toegankelijk) -Bad/douche (integraal toegankelijk)

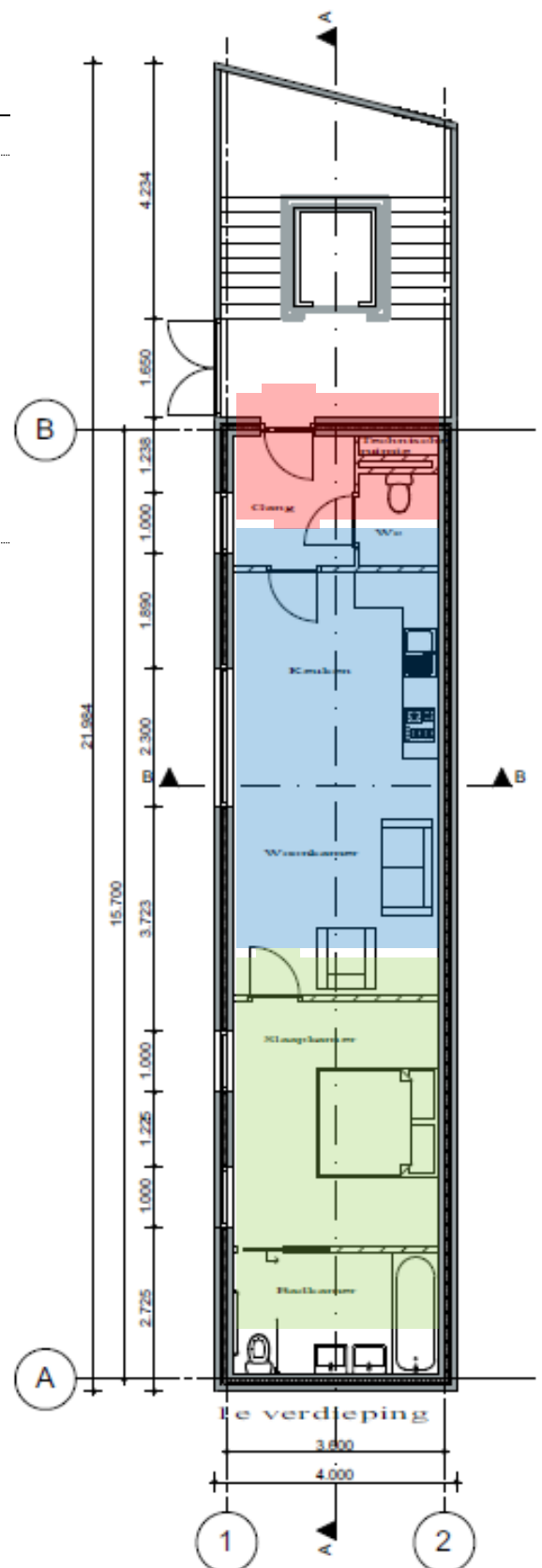
6.3.1 Functioneren van de ruimtes

Door de smalle langwerpige vorm van de appartementen is het noodzakelijk slim om te gaan met de ruimteverdeling. Er is daarom gekozen voor een open keuken en woonkamer en zijn smalle lange gangen vermeden.

De woonkamer en de keuken zijn geplaatst in het midden en liggen dicht bij de binnentuin. De slaap- en badkamer zijn geplaatst aan de kant van de dichte gevel.

De appartementen zijn op te delen in 3 zones:

- Gang
 - Technische ruimte
 - Toilet
 - Keuken
 - Eetkamer
 - Woonkamer
 - Slaapkamer
 - Toilet (integraal toegankelijk)
 - Douche/bad (Integraal toegankelijk)
- Gesloten
- Open
- Gesloten



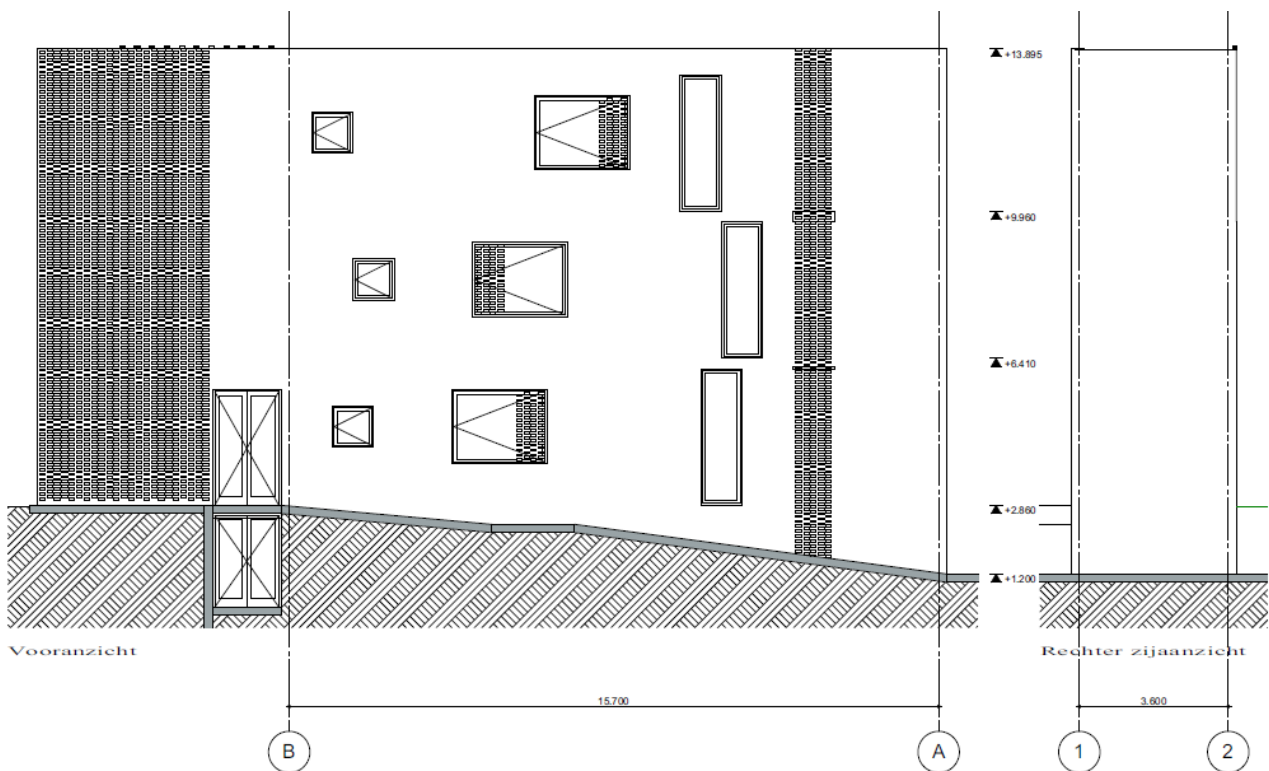
Figuur 21 Plattegrond appartement

6.4 Architectonische uitwerking

In dit hoofdstuk zal de architectonische uitwerking van de omschreven appartementen worden uiteengezet. De totstandkoming van deze specifieke architectonische oplossingen zijn een gevolg van het ontwerpproces, te vinden in de bijlagen.

Appartementen

De appartementen worden gekenmerkt door de langgerekte volumes en het trappenhuis met geperforeerd metselwerk. De ontsluiting voor de integraal toegankelijke appartementen bevindt zich naast de parkeergarage waar via een hellingbaan zowel het kattendiep als de binnentuin toegankelijk is. De speelsheid van de geplaatste raamvlakken is terug te zien in de achtergevel van de gezinswoningen. De appartementen en de gezinswoningen gaan een visuele link met elkaar aan en maken het hofje compleet. Door de omliggende bebouwing zijn er alleen ramen geplaatst aan de binnentuinzijde. Er is voor gekozen om de appartementen los van de bestaande parkeergarage te plaatsen zodat hier ruimte ontstaat voor de ontsluiting van de bestaande/geïntregeerde parkeergarage. Het trappenhuis van het appartementenblok bevindt zich dicht bij de parkeergarage waardoor de lange hellingbaan het nodige hoogteverschil overbrugt.



Figuur 22 Aanzichten appartementenblok

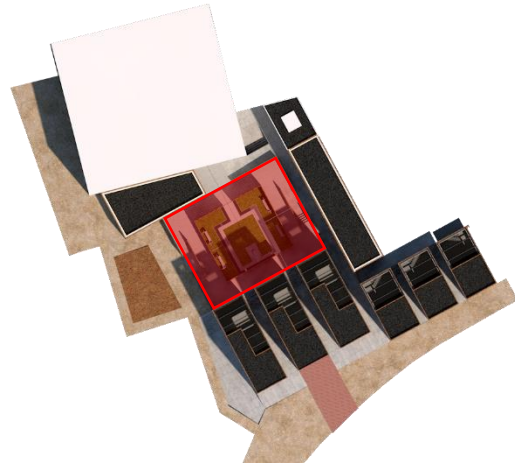
6.4.1 Tekeningen

Het ontwerpconcept heeft geresulteerd in een appartementenblok die tot een eigen set tekenwerk is verwerkt, bijgevoegd in het tekenwerk als bijlage. De horecavoorziening is niet tot een eigen set tekenwerk verwerkt maar is terug te vinden in de overzichtstekeningen, bijgevoegd als bijlage.

7. Binnentuin

7.1 Ontwerpconcept

De stedenbouwkundige inpassing aan het Gedempte Kattendiep bevat een centraal gelegen binnentuin. Deze binnentuin refereert naar de ondervonden kwaliteiten van de hofjes in Groningen, zoals het nabijgelegen Pepergasthuis.



Figuur 23 Overzichttekening locatie binnentuin

Groningen is een stad met een verborgen kwaliteit. Het is een kwaliteit die van het publiek onttrokken is. Diep in de fijnmazige structuur van de binnenstad, ontkoppeld van de tijdsgebonden processen en veranderingen, bevinden er zich ruimtelijke elementen die vanwege een zelfstandigheid decennia lang hebben kunnen bestaan. Het kenmerk van deze elementen, zoals het Pepergasthuis, is de stilte. Naast de stilte die ervaren wordt in contrast met de aanwezige geluiden in de stad, is er ook een sereniteit aanwezig. Het is dit kenmerk en de ontdekking hiervan die leidend zijn geweest voor de eigen interpretatie deze ruimtelijke kwaliteit.

De twee meest essentiële kenmerken die leidend zijn geweest voor het ontwerp van de binnentuin, zijn het 'hart' concept en de integratie van een 'menselijke schaal'. De binnentuin bevat een water-element. Het element kan gezien worden als het hart van het ontwerp. Een wit-betonnen verticaal gerichte water bron leidt het water uit de grond omhoog. Langs de bron valt het water in een smal kanaal die vervolgens een circulaire baan vormt om het groene, centrale oppervlak. De kanalen scheiden het oppervlak van de omringende groenstrook en leiden het water naar het pad buiten de binnentuin. Hier valt het water in een gleuf die aan de zijkant van de bebouwing is bevestigd. In figuur 1 is een impressie gegeven van de beweging van het water. De grens die door de kanalen in de binnentuin gemaakt wordt, wordt versterkt door een verlaging van het maaiveld. De omringende groen strook, wordt gebruikt als plek waar er 'verbleven' kan worden. In deze ring zijn zitgelegenheden ontworpen met een zelfde materiaalkeuze als die gemaakt is voor de waterbron. De inbreng van een open ruimte, die ervaren wordt van het omringende gebied, refereert naar de hofjes in Groningen, waar ook deze centralisatie van een openruimte karakteriserend is. Gras en bomen zijn toegepast om de tuin een natuurlijke uitstraling te geven. Alle aanwezige elementen in de binnentuin zijn tastbaar voor de mens. Hiermee wordt bedoelt dat alles wat in de binnentuin aanwezig is aangeraakt kan worden door de mens. Er is geen element dat zich distantieert van de menselijke maat. Deze vorm van tastbaarheid van materialen zorgt voor een omgeving waar de mens en de ruimte in een relatie staan. In figuur 2 is een impressie gegeven van deze relatie. De entree van de binnentuin is aan de achterzijde gevestigd. Hierdoor wordt de mogelijkheid tot een directe benadering vanaf de straatkant vermeden. Het private karakter van de binnentuin wordt hierdoor benadrukt.

De wanden van de binnentuin bestaan uit de eerder beschreven geperforeerd metselwerk. Hierbij is de keuze gevallen voor een Braziliaanse verbinding van traditionele waalformaat stenen, waarbij de bakstenen 40 mm overlappen om de gesloten indruk te versterken. Door het toepassen van geperforeerd metselwerk is de connectie tussen de tuin en de het omliggende ruimtelijke ontwerp

aanwezig. Echter krijgt het wel een duidelijke begrenzing, om in de stad afzondering te kunnen vinden van de druk. De 'zips' die zich in de as van de twee directe doorgangen bevinden, geven vanaf de straatkant een indruk van wat er zich in de tuin bevindt, aangezien het de enige directe doorkijkmogelijkheden zijn die de binnentuin open stelt tot het publiek.



Figuur 24 Impressie van de het verloop van het water.



Figuur 25 Impressie menselijke maat van de aanwezige elementen

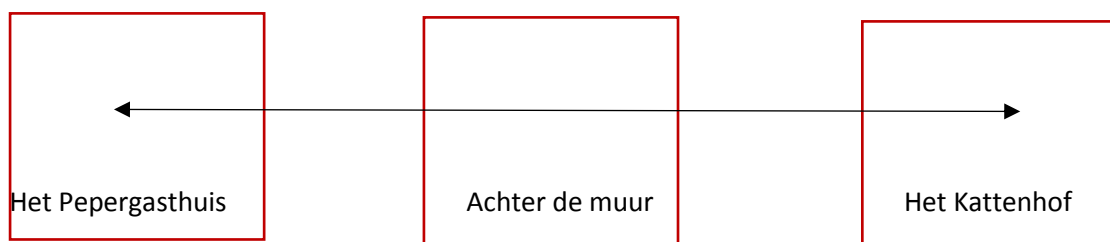
8. Het café

Het hoofdconcept van de stedenbouwkundige inpassing aan het Gedempte Kattendiep, bestaat uit zes volumes aan de straatzijde, een centrale open ruimte en achterliggende volumes die deze ruimte als het ware 'omarmen'. Op de grens tussen het 'Achter de muur' pleintje en de binnenplaats, bevindt er zich aan de achterzijde een volume dat de invulling van een café krijgt. Het ontwerp van het café wordt in dit hoofdstuk omschreven, waarbij de werking van het café op deze plek nader wordt uitgelegd. Hierbij staat het contextuele 'doel', dat het café na moet streven, centraal in de omschrijving van het plan.

8.1 Het effect

De functie van het café kan in één zin omschreven worden als: "Het bieden van een behoefte waardoor de mogelijkheid tot stand wordt gebracht om het aangrenzende plein te verbinden met de 'ongeziene' kwaliteit van het gasthuis."

Deze omschrijving staat centraal bij de ontwerphandelingen die zijn gemaakt. Om deze werking nader toe te lichten worden deze handelingen nader uitgelegd. In de figuur X is een schematisering van de werking weergegeven. De peil kan hier gezien worden als de connectie die tussen de 3 plekken wordt gemaakt. Het functiewerking van het café heeft als doel om deze connectie tot stand te brengen.



De noodzaak om de connectie tussen de 3 plekken te maken, komt voort uit het doel om de huidige 'on-leefbaarheid' van de plek te veranderen naar een plek die onderdeel wordt van het 'levendige' karakter van de binnenstad, waarbij het Pepergasthuis centraal staat. Het onderzoek heeft getoond dat de straat Achter de muur en het pleintje, zich aan de achterzijde van bouwwerken bevinden. Tevens bevat de straat geen publieke functies, waardoor het een onbruikbare centrumgerichte route is geworden. Door de levendigheid te vergroten van het pleintje, ontstaat er een connectie tussen het aangrenzende Pepergasthuis en de grenzende stedenbouwkundige inpassing. Het pleintje zal zich definiëren als een 'verblijfsplek'. Door dit karakter zal er een pauze plaatsvinden op de centrumgerichte route, waardoor observatie van het Pepergasthuis mogelijk is. Deze mogelijkheid komt voort uit het toekomstige doel van de gemeente, om verblijfsplekken te creëren rondom historische elementen. Door de mogelijkheid tot observatie, verandert de manier waarop het publiek interactie aangaat met het Pepergasthuis. De gasthuizen in de stad staan bekend als, op zichzelf staande elementen die geen relatie aangaan met de omgeving. Deze geslotenheid toont als publiek element geen interactie. Hierdoor zijn omringende gebouwen vaak met de rug gericht naar de gasthuizen. Door de inbreng van het café als verblijfsgebied, vormt het historische gasthuis een begrenzing van het plein, die voor het eerst een interactie aangaat met de omgeving. Het minderwaardige kenmerk van het gasthuis, wordt hierdoor juist de kwaliteit van het pleintje. Deze verandering wordt indirect door de inbreng van het café tot stand gebracht.

8.2 De ingrepen

Het café, zoals figuren 19 en 20 laten zien, bevindt zich exact op de grens tussen het plein en de binnenplaats en grenst aan de achterliggende parkeergarage. Het café balanceert als het ware op de grens, waardoor het onderdeel is van beide plekken, het plein en de binnenplaats. Het volume steekt zich als het ware uit de grens van het Kattenhof, langs de parkeergarage. Door deze handeling, vormt het café de nieuwe grens van het pleintje, in plaats van de parkeergarage. De parkeergarage is te grootschalig en bevat een contrasterende materialisatie, die niet een relatie aangaan met het pleintje. Doordat het café uitsteekt langs de grens van de parkeergarage, wordt de doorgang vanuit Achter de muur vernauwd. Het pleintje wordt dus in een verminderde mate onderdeel van de 'levenloze' straat. In tegenstelling wordt het pleintje juist een groter onderdeel van de stedenbouwkundige inpassen en het gasthuis, doordat het café het pleintje als het ware omarmt. Het volume richt zich vanuit de binnenplaats naar het pleintje. Het doel is dat deze gerichte zijde, zich opent naar het gasthuis. Het volume moet hier dus een bepaalde mate van openheid bevatten. Om het café onderdeel te laten maken van het pleintje en de binnenplaats, moet er ook een ruimtelijke connectie zijn van binnenuit het café. Het volume krijgt dus een open werking. Zo is de entree aan het pleintje gelegen. Echter moet het volume een grens vormen van het pleintje. Een solide volume zou deze grens bevorderen. Tevens zorgt het volume ervoor dat de binnenplaats een centrale rol krijgt in het ontwerp. Wanneer het volume een solide uitstraling zou krijgen dan wordt de openheid van de binnenplaats versterkt. Hierdoor staat de individuele besloten uitstraling van het volume centraal, met kijk op het exterieur.

De openheid die in het interieur van belang is, wordt gevormd door een continue mogelijkheid tot zich op het pleintje en de binnenplaats. Hierdoor heeft een persoon die zich in het café bevindt altijd een relatie met beide plekken. Het café bestaat uit een twee bouwlagen. De eerste laag heeft een ruimtelijke hoogte van 2600 mm tot het plafond en de tweede heeft een van 3900mm. Het verschil tussen de beide lagen komt voort uit de relatie dat het café aangaat met het pleintje en de binnenplaats. Ten eerste wordt de connectie met het pleintje gezocht door de minimale hoogte van 2600 mm. Na het betreden van het café komt men in deze ruimte. De kleinschaligheid, van het pleintje wordt hier doorgezet in het café. Dit is gedaan om de intimiteit van de plek te benadrukken. De 2600 mm hoge ruimte is tevens 800 mm verdiept in het maaiveld. Hierdoor is het mogelijk dat de eerste verdieping begint op een hoogte van 2200 mm. De eerste verdieping bevat de grootste beschikbare ruimte voor zitgelegenheid, in het café. Gevelopeningen zijn dus voornamelijk op deze hoogte geplaatst, waardoor er een relatie aan wordt gegaan met het pleintje en de binnenplaats. De binnentuin, gevestigd in de binnenplaats, bevat een maximum hoogte van 4000 mm boven het peil van het pleintje. Het verschil tussen de hoogte van de binnentuin en de eerste verdiepingsvloer is 1800 meter. Hierdoor zal er dus vanuit het café nooit direct zicht zijn naar de binnentuin. Het private karakter van de tuin wordt hierdoor versterkt.

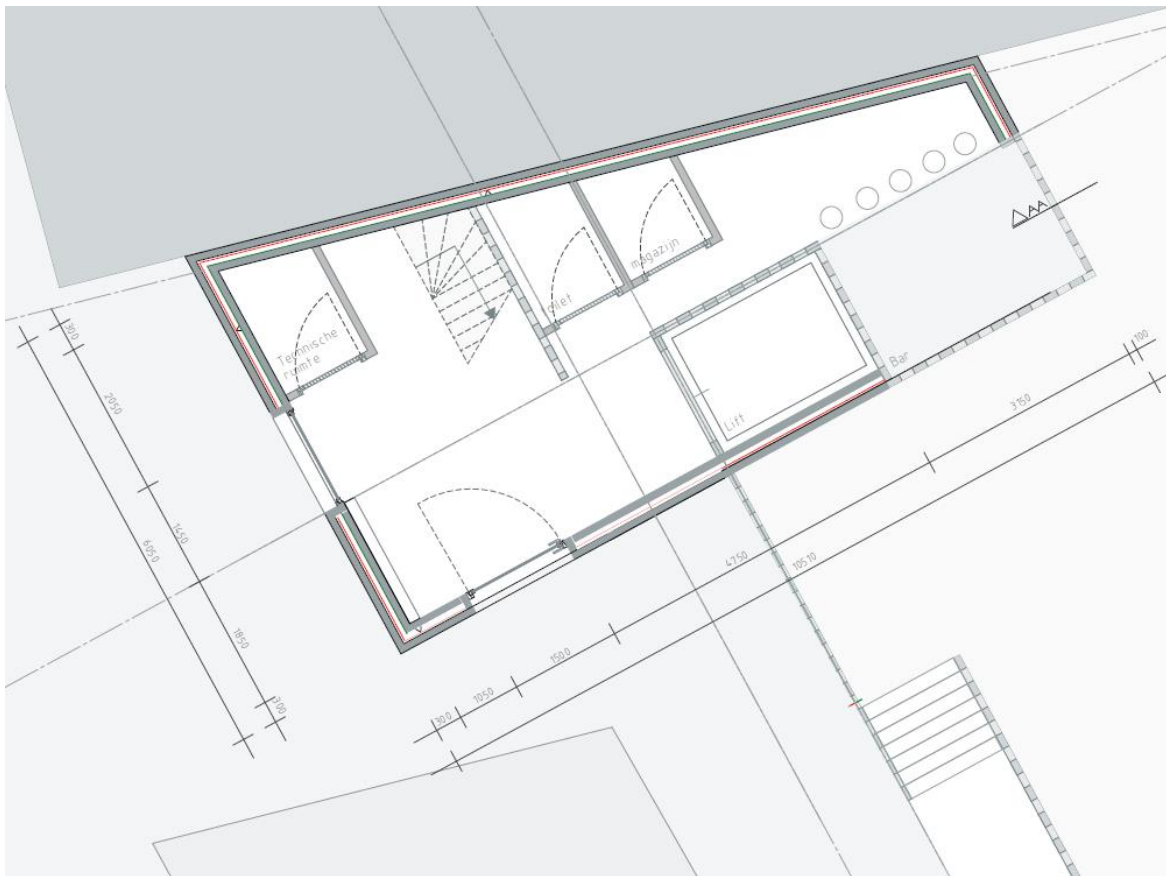
8.3 De indeling

Het café is ingedeeld met een entreehal, een ruimte voor de bar en een consumptieruimte op de verdieping. De grens, van geperforeerd metselwerk, tussen de binnenplaats en het pleintje is doorgezet binnen het ontwerp. Vervolgens vormt dit de wand om de liftschacht. Dit element scheidt het volume als het ware in twee zones. Aan de ene zijde is de entreehal de ruimtelijke verbinding die tot het plafond wordt doorgezet. Aan de andere zijde bevindt er zich een bar, een toilet en een magazijn ruimte. De bar is gevestigd aan de hoek, waar het geperforeerde metselwerk een openheid biedt. Op

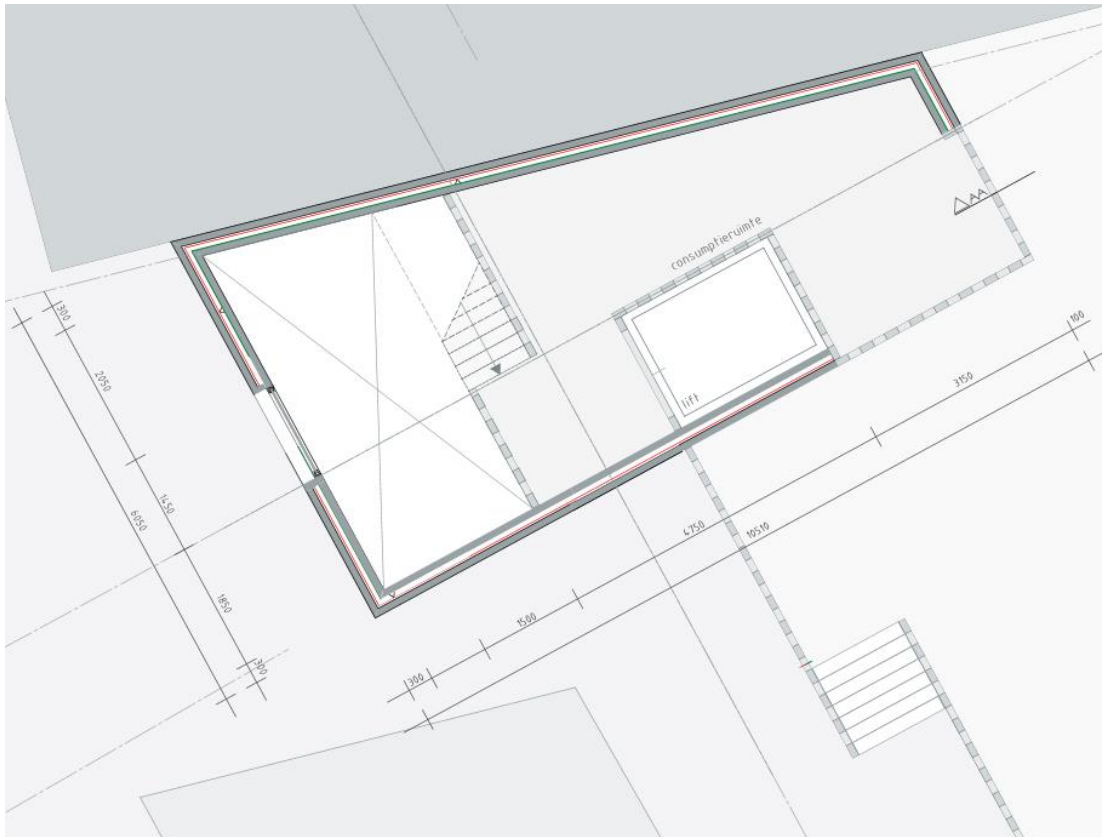
de verdieping grenst de consumptieruimte aan deze zijden van geperforeerd baksteen. De connectie met de binnentuin wordt hierdoor gemaakt, zonder enig visueel contact.

8.4 De materialisatie en constructie

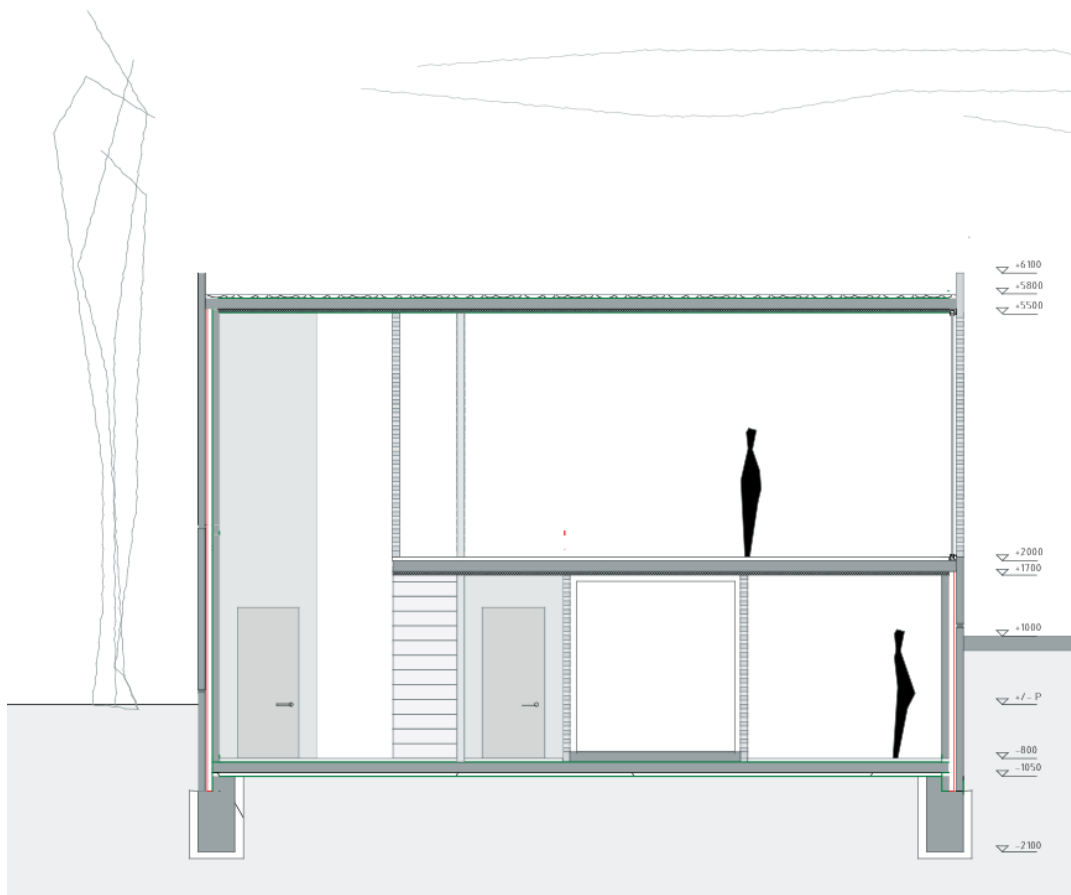
Het café kan op het gebied van materialisatie geïdentificeerd worden als een solide bakstenen doos, dat de grens vormt van het pleintje en de binnenplaats. De buitenwanden zijn opgebouwd op dezelfde manier als het gehele ontwerp laat zien. Een standaard wand van 300mm met een kalkzandsteen binnenblad. Aan de rechterzijde van het volume wordt het gebruikelijke geperforeerd metselwerk geplaatst voor een glazen wand. Ook worden deze wanden als ruimte scheidende elementen gebruikt in het café. Vanwege de solide vorm van het volume worden de externe krachten door de buitenwanden opgenomen. De verdiepingvloer in het ontwerp wordt door de bakstenen kern om de liftschacht gedragen.



Figuur 26 Plattegrond begane grond



Figuur 27 Plattegrond verdieping



Figuur 28 Doorsnede

9. Discussie en aanbevelingen

Dit hoofdstuk kan beschouwd worden als foutenanalyse van het onderzoek. Ontwerpen blijft een deels subjectieve bezigheid en er is, in tegenstelling tot een technisch/meetbaar onderzoek, geen één correct antwoord. Bij een ontwerp zijn duizenden mogelijke 'antwoorden'. Het gevolg van het doorgemaakte ontwerpproces is het ontwerp zoals deze is uiteengezet in dit afstudeerverslag. Dit eindresultaat is gebaseerd op uitgangspunten die in de diverse deelonderzoeken zijn vastgesteld. Doordat de uitgangspunten en vereisten voor het ontwerp in hetzelfde onderzoek, door dezelfde onderzoeksgroep zijn vastgesteld, is er een reële kans dat bepaalde aspecten of aandachtspunten niet zijn meegenomen of onderbelicht zijn gebleven. Dit ondanks zorgvuldige inspanningen van de onderzoekers.

De opdrachtgever van het onderzoek zal zelf het ontwerp niet realiseren, waardoor wensen voor uitvoeringstechnische zaken geen aandacht hebben gehad in het ontwerp. Daarnaast is er geen kostenraming of exploitatieopzet gemaakt. Het ontbreken hiervan is reeds in het projectplan omschreven, maar voor een werkelijke realisatie is dit wel belangrijk. Bij verder onderzoek is de waarschijnlijkheid groot dat het ontwerp zal moeten worden aangepast en/of bijgesteld.

De aanbevelingen voor verder onderzoek naar aanleiding van het Voorlopig Ontwerp focussen zich op de technische (constructieve, bouwfysische, installatietechnische) uitwerking en de uitvoeringsgerichte kant. Daarnaast is onderzoek vereist naar stichtingskosten en exploitatiemogelijkheden om een volledige haalbaarheidsstudie te kunnen maken en mogelijk een investeerder te kunnen interesseren.

Daarnaast is het terrein op dit moment niet in bezit van de opdrachtgever en ook niet te koop. Het is eigendom van het Holland Casino. De opdrachtgever zal het meest gebaat zijn bij de deelonderzoeken die ingaan op de structuur van het stedelijke gebied en het gemaakte VO geeft de opdrachtgever een indruk van een mogelijke nieuwe invulling. Voor de opdrachtgever, of een andere investeerder, wordt dit onderzoek waardevoller als de grond te koop komt. Dan biedt dit onderzoek een uitgebreide kijk op de mogelijkheden die de locatie biedt. Tot die tijd is het van beperkte bruikbaarheid.

10. Bronnen

Meneer Casino. (2017, 28 augustus). *'De roerige geschiedenis van Holland Casino Groningen.'* Geraadpleegd op 13 februari 2018, van <https://meneercasino.com/online-casino-nieuws/geschiedenis-holland-casino-groningen>.

Dhr. Ir. Spekkink. (2006). *'Bouwen aan het Programma van Eisen'*. SBR Rotterdam.

Saint-Gobain Building Glass (2018, maart). *'Productinformatie BG Eglas B NL 20180315'*. Saint-Gobain Brussel

Dhr. Ir. G. Jan Arends. (2017, november) *'Handleiding Ontwerpen Draagconstructies.'* TU Delft.

11. Bijlagen

11.1 Deelonderzoeken en rapporten

<i>Bijlage I</i>	Projectplan	08-03-2018
<i>Bijlage II</i>	Rapport 'Historisch Onderzoek'	04-04-2018
<i>Bijlage III</i>	Rapport 'Stedebouwkundige Locatie'	04-04-2018
<i>Bijlage IV</i>	Rapport 'Toekomstvisie'	26-04-2018
<i>Bijlage V</i>	Programma van Eisen	05-04-2018
<i>Bijlage VI</i>	Visie	16-04-2018
<i>Bijlage VII</i>	Verslag 'Ontwerpproces'	28-05-2018

11.2 Tekeningenlijst

STE.plg.00	Stedebouwkundige tekening	A3	1:1000	22-05-2018
STE.plg.01	Plattegronden overzichtstekening	A0	1:100	24-05-2018
STE.gvl.01	Gevels en doorsneden overzichtstekening	A0	1:100	24-05-2018

VO starterswoning 22-05-2018

VO.plg.00	Begane Grond	A3	1:50	""
VO.plg.01	1 ^{ste} Verdieping	A3	1:50	""
VO.plg.02	2 ^{de} Verdieping	A3	1:50	""
VO.plg.03	3 ^{de} Verdieping	A3	1:50	""
VO.plg.04	Dak	A3	1:50	""
VO.gvl.00	Gevels	A3	1:100	""
VO.drs.00	Doorsnede A-A, B-B	A3	1:100	""
VO.det.01	Aansluiting glasgevel op verdiepingvloer	A3	1:5	""
VO.det.02	Aansluiting glasgevel op glasdak dwarsrichting	A3	1:5	""
VO.det.03	Aansluiting glasgevel op plafond bordes	A3	1:5	""
VO.det.04	Aansluiting glazen elementen dak	A3	1:5	""
VO.det.05	Aansluiting glasgevel op glasdak langsrichting	A3	1:5	""
VO.det.06.07	Aansluitingen kozijnen voorgevel	A3	1:5	""

VO gezinswoning 23-05-2018

VO.plg.00	Begane Grond	A3	1:50	""
VO.plg.01	1 ^{ste} Verdieping	A3	1:50	""
VO.plg.02	2 ^{de} Verdieping	A3	1:50	""
VO.plg.03	3 ^{de} Verdieping	A3	1:50	""
VO.gvl.00	Voorgevel, rechtergevel	A3	1:100	""
VO.gvl.01	Achtergevel, linkergevel	A3	1:100	""
VO.drs.00	Doorsnede A-A, B-B	A3	1:100	""

VO Appartementen

28-05-2018

VO.plg.00	Plattegronden	A3	1:100	""
VO.drs.00	Doorsnedes	A3	1:100	""
VO.aanz.00	Voor- en rechterzijaanzicht	A3	1:100	""
VO.aanz.01	Achter- en linkerzijaanzicht	A3	1:100	""
VO.det.00	Boven- en onderaansluiting kozijn	A3	1:5	""
VO.det.01	Dakdetail met stenen muurafdekker	A3	1:5	""

VO Het Café

28-05-2018

VO.plg.00	Begane Grond	A3	1:50	""
VO.plg.01	1 ^{ste} Verdieping	A3	1:50	""
VO.drs.00	Doorsnede A-A	A3	1:50	""



PROJECTPLAN

HERONTWIKKELINGSONDERZOEK TERREIN HOLLAND CASINO GRONINGEN

Auteurs

*Joseph Gardella,
Marnix Prins,
Lars Ruinemans*

Opdrachtgever

*Gemeente Groningen
Dhr. Jan Martijn Eekhof*

Datum

8 maart 2018

Versie

Definitief

Projectgegevens

Project *Herontwikkelingsonderzoek terrein Holland Casino Groningen*
Locatie *Groningen*
Adres *Kattendiep 150*
Opdrachtgever *Gemeente Groningen*
Contactpersoon *Dhr. Jan Martijn Eekhof*
Email *jan.martijn.eekhof@groningen.nl*
Telefoonnummer *06 3167 1331*

Begeleider *Dhr. J. de Haan*
Lezer *Mevr. V. Diderich-Georgievskia*

Opleiding *Bouwkunde, specialisatie Architectuur*
Opleidingsfase *Afstudeeronderzoek*
Onderwijsinstelling *Hanzehogeschool Groningen*

Groepsleden	<i>Joseph Gardella</i>	<i>335394</i>	<i>j.g.gardella@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Marnix Prins</i>	<i>319403</i>	<i>m.h.prins@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Lars Ruinemans</i>	<i>333143</i>	<i>l.ruinemans@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>



Inhoudsopgave

PROJECTGEGEVENS	1
INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
1.1 AANLEIDING	4
1.2 PROBLEEMSTELLING	4
1.3 DOELSTELLING	4
2. HOOFD- EN DEELVRAGEN	5
2.1 ONDERZOEKSVRAGEN	5
2.2 STROOMSCHEMA	6
3. ONDERZOEKSAANPAK EN -METHODEN	7
3.1 DEELONDERZOEK I 'HISTORISCHE CONTEXT'	7
3.2 DEELONDERZOEK II 'LOCATIEANALYSE'	8
3.3 DEELONDERZOEK III 'TOEKOMSTVISIE & ONTWIKKELING	9
3.4 PROGRAMMA VAN EISEN	10
3.5 CONCEPT/VISIE	10
3.6 SO & VO	10
4. RANDVOORWAARDEN EN UITGANGSPUNTEN	11
4.1 INKADEREN LOCATIE ONDERZOEKSGBIED	11
4.2 BEPERKINGEN ONDERZOEK	12
4.3 RANDVOORWAARDEN & UITGANGSPUNTEN	12
5. ORGANISATIE EN PLANNING	13
5.1 DE GROTIK-METHODE	13
5.1.1 <i>Geld</i>	13
5.1.2 <i>Risico's</i>	13
5.1.3 <i>Organisatie</i>	14
5.1.4 <i>Tijd</i>	14
5.1.5 <i>Informatie</i>	15
5.1.6 <i>Kwaliteit</i>	15
5.2 PLANNING	15
5.3 SAMENWERKINGSOVEREENKOMST	16
6. COMPETENTIES	17
6.1 LARS RUINEMANS	17
6.2 MARNIX PRINS	21
6.3 JOSEPH GARDELLA	26
7. DEFINITIES	31
8. BRONNENLIJST	31
BIJLAGEN	32

1. Inleiding

Op een doorgaans rustige zondagochtend, 27 augustus 2017, staat het historische stadshart van Groningen vol met laaiende sirenes. Er is brand uitgebroken in het pand van Holland Casino en de vlammen slaan uit het dak. Het Casino is op dat moment gesloten en op een enkele beveiligiger na, zijn er geen mensen in het pand. Het vuur grijpt echter zo snel om zich heen, dat naastgelegen woningen worden ontruimd. Hetzelfde geldt voor het tegenoverliggende hotel, waar de gasten door de politie uit hun bed worden gelicht. Preventief worden de daken van omliggende bebouwing door de brandweer natgehouden, in de hoop dat het vuur niet zal overslaan. In dat geval is een ramp compleet.

De brandweer slaagt erin de brand meester te worden en laat het gebouw gecontroleerd uitbranden. Als de rook optrekt, blijkt pas hoe groot de schade is. Inmiddels zijn er maanden verstreken en is gebleken dat het pand volledig gesloopt zal moeten worden. Die sloop is in volle gang. Hoe verder de sloop vordert, hoe groter het achterblijvende gat wordt in het centrum van Groningen. Langzaamaan begint men zich af te vragen hoe het stedelijke gebied opnieuw zal worden ingevuld.

Het Gedempte Kattendiep, de locatie van het Holland Casino Groningen is een bijzondere. Ooit was het één van de vele Groningse grachten, *'diepen'*, zoals men deze noemt in de stad. Het was een plek van handel en commercie. Ooit was het een plek van industrie, een textielfabriek. Ooit was het een plek van vergane glorie, een armoedig stukje vergeten stad. Ooit was het dé plek voor een potje gokken, een luxe avond in een waar gokpaleis¹. En nu vraagt deze plek om een nieuwe invulling. Daar zal in dit afstudeeronderzoek naar herontwikkeling van dit terrein naar worden gekeken.

In dit projectplan wordt het plan van aanpak besproken dat bestaat uit een aantal aspecten met betrekking tot het afstudeeronderzoek. Het onderzoeksplan wordt uitgewerkt in vier verschillende subonderdelen: 1. de aanleiding, 2. de probleemstelling, 3. de doelstelling en 4. de onderzoeksvragen met betrekking tot het project. De onderzoeksvragen zijn te verdelen in vier onderwerpen: de historische context, een locatieanalyse, toekomstvisie van de opdrachtgever en de invulling van de nieuwe functie van het stedelijk gebied. Verder wordt beschreven hoe het onderzoek wordt uitgevoerd aan de hand van diverse onderzoeksmethoden.

De relevante randvoorwaarden en uitgangspunten van het afstudeeronderzoek worden vervolgens besproken en tevens wordt de samenwerking en de planning van de groepsleden beschreven aan de hand van een projectmanagementmethode. Ten slotte komen de algemene en beroepsspecifieke competenties aan bod die betrekking hebben op het onderzoek en de individuele ontwikkeling van de groepsleden.

¹ *'Ooit was ...' t/m '... waar gokpaleis'*: Zie bronnenlijst.

1.1 Aanleiding

De aanleiding voor het verrichten van het afstudeeronderzoek naar de herontwikkeling van het casinoterrein is het wegvallen van een groot stedenbouwkundig volume in het historische stadshart van Groningen door de brand bij het pand van het Holland Casino. Op dit moment ontbreekt een herinrichtingsplan voor de vrijkomende locatie. De locatie van het gebied vraagt om een integrale herontwikkeling en kenmerkt zich door een uitgebreide geschiedenis in een binnenstedelijke setting. Dit herontwikkelingsvraagstuk is voorgelegd aan de onderzoeksgroep door de gemeente Groningen in het kader van het afstuderen bij de opleiding Bouwkunde aan de Hanzehogeschool te Groningen.

1.2 Probleemstelling

Binnen de kaders van het afstudeeronderzoek luidt derhalve de probleemstelling:

“Door functieverlies vanwege een grootschalige brand en de daaropvolgende sloop van het pand van het Holland Casino Groningen, is er ruimte ontstaan in een binnenstedelijk gebied in het centrum van Groningen, waarvoor de gemeente Groningen nog geen stedenbouwkundige invulling heeft gevonden.”

1.3 Doelstelling

Het herontwikkelingsonderzoek voor het terrein van het Holland Casino zal tot doel hebben een aantal uitgangspunten in de vorm van een Programma van Eisen te formuleren en hiermee concreet een aanbeveling te schrijven voor een passende stedenbouwkundige herontwikkeling van het te onderzoeken gebied. Binnen dit onderzoek zal op een aantal aspecten worden ingegaan om zo volledig mogelijk een beargumenteerde keuze te kunnen maken voor de nieuwe invulling van het terrein. Hierbij zal rekening worden gehouden met de historische context van het terrein, huidige stedenbouwkundige situatie, de toekomstvisie van de gemeente Groningen en aanstaande ontwikkeling in de stad Groningen. Ofwel het herbestemmen van het terrein van het voormalige casino moet aandacht hebben voor de plekgebonden historie, een stedenbouwkundige inpassing en de toekomstige ontwikkelingen van de stad en de locatie binnen het stedelijke gebied. Op gebied van energie is tevens de doelstelling bouwwerken op het herontwikkelde terrein energieneutraal² te laten zijn.

² Energieneutraal: Zie definities.

2. Hoofd- en deelvragen

De hoofdvraag is maatgevend voor het onderzoek dat wordt uitgevoerd en om deze hoofdvraag te beantwoorden worden er diverse onderzoeken gedaan. Voor de onderzoeken naar historische context van het terrein, huidige stedenbouwkundige situatie en toekomstvisie van de gemeente Groningen en aanstaande ontwikkeling in de stad Groningen zijn deelvragen opgesteld die leiden tot een aantal concrete onderzoeksvragen.

Hoofdvraag:

“Met welk (stede)bouwkundig voorstel kan worden voldaan aan een passende invulling van het terrein van het voormalige Holland Casino in Groningen, rekening houdend met historische context van het terrein, huidige stedenbouwkundige situatie en toekomstvisie van de gemeente Groningen en aanstaande ontwikkeling in de stad Groningen?”

Deelvragen:

Historisch onderzoek

“Welke historische elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling van het terrein?”

Stedenbouwkundige locatieanalyse

“Welke elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling, kijkend naar de huidige situatie?”

Toekomstvisie & ontwikkeling

“Welke elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling op basis van toekomstvisie van de gemeente Groningen en aanstaande ontwikkelingen in de stad?”

2.1 Onderzoeksvragen

Voor de verschillende rapporten zijn onderzoeksvragen opgesteld, met deze onderzoeksvragen worden de deelvragen van de verschillende onderzoeken beantwoord. Dit heeft tot doel de uitgangspunten van het op te stellen Programma van Eisen te duiden. Hieronder zal per onderzoeksthema een aantal onderzoeksvragen uiteengezet worden. In het daaropvolgende hoofdstuk zullen onderzoeksmethoden per onderzoeksvraag worden besproken.

Historisch onderzoek deelvraag:

Welke historische elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling van het voormalige terrein van het Holland Casino Groningen?

Onderzoeksvraag 1

Hoe heeft de openbare ruimte in en rondom het onderzoeksgebied zich ontwikkeld in de loop der tijd?

Onderzoeksvraag 2

Hoe heeft de bebouwing van het onderzoeksgebied zich gekenmerkt in het verleden?

Onderzoeksvraag 3

Welke karakteristieke elementen zijn een terugkerend thema in het onderzoeksgebied?

Stedebouwkundige locatieanalyse deelvraag:

Welke elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling, kijkend naar de huidige situatie?

Onderzoeksvraag 1

Wat laat wet- en regelgeving zoals o.a. het bestemmingsplan toe?

Onderzoeksvraag 2

Hoe is de bereikbaarheid van het gebied geregeld?

Onderzoeksvraag 3

Hoe ziet de omliggende omgeving eruit?

Toekomstvisie & ontwikkeling deelvraag:

Welke elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling op basis van de toekomstvisie van de gemeente Groningen en aanstaande ontwikkelingen in de stad?

Onderzoeksvraag 1

Wat is het esthetische wensbeeld van de stad/het gebied?

Onderzoeksvraag 2

Wat is de duurzaamheidsambitie van de gemeente/overheid?

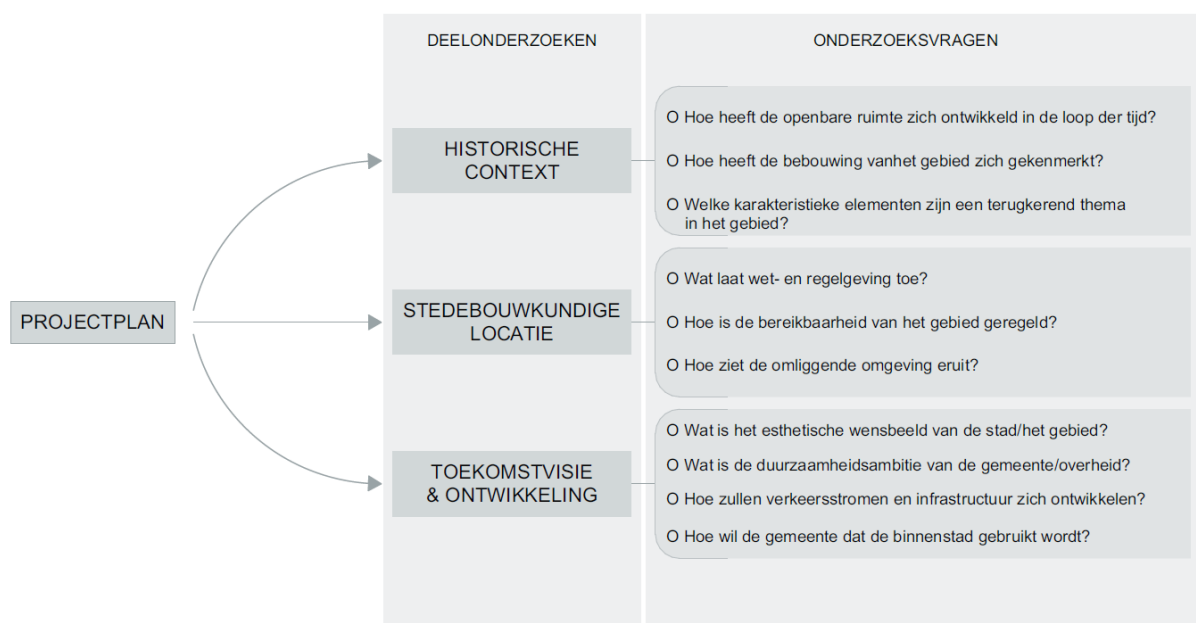
Onderzoeksvraag 3

Hoe zullen verkeersstromen en infrastructuur zich ontwikkelen in en rondom het terrein?

Onderzoeksvraag 4

Hoe wil de gemeente dat de binnenstad gebruikt wordt?

2.2 Stroomschema



Figuur 1 Stroomschema deelonderzoeken & onderzoeksvragen

3. Onderzoeksaanpak en -methoden

Voordat er een goed adviesrapport kan worden gemaakt voor de herontwikkeling van het terrein Holland Casino, zal er onderzoek moeten worden gedaan. Het onderzoek is opgesplitst in drie onderzoeken namelijk: historisch onderzoek, een locatieanalyse en onderzoek naar toekomstvisie en toekomstontwikkeling. De onderzoeken zullen de basis vormen voor het programma van eisen die uitgangspunten biedt voor het concept en uiteindelijk het voorstel voor herinrichting van het stedelijke gebied tot op het niveau van een voorlopig ontwerp (VO) om een goed advies te kunnen leveren aan de opdrachtgever. In dit hoofdstuk wordt beschreven volgens welke onderzoeksaanpak- en methoden de onderzoeksvragen worden beantwoord.

3.1 Deelonderzoek I 'Historische context'

In het historisch onderzoek zal worden gekeken naar de ontwikkeling van het gebied, hoe het onderdeel is geworden van de stad en welke invullingen het voorheen heeft gehad. Het is van belang om te weten hoe het gebouw zich in zijn omgeving heeft ontwikkeld, om ervoor te zorgen dat de ontwikkeling past binnen geschiedenis en de huidige structuur van de omgeving. Er zal onderzoek gedaan worden naar het functiegebruik, de vormgeving en bouwstijlen van de voormalige bebouwing, de werking van openbare ruimte in ons onderzoeksgebied, waaronder 'pleinwerking'³ en hoe het gebied zich heeft gekarakteriseerd binnen het stadsbeeld. Hierbij leveren we naast de tekstuele analyses een chronologische ontwikkeling van het gebied in de vorm van een tijdlijn. Uit het onderzoek zal blijken welke elementen vanuit historisch perspectief herkenbaar zijn voor het gebied en derhalve meegenomen moeten worden in het programma van eisen.

Onderzoeksvraag 1

Hoe heeft de openbare ruimte zich ontwikkeld in de loop der tijd?

Onderzoeksmethoden: Literatuuronderzoek
Deskresearch
Interview

Benodigde bronnen: Groninger Archieven
Vakliteratuur
Historici

Onderzoeksvraag 2

Hoe heeft de bebouwing van het onderzoeksgebied zich gekenmerkt in het verleden?

Onderzoeksmethoden: Literatuuronderzoek
Deskresearch

Benodigde bronnen: Vakliteratuur
Beeldbank Groningen
Fotoarchieven

³ 'Pleinwerking': Zie definities.

Onderzoeksvraag 3

Welke karakteristieke elementen zijn een terugkerend thema in het onderzoeksgebied?

Onderzoeksmethoden:	Literatuuronderzoek Deskresearch Interview
Benodigde bronnen:	Vakliteratuur Beeldbank Groningen Groninger Archieven Externe deskundigen, historici

3.2 Deelonderzoek II 'Locatieanalyse'

Voor de locatieanalyse zullen diverse tekeningen worden vervaardigd, waarna in rapportvorm een analyse zal worden gegeven van het gebied met daarin de belangrijkste kenmerken. Uit het onderzoek zal blijken welke elementen vanuit de locatie herkenbaar zijn voor het gebied en derhalve meegenomen moeten worden in het programma van eisen.

Onderzoeksvraag 1

Wat laat wet- en regelgeving zoals o.a. het bestemmingsplan toe?

Onderzoeksmethoden:	Deskresearch Interview
Benodigde bronnen:	Gemeente Groningen Ruimtelijkeplannen.nl

Onderzoeksvraag 2

Hoe is de bereikbaarheid van het gebied geregeld?

Onderzoeksmethoden:	Observatie Analyse Deskresearch
Benodigde bronnen:	Vakliteratuur

Onderzoeksvraag 3

Hoe ziet de omliggende omgeving eruit?

Onderzoeksmethoden:	Observatie Analyse Deskresearch
----------------------------	---------------------------------------

Benodigde bronnen: Vakliteratuur

3.3 Deelonderzoek III 'Toekomstvisie & ontwikkeling

Het derde onderzoek concentreert zich op toekomstige ontwikkelingen en de visie hierop van de opdrachtgever. Waar de eerste twee onderzoeken zich voornamelijk richtten op, respectievelijk, het verleden en het heden, gaat dit deelonderzoek in op de toekomstverwachting. Er zal onder meer worden ingegaan op wensen en eisen van de opdrachtgever, de gemeente.

Onderzoeksvraag 1

Wat is het esthetische wensbeeld van de stad/het gebied?

Onderzoeksmethoden: Deskresearch
Interview

Benodigde bronnen: Gemeente Groningen
Gemeentelijke publicaties; beleidsplannen, toekomstvisies

Onderzoeksvraag 2

Wat is de duurzaamheidsambitie van de gemeente/overheid?

Onderzoeksmethoden: Deskresearch
Interview

Benodigde bronnen: Gemeentelijke publicaties; beleidsplannen, toekomstvisies
Externe deskundigen

Onderzoeksvraag 3

Hoe zullen verkeersstromen en infrastructuur zich ontwikkelen?

Onderzoeksmethoden: Deskresearch
Interview

Benodigde bronnen: Statistieken
Externe deskundigen

Onderzoeksvraag 4

Hoe wil de gemeente dat de binnenstad gebruikt wordt?

Onderzoeksmethoden: Deskresearch
Interview

Benodigde bronnen: Gemeentelijke publicaties; beleidsplannen, toekomstvisies

3.4 Programma van eisen

Als resultaat uit de drie deelonderzoeken wordt een gecombineerd programma van eisen (PvE) opgesteld waaraan de herontwikkeling in het plangebied aan moet voldoen. Het PvE zal ingaan op functiegebruik, bouwvolumes, stedenbouwkundige inpassing, materialisatie, duurzaamheidscriteria, welstandseisen.

3.5 Concept/visie

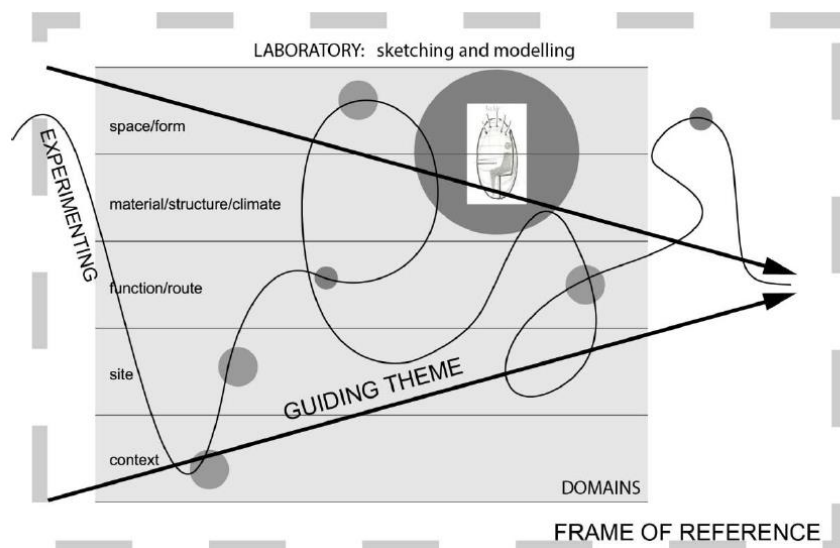
De visie die ten grondslag zal liggen aan de ontwerpogave komt tot stand door een vertaling van het vastgestelde PvE en bijbehorende vorm-/massastudies en schetsen tot een visie/concept.

3.6 SO & VO

Voor de uitvoer van het ontwerpproces zal gebruik worden gemaakt van de methode zoals is omschreven in het artikel *'Making Explicit in design education; generic elements in the design process.'*⁴ door Elise van Dooren, TU Delft. Dit artikel definieert een vijftal generieke elementen/domeinen waarbinnen een ontwerp middels experimenteren en een leidend thema vanuit een specifiek referentiekader tot een resultaat leidt.

Onderzoeksmethoden: Experimenteren
Deskresearch

Benodigde bronnen: Vakliteratuur
Externe deskundigen
Referentieprojecten



Figuur 2 Het schematische ontwerpproces

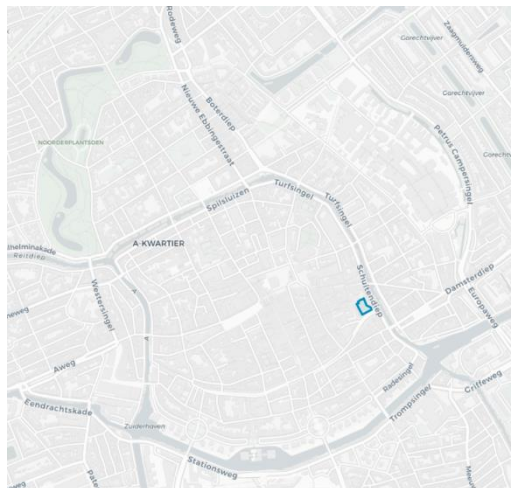
⁴ *'Making Explicit in design education; generic elements in the design process.'*: Zie bronnenlijst.

4. Randvoorwaarden en uitgangspunten

In dit hoofdstuk zal het onderzoeksproject worden ingekaderd, om het onderzoek tijdig te kunnen afronden en de breedte van het onderwerp te beperken. De te onderzoeken locatie zal worden beschreven.

4.1 Inkaderen locatie onderzoeksgebied

Het stedelijke gebied waarop dit onderzoek van toepassing zal zijn, is gelegen in de stad Groningen, Nederland. In het onderzoek zal de focus liggen op de herontwikkeling van de bij de gemeente Groningen bekende kadastrale percelen 4029 en 4059⁵, beide in eigendom van Holland Casino. De schaalgrootte van deze percelen vereist dat ook naar de aangrenzende percelen met een relatief kleine, binnenstedelijke footprint gekeken moet worden. Door de ligging van de kadastrale percelen in het hart van het bouwblok omsloten door de straten; Peperstraat, Poelestraat, Schuitendiep, Gedempte Kattendiep en Kleine Peperstraat, zullen deze percelen worden betrokken in het onderzoek, omdat de achtergevels van de bebouwing op deze percelen en de kleine achtertuinen een rafelig beeld zullen vormen als deze niet geïntegreerd worden in herontwikkeling.



Figuur 3 Groningen centrum, met in blauw het plangebied

Perceel 4029

Kadastrale aanduiding: GNG00H 4029 G0000
Oppervlakte: 1850 m²
Adressen in perceel: Gedempte Kattendiep 150

Perceel 4059

Kadastrale aanduiding: GNG00H4059 G000
Oppervlakte: 2411 m²
Adressen in perceel: Gedempte Kattendiep 148



Figuur 2 Kadastraal perceel 4059



Figuur 3 Kadastraal perceel 4029

⁵ Kadastrale percelen 4029 en 4059: Zie bronnenlijst

4.2 Beperkingen onderzoek

- Er zullen geen constructieberekingen worden uitgevoerd, er wordt globaal gedimensioneerd aan de hand van vuistregels. Constructieve uitwerking zal zijn aan een constructeur.
- Er zal geen kostenraming worden gemaakt van de stichtingskosten.
- Er wordt niet gekeken vanuit een vastgoedperspectief, er zullen geen rendementseisen worden toegepast of meerjarige onderhoudsplannen worden opgesteld.

4.3 Randvoorwaarden & uitgangspunten

Tijdens het onderzoek gelden enkele randvoorwaarden en uitgangspunten waarbij in het onderzoek rekening gehouden moet worden.

De uitgangspunten tijdens het onderzoek zijn hieronder puntsgewijs toegelicht:

- Het onderzoek gaat uit van het scenario dat het terrein vrij herbestemd kan worden. De huidige eigenaar van de grond, het Holland Casino, heeft geen inspraak in de herbestemming, zodat niet alleen de mogelijkheid van een nieuw casino op het terrein bestaat, maar dat er breder wordt gekeken naar mogelijkheden.
- Er wordt uitgegaan van een kwalitatief onderzoek, er wordt geen kwantitatief onderzoek verricht, er wordt geen statistiek toegepast en er wordt geen grootschalig onderzoek onder omwonenden gehouden.

Randvoorwaarden voor de uitvoer van het onderzoek en de herontwikkeling worden tevens puntsgewijs toegelicht hieronder:

- De ontwikkeling van het terrein zullen in ieder geval in overeenstemming moeten zijn met:
 - Het bestemmingsplan
 - Het bouwbesluit

5. Organisatie en planning

In dit hoofdstuk wordt ingegaan op de organisatie en de planning. Door middel van de GROTIK-methode wordt er een duidelijk beeld geschetst over de organisatie en hoe zij omgaat met geld, tijd, informatie, kwaliteit en risico's binnen dit project. Daarnaast is er een planning weergegeven waarin gedetailleerd staat aangegeven op welke moment aan welke onderdelen gewerkt zal worden.

5.1 De GROTIK-methode

De GROTIK-methode richt zich op een zestal aspecten binnen het projectmanagement. In dit hoofdstuk is per aspect aangegeven hoe dit binnen de projectgroep in zijn werk zal gaan.

5.1.1 Geld

Bij de uitvoer van het onderzoeksproject spelen weinig kosten. De kosten die gemaakt zullen worden tijdens dit project, zullen bestaan uit:

- Materiaalkosten voor de ontwerpopgave; maquettes en massastudies;
- Print- en inbindkosten voor verslagen en deelonderzoeken, tevens voor verstrekking naar opdrachtgever en docentbegeleider;

De uitvoer van het project volgens de gespecificeerde onderzoeksmethoden, brengen naar verwachting geen directe kosten met zich mee. Er wordt aangenomen dat een groot aantal voorzieningen beschikbaar zijn vanuit de Hanzehogeschool en/of de opdrachtgever. Dit omvat o.a. een werkplek, elektriciteit voor het gebruik van laptops, etc. Daarnaast wordt ervan uit gegaan dat een groot deel van het benodigde materiaal/materieel door de projectgenoten aangeleverd zal worden. Er wordt gewerkt met persoonlijke laptops en er wordt vanuit gegaan dat ieder groepslid in bezit is van een telefoon voor communicatie.

Benodigde (technische) programma's voor de uitvoer van het project worden gebruikt met een studentenlicentie, waardoor hier geen kosten voor worden meegenomen.

Kosten die gemaakt worden, zullen worden verrekend onder de groepsleden aan het einde van het afstudeeronderzoek. Het bijhouden van de gemaakte kosten zal geschieden middels de app 'wiebetaaltwat'. Hieruit kan aan het einde een afrekening opgemaakt worden, zodat kosten gelijkmatig over de partners verdeeld worden.

5.1.2 Risico's

De risico's tijdens dit project zullen zijn:

- Ziekte;
- Verzuim;
- Slecht contact met opdrachtgever;
- Onenigheid met afstudeerbegeleider;
- Kwijtraken of niet inzichtelijk hebben van juiste documentatie;

Om deze risico's zoveel mogelijk te beperken is een samenwerkingscontract opgesteld. In hoofdstuk 2.3 is dit samenwerkingscontract weergegeven. Elk groepslid heeft door middel van een handtekening te zetten onder het samenwerkingscontract aangetoond akkoord te gaan met de voorwaarden van samenwerken binnen dit project met deze groepsleden.

Mocht tijdens het project langdurige afwezigheid ontstaan bij een van de groepsleden dan horen daar consequenties bij. De consequenties houden in dat dit groepslid zijn of haar afwezigheid compenseert door thuis te werken en of als hij/ zij weer aanwezig is, extra dingen doet, om de afwezigheid te compenseren. Mocht dit niet mogelijk zijn, dan zullen de overige groepsleden de overgebleven taken van deze persoon herverdelen in overleg met de coach en afmaken. Als de afwezige persoon weer aanwezig is zal hij nieuwe taken krijgen en deze moeten verrichten. Van langdurige afwezigheid is sprake vanaf afwezigheid van vier achtereenvolgende werkdagen of meer. De aanwezigen zullen op de vierde dag van afwezigheid van een groepsgeenoot een afspraak plannen met de coach voor een passende oplossing en overgaan tot een herverdeling van de taken.

Om de risico's van miscommunicatie met opdrachtgever en/of afstudeerbegeleider te beperken, zullen afspraken per mail bevestigd worden en hanteren groepsgeenoten de regel om in mailcontact met externe partijen, de overige groepsleden in cc mee te nemen. Daarnaast zullen er wekelijkse voortgangsgesprekken gevoerd worden, om op de hoogte te blijven van ontwikkelingen.

5.1.3 Organisatie

Om duidelijkheid binnen de organisatie te creëren is gebruikt gemaakt van een taakverdeling. Zo is elk groepslid op de hoogte wat zijn of haar bijdrage is tijdens dit project. De taakverdeling is afgestemd op de persoonlijk te behalen competenties. Hieronder is een samengevat schema van de taakverdeling per onderdeel van het project weergegeven. In de bijlage III 'Taakverdeling afstudeeronderzoek', bevindt zich een volledige taakverdeling.

Taakverdeling				
	Joseph	Marnix	Lars	
KICK-OFF				
PROJECTPLAN				
PROJECTPLAN	33%	33%	33%	
PEILING (12 t/m 22 maart)				
UITVOERING ONDERZOEK				
RAPPORT HISTORISCHE CONTEXT	33%	33%	33%	
RAPPORT STEDEBOUWKUNDIGE LOCATIE	33%	33%	33%	
RAPPORT TOEKOMSTVISIE & ONTWIKKELING	33%	33%	33%	
PVE & CONCEPT/VISIE	33%	33%	33%	
ONTWERPOPGEAVE	30%	35%	35%	
PRESENTATIE	35%	35%	30%	
AFSTUDEERVERDEDIGING (11 t/m 22 juni)				

Figuur 4 Globale taakverdeling

5.1.4 Tijd

Tijd speelt een belangrijke rol tijdens dit project. Om deze tijd goed te benutten is er een planning opgesteld. In deze planning staan deadlines, coachmomenten, afspraken die gemaakt moeten worden. Ook wordt in deze planning tijd gereserveerd wanneer onze groep zelfstandig met het project bezig

gaat. In 5.2 de planning, is de gebruikte planning weergegeven. Daarnaast is in de bijlage een uitgebreide strokenplanning toegevoegd.

5.1.5 Informatie

Informatie betreffende het project zal bestaan uit:

- Gesprekken/ interview met betrokken partijen en externe specialisten;
- Bestaande informatie uit archieven en/of literatuur;
- Bestaande informatie van het internet;
- Informatie die rechtstreeks volgt uit te maken analyses en observaties.

Deze informatie wordt bekeken op betrouwbaarheid en bruikbaarheid. Deze informatie wordt gedeeld en opgeslagen via de gedeelde OneDrive-map van het schoolaccount. De gesprekken en interviews worden uitgetypt en ook geüpload in de gedeelde map. In de hoofdmap zijn verschillende mappen gemaakt zodat informatie makkelijk op te zoeken is.

5.1.6 Kwaliteit

Om de kwaliteit van dit project te waarborgen moet er rekening gehouden worden met de volgende aandachtspunten:

- Plagiaat
- Correct gebruik van de Nederlandse taal
- Bronnen via APA-richtlijnen

Om dit te waarborgen wordt er verantwoordelijkheid verwacht van elk groepslid. Ook wordt het gemaakte werk gecontroleerd en bekritiseerd door de andere groepsleden.

5.2 Planning

Om een volledige en werkbare planning op te stellen, is allereerst een stroomschema voor het volledige onderzoek samengesteld, welke is bijgevoegd in bijlage I; '*Stroomschema Afstudeeronderzoek*'. Dit stroomschema omvat de verschillende projectstappen, waaruit het onderzoek bestaat. Deze zijn allen opgenomen in de planning. In bijlage II; '*Strokenplanning Afstudeeronderzoek*', is de volledige werkplanning opgenomen, welke de basis zal zijn voor de wekelijkse werkvergadering waarin door middel van een standlijn zal worden aangegeven hoe het met de voortgang gaat.

De belangrijkste deadlines waarmee gerekend wordt, zijn, in chronologische volgorde; het vaststellen van het projectplan, het uitvoeren van de deelonderzoeken en het opstellen van het PvE en het maken van het ontwerp tot op VO-niveau.

5.3 Samenwerkingsovereenkomst

Groepsleden: Marnix Prins, Joe Gardella, Lars Ruinemans

Coach: Dhr. Jan De Haan

Project: Afstuderen

Groepsregels:

- **1.** Gemaakte afspraken (deadlines, coachmomenten, afspraken met projectleden) kom je na. Als je verhinderd bent laat je dit 12 uur van tevoren weten aan je groepsleden. Bijzondere gevallen maken uitzondering (b.v. ziekte).
- **2.** Ieder groepslid draagt er zorg voor dat hij tijdig aanwezig is op de afgesproken tijden. Bij meer dan 5 minuten te laat, zal het laatst arriverende groepslid een rondje koffie halen.
- **3.** Als je niet uit je individuele opdrachten komt laat je dit zo snel mogelijk weten (minimaal 48 uur van tevoren) aan je groepsleden weten. Op deze manier kunnen we er samen als groep aan werken.
- **4.** Iedereen is verantwoordelijk voor zijn deel. Mochten er problemen zijn (dyslectisch), laat dit dan aan je groepsleden weten. Op deze manier kan er extra aandacht worden besteed aan dit stuk tekst.
- **5.** Iedereen denkt en doet mee in de groep. Samen overleggen en iedereen brengt ideeën in. Als er vermoedens van meeliften ontstaan gaan groepsleden na een waarschuwing bepalen wat er gebeurt.
- **6.** Neem je spullen mee die nodig zijn om aan het project te werken (laptop) als dit is afgesproken.
- **7.** Gezelligheid moet kunnen. Als er besloten wordt om te gaan werken aan het project moet dit ook gebeuren. Pauzes worden tijdig ingelast. Als er 1 persoon steeds doorgaat met 'gezelligheid' volgt er een waarschuwing.
- **8.** We werken met dezelfde lettertypes en koppen en groottes, zoals het voorbeeldbestand dat is opgesteld aangeeft.
- **9.** We werken alleen met ArchiCAD 21 om tekeningen uit te werken. AutoCAD mag gebruikt worden indien deze weer teruggekoppeld wordt naar ArchiCAD.
- **10.** De interne communicatie verloopt via een groepsapp in Whatsapp die is opgesteld.
- **11.** De externe communicatie met de o.a. opdrachtgever verloopt telefonisch of per mail. In het mailcontact zal de rest van de groep in cc meegenomen. Bij (grote) voorkeur worden telefonische afspraken per mail bevestigd.
- **12.** Documenten en verslagen worden bewaard en gedeeld via OneDrive met het schoolaccount.
- **13.** Iedere week zal er ten minste 1 overlegmoment ingepland worden, waarin al het verrichte werk en de voortgang besproken zal worden binnen de projectgroep, bij grote voorkeur ook met de afstudeerbegeleider.
- **14.** Er wordt vanuit gegaan dat projectgenoten samenwerken op doordeweekse dagen van 9 tot 5. Uitzonderingen worden besproken binnen de projectgroep in werkvergaderingen.
- **15.** Om samenwerking te bevorderen en ruimte te bieden aan ontspanning zal er één maal per week bij een projectgenoot worden gegeten met elkaar. Tevens bestaat hier de mogelijkheid tot het nuttigen van alcoholische versnaperingen.

Datum: 12-02-2018

Ondertekening:

Marnix Prins

Joe Gardella

Lars Ruinemans

6. Competenties

Onderstaand zullen de competenties worden beschreven aan de hand van het SMART-principe. Deze competenties worden behandeld tijdens het komende semester en zijn onderverdeeld in individuele competenties. Individuele competenties zullen worden behaald door de student individueel bij de diverse rapporten en taken/onderdelen een gemotiveerde deelname aan te laten tonen.

6.1 Lars Ruinemans

BWK-01 Ontwikkelen projectdefinitie

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-01 op niveau drie.

Doel: Het ontwikkelen van een projectdefinitie door middel van het opstellen van een projectplan;
Het formuleren van een PvE, volgend uit diverse deelonderzoeken.

Bereiken door: Productindicatoren:

1.3.a. de wensen van de opdrachtgever, de belangen van derden, maatschappelijke belangen en aspecten als (economische) haalbaarheid en uitvoerbaarheid zijn vertaald tot een set van uitgangspunten en randvoorwaarden;

1.3.b. de relevante randvoorwaarden en uitgangspunten worden in een logische set van eisen (PVE) omgezet;

1.3.c. alle voorschriften en normen die voor de definitie-, productie- en gebruiksfase relevant zijn worden genoemd.

Handelingsindicatoren:

1.3.1. concretiseert de probleemstelling en analyseert en definieert de informatiebehoefte. Dit houdt in dat hij:

- het probleem helder formuleert;
- de doelen duidelijk beschrijft;
- projectgrenzen vast legt;
- en onderzoeksvragen formuleert.

1.3.2. verwerft zelfstandig informatie, selecteert deze en beoordeelt deze op bruikbaarheid en validiteit en legt de gegevens vast.

1.3.3. benoemt de randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze kunnen op de volgende gebieden liggen:

- techniek;
- esthetica;
- economie;
- (woon en leef-)milieu.

1.3.5. stelt, op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten, de projectdefinitie vast;

1.3.6. toetst het ontwerp aan het PVE.

Meetbaar: Verrichtte onderzoeken en resultaten verwerkt in het projectplan en het PvE.

BWK-07 Evalueren en terugkoppelen van projectgegevens

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-07 op niveau drie.

Doel: Het bijhouden van een volledig en overzichtelijk projectdossier.

Bereiken door: Productindicatoren:

7.3.a Documenten vormen een volledige weergave van alle juridische, administratieve en technisch relevante zaken.

7.3.c Volledig dossier

Handelingsindicatoren:

7.3.1 Analyseert het bouwproces en vertaalt deze op hoofdlijnen op verschillende aandachtsgebieden;

7.3.2 Verzamelt alle relevante projectgegevens t.b.v. documentatie van de procesgang in de breedste zin van het woord;

7.3.3 Is in staat relevante projectinformatie te verzamelen, te selecteren en te bundelen ten behoeve van een (project)archief;

7.3.4 Is in staat relevante projectinformatie in de brede zin van het woord middels de verworven HBO-competenties te presenteren voor een willekeurige doelgroep;

7.3.5 Is in staat tijdens en na het proces het projectdossier volledig te maken met alle informatie;

7.3.7 Is in staat financiële oorzaken en gevolgen in te schatten en deze tot een bevredigend resultaat te verwerken in documenten.

Meetbaar: Volledige documentatie van projectproces, afgenomen interviews, tussentijds geproduceerde schetsen en genomen besluiten in werkvergaderingen.

BWK-09 Denken in modellen, systemen en processen

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-09 op niveau drie.

Doel: Het denken in modellen, systemen en processen;
Het gestructureerd uitwerken van een complexe opgave.

Bereiken door: Productindicatoren:

9.3.a. Aan de oplossing ligt een heldere probleemdefiniëring ten grondslag.

9.3.b. De aanpak van vraag naar oplossing is systematisch:

9.3.c. Het onderscheiden van functionele deelstappen die in het totale traject herkenbaar zijn.

9.3.d. Vooronderstellingen en randvoorwaarden zijn geëxpliciteerd en getoetst.

9.3.f. Oplossingen zijn beargumenteerd o.b.v.:

- relevante (wetenschappelijk) inzichten. Theorieën, concepten en onderzoeksresultaten.

Handelingsindicatoren:

9.3.1. definiëren en analyseren van probleemsituaties van gemiddelde / grote complexiteit.

9.3.2. Toetsing van vooronderstellingen en randvoorwaarden.

9.3.5. Conceptueel en strategisch denken.

9.3.8. Vakoverstijgend denken: integreren van kennis, inzicht en vaardigheden in uiteenlopende beroepssituaties.

9.3.9. Bedenken van nieuwe oplossingsstrategieën, deze toepassen en op hun effectiviteit beoordelen.

Meetbaar: Verrichtte onderzoeken en resultaten verwerkt in het projectplan en het PvE.

BWK-11 Veilig, duurzaam en kwaliteitsbewust handelen

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-11 op niveau drie.

Doel: Veilig, duurzaam en kwaliteitsbewust handelen;
Integreren van veiligheids- en duurzaamheidsaspecten bij ontwerpopgave.

Bereiken door: **Productindicatoren:**

11.3.a. De professional handelt op basis van relevante fysische en bedrijfskundige concepten, methoden en hulpmiddelen.

11.3.c. Bij de uitvoering van het werk houdt de professional rekening met maatschappelijke, ecologische en economische randvoorwaarden

Handelingsindicatoren

11.3.3. Rekening houden met geldende normen aangaande duurzaam bouwen.

11.3.4. Het in acht nemen van milieuregels.

11.3.6. Een overzicht geven van de bij de risico's behorende beheersmaatregelen.

Meetbaar: Verrichtte onderzoeken en resultaten verwerkt in het projectplan en het PvE;
Verwerkte informatie over duurzaamheid, milieu en risico's in het onderzoeksverslag en het technische tekenwerk.

BWK-12 Communiceren

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-12 op niveau drie.

Doel: Communiceren op wetenschappelijk niveau;
Duidelijke, gestructureerde documentatie en presentatie.

Bereiken door: **Productindicatoren**

1. Notulen:

12.3.a. Aanwezigen, datum, plaats, tijd vergadering.

12.3.b. Informatie is gestructureerd per agendapunt uitgewerkt.

12.3.c. Actielijst is toegevoegd.

12.3.d. Notulen zijn op tijd verspreid.

2. Presentatie in het Nederlands: Zie handelingsindicatoren.

3. Teksten in het Nederlands:

12.3.e. Tekst bevat structuur.

12.3.f. Bevat geen spel en taalfouten.

12.3.g. Hanteert schrijftaal (ipv spreektaal).

12.3.h. Opbouw tekst conform in het werkveld gebruikelijk richtlijnen.

Handelingsindicatoren

12.3.1. Er zit structuur in de presentatie.

12.3.2. Inhoud van de presentatie sluit aan bij het doel van de presentatie en het niveau van de doelgroep, zowel wat betreft taal en terminologie.

12.3.3. Spreekt afwisselend en duidelijk verstaanbaar.

12.3.7. PowerPointpresentatie ziet er goed uit.

Meetbaar: Diverse rapportages, de afstudeerscriptie, de afstudeerverdediging.

BWK-13 Leidinggeven

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-13 op niveau drie.

Doel: Waarborgen van gestructureerde werkvergaderingen;
Waarborgen uitvoer volgens planning.

Productindicatoren

2. Projectleider (taakgericht leidinggeven aan werkgroep):

13.3.a. Is bereikbaar en aanspreekbaar in de functie van werkgroep/projectleider.

13.3.b. Zorgt voor een agenda.

13.3.c. Leidt de agenda in, bewaakt de agenda.

13.3.d. Geeft structuur aan de bijeenkomsten door hoofdlijnen vast te houden en belangrijke punten regelmatig samen te vatten.

13.3.f. Zorgt dat besluiten genomen worden.

13.3.g. Zorgt voor een verdeling van de taken.

13.3.h. Zorgt dat de afspraken genotuleerd worden.

13.3.j. Onderneemt acties bij disfunctioneren van één of meerdere groepsleden.

3. Coachen (begeleiden):

13.3.k. Past zijn manier van begeleiden aan op het niveau van zijn medestudent.

13.3.l. Geeft gecoachte constructieve feedback.

13.3.n. De coach daagt de medestudent uit om te leren van fouten.

13.3.o. De coach richt zich niet alleen op de taak die gerealiseerd moet worden maar ook op de persoon die de taak moet uitvoeren.

Handelingsindicatoren

13.3.1. Ondersteunt het werk- en leerproces van individuele medewerkers of het team.

13.3.3. Formuleert heldere doelstellingen en helder PvA. Formuleert heldere doelstellingen en opdrachten. Kan een helder plan van aanpak schrijven.

13.3.4. Overlegt met teamleden over opdracht, maakt afspraken. Overlegt goed met individuele medewerkers of teamleden over de opdracht. Maakt heldere afspraken.

13.3.5. Zorgt ervoor dat de taken uitgevoerd worden.

13.3.9. Beoordeelt het resultaat en het proces met het oog op verbetering van toekomstige processen.

Meetbaar: Diverse agenda's en notulen van werkvergaderingen;
Compleet en gestructureerd eindverslag.

6.2 Marnix Prins

BWK-01 Ontwikkelen projectdefinitie

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-01 op niveau drie.

Doel: Het ontwikkeling van een projectplan. Het opstellen van een PvE gebaseerd op de diverse deelonderzoeken.

Bereiken door: **Productindicatoren:**

1.3.a. de wensen van de opdrachtgever, de belangen van derden, maatschappelijke belangen en aspecten als (economische) haalbaarheid en uitvoerbaarheid zijn vertaald tot een set van uitgangspunten en randvoorwaarden;

1.3.b. de relevante randvoorwaarden en uitgangspunten worden in een logische set van eisen (PVE) omgezet;

1.3.c. alle voorschriften en normen die voor de definitie-, productie- en gebruiksfase relevant zijn worden genoemd.

Handelingsindicatoren:

1.3.1. concretiseert de probleemstelling en analyseert en definieert de informatiebehoefte. Dit houdt in dat hij:

- het probleem helder formuleert;
- de doelen duidelijk beschrijft;
- projectgrenzen vast legt;
- en onderzoeksvragen formuleert.

1.3.2. verwerft zelfstandig informatie, selecteert deze en beoordeelt deze op bruikbaarheid en validiteit en legt de gegevens vast.

1.3.3. benoemt de randvoorwaarden en uitgangspunten. Deze kunnen op de volgende gebieden liggen:

- techniek;
- esthetica;
- economie;
- (woon en leef-)milieu.

1.3.5. stelt, op basis van de randvoorwaarden en uitgangspunten, de projectdefinitie vast;

1.3.6. toetst het ontwerp aan het PVE.

Meetbaar: Verrichtte onderzoeken en resultaten verwerkt in het projectplan en het PvE.

BWK-02 Alternatieve en varianten opstellen en beoordelen in de ontwerpfase en VO

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-09 op niveau drie

Doel: Het kunnen opstellen van relevante alternatieven in het ontwerpproces:

Bereiken door: Productindicatoren:

2.3.a. de varianten/ alternatieven passen binnen de kaders van het programma van eisen

2.3.b. er is rekening gehouden met de belangrijkste consequenties voor de realisatiefase en de gebruiksfase

2.3.c. de verschillen tussen de varianten/ alternatieven zijn significant

2.3.d. de varianten/ alternatieven zijn volledig toetsbaar aan de toetsingscriteria.

2.3.e. de alternatieven en varianten bieden alle informatie die nodig is voor de verdere uitwerking

2.3.f. Het VO is volledig uitgewerkt en de daartoe gemaakt keuzes zijn deugdelijk gemotiveerd.

Handelingsindicatoren:

2.3.1. analyseert de beschikbare informatie en beoordeelt deze op bruikbaarheid en volledigheid

2.3.2. vertaalt het programma van eisen in ontwerpvisies

2.3.3. formuleert aanvullende randvoorwaarden en uitgangspunten

2.3.4. kiest een passende ontwerpmethodiek

2.3.5. overlegt met (externe) specialisten

2.3.6. maakt onderscheidende alternatieven in het VO op een zodanig niveau dat een keuze mogelijk is.

2.3.7. ontwikkelt voldoende alternatieven en varianten in het VO met een gelijkwaardig uitwerkingsniveau

2.3.8. maakt ontwerpschetsen

2.3.9. beschrijft de alternatieven

2.3.10. dimensioneert globaal

2.3.11. analyseert het programma van eisen, beoordeelt het op bruikbaarheid en volledigheid en vertaalt het VO.

2.3.12. formuleert aanvullende randvoorwaarden en uitgangspunten

2.3.13. kiest een passende selectiemethodiek

2.3.14. kiest een voorkeursalternatief uit het VO

2.3.15. bepaalt optimalisatiemogelijkheden

2.3.16. beschrijft het (gedetailleerd) VO, waarbij gemaakte keuzen worden onderbouwd in een ontwerpnota

2.3.17. maakt (detail)berekeningen

2.3.18. maakt (detail)tekeningen

Meetbaar: Uitgewerkte tekeningen op SO en VO niveau, visualisaties, poster'(s) en maquettes

BWK-09 Denken in modellen, systemen en processen

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-09 op

niveau drie.

Doel: Het denken in modellen, systemen en processen;
Het gestructureerd uitwerken van een complexe opgave op SO en VO niveau.

Bereiken door: Productindicatoren:

- 9.3.a. Aan de oplossing ligt een heldere probleemdefiniëring ten grondslag.
- 9.3.b. De aanpak van vraag naar oplossing is systematisch:
- 9.3.c. Het onderscheiden van functionele deelstappen die in het totale traject herkenbaar zijn.
- 9.3.d. Vooronderstellingen en randvoorwaarden zijn geëxpliciteerd en getoetst.
- 9.3.f. Oplossingen zijn beargumenteerd o.b.v.:
 - relevante (wetenschappelijk) inzichten. Theorieën, concepten en onderzoeksresultaten.

Handelingsindicatoren:

- 9.3.1. definiëren en analyseren van probleemsituaties van gemiddelde / grote complexiteit.
- 9.3.2. Toetsing van vooronderstellingen en randvoorwaarden.
- 9.3.5. Conceptueel en strategisch denken.
- 9.3.8. Vakoverstijgend denken: integreren van kennis, inzicht en vaardigheden in uiteenlopende beroepssituaties.
- 9.3.9. Bedenken van nieuwe oplossingsstrategieën, deze toepassen en op hun effectiviteit beoordelen.

Meetbaar: Verrichtte onderzoeken en resultaten verwerkt in het projectplan en het PvE.

BWK-10 Proces beheersen en projectmatig werken

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-09 op niveau drie.

Doel: Het opstellen van een Plan van aanpak en het projectplan.

Bereiken door: Productindicatoren:

- 10.3.a. Plan van aanpak: Voldoet aan de eisen genoemd in 'projectmanagement' van R. Grit.
- 10.3.b. De volgende onderdelen zijn uitgewerkt:
 - samenvatting.
 - Introductie
 - Projectopdracht
 - Aanpak
 - Projectinrichting en voorwaarden
 - Plan (tijds/activiteitenplan)
 - Kwaliteitsborging project
 - Bijlagen.
- 10.3.c. Eigen werk: zie handelingsindicatoren.

Handelingsindicatoren:

- 10.3.1. Levert een bijdrage aan het tot stand komen van een projectplan.
- 10.3.2. Neemt actief deel aan het (projectteam) overleg
- 10.3.3. Houdt rekening met belangen, werkwijzen en resultaten van collega's

10.3.4. Levert een persoonlijke bijdrage aan het project door volgens vooraf vastgestelde planning en activiteiten te werken. D.w.z.:

- analyseert de eigen activiteiten, plant de eigen activiteiten en bewaakt de voortgang.
- organiseert de eigen activiteiten en voert deze uit volgens een gezamenlijke planning.
- Werkt onder tijdsdruk alle activiteiten tijdig en correct af.
- voert op basis van deskundigheid taken en activiteiten uit die een bijdrage leveren aan het beoogde projectresultaat.
- Pakt de taken efficiënt aan
- Kan inspelen op wijzigende omstandigheden
- laat zien de communicatieve vaardigheden op de juiste wijze in te zetten: overleggen, vergaderen, rapporteren, presenteren, adviseren.
- Geeft prioriteiten in het werk aan.

10.3.5. Levert een actieve bijdrage aan het opstellen van een plan van aanpak.

Meetbaar: Plan van aanpak en projectplan.

BWK-12 Communiceren

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-12 op niveau drie.

Doel: Communiceren op wetenschappelijk niveau;
Duidelijke, gestructureerde documentatie en presentatie.

Bereiken door: Productindicatoren

1. Notulen:

12.3.a. Aanwezig, datum, plaats, tijd vergadering.

12.3.b. Informatie is gestructureerd per agendapunt uitgewerkt.

12.3.c. Actielijst is toegevoegd.

12.3.d. Notulen zijn op tijd verspreid.

2. Presentatie in het Nederlands: Zie handelingsindicatoren.

3. Teksten in het Nederlands:

12.3.e. Tekst bevat structuur.

12.3.f. Bevat geen spel en taalfouten.

12.3.g. Hanteert schrijftaal (i.p.v. spreektaal).

12.3.h. Opbouw tekst conform in het werkveld gebruikelijk richtlijnen.

Handelingsindicatoren

12.3.1. Er zit structuur in de presentatie.

12.3.2. Inhoud van de presentatie sluit aan bij het doel van de presentatie en het niveau van de doelgroep, zowel wat betreft taal en terminologie.

12.3.3. Spreekt afwisselend en duidelijk verstaanbaar.

12.3.7. PowerPointpresentatie ziet er goed uit.

Meetbaar: Diverse rapportages, de afstudeerscriptie, de afstudeerverdediging.

BWK-13 Leidinggeven

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-13 op niveau drie.

Doel: Waarborgen van gestructureerde werkvergaderingen;

Waarborgen uitvoer volgens planning.

Productindicatoren

2. Projectleider (taakgericht leidinggeven aan werkgroep):

13.3.a. Is bereikbaar en aanspreekbaar in de functie van werkgroep/projectleider.

13.3.b. Zorgt voor een agenda.

13.3.c. Leidt de agenda in, bewaakt de agenda.

13.3.d. Geeft structuur aan de bijeenkomsten door hoofdlijnen vast te houden en belangrijke punten regelmatig samen te vatten.

13.3.f. Zorgt dat besluiten genomen worden.

13.3.g. Zorgt voor een verdeling van de taken.

13.3.h. Zorgt dat de afspraken genotuleerd worden.

13.3.j. Onderneemt acties bij disfunctioneren van één of meerdere groepsleden.

3. Coachen (begeleiden):

13.3.k. Past zijn manier van begeleiden aan op het niveau van zijn medestudent.

13.3.l. Geeft gecoachte constructieve feedback.

13.3.n. De coach daagt de medestudent uit om te leren van fouten.

13.3.o. De coach richt zich niet alleen op de taak die gerealiseerd moet worden maar ook op de persoon die de taak moet uitvoeren.

Handelingsindicatoren

13.3.1. Ondersteunt het werk- en leerproces van individuele medewerkers of het team.

13.3.3. Formuleert heldere doelstellingen en helder PvA. Formuleert heldere doelstellingen en opdrachten. Kan een helder plan van aanpak schrijven.

13.3.4. Overlegt met teamleden over opdracht, maakt afspraken. Overlegt goed met individuele medewerkers of teamleden over de opdracht. Maakt heldere afspraken.

13.3.5. Zorgt ervoor dat de taken uitgevoerd worden.

13.3.9. Beoordeelt het resultaat en het proces met het oog op verbetering van toekomstige processen.

Meetbaar: Diverse agenda's en notulen van werkvergaderingen;
Compleet en gestructureerd eindverslag.

6.3 Joseph Gardella

BWK-02 Alternatieve en varianten opstellen en beoordelen in de ontwerpfase en VO

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-09 op niveau drie

Doel: Het opstellen van alternatieven in het ontwerpproces: De vaardigheid te ontwikkelen waarbij er door het experimenteren met de uitgangspunten, ontwerpen en uitgangspunten tot stand komen die niet voor de hand lagen.

Bereiken door: Productindicatoren:

2.3.a. de varianten/ alternatieven passen binnen de kaders van het programma van eisen

2.3.b. er is rekening gehouden met de belangrijkste consequenties voor de realisatiefase en de gebruiksfase

2.3.c. de verschillen tussen de varianten/ alternatieven zijn significant

2.3.d. de varianten/ alternatieven zijn volledig toetsbaar aan de toetsingscriteria.

2.3.e. de alternatieven en varianten bieden alle informatie die nodig is voor de verdere uitwerking

2.3.f. Het VO is volledig uitgewerkt en de daartoe gemaakt keuzes zijn deugdelijk gemotiveerd.

Handelingsindicatoren: 2.3.1. analyseert de beschikbare informatie en beoordeelt deze op bruikbaarheid en volledigheid

2.3.2. vertaalt het programma van eisen in ontwerpvisies

2.3.3. formuleert aanvullende randvoorwaarden en uitgangspunten

2.3.4. kiest een passende ontwerpmethodiek

2.3.5. overlegt met (externe) specialisten

2.3.6. maakt onderscheidende alternatieven in het VO op een zodanig niveau dat een keuze mogelijk is.

2.3.7. ontwikkelt voldoende alternatieven en varianten in het VO met een gelijkwaardig uitwerkingsniveau

2.3.8. maakt ontwerpschetsen

2.3.9. beschrijft de alternatieven

2.3.10. dimensioneert globaal

2.3.11. analyseert het programma van eisen, beoordeelt het op bruikbaarheid en volledigheid en vertaalt het VO.

2.3.12. formuleert aanvullende randvoorwaarden en uitgangspunten

2.3.13. kiest een passende selectiemethodiek

2.3.14. kiest een voorkeursalternatief uit het VO en verwerkt dat tot DO

2.3.15. bepaalt optimalisatiemogelijkheden

2.3.16. beschrijft het (gedetailleerd) DO, waarbij gemaakte keuzen worden onderbouwd in een ontwerpnota

2.3.17. maakt (detail)berekeningen

2.3.18. maakt (detail)tekeningen

Meetbaar: Uitgewerkte tekeningen op SO en VO niveau, met name schetsen en maquettes

BWK-07 Evalueren en terugkoppelen van projectgegevens

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-07 op niveau drie.

Doel: Resultaat gericht, projectgegevens kunnen overzien, beoordelen en koppelen aan belanghebbenden. Zo kan er een georganiseerde manier van werken ontwikkeld worden.

Bereiken door: Productindicatoren:

7.3.a Documenten vormen een volledige weergave van alle jurisdische, administratieve en technische relevante zaken.

7.3.c. Volledig dossier

Handelingsindicatoren

7.3.1 Analyseert het bouwproces en vertaalt deze op hoofdlijnen op verschillende aandachtgebieden

7.3.2. Verzamelt alle relevante projectgegevens t.b.v. documentatie van de procesgang in de brede zin van het woord

7.3.4. Is in staat om projectinformatie in de vrede zin van het woord middels de verworven HBO-competenties te presenteren voor een willekeurige doelgroep.

Meetbaar: Het opstellen van reflecties die ingaan op de strategie van het ontwerpproces. Hierbij zijn de handelingen en inzichten omschreven met een nadruk op het terugkoppelen van gegevens.

BWK-11 Veilig, duurzaam en kwaliteitsbewust handelen

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-11 op niveau drie.

Doel: Veilig, duurzaam en kwaliteitsbewust handelen;
Integreren van veiligheids- en duurzaamheidsaspecten bij ontwerpogave.

Bereiken door: Productindicatoren:

11.3.a. De professional handelt op basis van relevante fysische en bedrijfskundige concepten, methoden en hulpmiddelen.

11.3.c. Bij de uitvoering van het werk houdt de professional rekening met maatschappelijke, ecologische en economische randvoorwaarden

Handelingsindicatoren

11.3.3. Rekening houden met geldende normen aangaande duurzaam bouwen.

11.3.4. Het in acht nemen van milieuregels.

11.3.6. Een overzicht geven van de bij de risico's behorende beheersmaatregelen.

Meetbaar: planmatig uitgangspunten opstellen in het PvE;
Een plan en omschrijving opstellen voor de duurzame werking van de te creëren ruimtelijke interventie. Hierbij worden deze normen meegenomen in de verdere uitwerking.

BWK-13 Leidinggeven

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-13 op niveau drie.

Doel: Het strategisch structureren van het teamverband. Hierbij gaat het om het kunnen aansturen van mensen waarbij er in een teamverband ingespeeld kan worden van ieder zijn sterkte punten.

Productindicatoren

2. Projectleider (taakgericht leidinggeven aan werkgroep):

13.3.a. Is bereikbaar en aanspreekbaar in de functie van werkgroep/projectleider.

13.3.b. Zorgt voor een agenda.

13.3.c. Leidt de agenda in, bewaakt de agenda.

13.3.d. Geeft structuur aan de bijeenkomsten door hoofdlijnen vast te houden en belangrijke punten regelmatig samen te vatten.

13.3.f. Zorgt dat besluiten genomen worden.

13.3.g. Zorgt voor een verdeling van de taken.

13.3.h. Zorgt dat de afspraken genotuleerd worden.

13.3.j. Onderneemt acties bij disfunctioneren van één of meerdere groepsleden.

3. Coachen (begeleiden):

13.3.k. Past zijn manier van begeleiden aan op het niveau van zijn medestudent.

13.3.l. Geeft gecoachte constructieve feedback.

13.3.n. De coach daagt de medestudent uit om te leren van fouten.

13.3.o. De coach richt zich niet alleen op de taak die gerealiseerd moet worden maar ook op de persoon die de taak moet uitvoeren.

Handelingsindicatoren

13.3.1. Ondersteunt het werk- en leerproces van individuele medewerkers of het team.

13.3.3. Formuleert heldere doelstellingen en helder PvA. Formuleert heldere doelstellingen en opdrachten. Kan een helder plan van aanpak schrijven.

13.3.4. Overlegt met teamleden over opdracht, maakt afspraken. Overlegt goed met individuele medewerkers of teamleden over de opdracht. Maakt heldere afspraken.

13.3.5. Zorgt ervoor dat de taken uitgevoerd worden.

13.3.9. Beoordeelt het resultaat en het proces met het oog op verbetering van toekomstige processen.

Meetbaar: Diverse agenda's en notulen van werkvergaderingen; Compleet en gestructureerd met hierbij gemaakte reflecties van de handelingen en inzichten.

BWK-14 Multidisciplinair samenwerken

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-14 op niveau drie.

Doel: Het kunnen werken in teamverband, waarbij er een omgeving gecreëerd kan worden waarbij ieder teamlid elkaar kan versterken.

Bereiken door: Handelingsindicatoren:

14.3.1. Maakt concrete afspraken.

14.3.2. Houdt zich aan de regels en gemaakte afspraken

14.3.3. Is aanwezig gedurende de afgesproken werkuren

14.3.4. Geeft feedback

14.3.5. Staat open voor feedback

14.3.6. Neemt adequaat deel aan vergaderingen. Is actief bij de vergadering betrokken.

14.3.7. Voert eigen rollen in het team adequaat uit.

14.3.8. Legt verantwoording af over het eigen handelen.

14.3.9. Herkent eigen rol en inbreng in de groep en weet welke andere rollen er in het team zijn. Weet van de andere teamleden hun rol(len) te benoemen.

14.3.11. Toont respect voor de ander. Heeft aandacht voor de ander. Neemt de ander serieus. Geeft een ander de ruimte.

14.3.12. Toont initiatief

14.3.13. Doet voorstellen. Komt met suggesties zowel procesmatig als inhoudelijk.

14.3.14. Onderhandelt goed. Toont aan dat hij rekening houdt met het belang van de ander, zonder zijn eigen belang te verliezen.

14.3.15. Weet goed met conflicten om te gaan

14.3.16. Is voldoende assertief. Komt op voor eigen ideeën en meningen.

14.3.17. Toont verantwoordelijkheid voor het groepsgebeuren

14.3.18. Stimuleert groepsgenoten

14.3.19. Doet een beroep op de kwaliteiten van teamleden

Meetbaar: Het beoordelen van de opgestelde taakverdeling, en door middel van het verwerken van groepsmatige processen in notulen die tijdens de werkvergaderingen opgesteld zullen worden.

BWK-15 Zelfverantwoordelijk werken en leren

Tijdens het onderzoeksproject zal gewerkt worden aan het behalen van de competentie BWK-15 op niveau drie.

Doel: Het zelfzandig, effectief en disciplinair kunnen werken aan complexe opdrachten.

Productindicatoren:

- 15.3.a.** Er is een persoonlijke sterkte- zwakte analyse gemaakt.
- 15.3.b.** Gemotiveerd wordt aan welke competenties de student expliciet wil werken.
- 15.3.d.** De activiteiten zijn concreet en reëel.
- 15.3.e.** De resultaten worden in de vorm van producten beschreven.
- 15.3.f.** Het tijdspad is reëel.
- 15.3.g.** heldere stijl van formulering.
- 15.3.i.** Authenticiteit: de producten zijn daadwerkelijk van de student afkomstig
- 15.3.j.** Relevantie: product en competentie(indicator) komen overeen
- 15.3.k.** kwantiteit en variatie: er worden meerdere producten getoond per competentie(indicator)
- 15.3.p.** de producten zijn voorzien van inleiding en verantwoording/reflectie.
- 15.3.r.** geeft concreet aan wat er gedaan is (handelingen). In de ik-vorm.
- 15.3.s.** geeft aan wat hij er geleerd is in de ik-vorm (=resultaten).
- 15.3.t.** trekt duidelijke conclusies
- 15.3.u.** geeft aan hoe de taken anders aangepakt kunnen worden (alternatieven).
- 15.3.v.** beschrijft nieuwe leerdoelen
- 15.3.w.** er is sprake van een heldere stijl van formulering.
- 15.3.x.** het verslag ziet er verzorgd uit

Handelingsindicatoren:

- 15.3.1.** geeft zelfstandig zijn eigen competentieontwikkeling vorm (bevordert zijn eigen deskundigheid)
- 15.3.3.** Kijkt kritisch terug op de wijze waarop hij de beroepstaak heeft aangepakt en uitgevoerd aan de hand van een reflectiemodel naar keuze.
- 15.3.4.** neemt verantwoordelijk voor zijn eigen loopbaan.
- 15.3.5.** Door reflectie op studievorderingen en op motivatie voor het beroep geeft de student aan hoe hij zijn studie wil vervolgen
- 15.3.6.** kan zelfstandig functioneren als professional.
- 15.3.7.** kan zelfstandig taken uitvoeren in een organisatie: - organiseert zijn eigen werkzaamheden, - vraagt om ondersteuning indien nodig.
- 15.3.8.** .toont een professionele werkhouding: past zich snel aan, toont doorzettingsvermogen, handelt integer, efficiënt en doelmatig. Motiveert zichzelf om aan de slag te gaan.
- 15.3.9.** Weet zich als professional te presenteren in het werkveld.

Meetbaar: Het opstellen van onderzoeksrapporten met bijbehorende reflectie verslagen die zelfstandig zijn uitgevoerd.

7. Definities

Energieneutraal	Een situatie waarbij over een jaar gemeten het energiegebruik van een gebouw object (woning-gebouw-wijk-kunstwerk e.d.) ten minste nul is: er wordt niet meer energie uit het gas- en elektriciteitsnet getrokken dan men zelf opwekt.
Pleinwerking	De manier waarop bebouwing invloed heeft op het onbebouwde gebied en in een bepaalde mate uitnodigt tot gebruik van dit onbebouwde gebied.

8. Bronnenlijst

Meneer Casino. (2017, 28 augustus). *'De roerige geschiedenis van Holland Casino Groningen.'* Geraadpleegd op 13 februari 2018, van <https://meneercasino.com/online-casino-nieuws/geschiedenis-holland-casino-groningen>

Van Dooren, E. (2014). *Making Explicit in design education; generic elements in the design process.* TU Delft.

Kadaster. (2018, 28 februari). *'Uittreksel kadastrale kaart met omgevingskaart; Betreft GRONINGEN H 4029'*. Kadaster.

Bijlagen

<i>Bijlage I:</i>	<i>Stroomschema afstudeeronderzoek</i>
<i>Bijlage II:</i>	<i>Strokenplanning afstudeeronderzoek</i>
<i>Bijlage III:</i>	<i>Taakverdeling afstudeeronderzoek</i>
<i>Bijlage IV:</i>	<i>Beoordelingsdossier Afstuderen Lars Ruinemans</i>
<i>Bijlage V:</i>	<i>Beoordelingsdossier Afstuderen Joseph Gardella</i>
<i>Bijlage VI:</i>	<i>Beoordelingsdossier Afstuderen Marnix Prins</i>

BIJLAGE I

Stroomschema afstudeerdonderzoek

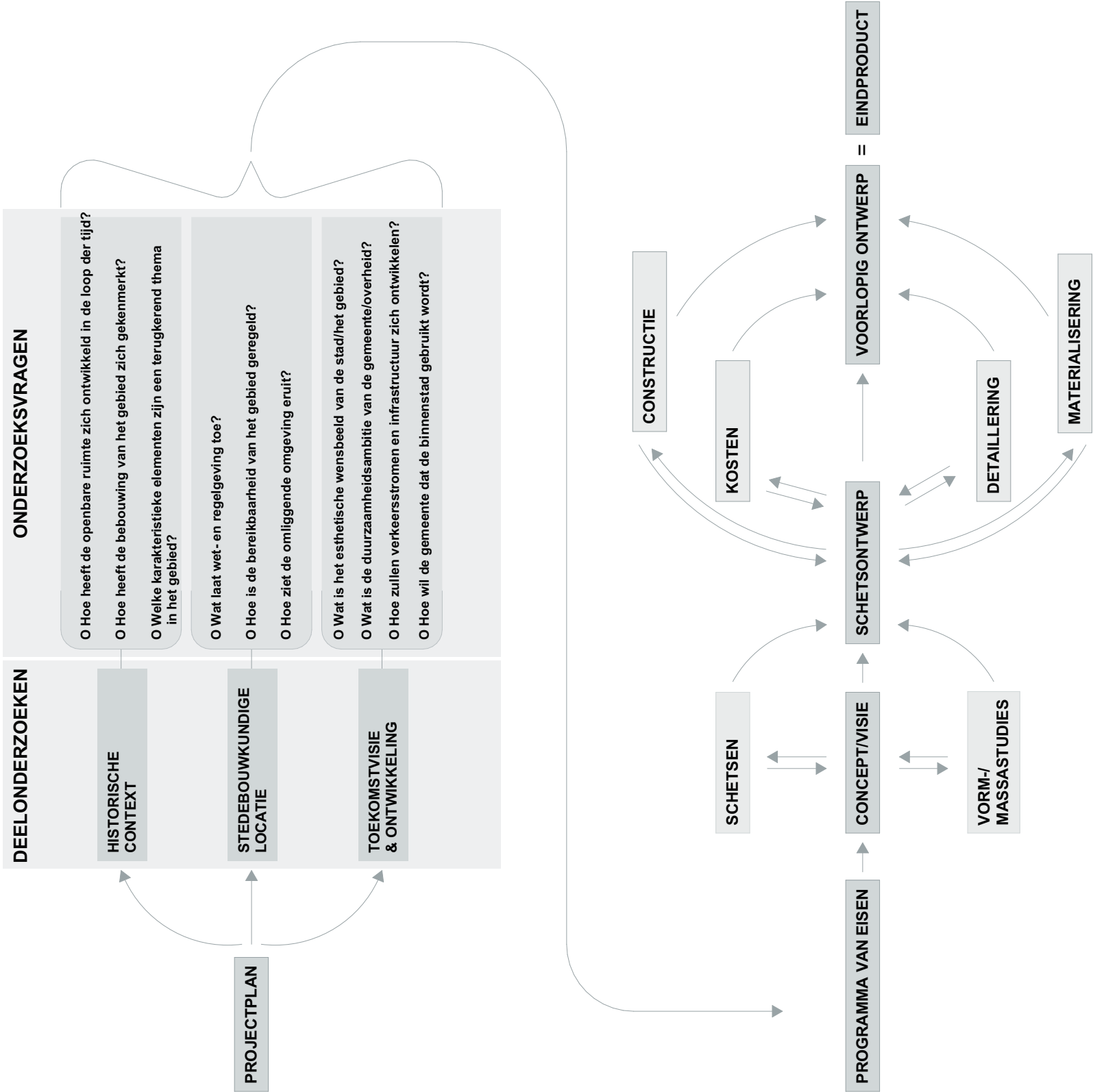
PROJECTPLAN

Datum

8 maart 2018

Versie

Definitief



BIJLAGE II

Strokenplanning afstudeerdonderzoek

PROJECTPLAN

Datum

8 maart 2018

Versie

Definitief

BIJLAGE III

Taakverdeling afstudeerdonderzoek

PROJECTPLAN

Datum

8 maart 2018

Versie

Definitief

Taakverdeling				Productverantwoording		
	Joseph	Marnix	Lars	Joseph	Marnix	Lars
KICK-OFF						
PROJECTPLAN						
-definiëren aanleiding, probleemstelling, doelstelling	33%	33%	33%			
-definiëren hoofd- en deelvragen	33%	33%	33%			
-beschrijven randvoorwaarden & inkadering	33%	33%	33%			
-opstellen stroomschema onderzoek	20%	20%	60%			
-vaststellen onderzoeksmethoden & hulpbronnen	20%	20%	60%			
-vaststellen projectorganisatie	33%	33%	33%			
-vaststellen werkafspraken & samenwerking	33%	33%	33%			
-opstellen planning	20%	60%	20%			
-verwerken persoonlijke competenties	33%	33%	33%			
PEILING (12 t/m 22 maart)						
UITVOERING ONDERZOEK						
RAPPORT HISTORISCHE CONTEXT						
Hoe heeft de openbare ruimte zich ontwikkeld in de loop der tijd?	80%	10%	10%			
Hoe heeft de bebouwing van het onderzoekgebied zich gekenmerkt in het verleden?	10%	10%	80%			
Welke karakteristieke elementen zijn een terugkerend thema in het onderzoeksgebied?	10%	80%	10%			
RAPPORT STEDEBOUWKUNDIGE LOCATIE						
Wat laat wet- en regelgeving zoals o.a. het bestemmingsplan toe?	10%	10%	80%			
Hoe is de bereikbaarheid van het gebied geregeld?	80%	10%	10%			
Hoe ziet de omliggende omgeving eruit?	10%	80%	10%			
RAPPORT TOEKOMSTVISIE & ONTWIKKELING						
Wat is het esthetische wensbeeld van de stad/het gebied?	80%	10%	10%			
Wat is de duurzaamheidsambitie van de gemeente/overheid?	33%	33%	33%			
Hoe zullen verkeersstromen en infrastructuur zich ontwikkelen?	10%	10%	80%			
Hoe wil de gemeente dat de binnenstad gebruikt wordt?	10%	80%	10%			
PVE & CONCEPT/VISIE						
-opstellen PVE	20%	20%	60%			
-opstellen visie	60%	20%	20%			
-opstellen concept	20%	60%	20%			
ONTWERPOPGEAVE						
-analyse referenties	33%	33%	33%			
-SO tekeningen	33%	33%	33%			
-maken vorm-/massastudies	33%	33%	33%			
-maken schetsen	33%	33%	33%			
-stedebouwkundige tekening (SO)	10%	80%	10%			
-VO tekeningen (Archicad)	33%	33%	33%			
-toetsing bouwbesluit	40%	40%	20%			
-vaststellen materialisering	60%	20%	20%			
-vaststellen constructie	20%	20%	60%			
-vaststellen detaillering	20%	60%	20%			
-vaststellen kostenraming	20%	20%	60%			
PRESENTATIE						
-visualisaties	10%	80%	10%			
-presentatie poster(s)	20%	50%	30%			
-presentatie maquette	80%	10%	10%			
-presentatie boekwerk	30%	30%	40%			
-eindverslag	33%	33%	33%			
AFSTUDEERVERDEDIGING (11 t/m 22 juni)						

Taakverdeling			
	Joseph	Marnix	Lars
KICK-OFF			
PROJECTPLAN			
PROJECTPLAN	33%	33%	33%
PEILING (12 t/m 22 maart)			
UITVOERING ONDERZOEK			
RAPPORT HISTORISCHE CONTEXT	33%	33%	33%
RAPPORT STEDEBOUWKUNDIGE LOCATIE	33%	33%	33%
RAPPORT TOEKOMSTVISIE & ONTWIKKELING	33%	33%	33%
PVE & CONCEPT/VISIE	33%	33%	33%
ONTWERPOPGAVE	30%	35%	35%
PRESENTATIE	35%	35%	30%
AFSTUDEERVERDEDIGING (11 t/m 22 juni)			

BIJLAGE IV

BEOORDELINGSDOSSIER LARS RUINEMANS

PROJECTPLAN

Datum

8 maart 2018

Versie

Definitief

BIJLAGE V

BEOORDELINGSDOSSIER JOSEPH GARDELLA

PROJECTPLAN

Datum

8 maart 2018

Versie

Definitief

BIJLAGE VI

BEOORDELINGSDOSSIER MARNIX PRINS

PROJECTPLAN

Datum

8 maart 2018

Versie

Definitief



HISTORISCH ONDERZOEK

HERONTWIKKELINGSONDERZOEK TERREIN HOLLAND CASINO GRONINGEN

Auteurs

Joseph Gardella,
Marnix Prins,
Lars Ruinemans

Opdrachtgever

Gemeente Groningen
Dhr. Jan Martijn Eekhof

Datum

4 april 2018

Versie

Definitief

Projectgegevens

Project *Herontwikkelingsonderzoek terrein Holland Casino Groningen*
Locatie *Groningen*
Adres *Kattendiep 150*
Opdrachtgever *Gemeente Groningen*
Contactpersoon *Dhr. Jan Martijn Eekhof*
Email *jan.martijn.eekhof@groningen.nl*
Telefoonnummer *06 3167 1331*

Begeleider *Dhr. J. de Haan*
Lezer *Mevr. V. Diderich-Georgievska*

Opleiding *Bouwkunde, specialisatie Architectuur*
Opleidingsfase *Afstudeeronderzoek*
Onderwijsinstelling *Hanzehogeschool Groningen*

Groepsleden	<i>Joseph Gardella</i>	<i>335394</i>	<i>j.g.gardella@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Marnix Prins</i>	<i>319403</i>	<i>m.h.prins@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Lars Ruinemans</i>	<i>333143</i>	<i>l.ruinemans@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>



Inhoudsopgave

PROJECTGEGEVENS	1
INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
2. ONDERZOEKSVRAAG I	4
2.1 HOE HEEFT DE OPENBARE RUIMTE ZICH IN DE LOOP DER TIJD ONTWIKKELD?	4
2.2 HET STEDELIJK ORGANISME	4
2.3 HET ONTSTAAN VAN DE STRUCTUUR	5
2.4 HET HISTORISCHE STADSBEELD	6
2.5 HET ONDERZOEKSGEBIED	8
2.6 HET PEPERGASTHUIS	11
2.7 HOFJES ANALYSE	12
2.8 RUIMTELIJKE PLANNEN NÁ 1900	13
2.9 DEELCONCLUSIE ONDERZOEKSVRAAG I	14
3. ONDERZOEKSVRAAG II	15
3.1 PERIODE I: JAREN TOT 1400	15
3.1.1 <i>Functie & gebruik</i>	15
3.1.2 <i>Materialisering & constructie</i>	16
3.1.3 <i>Uitstraling en bouwstijl</i>	16
3.2 PERIODE II: JAREN 1401-1700	17
3.2.1 <i>Functie & gebruik</i>	17
3.2.2 <i>Materialisering & constructie</i>	19
3.2.3 <i>Uitstraling en bouwstijl</i>	20
3.3 PERIODE III: JAREN 1701-1900	21
3.3.1 <i>Functie & gebruik</i>	21
3.3.2 <i>Materialisering & constructie</i>	21
3.3.3 <i>Uitstraling en bouwstijl</i>	22
3.4 PERIODE IV: JAREN 1901-2000	22
3.4.1 <i>Functie & gebruik</i>	22
3.4.2 <i>Materialisering & constructie</i>	3
3.4.3 <i>Uitstraling en bouwstijl</i>	3
3.5 DEELCONCLUSIE ONDERZOEKSVRAAG II	8
4. ONDERZOEKSVRAAG III	9
4.1 ONTWIKKELING VAN HET KARAKTER	9
4.1.1 DEMPING	9
4.1.2 HANDELSROUTE	9
4.2 KARAKTERISTIEK ELEMENTEN	10
4.2.1 HANDEL	10
4.2.2 NOKLIJNEN	10
4.3 DE MIDDELEEUWSE STADSMUUR	11
4.4 DEELCONCLUSIE ONDERZOEKSVRAAG III	11
5. CONCLUSIE	12
6. BRONNEN	13
BIJLAGEN	14

1. Inleiding

Het gedempte kattendiep, de locatie van het Holland Casinoterrein is een bijzondere. Ooit was het één van de vele Groningse grachten, 'diepen', zoals men deze noemt in de stad. Het was een plek van handel en commercie. Ooit was het een plek van industrie, een textielfabriek. Ooit was het een plek van vergane glorie, een armoedig stukje vergeten stad. Ooit was het dé plek voor een potje gokken, een luxe avond in een waar gokpaleis. En nu vraagt deze plek om een nieuwe invulling, daar zal in dit herontwikkelingsonderzoek naar worden gekeken.

In dit rapport worden de resultaten van het historisch onderzoek besproken. Dit onderzoek is één van de onderdelen waarop een programma van eisen geschreven wordt. Het historische onderzoek wordt uitgevoerd door de beantwoording van de opgestelde deel- en onderzoeksvragen;

Historisch onderzoek deelvraag:

Welke historische elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling van het terrein?

Onderzoeksvraag 1

Hoe heeft de openbare structuur zich ontwikkeld in de loop der tijd?

Onderzoeksvraag 2

Hoe heeft de bebouwing van het onderzoeksgebied zich gekenmerkt in het verleden?

Onderzoeksvraag 3

Welke karakteristieke elementen zijn een terugkerend thema in het onderzoeksgebied?

2. Onderzoeksvraag I

2.1 Hoe heeft de openbare ruimte zich in de loop der tijd ontwikkeld?

Het volgende onderzoek zal ingaan op de ontwikkeling van de openbare ruimte rondom het Gedempte Kattendiep. Het onderzoek is opgedeeld in aspecten die op verschillende schaalniveaus van belang zijn om een duidelijk beeld te krijgen van de structuur. De volgende aspecten worden behandeld:

- Het stedelijk organisme: De werking van een stedelijke structuur en de kenmerken.
- Het ontstaan van de structuur: De structurele ontwikkelingen van de stad Groningen.
- Het historische stadsbeeld: De waarde van historische elementen in de stad Groningen.
- Het onderzoeksgebied: Een specifieke analyse van de ontwikkeling van het onderzoeksgebied, aan de hand van historische kaarten.
- Het Pepergasthuis: Een analyse naar de werking van een cruciaal element in de structuur van het onderzoeksgebied.
- Groninger hofjes: Een analyse naar overeenkomsten tussen bestaande hofjes in Groningen.
- Plannen ná 1900: Een analyse naar vrij recentelijke plannen van het onderzoeksgebied.

2.2 Het stedelijk organisme

Om grip te krijgen op hoe een stedelijk organisme werkt, is er een analyse gedaan naar een tekst uit het boek: *The Architecture of the City* (1966), van Aldo Rossi. Het boek is een cruciale wending geweest met kijk op de manier waarop men tegen steden aankeek. Door de belangen van zo'n structuur te begrijpen kan duidelijk worden gemaakt waar de focus op moet liggen voor een integraal stedenbouwkundig plan. Het stedelijk organisme wordt omschreven als een theater dat de menselijke gebeurtenissen laat afspelen. Hierbij bestaat het organisme uit een structureel skelet, waarbij het skelet zijn conditie een maatstaaf is van de tijd en gemeten wordt door tijd. Historie ligt hierbij in het materiaal en de typologie van de structuur wordt het instrument, ook wel de 'aparatus' genoemd. Deze stelling laat zien dat de ervaring van een historische stad altijd in verband gebracht wordt met een andere tijdsgeest. Het geeft hierdoor een gevoel van langdurigheid, een lang bestaand weefsel. Vervolgens wordt het skelet verder geëxpliciteerd. Het bestaat namelijk uit twee onderdelen. Het skelet zijn eigen abstracte significantie en het belang van de oorsprong van de individuele onderdelen. Hierbij zijn het de individuele onderdelen die 'specificiteit' brengen aan de structuur en bijdragen aan het collectieve artefact. Het belang wordt hierbij duidelijk gelegd op de relatie tussen de structuur en de kenmerkende individuele onderdelen. Deze onderdelen zijn vaak het kenmerk en de identificatie van een plek. Neem bijvoorbeeld het voormalige Holland Casino. Het bouwwerk moest de 'stimulus' worden van het stadsdeel. De vraag is echter of het casino daadwerkelijk representatief was voor het stadsdeel. Desalniettemin is zo'n grootschalig en individueel bouwwerk als het casino wel het beeld geworden van deze plek. Wanneer deze waarde van herkenning en de inpassing in de structuur op een zorgvuldig kwalitatieve manier zijn uitgevoerd dan zal het gebied als het ware in zijn waarde stijgen. Een ander punt die omschreven is, is een skelet dat zijn originele functie heeft verloren. Een skelet zonder leefbaarheid. Hierbij blijft alleen de vorm in tact en blijft het een permanentie zonder enige vooruitgang. De minderwaardige elementen van de stad worden hiermee bedoeld. Deze elementen zijn onderdeel van veranderingen in tijd en moeten aandacht krijgen met kijk op wat zij betekenen in het nieuwe tijdsframe. Neem bijvoorbeeld de straat 'Achter de muur'. Deze straat is zijn originele functie verloren als circulaire route langs de muur. Het is nu een achterkant van cafés. Het enige recht dat de straat heeft is als het ware zijn bestaan. De vraag is hierbij hoe deze elementen kunnen transformeren, en betekenis kunnen krijgen in de huidige structuur.

2.3 Het ontstaan van de structuur

De stad Groningen is ontstaan op de noordelijke zijde van het geografische verschijnsel genaamd de Hondsrug, waarbij de structuur van de stad kenmerkend is voor deze ligging. Het stratenpatroon bevat twee noord-zuid gerichte wegen, deze zijn gelegen op de oorspronkelijke route over de Hondsrug. De straten zijn de Boteringe-Herestraat en de Ebbinge-Oosterstraat. Vervolgens werd er op deze straten een haaks stratenpatroon geplaatst, de Astraat en de Poelestraat. In het contactpunt van deze wegen kwamen de mensen samen. Hierdoor ontstonden er de welbekende Groningse markten. Door de handel die hier plaatsvond kon de stad sterk groeien. In de dertiende eeuw begon de stad aan de verbetering van verdedigingswerken, zoals de stadsmuur. Door een duidelijke begrenzing van de binnenstad werd de vergroting hier wel door beperkt. Na het graven van de rivier de Hunze werd er in 1350 voor de aanleg van het Schuitendiep gezorgd en vervolgens het hierop aansluitende Damsterdiep, die de doorvoer route werd naar de Eems. In 1616 begon men met het graven van het Gedempte Zuiderdiep en -Kattendiep. Tussen de 16^e en 17^e eeuw kwam er een belangrijke ruimtelijke ingreep. Er werd namelijk een nieuw verdedigingsnetwerk ontworpen. Hierdoor verloor de oudere muur zijn functie en kreeg het stadshart bijna een verdubbeld oppervlak. De nieuwe muur bestond uit zeventien bastions, zeven poorten en een nieuwe aanliggende gracht. Het nieuwe stratenpatroon sloot aan op de al bestaande noord-zuid en oost-west gerichte straten. Nadat deze wal in 1874 werd verwijderd, was er een nieuwe ingeving voor de buitenzijde van de kern. Zo vormde het Noorderplantsoen de nieuwe grens, als een groenstrook. Ook werd de grens verfraaid met villa's en herenhuizen. Rond het jaar 1900 verdwenen er aantallen ruimtelijke elementen in de binnenstad, die werden vervangen voor nieuwbouw. Stadsgrachten die overbodig waren, werden gedempt, zoals het Damsterdiep, Boterdiep, Zuiderdiep en Kattendiep. Het is duidelijk dat de open ruimten in de stad zo effectief mogelijk benut moesten worden. De structuur die in het verloop van jaren is ontstaan, is nog duidelijk herkenbaar: Een historische kern waarbij de tracerings van de aanleg en uitleg van de verdedigingswerken zichtbaar zijn. Het identificeren van een oude en een nieuwe stad is echter niet volledig duidelijk, het vloeit over in een steeds minder historische en volle structuur. Hierbij kenmerkt de oude stad zich door de contrast tussen de smalle straten en de pleinen waarbij de verhouding tussen de breedte van de straten en de afmeting van de bebouwing in balans zijn. De binnenstad heeft een samenhangende structuur aan stedelijke blokken dat zich kenmerkt door een grote mate van densiteit. Deze historisch gelaagde structuur is door alle dynamiek van de stad in de eeuwen sterk ontwikkeld. Wat typerend is voor de binnenstedelijke structuur, is de grote mate van diversiteit. Dit kan gezien worden in de toegepaste architectuurstijlen, maar ook in de differentiatie van de structuur met het beeld van de kavelhoogtes en -breedtes. De gegroeide structuur, wat gezien kan worden als een ontwikkeld organisme, toont de waarden van een leefbaar en ontwikkeld skelet. Het is iets wat volgens de gemeente als waardevol wordt geacht. Het volgende punt gaat in op deze kijk van de gemeente op haar stad.

2.4 Het historische stadsbeeld

Om een duidelijk beeld te vormen van de ruimtelijke structuur van de binnenstad is een verdieping in de kijk van de gemeente relevant. Uit de gesprekken met de gemeente kwam naar voren dat de belangrijkste waarden voor toekomstige plannen bestaan uit de Historische identiteit en een leefbare dynamische stad. Het laatste punt zal in de toekomstplannen aan bod komen. Om de historische waarden die de gemeente identificeert te kunnen begrijpen worden de punten die uit de gesprekken naar voren zijn gekomen nader toegelicht:

(Steenachtige) Beslotenheid Marktengordel:

Groningen kenmerkt zichzelf door de reeks marktplainen in de binnenstad. Neem bijvoorbeeld de Grote Markt. De ruimte wordt omringd door typerend hoge smalle stenen bouwwerken die een duidelijke afzondering tot stand brengen. Het steenachtige karakter geeft een bepaalde mate van solidariteit aan de ruimtelijkheid van de Grote Markt. Het contrast tussen de openheid van deze ruimte en de ontsluitingen van de marktplainen zijn een belangrijk onderdeel van het stadsbeeld. De aansluitende straten zijn vrij nauw, waardoor de markten duidelijk gedefinieerd worden en waardoor de menselijke schaal in de straten wordt geïntroduceerd.

Parkachtige rustplekken:

Een belangrijk aspect dat naar voren is gekomen uit de gesprekken met de gemeente is het belang dat wordt gelegd op de historische groene gebieden in de binnenstad. Neem bijvoorbeeld het Martinikerkhof. Een compleet afgezonderd park dat via 4 nauwe toegangen betreden kan worden. Grenzend aan historische panden biedt het park een schuilplek in de drukte van de stad.

Smalle toegangen:

De smalle toegangen naar de markten en de parken die hierboven zijn benoemd zijn identiek voor de stad. De straten zoals de Folkingestraat geven een bepaalde mate van intimiteit aan de stad. De menselijke maat die hier naar voren komt wordt door de gemeente benadrukt als belangrijk.

Besloten bebouwingsbeeld:

Een onderdeel waar de gemeente tevens een belang op legt, is de consistentie die doorgezet moet worden in het besloten bebouwingspatroon. Bouwblokken moeten geïdentificeerd worden als massa's waarbij er geen schade aan de rooilijn gemaakt moet worden. Door dit uitgangspunt wordt de openheid puur benadrukt door de aanwezige pleinen. Ook ontstaat er zo een grotere efficiëntie met kijk op het gebruik van ruimte.

Verhouding straat met bebouwing:

De menselijke maat die hierboven is besproken komt voort uit het streven om een verhouding te vinden tussen de breedte van de straat en de grootte van de aangrenzende bebouwing. Zo bevatten de nauwe straatjes in de binnenstad aangrenzende bouwwerken met een minimale hoogte en breedte. De pleinen bevatten monumentale grootschalige bouwwerken. Deze verhoudingen zijn volgens de gemeente cruciaal voor het ruimtelijke streven. Het Zuiderdiep en Kattendiep hebben bijvoorbeeld een veel breder straat profiel, waardoor het automatisch open staat voor een hogere bebouwing.

Golvend beloop straatprofiel:

De verhouding tussen de breedte van het straatprofiel en de bebouwingshoogte verandert door de gehele stad. De veranderingen in schaal vloeien op een circulaire manier door de binnenstad. De grootschaligheid van het Gedempte Kattendiep komt voort uit de oplopende schaal richting deze straat, die vanuit het Zuiderdiep en de Oosterstraat ontstaat. Tevens daalt het maaiveld door de demping van de grachten. Hierdoor is er een golvend stratenprofiel ontstaan. Deze herkenbaarheid, die dus ook terug te refereren is naar de dempingen die plaats hebben gevonden, wordt door de gemeente als een belangrijk karakteristiek gezien.

Herkenbaarheid historische elementen:

Een belangrijk aspect dat naar voren is gekomen, is de relatie die gezocht wordt met 'historische elementen'. Zo wil de gemeente dat de voetganger ruimtelijke bijzonderheden zoals de overblijfselen van de stadsmuur en de grachtengordel kan ervaren. Een van de meest karakteristieke elementen in de stad Groningen zijn de historische hofjes. Ruimtelijk moet er dus ook om deze elementen ontworpen worden. Het bewustzijn van wat historische waarde heeft, moet centraal staan in het tot stand brengen van toekomstige ruimtelijke interventies.

In figuur 1 is een genomen foto van de straat Achter de muur weergegeven, die gemaakt is tussen 1925 en 1940. Hier is de nauwheid van de straten in de binnenstad duidelijk te zien. Op figuur 2 staat het Pepergasthuis weergegeven. Een voorbeeld van een historisch element in de binnenstad. Hierbij zijn de steunberen in beeld die onderdeel waren van de stadsmuur.



Figuur 1 Achter de Muur +/- 1900



Figuur 2 Het Pepergasthuis (2018)

2.5 Het onderzoeksgebied

Na het analyseren van de structuur van de gehele binnenstad van Groningen, zal de volgende analyse specifiek ingaan op ons onderzoeksgebied. Hierbij worden er aan de hand van historische kaarten onderzoek gedaan over hoe de structuur zich ter plekke heeft ontwikkeld. De volgende kaarten worden gebruikt: Jacob van Deventer, 1565, Van Geelkercken, 1616, Haubois, 1634 en het Minuutplan, 1832.

Uit de kaart 'Jacob van Deventer, 1565' komt duidelijk naar voren dat de stad uit een kern bestond omringd door een stadsmuur en een gracht. Hierbij lagen er belangrijke wegen die vanuit het hart van de kern door de stadsmuur met de omliggende landerijen verbonden waren (Brugstraat, Folkingestraat, Oosterstraat, Poelestraat, Ebbingestraat en de Boteringestraat).

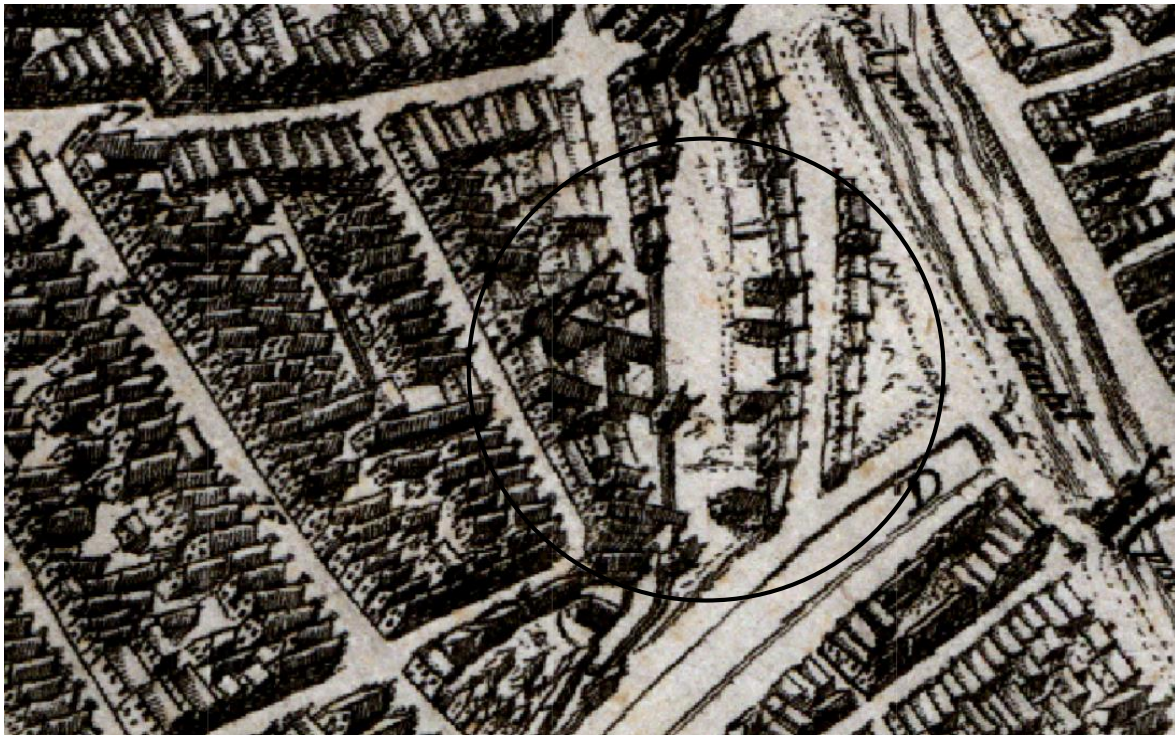
Het onderzoeksgebied bevindt zich op de grens van de kern. Zo grensde het Pepergasthuis aan de straat 'Achter de muur'. Deze straat die in het heden zijn functie heeft verloren, liep evenwijdig aan de muur en ging via het 'spits' door richting het Gedempte Zuiderdiep. Het spits is de benaming voor het puntig gevormde bebouwingsblok tussen het Kattendiep en de Kleine Peperstraat. Het was een belangrijk element in de stad die een circulaire route binnen de stadsmuren mogelijk maakte. Het terrein van het Holland Casino bevond zich dus achter de muur, waar de gracht zich bevond. De kaart toont naast de structuur ook een weergave van monumentale/belangrijke panden. Zo valt het op dat deze bouwwerken zich ook dichtbij de stadsmuur bevonden. De reden hiervoor is onduidelijk. Het zou kunnen dat dit een esthetisch doel had. Om zo van buiten de stad een indrukwekkend beeld te krijgen van de stad zelf. Het kan natuurlijk ook dat deze bouwwerken, met name kerken, hier gevestigd waren om juist afstand te nemen van de drukte van het centrum. Een derde mogelijkheid is het gebruik van deze bouwwerken, zoals het 'Langhuis' dat zich onder op de kaart bevindt. Deze functie van dit bouwwerk is tot noch toe onduidelijk. In het hoofdstuk 3.2 wordt het Langhuis nader omschreven. Het grote bouwwerk, Noordelijk van het Langhuis, was onderdeel van het Pepergasthuis en diende als kerk voor de vreemdelingen/pelgrims die in het gasthuis verbleven. In beide gevallen lijkt het dat de



Figuur 3 Kaart Jacob van Deventer, 1565

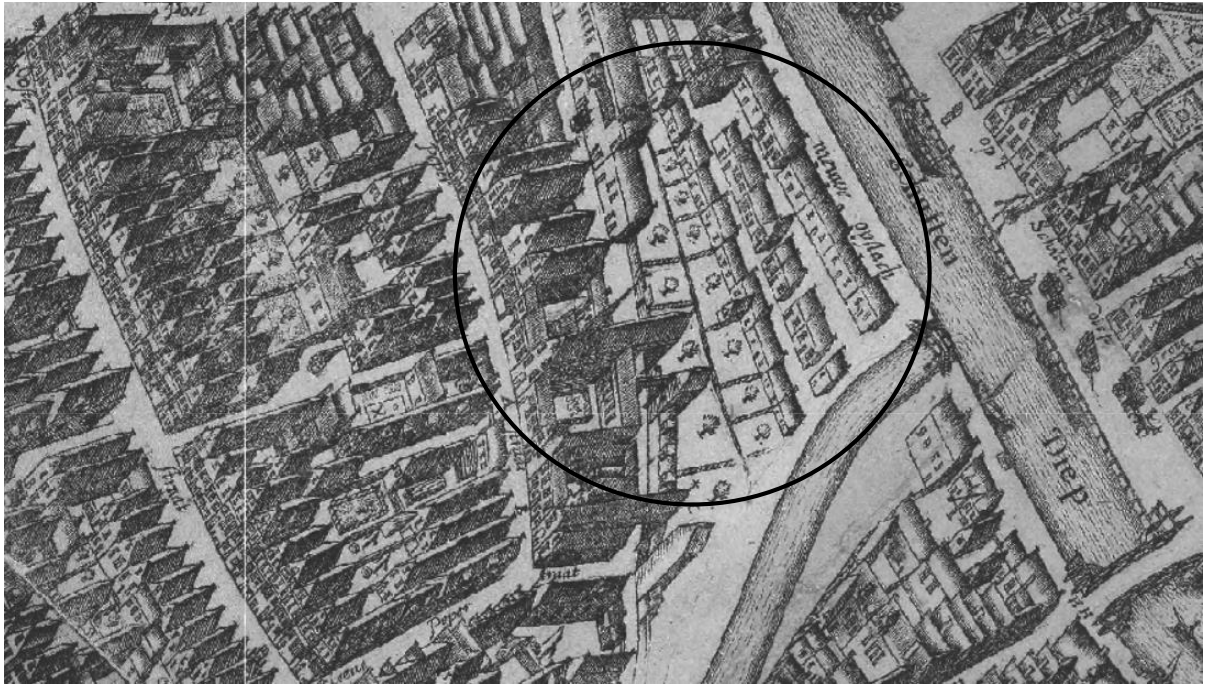
‘minderwaardigen’ dichterbij de stadmuur gevestigd waren. Hoe dichterbij de kern, hoe hoger de waarde.

De onderstaande kaart ‘Van Geelkercken, 1616’ laat een duidelijkere structuur van de bebouwing zien. De stadsmuur heeft in deze periode zijn verdedigende werking vrijwel verloren. Het Pepergasthuis is ondertussen uitgebreid tot aan de overgebleven muur waardoor de straat ‘Achter de muur’ zijn functie als circulaire route binnen en om de stadskern verloren is geraakt. Echter is het gasthuis door de verbinding met de straat ‘Achter de muur’ wel toegankelijker gemaakt. De reden van de verandering van een gesloten gasthuis naar een meer toegankelijke plek, valt te halen uit het gebruik. Zo werd het gasthuis tot 1594 gebruikt als verblijfsplek voor vreemdelingen. Het is dus te begrijpen dat zij als het ware werden ‘afgezonderd’ van de maatschappij. Ná 1594 werd het gasthuis gebruikt als ouderenhuisvesting. Zij waren bekend, en onderdeel van de maatschappij. Er wordt vanuit gegaan dat dit de reden is geweest tot een meer publieke ontwikkeling van het gasthuis.



Figuur 4 Kaart Van Geelkercken, 1616

18 jaar na de kaart van Van Geelkercken is een eerstvolgende kaart opgesteld door Haubois. In deze periode is er veel veranderd met kijk op de uitbreiding van de stad. Het is opvallend dat er met zo’n korte tussentijd een nieuwe kaart is opgesteld. Door de twee kaarten te vergelijken is een opmerkelijke verandering te zien buiten de stadsmuur. Zo is het grachtsdeel tussen het Schuitendiep en het Kattendiep gedempt. Hier is vervolgens een woningenstructuur aangelegd. Deze verandering laat de uitbreiding van de stad zien. Het opmerkelijke van het ontwikkelde gebied was de densiteit. Zo stond Groningen bekend om een dichtbevolkte stad, waarbij alle bouwwerken met bijna geen tussenruimte gebouwd werden. Het ontwikkelde gebied had echter een totaal ander kenmerk. Zo waren een groot deel van de woningen vrijstaand en hadden deze woningen een grotere tuin dan het oppervlak van de woningen zelf. De structuur van het gebied was echter niet ontstaan vanuit de structuur van de stadskern, wat bestaat uit massieve en gesloten blokken. Na een gesprek met de stadshistoricus blijkt er daadwerkelijk een onduidelijkheid te zijn met kijk op de invulling van het gebied. Zo zijn de kaarten in de 18 jaar zo drastisch veranderd dat dit vrijwel niet kan kloppen.



Figuur 5 Haubois, 1634

De volgende kaart is de laatste kaart van de analyse en is het 'Minuutplan, 1832'. De Minuutplannen waren de eerste kadastrale kaarten van de stad. In deze kaart is het opvallend dat door het verwijderen van de stadsmuur, er echter ook geen kenmerken meer zijn van een barrière. De gebieden die in de kaart van Haubois nog zo'n diversiteit hadden, waren nu samen gesmolten tot een typisch Gronings dichtbevolkt bouwblok. Het is duidelijk dat het doel was om de structuur van de kern voort te zetten naar buiten. De wegen die vanuit het centrum naar buiten gericht waren, maakten dit mogelijk. Op deze manier heeft Groningen zijn uitbreiding mogelijk kunnen maken.



Figuur 6 Minuutplan, 1832

2.6 Het Pepergasthuis

Nu er een duidelijk beeld is van de structuur van de stad Groningen en de specifieke ontwikkeling van het onderzoeksgebied, is er een analyse gemaakt van een specifiek ruimtelijk element in het onderzoeksgebied. Het Pepergasthuis is een hof gelegen tussen de Peperstraat en het Gedempte Kattendiep, dat dateert uit 1405. Uit de kaartanalyses is gebleken dat het gasthuis altijd een afgezonderde werking had die niet overeenkwam met de bestaande basis structuur van het onderzoeksgebied, zoals de ligging van de volumes en de kapvormen. Echter heeft het gasthuis altijd blijven kunnen bestaan. Zo werd de stadsmuur langzamerhand onderdeel van de begrenzing van het gasthuis, waardoor het stukje muur altijd bewaard is gebleven. Dit bijzondere ruimtelijke element bevat twee binnenterreinen. Het eerste bereikt men via de hoofdpoot met eiken zoldering. Aan het eerste binnenterrein grenzen een aantal woningen en de zuidzijde van de kerk. Naast de hoofdingang ligt een tweede poort naar het andere binnenterrein waar een groter aantal woningen zijn gesitueerd. De doorgang en de uitmondende binnenterrein zijn afgebeeld in Figuur 7 en 8. Het gasthuis diende als verblijfsplek voor pelgrims, vreemdelingen en vervolgens zieken. Zo werden zij op deze manier afgezonderd van de stad, waarbij ze als het ware een eigen openbare ruimte verkregen, omringd door diverse functies. In het gasthuis bevindt zich een kapel, die als bescherming heilige voor de pelgrims moest werken. Het gasthuis had een sterk sociaal karakter. Zo was het een christelijke plicht om mensen te helpen en onderdak te verlenen aan armen/zwakken. Het sociale karakter is ook de reden dat het gasthuis door alle jaren zijn bestaan heeft weten voort te zetten. Het was een plicht die door alle tijden de mensen betekenis gaf.

“hebben ghegheven ende ghaven een hues ende ene hofstede met al horen tobehoren (...) tot enen gasthuis ellendighe arme pelegrams in to herberghen, twe nachte or dre.” (Berneer Solleder, 1405)

Doordat de middeleeuwse stadsmuur gelegen aan de achterzijde van het Pepergasthuis zijn defensieve functie had verloren, werd deze (op een deel na) afgebroken. In de jaren 1615-1624 werd er een verdedigingsgordel gerealiseerd met 17 bastions die omgeven werd door een gracht. Hierdoor kon er een tweede hofje gerealiseerd worden. Om verzakking tegen te gaan werd de buitenmuur van het tweede hofje met steunberen verzwakt. In 1653 werd de achterpoort op de oude stadsmuur gebouwd, waardoor er een directe verbinding ontstond met de straat Achter de muur. Deze straat liep door de ingrepen niet meer door langs het gasthuis, om de spits (bouwblok Kleine Peperstraat), richting het Gedempte Zuiderdiep. In latere jaren is de straat door de aanleg van het uitmondende pleintje met een voet- en fietspad, weer toegankelijk gemaakt.



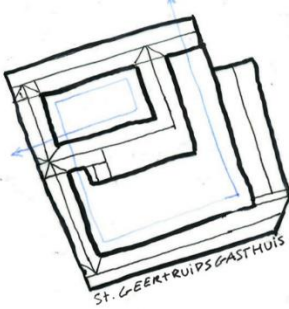
Figuur 7 De nauwe doorgang tussen de binnenterreinen



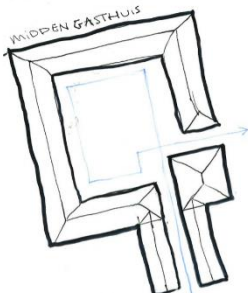
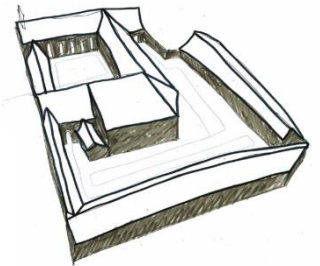
Figuur 8 Het grote binnenterrein in het gasthuis

2.7 Hofjes analyse

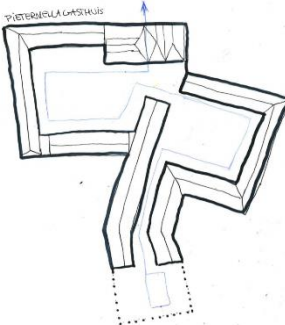
Hedendaags zijn de hofjes in Groningen een van de weinige elementen die zijn bestaan hebben kunnen voortzetten. Uit het analyseren van hedendaagse en historische kaarten is vast te stellen dat de structuur van het Pepergasthuis, met kijk op symmetrie, positionering, richting en verhouding niet overeenkomt met de gebruikelijke structuur van de binnenstad. Hierdoor zijn er een aantal hofjes uit de stad geselecteerd (binnen en buiten de stadskern), om vast te stellen wat de overeenkomsten zijn met kijk op looplijnen en indeling (figuur 9):



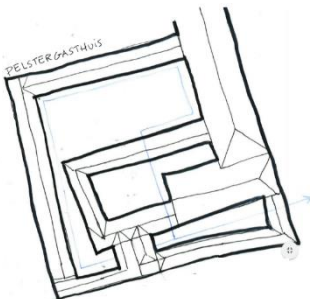
Het Pepergasthuis, aan beide zijden geschematiseerd, is opgedeeld uit twee open ruimten. Bij het betreden van het gasthuis gaat men vanuit een nauwe entree naar de meer publieke binnentuin waar een kerk is gevestigd. Vervolgens loopt de route via een tweede smalle doorgang naar een meer private en grotere binnentuin.



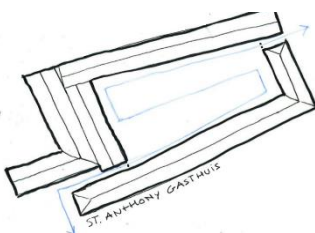
Het Middengasthuis is opgebouwd uit een eenvoudige vierkanten openbare ruimte waar alle woningen op zijn gericht. De entree van de binnentuin wordt gemaakt door een smalle hoge doorgang waardoor het publiek minder snel wordt uitgenodigd om de private tuin te betreden.



Het Pieternellagasthuis bevat drie binnentuinen die door de woningstroken van elkaar zijn afgezonderd. Elke binnentuin is van een andere toegankelijk door opnieuw een vernauwing. Hierdoor ontstaan er verschillende zones van private ruimte.



Het Pelstergasthuis identificeert zich op een totaal andere manier dan de meer eenvoudige gasthuizen. Een buitenkring aan woningen die volledig naar de binnenruimte gekeerd zijn. Binnen in deze ruimte bevindt er zich een tweede meer geïsoleerde binnentuin die opnieuw omringd is door woningen. Deze woningen zijn naar beide zijden gericht. In plaats van de hierboven naast elkaar geschakelde binnentuinen laat het Pelstergasthuis zien dat er ook op een andere manieren geschakeld kan worden.



Het St. Anthonygasthuis identificeert zich als een traditioneel gasthuis waarbij een smalle doorgang leidt tot één primaire binnentuin waar de woningen op zijn gericht. Aan de achterzijde bevindt er zich een tweede doorgang. Net zoals bij het Pepergasthuis functioneert deze meer als

Figuur 9 Schetsjes gasthuizen

2.8 Ruimtelijke Plannen ná 1900

Nu de ontwikkeling van de stedelijke structuur in beeld, is er een analyse gedaan naar externe partijen die met het gebied in aanraking zijn gekomen. Architectenbureau Klein heeft in 1981 een ontwerp tot stand gebracht voor de 'spits' aan het Gedempte Kattendiep. Het ontwerp is door hen nader toegelicht in het boek 'Kattendiep Deurgraven', waarbij er drie kernpunten naar voren komen die de plek karakteriseren:

'Het Gedempte Kattendiep is een van de weinig grootschalige elementen in de binnenstad'.

Deze opvatting is duidelijk te identificeren door het brede straatprofiel en de daarbij mee overeenkomende grootsheid van de bebouwing. Het dempen van het Kattendiep heeft natuurlijk geleid tot deze eigenschap.

'Het Kattendiep is een van de belangrijkste centrumgerichte routes'.

Het Gedempte Kattendiep is doordat het aan de grens van de binnenstad gelegen is, een beginpunt van mogelijke routes. De weg vervormt vervolgens in de meer nauwere winkelstraten. Het kan dus gezien worden als een entree van de stad.

'De grootschaligheid en de betekenis 'toegang tot het centrum' laten ruimtelijk en functioneel bijzondere elementen toe'.

Om het gebied te identificeren als een entree voor de binnenstad is het ruimtelijk een cruciaal sleutelpunt waarbij de openheid van de straat dit duidelijk toelaat.

Het ontwerp dat door Architectenbureau Klein tot stand is gebracht vond géén instemming vanwege de negatieve verhouding met het Pepergasthuis. Zo werd er een bouwlichaam ontworpen van 6 lagen aan het Gedempte Kattendiep en 5 lagen aan de Kleine Peperstraat, waar het Pepergasthuis aan grenst. Hierdoor werd er een nieuw thema ontwikkeld; Het bouwlichaam had een verschillend karakteristiek aan beide straatzijden. Zo werd de zijde aan de Kleine Peperstraat uitgevoerd in een gesloten gemetselde gevel. Deze massa zegt zich deels voort richting het Kattendiep om de voormalige stadsmuur te benadrukken. Boven de gemetselde sokkel is een transparant deel ontworpen om een contrast aan te gaan met het metselwerk. Het bouwlichaam bestaat uit winkels, kantoren en appartementen. Echter werd het plan vanwege de eerder genoemde reden opnieuw niet goedgekeurd door de gemeente.

In 1990 heeft de architect Bonnema het casino ontworpen. Het casino moest de oppepper worden van de locatie. Het casino is op z'n manier ontworpen dat het losstaat van de aansluitende bebouwing, om zo een zelfstandige centrale positie in te nemen in de straat. De 60 meter lange plint van graniet op de begane grond moest ook hier een aansluiting laten zien met het Pepergasthuis.

2.9 Deelconclusie onderzoeksvraag I

Nu de ruimtelijke structuur op verschillende schaalniveaus bepaald is, zal de onderzoeksvraag aan de hand van de volgende reeks kernpunten expliciet beantwoord worden. De volgende punten zijn karakteriserend voor de structuur van de plek en zijn van belang om mee te nemen in het ontwerpproces:

- De oude stad kenmerkt zich in het contrast tussen de smalle straten en de pleinen waarbij de verhouding tussen de breedte van de straten en de afmeting van de bebouwing in balans zijn. Het belang van de huidige schaal moet mee worden genomen in het ontwerpproces.
- Typerend voor de binnenstad is de diversiteit in bouwwerken. Dit kan gezien worden in de toegepaste architectuurstijlen, maar ook in de differentiatie van de structuur met kijk op de kavel hoogtes en breedtes. De gegroeide structuur, die gezien kan worden als een ontwikkeld organisme, toont de waarden van een leefbaar historisch ontwikkeld skelet. Tijdens het ontwerpen moet een diversiteit van het stadsgezicht worden meegenomen.
- De werking van de stadsmuur was een cruciaal element in de ontwikkeling van het onderzoeksgebied. Panden die aangrenzend met de muur lagen en werden zo ontworpen dat mensen van buitenaf een indrukwekkend beeld kregen van de stad. Dit vond vooral plaats bij de gevestigde poorten. Ondanks dat deze grens verdwenen is moet er rekening gehouden worden met het principe van een introductie tot de stad die alsnog via deze zone gemaakt wordt.
- De beslotenheid van het Pepergasthuis heeft in de ontwikkelingen veranderingen meegemaakt. Echter is het altijd een afgezonderde wereld geweest voor buitenstaanders, zieken, ouderen. Deze sociale structuur moet in het ontwerp proces worden gerespecteerd. Zo zal er bewust en zorgvuldig ontworpen moeten worden naast zo'n historisch waardevol element.
- Na het verwijderen van de stadsmuur, zoals te zien is in de kaarten van Van Geelkercken en Haubois, lijkt het gebied onduidelijkheid te bevatten met kijk op wat hierna is ontstaan. De invulling blijkt niet overeen te komen met de tijdperiodes tussen de twee kaarten. In onze ogen was dit het begin van een zone in de stad die hierna nooit een duidelijke structuur heeft verkregen. Het is blijven veranderen. Deze onduidelijkheid moet worden meegenomen in de tot stand bringing vaneen toekomstige structurele verandering.
- De typologie die in de Groningse hofjes te zien is moet mee worden genomen in het mogelijk re-introduceren van deze kwaliteit. Deze kenmerken zijn on-uitnodigende entrees/verbindingen. De hofjes zijn vrij privaat en moeten op een bepaalde manier worden afgezonderd van het publiek. De routing in de hofjes is circulair. Iedere wonende is op een gelijkmatige manier verbonden aan de binnenruimte. Deze sociale waarde is cruciaal voor de vorming van de hofjes.
- Uit de plannen van Architectenbureau Klein komt naar voren dat zij de locatie identificeren als een van de grootschalige elementen in de stad. Het ontwerp zal aan deze schaalverhouding moeten voldoen. Ook wordt het volgens hen gezien als een entree naar de stad. Dit principe is iets wat ook een rol zal spelen in het ontwerp.

3. Onderzoeksvraag II

De centrale vraag van dit hoofdstuk luidt: *'Hoe heeft de bebouwing van het onderzoeksgebied zich gekenmerkt in het verleden?'.* In dit hoofdstuk zal op chronologische volgorde worden ingegaan op de ontwikkelingen van de bebouwing in het gebied. De geschiedenis van de bebouwing is grofweg op te delen in een viertal perioden die de tijdlijn vanaf het begin van de bewoning tot het heden overspannen.

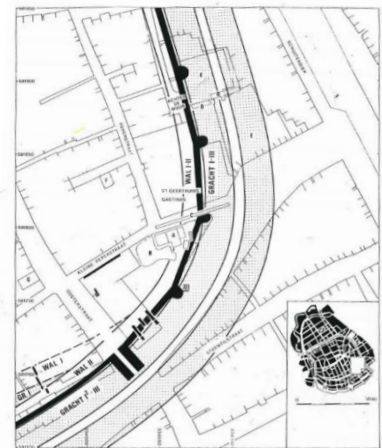
Er is onderscheid gemaakt in een drietal onderzoeksaspecten:

- Functie & gebruik;
- Materialisering & constructie;
- Uitstraling & bouwstijl.

3.1 Periode I: jaren tot 1400

De oudste periode met vaste bebouwing vindt reeds plaats vanaf grofweg 300 voor Christus, hiervan zijn slechts enkele sporen bekend. Het betrof hier een drie- of viertal boerderijen in het gebied, op de prehistorische route van zuid naar noord door moeilijk over te steken moerasgebieden. Uit deze verzameling boerenerven komen rond 700 na Christus twee kleine dorpen voort, één in de noordwesthoek van de binnenstad, langs de rivier de Aa, en de ander ten zuiden van het huidige Gedempte Zuiderdiep. Dit tweede dorp is slechts archeologisch aangetoond en niet meer terug te vinden. De eerste schriftelijke vermeldingen van 'Villa Cruoninga' stammen vervolgens uit 1040 en 1046, waarin het dorp in handen komt van de bisschop van Utrecht. Voor Utrecht was Groningen als meest noordelijke post van het domein een belangrijke kerkelijke nederzetting, alsook economisch en bestuurlijk.

Het zuidelijke dorp, dat vermoedelijk op of rond de locatie van het onderzoeksgebied heeft gelegen, moet wijken voor de bouw van de eerste aarden wal ter verdediging van de stad (zie Figuur 10). Haaks op de aloude doorgaande route Herestraat – Oude Boteringestraat worden nieuwe straten aangelegd, waaronder één straks langs de wal met muur. Deze krijgt de naam 'Achter de muur'. Van deze historische straat achter de stadswal resteert op dit moment nog een kleine steeg die dezelfde naam draagt; de steeg langs het Pepergasthuis richting het Poeleplein.



Figuur 10 De locatie van de oude stadsmuur met torens

3.1.1 Functie & gebruik

De functie van de bebouwing in de periode tot de elfde eeuw is een mix van wonen en kleine agrarische bedrijvigheid. Meerdere kleine boerderijen vormen samen een tweetal woongemeenschappen op een belangrijke corridor tussen noord en zuid. Vanaf de elfde eeuw wordt tevens begonnen met het droogleggen en het ontginnen van het uitgestrekte veenlandschap, hierdoor ontstaat kleinschalige industrie, maar specifieke bebouwingstypen gerelateerd aan deze bezigheid zijn niet gevonden. De ontginning van veen had tevens als neveneffect een groei in grond geschikt voor landbouw, dit maakte de weg vrij voor een bevolkingstoename door een verhoogde voedselproductie.

De oudst gedateerde bebouwing niet zijnde een woning is de Maartenskerk, een houten gebouw uit +/- 800. Uit deze periode dateren tevens de eerste civiele werken zoals ontwateringssloten, droge grachten en aarden wallen. De aanwezigheid van een kerk duidt op de aanwezigheid van het christendom als aanwezige geloofsovertuiging. De kerk bracht tevens geschoolde, schrijf- en leesvaardige personen met zich mee, waardoor geschreven teksten over de stad geïntroduceerd werden.

3.1.2 Materialisering & constructie

In de vroege jaren van de geschiedenis van de stad, of toen nog dorp, is hout het primaire constructiemateriaal. In de periode vanaf de dertiende eeuw grijpt de verstening om zich heen. Deze vroege overgang van houtbouw naar baksteen als primair constructiemiddel is uniek in Nederland. De huidige grote steden blijven nog lange tijd gebruik maken van voornamelijk houten gebouwen. Zelfs steden als Maastricht, waar naast baksteen ook zandsteen te winnen valt, zijn in deze periode nog grotendeels opgebouwd uit houten bouwwerken.

De introductie van baksteen vond in Groningen al plaats rond het jaar 1200. In 1225 werd de oude tufstenen Maartenskerk vervangen voor een bakstenen kruisbasiliek. Daarnaast verrezen nog eens 50 tot 70 stenen huizen in deze eeuw, voornamelijk op belangrijke posities zoals straathoeken en beëindigingen van bouwblokken. Op de aarden wal werd rond 1250 een muur opgetrokken uit kloostermoppen met een hoogte van vijf tot zes meter. Naast enkele stenen poorten, werden er zo'n twintigtal torens in de muur geïntegreerd. De muur had slechts een dikte van twee kloostermoppen en was verder niet beloopbaar.

Door de vroege overgang van hout naar steen, is er in Groningen relatief weinig bekend over constructieprincipes in houtbouw. Het archeologisch onderzoek op het terrein van het voormalige Holland Casino in 1988 door dhr. Kortekaas in het boek Kattendiep Deurgraven (1988) omschreven, biedt enkele aanknopingspunten inzake de houtbouw uit die periode, maar grotendeels berust de kennis hierover op vergelijkingen met andere steden waar meer overblijfselen van de houtbouwcultuur aanwezig zijn.

Evident uit het onderzoek zijn de afgebrande resten van een houten gebouw gevonden rond de hoek Kattendiep – Kleine Peperstraat. Uit de archeologische vondsten wordt gedistilleerd dat het bouwwerk opgetrokken was uit een houtskeletbouw draagconstructie met vlechtwerken wanden waar leem aan gesmeerd was. Er zijn geen sporen van een opgaande constructie aangetroffen bij de haardplaats, waardoor wordt vermoed dat de haard gefunctioneerd moet hebben met een rookluik in het dak.

De constructieprincipes van het houtwerk worden ontleend aan vondsten in onder meer de Folkingestraat 53 en Hoge der A 7. De hier aangetroffen houtbouwconstructies bestonden uit een aantal verticale stijlen op stenen poeren tot een grote horizontale balk, de muurplaat. Hierop rustten de nokbalken van de kapconstructie. Het verdiepingsvloerniveau lag een halve meter lager dan deze muurplaat en waren met een pen-en-gatverbinding in de stijlen gemonteerd. Deze zolderbalken staken aan de buitenzijdes door de stijlen heen en waren met keggen vastgezet. Om het geheel stijf te maken, werden schoren toegepast die ingelaten waren in de muurplaat en de stijlen.

3.1.3 Uitstraling en bouwstijl

De bouwstijl uit de periode tot de elfde eeuw moet gebaseerd worden op bronnen buiten de stad Groningen en archeologisch onderzoek. Er is weinig overgebleven van de bebouwing uit deze tijd op

deze plek. De Angelsaksische cultuur was overheersend en de bebouwing zal hoogstwaarschijnlijk overeengekomen zijn met de oudste Drentse boerderijen die nu nog bestaan.

3.2 Periode II: jaren 1401-1700

In tegenstelling tot de bloeitijd van de grote Nederlandse steden, de Gouden Eeuw, vond de grootste groei in Groningen reeds daarvoor plaats. De unieke positie van de stad, op grote afstand van het bisschoppelijk gezag in Utrecht, maakten Groningen tot een eigen stadstaat. De stad was veel zelfstandiger dan steden in het westen van het land. Als onderdeel van het Hanzenetwerk ontstond een levendige handelsstad. Kort voor 1470 werd gestart met de aanleg van een nieuwe, zuidelijker gelegen wal met gracht, genaamd 'Het Bolwerk'. In deze periode werd de Steentilstraat, de straat parallel aan het Gedempte Kattendiep, maar net ten zuiden hiervan, verbonden met het Damsterdiep en de Damsterpoort (1517) en de brug van steen over het Schuitendiep. Voor het eerst was het Kattendiep onderdeel van de stad en lag het binnen de stadsmuren.

3.2.1 Functie & gebruik

In deze periode vindt een functieverhuizing plaats doordat het onderzoeksgebied voor het eerst binnen de beschermende muren van de stad komt te liggen. Er ontstaat op die manier ruimte voor wonen en werken. Dat het gebied een belangrijke functie vervulde, blijkt uit de aanwezigheid van details uit de kaart van Jacob van Deventer uit 1565, zie Figuur 11. Op deze kaart zijn slechts de poorten, kerken en andere belangrijke gebouwen uitgelicht. Op de kaart is ter plaatse van het Kattendiep een gebouw aangegeven met een belangrijke waarde voor de stad. In het boek *Kattendiep Deurgraven* (1988) wordt de link gelegd met het 'Langhuis', die vermoedelijk beschikte over een kapel en daardoor het vermelden waard was op de kaart. Dit pand is door raadsels omgeven, want de oorspronkelijke functie en het bouwjaar zijn onduidelijk. Door de nabijheid van twee van de belangrijkste poorten, de Poelepoort en de Oosterpoort, was het terrein een geschikte plek voor de handel in, en opslag van, goederen.



Figuur 11 Uittreksel van historische kaart, 1565

Pepergasthuis

Het voornaamste bouwwerk dat tot op de dag van vandaag resteert uit de vijftiende eeuw, is het Pepergasthuis of officieel het Sint Geertruidsgasthuis. Het gasthuis, opgericht in 1405, was in eerste instantie een opvangcentrum voor arme pelgrims die naar de stad kwamen. Over de loop van de tijd zijn diverse vleugels aangebouwd of verbouwd en is er onder meer een kerk aan toegevoegd. Door de nabijheid van twee van de belangrijkste poorten, de Poelepoort en de Oosterpoort, was deze locatie uitermate geschikt, nabij de entree van de stad. De stad kende vele pelgrims, doordat in de Martinikerk een relikwie van Johannes de Doper werd bewaard. In 1594 veranderde de functie van het gasthuis, door de herovering van de Spanjaarden. In lijn met andere katholieke gebouwen werd het gasthuis omgevormd tot een bejaardentehuis, waar men zich vanaf de leeftijd van vijftig kon inkopen (o.a. door de inleg van landerijen) in het gasthuis. Op deze manier verwierf het gasthuis grote stukken grond in

Stad en Ommeland. Tot 1702 werd een deel van het gasthuis als 'Dolhuis' gebruikt, waar gekken en krankzinnigen werden opgesloten.

Het Langhuis

Dit pand is onderdeel geweest van het complex van het Pepergasthuis. Exacte datering van de bouw van dit pand zijn er niet, wel is door archeologisch onderzoek aangetoond dat de locatie overeenkomt met die van het afgebrande houten pand. Vermoed wordt dat de bouw plaatsvond ten tijde van de oprichting van het Gasthuis, in de vroege vijftiende eeuw. Deze instelling Het 'Langhuis' was vermoedelijk een hospitaal als onderdeel van het Pepergasthuis en was langgerekt van vorm, wat resulteerde in de naam die door de bevolking hieraan toe werd gekend. Vòòr uitgebreid onderzoek werd aangenomen dat de functie van het pand gelijk was aan dat van de 'Langhuizen' in de ommelanden, door de gelijke naamgeving. Echter betrof het buiten de stad stallen voor het vee, met name koeien. De archeologische vondsten en de vermeldingen in diverse bronnen en de aanwezigheid op de oudste kaarten van de stad, beweren een andere functie, dat van hospitaal. De aanwezigheid van vele scherven van pispotten bevestigt de verzorgende functie. De aanwezigheid van een kapel in het pand is tevens logisch, zodat zieken op korte afstand zich tot God konden wenden. Vòòr 1575 is de kapel vermoedelijk afgebroken, omdat deze niet meer voorkomt op de vogelvluchtk kaart van Braun en Hogenberg. De ziekenzaal zal rond die tijd waarschijnlijk verplaatst zijn naar het hoofdgebouw van het Pepergasthuis.

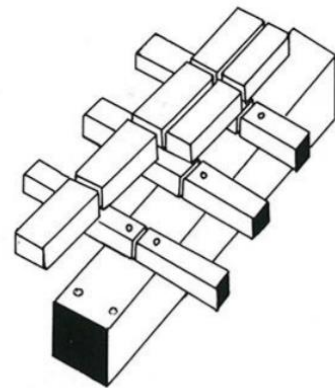
Uit stadsrekeningen blijkt er pacht te worden betaald aan het gasthuis voor de huur van de schuur nabij *'kruijthore achter Sunthe Geertruyts syeckehuus'*. Dit komt voor in de rekeningen tot 1605. Hierna is het tot 1669 onbekend wat er met het pand gebeurd. Vanaf dit jaar wordt het verhuurd aan Carel Casteleijn, die hier 36 gulden per jaar voor betaald. Wat hij hier doet, blijft onbekend, maar de verhuur vindt plaats onder de voorwaarde dat bij een belegering van de stad, hij direct ruimte moet maken voor *'de inlage van soldaeten'*. De weduwe van Carel Casteleijn zegt al in 1673 de huur op, waarna het Langhuis verhuurd wordt aan Stad en Lande *'tot berging van haer artillerije'*.

Tussen 1687 en 1698 heeft het Langhuis tenminste één jaar een glasblazerij gehuisvest. Dit is een opmerkelijke vondst, omdat voor het archeologisch onderzoek van 1988 hier nooit een fysieke aanwijzing van is gevonden dat dit ambacht in Groningen voorkwam. Uit toenmalig onderzoek van diverse geschreven documenten, werd ontdekt dat met de komst van uit Frankrijk gevluchte Hugenoten voornemens waren een glasblazerij op te zetten en hiervoor een subsidie van de Provinciale Staten ontvingen. Tijdens opgravingen zijn grote delen van de glasoven teruggevonden. Echter was er door de fundering van latere bebouwing, wel ernstig schade toegebracht aan het metselwerk dat de oven vormde. Uit het onderzoek blijkt het type steen dat is gebruikt voor de constructie van de oven, van slechte kwaliteit. Daarnaast is het metselwerk slecht uitgevoerd, zonder eenduidig metselverband en met toepassing van veldkeien en halve stenen. Dit getuigt van een snelle, armoedige constructie. Tevens is geen grondverbetering toegepast, wat terug te vinden is in het ernstig verzakte fundament, maar liefst dertien graden. De aangetroffen stenen zijn experimenteel onderzocht op hun hitteweerstand. Hieruit volgt dat het gebruikte type baksteen begint te vloeien bij 1050 graden. Voor het smelten van zand tot glas is minimaal een temperatuur nodig van 1300 tot 1500 graden. Reeds bestaand glas kan in deze oven wel opnieuw verwerkt worden, daar is slechts een temperatuur van 900 tot 1100 graden voor nodig.

3.2.2 Materialisering & constructie

De bebouwing kenmerkt zich in deze tijd door veel typische Groninger rode bakstenen. De in onbruik geraakte stadsmuur met torens werden omgevormd of hergebruikt als plek voor woningen. In Groningen zijn geen sporen van op houten palen gefundeerde gebouwen te vinden, terwijl in andere Nederlandse steden deze wel gangbaar zijn. Dat de Groningers geen verstand of kennis hadden van de bodem is echter niet zo. Grote delen van de stad liggen op de noordelijke punt van de Hondsrug en hebben hierdoor een goede draagkrachtige zandlaag. Hierop werden stenen poeren gemaakt die de constructie dragen. Uit historisch en archeologisch onderzoek zijn deze aangetroffen onder de oudste panden in de stad, tevens in het onderzoeksgebied zelf bij grootschalig archeologisch onderzoek in 1988. Het 'Langhuis' is gebouwd op de oude gedempte binnengracht en er zijn hier sporen aangetroffen van grondverbetering waarbij puin en gruis zijn vermengd met de grond. Er was tijdens de bouw van dit pand dus kennis over de eerdere aanwezigheid van een gracht en het risico op verzakking van zware gebouwen. Tevens bevestigt dit het vermoeden dat het 'Langhuis', waar zo weinig over bekend is, een stenen gebouw is geweest. Voor een lichtere houtconstructie was de grondverbetering niet nodig geweest.

Een andere vondst tijdens de archeologische opgravingen duidt op een verdiepingsvloer van bakstenen. Tot op heden zijn een dertigtal van deze vloeren in de stad Groningen gevonden, waarvan enkelen nu nog bestaan, zoals in de afbeelding (Figuur 12 & Figuur 13) getoond het Hinckaertshuis aan de Oude Kijk in 't Jatstraat 6. Dit type vloer is in geen andere stad in Nederland gevonden, maar wel in enkele gevallen in noordoost Duitsland. Haaks op de onderslagbalk worden dikke balken geplaatst. Vervolgens worden haaks hierop dunnere eikenhouten balkjes geplaatst met een onderlinge afstand van grofweg 32 centimeter. Een platgelegde kloostermop overspant vervolgens de balkjes en vormt zo de vloer.



Figuur 12 Principeschets baksteenvloer

Een ander fenomeen dat door de opgravingen van enkele poeren en de toepassing van grondverbetering aan het licht kwam, is een onderslagconstructie voor de verdiepingsvloer. Door de onderslagconstructie werd de verdieping bruikbaar en werd doorzakken van de vloer beperkt. Deze onderslagconstructie is apart gefundeerd van de buitenwanden door middel van grondverbetering en de toepassing van veldkeien. Dit is, net als de houtbouwprincipes in hoofdstuk 3.1.2, in afwijking met bekende gegevens van bouwprincipes in het westen van Nederland, maar duidt op een oriëntatie op noordoost Duitsland. In steden als Amsterdam waren houten paalfunderingen gangbaar en werden deze onderling door brede, dikke balken verbonden waarop vloeren en muren werden gebouwd. In Groningen is alles op (bak)steen gefundeerd.



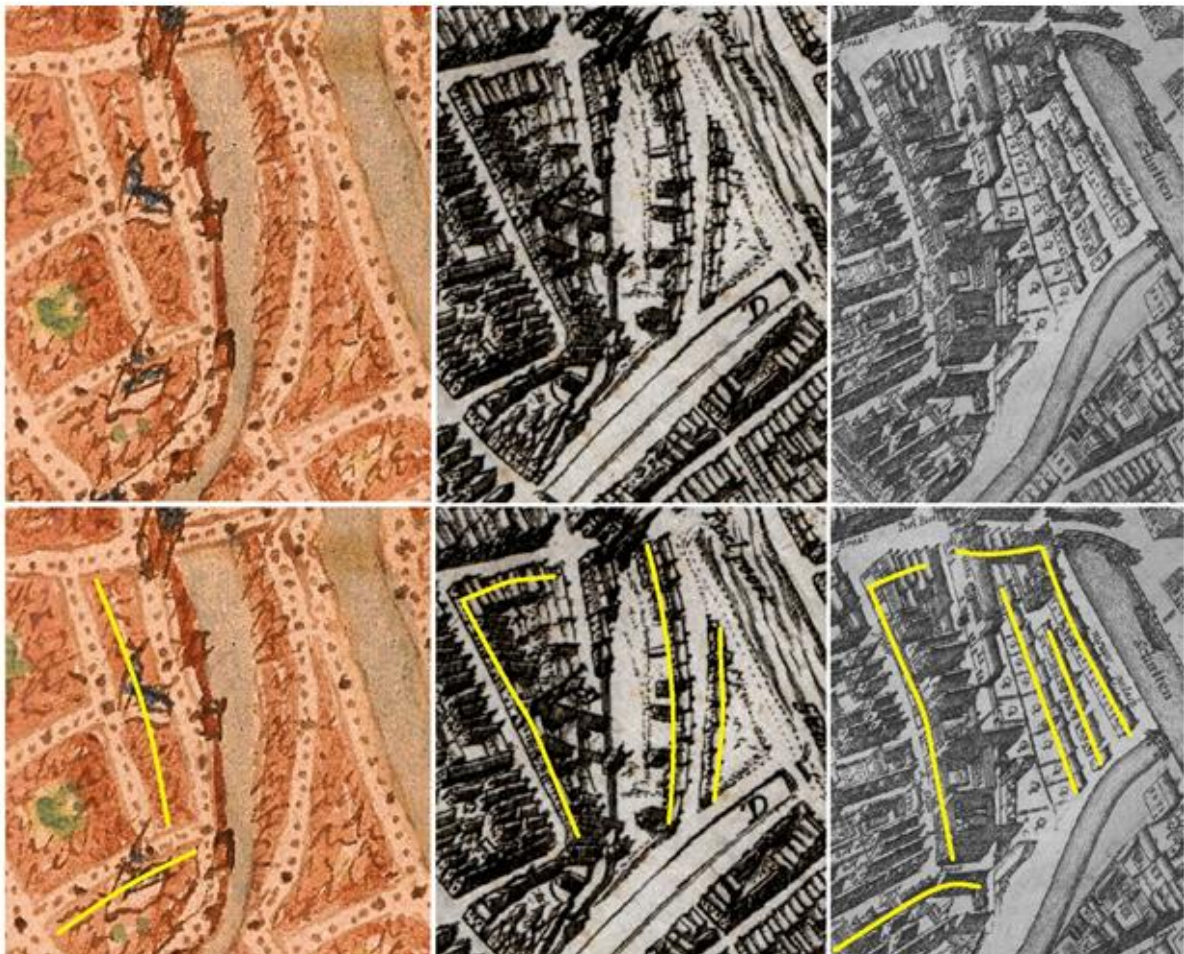
Figuur 13 Fragment verdiepingsvloer Hinckaertshuis

3.2.3 Uitstraling en bouwstijl

In de eerste helft van de vijftiende eeuw is er weinig bouwactiviteit. Een verklaring hiervoor kan mogelijk gevonden worden in teruglopende inkomsten uit de verkoop van turf en het inklinken van de drooggelegde grond. Deze inklinking had ten gevolg dat akkerbouwgrond te nat werd voor de verbouw van gewassen. In de tweede helft van deze eeuw veranderde dit en ontstond wederom een groei. Er verrezen grote panden in gotische stijl en veel van de bebouwing uit eerdere eeuwen onderging een transformatie en werd uitgerust met nieuwe gevels en ornamenten. In hoeverre de gotische invloeden aanwezig zijn geweest in de toenmalige bebouwing rondom het Kattendiep, is moeilijk vast te stellen.

De oudste nu nog bestaande bebouwing, het Pepergasthuis, integreerde een deel van de voormalige stadsmuur van vòòr bovengenoemde stadsuitbreiding en kenmerkt zich mede hierdoor door een relatief gesloten façade met beperkte daglichtopeningen. Het Pepergasthuis is gesitueerd halverwege de straat, op de hoek van de aansluiting van Peperstraat met Kattendiep. Deze situering is tevens de overgang van de oude binnenstad en de uitbreiding ten oosten van de voormalige muur en gracht.

Ten westen van het Pepergasthuis staat meerlaagse bebouwing, die historisch gezien ook langer onderdeel is geweest van de stad. Deze bebouwing is georiënteerd op de belangrijke Oosterstraat. Door de kaarten van Jacob van Deventer (1565), Van Geelkercken (1616) en Haubois (1634) naast elkaar te leggen (zie Figuur 14), wordt zichtbaar dat de stad groeide en dat bebouwing verrees in het gebied tussen de oude stadsmuur en het schuitendiep en oostelijker daarvan. In de eerste kaart, die



Figuur 14 Vergelijking kaarten (1565, 1616, 1634) met belangrijkste bebouwingslijnen, bouwhoogten en uitstraling

van Van Deventer, is de oude stadsgracht en muur nog zichtbaar. In de daaropvolgende kaart, van Van Geelkercken, strekt de bebouwing van één bouwlaag zich uit parallel langs de oorspronkelijke gracht, een noordoostelijke richting gezien van het Pepergasthuis. Opvallend is de nokrichting, die niet haaks staat op de ontsluitende straat, maar juist parallel hieraan. Een volgende kaart uit 1634, van Haubois, toont bebouwing die langs het Schuitendiep loopt, een veel rechte noord-zuid richting. Op evenwijdige afstanden hiervan lopen nog een tweetal straten die uitkomen op het Kattendiep. De getekende bebouwing vertoont wel dusdanige gelijkenissen, wat het onaannemelijk maakt dat binnen dit tijdsbestek het gebied dusdanig is geherstructureerd, zonder een wijziging in de uitstraling van de bebouwing.

3.3 Periode III: jaren 1701-1900

De periode vanaf de achttiende eeuw tot de twintigste eeuw is een bewogen periode. De Franse overheersing in de eerste jaren van de negentiende eeuw brengt veel nieuwe wetgeving met zich mee. De Fransen introduceren familienamen, wat een positieve invloed heeft op documentatie van familiegeschiedenis van met name ook de niet-edelen. Daarnaast wordt het Kadaster opgericht en wordt voor het eerst een nauwkeurige opmeting van het complete land verricht, inclusief de stad Groningen. Dit resulteert in de eerste Kadastrale Minuut uit 1812. Hierin is de verkaveling van het onderzoeksgebied goed zichtbaar.

3.3.1 Functie & gebruik

Het onderzoeksgebied heeft een geleidelijke transitie ondergaan waarbij de verkaveling in grote mate afwijkt van eerdere kaarten van Haubois (1634) en Van Geelkercken (1616). De bebouwing is nu geconcentreerd langs het Kattendiep en het Schuitendiep. Met name aan het Schuitendiep staan diepe percelen met tuinen aan de achterzijde. Het betreft hier grote herenhuizen van de voorname burgerij (zie Figuur 15). Er heeft een verschuiving plaatsgevonden van het visserskwartier naar grotere laad- en loshavens rondom de stad.



Figuur 15 Bebouwing aan Schuitendiep Westzijde, 1967

De panden die zijn gebouwd in de periode rond 1800 zijn reeds allen aangemeld als rijksmonument, vanwege de karakteristieke uitstraling aan het Schuitendiep als gevolg van de opgekomen burgerij.

3.3.2 Materialisering & constructie

In deze periode ontstaan diverse ontwikkelingen in bouwtechniek, waardoor onder andere grotere glazen oppervlakten in voornamelijk winkelpuizen mogelijk worden.

De opkomst van de burgerij, een groep stedelingen met een hoger besteedbaar inkomen/vermogen, leidt tot een groei van het formaat van woningen. Er wordt vaker afstand genomen van traditionele beukwijdte van 5 tot 8 meter, en er wordt vaker gekozen om meerdere traveeën breed te bouwen, zoals de bebouwing aan het Schuitendiep uitwijst.

3.3.3 Uitstraling en bouwstijl

De uitstraling van het Kattendiep heeft er deels uitgezien als de foto in Figuur 15 van het Schuitendiep. De verschuiving van goedkope, kleine woningen naar grotere woonhuizen van de gegoede burgerij trad hier later in, waardoor het in mindere mate het gehele straatbeeld omvatte. Daarnaast is door de oorlog eigenlijk alle bebouwing uit deze periode verloren gegaan.

3.4 Periode IV: jaren 1901-2000

De meest recente periode, die van de afgelopen eeuw, is tevens de best gedocumenteerde. Grote delen van de bebouwing uit deze periode zijn tot op de dag van vandaag waarneembaar in het straatbeeld. De twintigste eeuw kenmerkt zich door grote technologische vooruitgang als gevolg van de industriële revolutie uit de negentiende eeuw. De levensstandaard van de doorsnee stadsbewoner verandert ingrijpend. Het begint met het vastleggen van het eerste Bouwbesluit, in 1901. Voor het eerst wordt er landelijke wet- en regelgeving ingevoerd omtrent de minimale kwaliteitseisen van nieuwbouw. De intrede en opkomst van de auto spelen tevens een grote rol in de ontwikkeling van het onderzoeksgebied. De demping van het Kattendiep, laat in de negentiende eeuw, maken van het onderzoeksgebied een wezenlijk ander geheel en er ontstaat een brede open ruimte.

3.4.1 Functie & gebruik

Voor de analyse van de functies en het gebruik van de bebouwing is gebruik gemaakt van diverse adresboeken uit de Groninger Archieven (zie Figuur 16). Deze adresboeken zijn gemaakt tussen 1880 en 1964 en werden gedurende deze periode een kleine 40 maal uitgegeven met onregelmatige intervallen tussen de verschillende edities. Vanaf 1911 is in dit adresboek een alfabetische ordening van straatnamen opgenomen met haar inwoners, waarbij het Gedempte Kattendiep als zodanig omschreven wordt.

Met intervallen van ongeveer tien jaar, zijn de volgende edities geraadpleegd voor een overzicht met voorkomende huisnummers, hun bewoners en de beroepen die zij uitoefenden, ofwel de functie of het gebruik van het pand met het betreffende huisnummer (zoals pakhuis; fabriek; winkel; etc.):

Kattendiep (Ged.)	
1	J. Magnin, Meubelmakerskn.
	H. Swierenga, Beambte a/d.
	Fr.-Gron. Hypotheekbank.
	L. v. d. Linde, Commies.
1a	J. R. Tholen, Handelsagent.
5	F. Furda, Gep. Assistent Post.
5 ¹	J. v. Dijken, Broodb.
7	K. Berkelo, Ged. Dansonderw.
7a	S. Berkelo, in Parapluies.
9	S. Berkelo, Pakhuiskn.
9a	D. P. Feenstra, Pensionh.
	D. v. d. Kooi, Med. Stud.
	K. v. Nispen, Jur. Stud.
11	Pakhuis van H. Suk.
15a	R. Raatjes, Kleermaker.
19—21	H. F. Swarte, Brand-
	stoffenhandel.
25	G. Kuiper, Aannemer en
	Stoomtimmerfabriek.
25a	Wed. A. Offringa.

Figuur 16 Fragment uit adresboek 1920, p. 548

- | | |
|--------|--------|
| ○ 1911 | ○ 1942 |
| ○ 1920 | ○ 1951 |
| ○ 1931 | ○ 1964 |

Door het overnemen van deze gegevens uit meerdere edities, wordt duidelijk hoe de bevolking en het gebruik van de bebouwing op deze locatie zich heeft ontwikkeld. In de afbeelding in Figuur 17 is een schematische woordwolk opgenomen met hierin de terugkerende woorden die beroepen en/of functies aanduiden in de adresboeken. Hoe groter het woord, hoe vaker het voorkomt in de database die is samengesteld uit de diverse geraadpleegde edities van de adresboeken. De vondsten uit de adresboeken zijn in *Bijlage I* Vergelijking adresboeken 1911 – 1964 toegevoegd



Figuur 17 Woordwolk verwerking adresboeken

voor een compleet overzicht.

In de afbeelding keren diverse ambachten terug, naast vele handelsgerelateerde bebouwingstypen of beroepen. Het beeld dat ontstaat uit de woorden van de afbeelding is er een van activiteit en bedrijvigheid. De bebouwingsfuncties omvatten zowel wonen, alsook (lichte) industrie, opslag en winkels. De diverse adresboeken omvatten niet allen dezelfde huisnummering, waardoor exacte plaatsing van panden bemoeilijkt wordt. Door de koppeling met familienamen uit de adresboeken, wordt duidelijk dat families regelmatig verhuisden in dezelfde straat. Ook blijken enkele panden zodanig zijn uitgerust voor het beoefenen van een bepaald ambacht, dat de bewoner wel veranderd, maar de functie gelijk blijft. Dit gebeurt onder meer bij de smederij, waar telkens een andere familienaam als bewoner of eigenaar wordt omschreven in het adresboek.

Naast de vele familiebedrijven en ambachtswerklieden, woont ook George Martens in de straat. Deze kunstschilder is een van de oprichters en leidende personen van kunstenaarscollectief 'De Ploeg' en was een van de voornaamste Groninger Expressionisten.

De vele kleine ambachtelijke ondernemingen hebben het na de tweede wereldoorlog moeilijk, in de oliecrisis van 1979 tot 1986 verloedert het onderzoeksgebied sterk door hoge leegstand. De landelijke overheid stuurt aan op de bouw van staatscasino's om illegale gokhuizen te bestrijden. In Nederland worden in deze jaren een vijftal casino's opgeleverd. In Groningen komt een noordelijke vestiging. Dit pand moet een impuls geven aan de lokale economie, het moet een stedelijke uitstraling krijgen. De functie van het casino brengt nieuwe bezoekers naar dit deel van het stadscentrum. Tevens is de functie van amusement en ontspanning op deze schaal nieuw voor het onderzoeksgebied.

3.4.2 Materialisering & constructie

De eeuw die in dit hoofdstuk overspannen wordt, kent diverse ontwikkelingen in materialisering en constructieprincipes. In het begin van de twintigste eeuw zijn er weinig bijzondere, onderscheidende wijzigingen in bouwprincipes. Langzaamaan wijzigen er wel zaken en beginnen bouwfysische aspecten een grotere rol te spelen. Door groeiende wetgeving ontstaan stapsgewijs meer eisen aan onder meer daglichttoetreding en isolatiewaarden van gevels. Daarnaast wordt de invloed van nieuwere bouwmaterialen zoals beton groter. De bouwkundige verschijningsvormen van de bebouwing worden niet gekenmerkt door toonaangevende ontwikkelingen of unieke toepassingen van bouwprincipes.

3.4.3 Uitstraling en bouwstijl

Door de snelle technische vooruitgang, wordt de meeste bebouwing in de straat enkele malen vervangen gedurende deze eeuw. Daarnaast heeft verwoesting ten gevolge van de tweede wereldoorlog ook een groot aandeel gehad in de vernieuwing van de bebouwing. In de *Bijlage II*

Fotocollage Beeldbank 1900-2000, is een fotocollage van oude bebouwing opgenomen, afkomstig van Beeldbank Groningen. De foto's zijn gesorteerd per straatdeel en vervolgens op chronologische volgorde.

Hoek Oosterstraat – Kleine peperstraat

De bebouwing op de hoek Oosterstraat-Kattendiep heeft er heel verschillend uitgezien in de twintigste eeuw. De panden aan het begin van het Kattendiep, bij de Oosterstraat zijn ouder, doordat deze langer binnen de eerdere stadsmuur lagen. Ook zijn deze panden in verhouding groter, hoger, wat te maken heeft met de belangrijke, prominente Oosterstraat. De uitstraling van het hoekpand is er dan ook een van rond het jaar 1700, zoals op Figuur 18 te zien is. Door de kroonlijst aan de kant van de Oosterstraat, is het hoekpand in die richting georiënteerd. Uit de foto blijkt een duidelijke afloop van het maaiveld in de richting van het Schuitendiep. De panden op de foto kennen geen grote etalageruiten, maar kleinere ruiten met roedeverdelingen. Meerdere panden zijn voorzien van luiken met horizontale lamellen. Herkenbaar aanwezig zijn de vele smeedijzeren gevelankers.



Figuur 18 Hoek Kattendiep-Oosterstraat, 1914

Tot de tweede wereldoorlog zal deze hoek er grotendeels hetzelfde hebben uitgezien. Bij de bevrijding van de stad, worden de Duitsers vanaf het zuiden steeds verder noordelijk teruggedrongen. Bij deze gevechten wordt veel bebouwing aan de noordzijde van oostweststraten vernield, zo ook aan het Kattendiep. In Figuur 19 is de hoek van het Kattendiep met de Oosterstraat te zien, vanaf de Rademarkt, met in beeld een aantal Canadese tanks.



Figuur 19 Canadese tanks op hoek met Oosterstraat, 1945

Op de foto in Figuur 20 verrijst een nieuwbouwcomplex op de straathoek. De nieuwbouw vervangt een groot aantal oudere panden en doorbreekt de standaard bebouwingsgrootte van voor de oorlog, waar de panden maar een beperkte beukwijdte hadden. Tevens wordt de bebouwingshoogte door het nieuwe complex grondig verhoogd, naar ten minste zes waarneembare bouwlagen. Opvallend is de verschuiving van de primaire zijde van de bebouwing, het hogere deel van de bebouwing is vanaf nu gericht op het Gedempte Kattendiep, waar een grote doorgaande straat is ontwikkeld die geschikt is voor de toegenomen aanwezigheid van de auto. De bebouwing kenmerkt zich als wederopbouwarchitectuur, met toepassing van gevelpanelen, (prefab)betonelementen en grote daglichtopeningen. Er is afgestapt van het metselwerk als primair bouwelement.

Vanuit het Schuitendiep gezien, valt op te maken hoe de bebouwing zich aan deze zijde vanaf de Oosterstraat heeft ontwikkeld, tot aan de Kleine Peperstraat. Op de foto in Figuur 21 is het Kattendiep te zien tot aan het Pepergasthuis. Links op de foto is het lege terrein van de gesneuvelde bebouwing, rechts is de textielfabriek van Muller & Co. te zien, een gebouw van vier bouwlagen en een plat dak, opgetrokken uit bakstenen. De bebouwing verder naar rechts is traditioneel, bestaande uit twee tot drie bouwlagen.

Goed zichtbaar op de foto in Figuur 22 is het forse hoogteverschil dat door de nieuwbouw op de straathoek met de Oosterstraat is ontstaan.

Door schaalvergroting in de textielindustrie verdwijnt ook de firma van Muller en Co. In dit deel van de stad vindt grootschalige vervangende nieuwbouw plaats van de in onbruik geraakte of verouderde bestaande bebouwing. Het appartementencomplex dat hier verrijst biedt plaats aan een drietal grote winkelpanden en horeca (zie Figuur 23). De bebouwing komt overeen met de schaal van het hoekpand aan de Oosterstraat, en dit deel van de straat krijgt een gelijkwaardigere uitstraling. Opvallend in de architectuur is de schuine hoek van het pand ter plaatse van de Kleine Peperstraat. Deze afgeschuinde hoek bestond al in



Figuur 20 Nieuwbouw op hoek met Oosterstraat, 1975



Figuur 21 Confectiefabriek Muller & Co, 1946



Figuur 22 Bebouwing vanaf Kleine Peperstraat richting het westen, 1984



Figuur 23 Bebouwing vanaf Schuitendiep richting het westen, 1990

het voormalige pand op die locatie. De wand langs de Kleine Peperstraat is hier uitgevoerd in baksteen, met beperkte daglichtopeningen, om de smalheid en beslotenheid van deze straat te behouden. De loop van de oude stadsmuur wordt meegenomen in de gevel langs het Kattendiep, die tot twee verdiepingen nagenoeg gesloten is. Hierna kragen de overige verdiepingen over deze 'muur', zodat een licht en luchtig complex met appartementen bestaat. Door de gelijktijdige ontwikkeling van het casino, meer richting het zuiderdiep, beschikt het complex zelf over geen parkeervoorzieningen.

Kleine Peperstraat - Schuitendiep

De ontwikkeling aan de noordzijde van het Gedempte Kattendiep, tussen de Kleine Peperstraat en het Schuitendiep verloopt niet geheel in lijn met de ontwikkeling van het westelijkere deel van de straat.

Het oostelijkste deel is afgebeeld op de foto in Figuur 24. Op de voorgrond staan enkele laatmiddeleeuwse panden, met vervolgens een prominent, hoger en moderner gebouw van baksteenarchitectuur. Daarna lijkt de bebouwing kleiner te zijn, met slechts één bouwlaag en een zolder. Meerdere panden bezitten luiken met lamellen, net als in Figuur 18. Dit soort luiken worden nergens aangetroffen in foto's van het zuidelijk deel van de straat, wat het vermoeden doet rijzen dat deze gediend hebben als zonwering.

In Figuur 25 is te zien dat de lage bebouwing op het einde van de straat vervangen is voor hogere panden. Het linkerpand op de foto is een garage en biedt ontsluiting naar een groter parkeerterrein en garagebedrijf dat in het midden van het bouwblok is gevestigd. Deze ruimte is afgesnoept van tuinen die behoorden bij de voorname huizen aan het Schuitendiep. Het groene karakter van de binnenzijde van het bouwblok is dan al zo goed als verdwenen. De aanwezigheid van een tankstation is een tweede teken dat de opmars van de auto in dit deel van de stad een belangrijke factor was.

Uit de foto in Figuur 26, valt op te maken dat de bebouwing in de richting van het Zuiderdiep, grenzend aan het Pepergasthuis in een verkrotte toestand verkeerd rond het jaar 1986. Dat sloop van de laatmiddeleeuwse bebouwing volgt, lijkt een logische stap. Wat volgt, is de herontwikkeling van het gebied. Naast de sloop van de panden aan de straat, verdwijnt ook de grote garage die op het binnenterrein van het bouwblok heeft gestaan.



Figuur 24 Noordoostelijk deel Ged. Kattendiep, 1909-1919



Figuur 25 Hoek Kattendiep met Schuitendiep, 1951



Figuur 26 Bebouwing naast Pepergasthuis, 1986

Het Holland Casino is in 1988 gebouwd (Figuur 27) naar een ontwerp van de architect Bonnema. Het gebouw is een autonome en vreemde verschijning, grenzend aan het historisch belangrijke Pepergasthuis. Ondanks het afwijkende karakter van het gebouw, is aansluiting gezocht met onder meer de gesloten gevel van het Pepergasthuis. Dit is gedaan door de toepassing van een gesloten plint van natuursteen in overeenkomende kleurstelling met het metselwerk van de reeds bestaande aangrenzende bebouwing en tevens de hoogte hiervan over te nemen (Figuur 28). De bovenverdiepingen liggen terug ten opzichte van de plint, waardoor het bouwvolume minder nadrukkelijk aanwezig is in het straatbeeld. Tevens komt er een nieuwe parkeergarage op het binnenterrein van het bouwblok. Deze garage krijgt een uitstraling vergelijkbaar met de bovenverdiepingen van het casino, met prefab betonnen wandelementen in een lichte kleurstelling. Door het casino is de historische kavelverdeling ernstig ontregeld.



Figuur 27 Het Holland Casino in aanbouw, 1988



Figuur 28 Casino en Pepergasthuis, 1989-1993

Zuidzijde Gedempte Kattendiep

De zuidzijde van het Gedempte Kattendiep heeft over de eeuwen een meer historische bebouwing behouden. Nu kenmerkt het gebied zich door een aantal horecagelegenheden, historisch gezien, zijn deze al vroeg aanwezig.

De bebouwing in Figuur 29 laat een horecafunctie zien in het lange lage pand. De richting van het pand is langs de straat, in plaats van haaks op de straat zoals gebruikelijker is.



Figuur 29 Bebouwing zuidzijde Kattendiep, 1986

Op de afbeelding in Figuur 30 is de bebouwing in de richting van het Schuitendiep zichtbaar. De traditionele beukwijdte van historische bebouwing is aanwezig en er zijn geen panden die veel breder zijn dan 8 meter. Op de voorgrond is een openbaar urinoir te zien in Amsterdamse School-stijl, ontworpen door de architect Bouma. Dit object uit de jaren negentig is onderdeel van de herinrichting van de openbare ruimte als gevolg van de bouw van het casino hiertegenover.



Figuur 30 Bebouwing zuidzijde Kattendiep, richting schuitendiep, 1990

Aan de zuidzijde van de straat was de bebouwing rijker gedecoreerd dan de tegenoverliggende zijde. In meerdere panden zijn Art Deco motieven gebruikt, zoals omlijsting van kozijnen (Figuur 31). Tevens zijn er in het bouwblok meerdere smalle gangen en stegen die leiden naar de Steentilstraat aan de andere zijde. De bouwhoogte in de straat verschilt, maar is hoofdzakelijk twee tot drie lagen.

Pas in recente jaren heeft een deel van de bebouwing moeten wijken voor een groter, perceeloverschrijdend gebouw, het City Hotel, recht tegenover het voormalig casino. Dit pand past qua formaat beter aan de noordzijde van de straat waar al enkele grotere appartementencomplexen zijn verrezen.



Figuur 31 Decoratieve elementen in bebouwing, 1968

3.5 Deelconclusie onderzoeksvraag II

Tot slot van dit hoofdstuk zullen de belangrijkste kenmerken uit de geschiedenis van het onderzoeksgebied kort worden aangehaald in onderstaand resumé:

- Tot het jaar 1000 omvatte het gebied een agrarische bestemming met enkele kleinschalige boerderijen. Door de bouw van vestingwallen en muren, had het onderzoeksgebied een aanzienlijke tijd een civiele inrichting en een louter defensieve functie.
- Vanaf 1470 ligt het onderzoeksgebied binnen de vestingwallen en maakt het wezenlijk onderdeel uit van de stad. Hierdoor ontstaat de mogelijkheid tot een andere, nieuwe invulling en doen woningbouw en handel en commercie hun intrede in het projectgebied.
- De demping van het kanaal in 1888 heeft tot gevolg dat de straat bruikbaar wordt voor wegverkeer door de brede ruimte die is ontstaan. Hierdoor ontstaat ruimte voor grootschaligere bedrijvigheid en is een ontwikkeling van fabrieken waarneembaar. Door de snelle toename van de welvaart en technologische ontwikkelingen, worden de fabrieken te klein voor een concurrerende positie en kampt het gebied met faillissementen en verpaupering.
- Bij de bevrijding van de stad Groningen in de tweede wereldoorlog, wordt met name de noordzijde van het Kattendiep hard geraakt door bombardementen en ander oorlogsgeweld. Hier ontstaat veel ruimte voor nieuwbouw. Een nieuw woningtype doet haar intrede in het onderzoeksgebied; het appartement. Grote appartementencomplexen verrijzen aan het begin van de straat, nabij het Zuiderdiep en de hoek met de Oosterstraat.
- In 1988 wordt besloten tot de bouw van Holland Casino Groningen. Door een ontwerp van de architect Bonnema wordt een kwalitatief hoogwaardig pand gerealiseerd die het gebied een nieuwe, chique allure moet geven. Naast het casino, wordt de architect Bouma gevraagd een openbaar urinoir te ontwerpen in de straat, om nog meer kwaliteiten aan het straatbeeld toe te voegen.

Kernpunten bebouwingsontwikkeling:

- Archeologisch/historisch waardevol -> Locatie originele stadsmuur en defensieve werken;
- Traditioneel een scheiding in bouwdeel links en rechts van Kleine Peperstraat;
- Schaalvergroting vanaf tweede wereldoorlog, steeds meer afstand van traditionele beukwijdte van +/- 5 meter;
- Bijzondere historische bebouwing van Pepergasthuis;
- Functie en gebruik tot aan casino nagenoeg gelijk -> Veel kleine familieondernemingen en traditionele ambachten.

4. Onderzoeksvraag III

De centrale vraag van dit hoofdstuk luidt: 'Welke karakteristieke elementen zijn een terugkerend thema in het onderzoeksgebied?'. In dit hoofdstuk zal worden ingegaan op de ontwikkelingen van het karakter in het gebied en de karakteristieke elementen die toonaangevend zijn voor het straatbeeld.

Er is onderscheid gemaakt in een drietal onderzoeksaspecten:

- Ontwikkeling van het karakter
- Expressie van het straatbeeld
- De middeleeuwse stadsmuur

4.1 Ontwikkeling van het karakter

Het Gedempte Kattendiep was net als het Gedempte Zuiderdiep een gracht langs de oude stadsmuur van Groningen. Oorspronkelijk functioneerden de diepen als verdedigingsgrachten waardoor ze niet betrokken waren bij het levendige weefsel van de binnenstad. Het was een plek die beschreven kan worden als ongemoeid en afgezonderd. De diepen waren ondergeschikt aan de historische toegangswegen van de stad zoals de Herestraat en in het geval van het Kattendiep, de Oosterstraat.



Figuur 32 Uittreksel kaart

4.1.1 Damping

In de loop der tijd verloor de stadsgracht zijn functie waardoor hij aan de zuidkant langzaam dicht groeide. In de 17^e eeuw werd de gracht weer uitgegraven om de verbinding aan het Schuitendiep te herstellen. De binnenstad breidde uit naar het zuiden waardoor het karakter van het Kattendiep transformeerde. Het Kattendiep kwam centraler te liggen en werd een knusse en warme plek in tegenstelling tot de ongemoeide verdedigingsgracht.



Figuur 33 'Gedempte' Kattendiep 1902

Na de komst van het verbindingskanaal in 1879 verloren het Kattendiep en het Zuiderdiep hun grachtfunctie, met als gevolg dat ze werden gedempt.

4.1.2 Handelsroute

Het gedempte Kattendiep werd een belangrijke handelsroute waardoor het opnieuw steeg in de stedelijke hiërarchie. Door de damping ontstond er een ruimtelijke kwaliteit tussen de tegenover elkaar liggende grachtenpanden. Vanaf 1988 ontwikkelt het gebied zich verder en met de komst van het Holland Casino, cafés en enkele restaurants behoort het daarmee tot het uitgaanscentrum van de stad. De laatste ontwikkelingen die het huidige gebied kenmerken zijn de komst



Figuur 34

van het City Hotel, Ni Hao Wok en het Bowling- en Partycentrum Groningen. De plek kan nu met de laatste transformaties omschreven worden als bruisend en levendig.

4.2 Karakteristiek elementen

Er zijn een aantal karakteristieke elementen die terugkomen en toonaangevend zijn voor de indruk van het straatbeeld. In de tijd voor de demping van het Kattendiep bestond de bebouwing van de grachtenpanden vooral uit pakhuizen.

4.2.1 Handel

Uit de adresboeken van het Groninger archief komt naar voren dat het Kattendiep ooit een plek was van handel en commercie met een diversiteit van ambachten. Het werken en wonen was vaak aan elkaar verbonden. De diverse, aan handel gerelateerde, ambachten zijn een terugkerend thema in de straat. Er is goed terug te zien dat de bebouwing hierop nauw reageerde. De opslaghuizen en werkplaatsen waren overheersend aanwezig. Een opvallend detail wat



Figuur 35 Dierenmarkt Kattendiep

deze opslaghuizen met zich meebrachten waren de hijsbalken. De hijsbalk werd gebruikt om makkelijk goederen te verplaatsen wat in de smalle pakhuizen anders een moeilijke opgave zou zijn. De balk steekt door de topgevel en door middel van een touw en blok werden de handelsgoederen verplaatst naar de zolders waar ze werden opgeslagen. De vaak rijkversierde blokken in combinatie met de smalle pakhuizen gaven een authentieke en knusse uitstraling aan het straatbeeld. Rond 1925-1935 vond er in het Gedempte Kattendiep elke dinsdag een dierenmarkt plaats waar honden, kippen en duiven werden verhandeld. Later speelden de textiel- en kleding industrie een grotere rol met de komst van het Mullercomplex die er tot ongeveer 1981 heeft gezeten waarna deze werd opgekocht door de gemeente, in een poging om het confectiebedrijf te redden.

4.2.2 Noklijnen

Een ander terugkerend component in het straatbeeld is de diversiteit van dakvormen en gevelbeëindiging. Hoewel de noklijn in de stad over het algemeen haaks op de straat ligt, is het opvallend dat in het Gedempte Kattendiep de gevelbeëindiging ook soms met de nok evenwijdig ligt aan de straat. De bebouwing tussen de kleine Peperstraat en het Schuitendiep was karakteristiek voor de buitenwijken van de stad. Dit waren lage één-verdiepingshuisjes die dateerden uit de tweede helft van de zeventiende- of achttiende eeuw en waren een terugkerend element in het gevelbeeld.



Figuur 36

Er ontstaat een speelse uitstraling waarbij het gevelvlak niet wordt afgesloten. Vanaf de straat geeft dit een ruimtelijk beeld en een inzicht op de rand van het bouwblok. Dit is ook het geval bij het Pepergasthuis waarbij de ontsluiting haaks op de noklijn ligt wat ruimte biedt voor de binnenhofjes en de achterliggende tuinen. Deze hofjes zijn over het algemeen voor iedereen toegankelijk wat de betrokkenheid van de buurt bevordert.

4.3 De middeleeuwse stadsmuur

Eén van de belangrijkste karakteristieke bezienswaardigheden in het Gedempte Kattendiep is de middeleeuwse stadsmuur. Groningen was ooit omringd door deze stadsmuur die bescherming bood tegen aanvallen van buitenaf. Het Gedempte Kattendiep bezit over het enige overgebleven stukje stadsmuur uit de middeleeuwen. Dit stukje stadsmuur functioneert als één van de buitenmuren van het Pepergasthuis. De oude verdedigingsmuur neemt met zijn robuuste steunberen een imponerende houding aan. De oude stadsmuur heeft een massieve uitstraling door de teruggelegde ramen en de steunberen die van baksteen zijn. Het gevoel dat je met de stadsmuur zou kunnen associëren zou omschreven kunnen worden als groots en imposant. Deze kenmerken zullen van belang zijn als er gekeken wordt naar de nieuwe invulling en hoe deze zich gaat opstellen ten opzicht van de middeleeuwse stadsmuur.



Figuur 37

4.4 Deelconclusie onderzoeksvraag III

Gezien alle transformaties die het gebied gehad heeft, kan geconcludeerd worden dat het gebied dynamisch van aard is en dat het gebied met zijn brede afmeting zich waarschijnlijk een flexibele houding kan geven voor toekomstige ontwikkelingen. Opmerkelijke aspecten die uit dit hoofdstuk kunnen worden gehaald zijn onder andere de aanwezigheid van diversiteit in dakvormen en de ligging van de noklijnen. Het is hierbij interessant om te kijken naar de ordening en de hiërarchie van deze noklijnen omdat hierdoor een beeld kan worden geschetst van wat men vroeger belangrijk vond en hoe er werd omgegaan met de ruimtelijke ontwikkeling. Het is niet altijd het geval dat een evenwijdige, aan de straat liggende, noklijn ondergeschikt is. Bij het Pepergasthuis is dit het geval omdat dit ruimte biedt voor het achterliggende binnenhof. Met het verdwijnen van het Holland Casino zal er opnieuw over een passende invulling moet worden na gedacht en wat voor houding deze zal aannemen ten opzichte van de middeleeuwse stadsmuur.

5. Conclusie

Het antwoord op de deelvraag, welke elementen op basis van de historische context mee moeten wegen in een herontwikkeling van het casinoterrein, is hieronder puntsgewijs uiteengezet en is het resultaat van de beantwoording van de drie geformuleerde onderzoeksvragen die per hoofdstuk zijn uitgewerkt.

Deelvraag historisch onderzoek:

<i>“Welke historische elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling van het terrein?”</i>
--

Antwoord deelvraag historisch onderzoek:

- Aandacht voor historische waardevolle locatie -> Aandacht voor stadsmuur en gracht;
- Reactie op schaalvergroting in straatbeeld vanaf tweede wereldoorlog;
- Respecteren van bijzondere historische bebouwing Pepergasthuis;
- Functie en gebruik tot aan casino nagenoeg gelijk -> Veel kleine familieondernemingen en traditionele ambachten i.c.m. wonen;
- Bijzonder breed straatprofiel en afwijkend van de stad door de historie;
- Aandacht achter de muur -> belangrijke historische circulaire route;
- Diversiteit in bouwhoogtes en dakvormen.

6. Bronnen

- Suringa, J.D. (1911). *Adresboek van Groningen en Helpman*. M. de Waal.
- Boekdrukkerij M. de Waal (1920). *Adresboek van Groningen*. Boekdrukkerij M. de Waal.
- Boekdrukkerij M. de Waal (1931). *Adresboek van Groningen*. Boekdrukkerij M. de Waal.
- Drukkerij M. de Waal (1931). *Adresboek van Groningen*. Drukkerij M. de Waal.
- Luytink & Hoekstra (1950). *Groninger Adresboek*. Drukkerij en uitgeverij Spiering.
- Bureau de Zee (1963). *Groninger Adresboek*. Bureau de Zee.
- Kortekaas, G., Overbeek, R., Tel, T. (2014). *Cultuurhistorische verkenning binnenstad Groningen*. Gemeente Groningen.
- Broekhuizen, P.H., Carmiggelt, A., van Gangelen, H., Kortekaas, G.L.G.A. (1988) *Kattendiep Deurgraven*. Stichting Monument en Materiaal Groningen.
- Tel, T. (2013). Het Hinckaertshuis na 700 jaar te boek gesteld. *Hervonden Stad*, 95-104.
- Aldo Rossi (1966) *The Architecture of the City*. Universiteitsbibliotheek Groningen.
- Werff, Egbert O. van der (2005) *Sint Geertruidsgasthuis 1405-2005*. Antiquariaat Isis, Groningen.
- Historie Gedempte Kattendiep te Groningen. (z.d.). Geraadpleegd op 5 maart 2018, van <http://www.streetservice.nl/straten/gedempte-kattendiep/historie/>
- Overheid. (25-03-2015). Bijlage bij het welstandskader voor de binnenstad van Groningen. Geraadpleegd van <https://repository.officiële-overheidspublicaties.nl/externebijlagen/exb-2017-55024/1/bijlage/exb-2017-55024.pdf>
- Wikipedia. (2018, 22 februari). Gedempte Kattendiep. Geraadpleegd op 6 maart 2018, van https://nl.wikipedia.org/wiki/Gedempte_Kattendiep
- Joost de vree. (z.d.). Hijsbalk. Geraadpleegd op 8 maart 2018, van <http://www.joostdevree.nl/shtmls/hijsbalk.shtml>
- Stutterheim, L. (2015, 18 juli). Achter de muur. Langs de sporen van de middeleeuwse stadsmuur van Groningen. Geraadpleegd op 12 maart 2018, van <http://magazine.stichtingbeeldbepalend.nl/achter-de-muur-langs-de-sporen-van-de-middeleeuwse-stadsmuur-van-groningen/>
<https://groningen.maps.arcgis.com/apps/webappviewer/index.html?id=969283f9fa25440690124ae03b9b08f2>

Bijlagen

<i>Bijlage I</i>	<i>Vergelijking adresboeken 1911 – 1964</i>
<i>Bijlage II</i>	<i>Fotocollage Beeldbank 1900-2000</i>

BIJLAGE I

Vergelijking adressen 1911-1964

RAPPORT HISTORISCH ONDERZOEK

Datum

4 april 2018

Versie

Definitief

[illegible]

BIJLAGE II

Fotocollage Beeldbank 1900-2000

RAPPORT HISTORISCH ONDERZOEK

Datum

4 april 2018

Versie

Definitief



Identificatienummer

NL-GnGRA_2138_4075

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Kattendiep noordzijde : met Holland Casino

Vervaardiger

Visscher, J.H. (Sjors)

Datum

1989-1993



1902

Gedempte Kattendiep. Groningen

Identificatienummer

vm-6-1-gr-210

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Titel/opschrift

Uitg. N.J. Boon, Amsterdam Gedempte
Kattendiep, Groningen

Datum

1902



Identificatienummer

NL-GnGRA_2138_3846

Geografische aanduiding

Groningen,Centrum,Gedempte Kattendiep,

Groningen,Centrum,Oosterstraat

Documenttype

Foto

Beschrijving

Verwoestingen: hoek Kattendiep / Oosterstraat

Datum

1945

**Identificatienummer**

NL-GnGRA_1785_3451

Geografische aanduiding

Groningen,Centrum,Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Titel/opschrift

Groningen : Gedempte Kattendiep 36 : bouw van
garage F. Vogelenzang

Beschrijving

De garage werd gebouwd op de voormalige tuin van
prof. dr. C.F.A. Koch, wonende Schuitendiep westzijde
39

Vervaardiger

Kramer, P.B.

Datum

1929





Identificatienummer
NL-GnGRA_1785_18708
Geografische aanduiding
Groningen,Centrum,Oosterstraat
Documenttype

Foto

Beschrijving
Tanks voor brandende puinhopen Oosterstraat hoek
Kattendiep

Vervaardiger
Public Archives Canada

Datum
1945-04-15



Identificatienummer
NL-GnGRA_2290_6701

Documenttype

Foto

Beschrijving

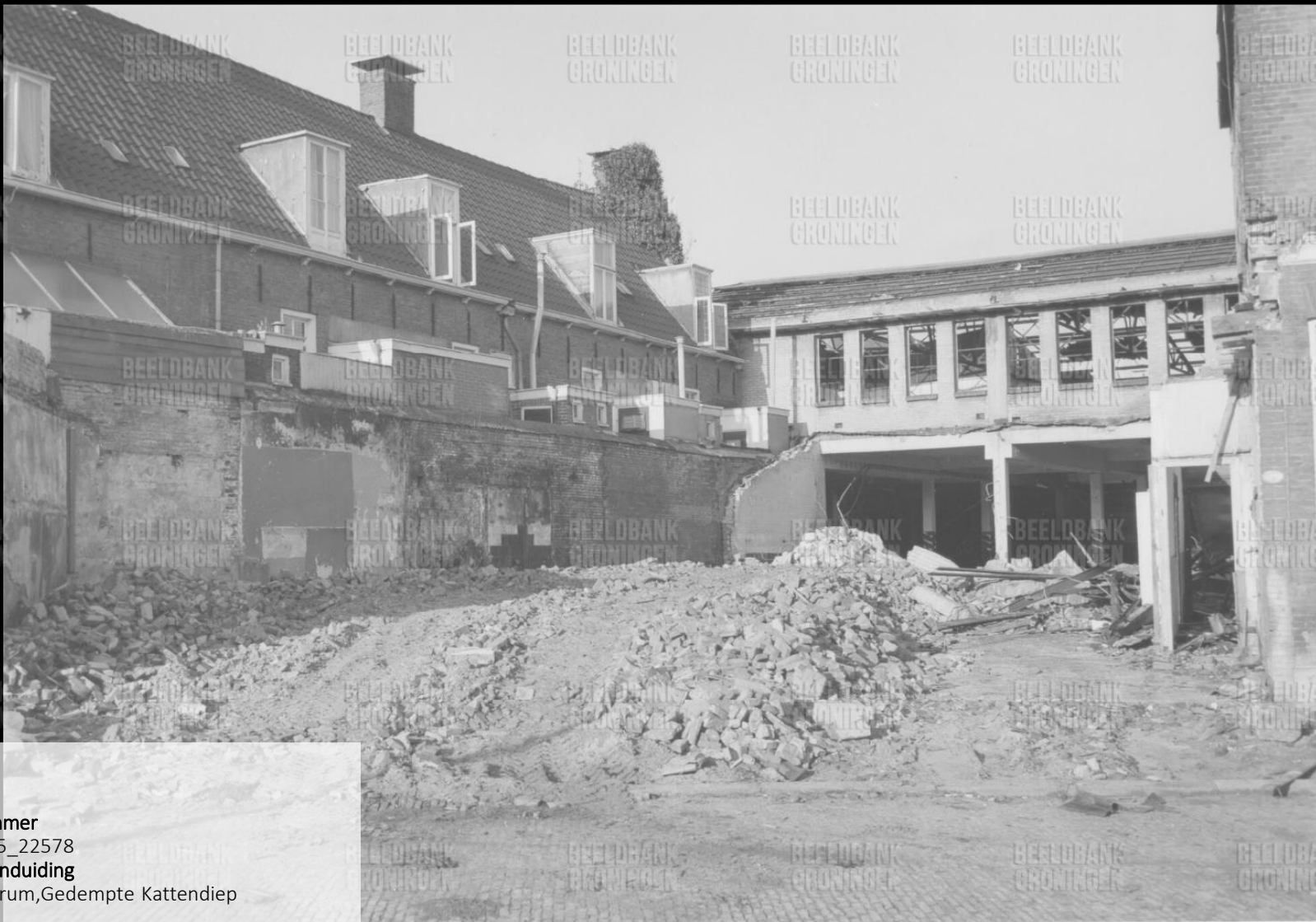
R. Ongering, beheerder van het parkeerterrein aan het Kattendiep (locatie van het Casino), gezien naar het noordwesten

Vervaardiger

Straatemeier, Frank

Datum

1981-07



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_22578

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Groningen : Kattendiep noordzijde : afbraak

Vervaardiger

Gaasendam, K.A.

Datum

1986



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_20016

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Titel/opschrift

Groningen : Gedempte Kattendiep : gezien naar het westen

Vervaardiger

Beukema, P.

Datum

1984



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_20011

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Titel/opschrift

Groningen : Gedempte Kattendiep noordzijde : gezien naar het westen

Vervaardiger

Beukema, P.

Datum

1984



Identificatienummer
NL-GnGRA_1785_20017
Geografische aanduiding
Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep
Documenttype
Foto

Beschrijving
Gedempte Kattendiep noordzijde : met Chevron-
benzinepomp, Citroën, parkeergarage (36) en café
Drie Muskietiers (28-30)

Vervaardiger
Beukema, P.

Datum
1984



Identificatienummer

NL-GnGRA_2290_12450

Geografische aanduiding

Groningen,Centrum,Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Gedempte Kattendiep (noordzijde) te Groningen,
gezien naar het noorden; het Casino in aanbouw

Vervaardiger

Til, Gerard

Datum

1988-04-23



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_30376

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Gedempte Kattendiep noordzijde : met de N.V. Groninger Automobielen Maatschappij (nr. 36), woning George Martens (kunstschilder, nr. 40) en Caltex benzinepomp

Vervaardiger

Fotobedrijf Piet Boonstra

Datum

1951



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_29003

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Gedempte Kattendiep 26-42 : met veerhuis van Bellingwolde, Nieuweschans, Oostwold en Nieuwolda (26) en o.a. E. Deen, uitbater, zittend op de stoep

Datum

1909-1919



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_22130

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Groningen : Kattendiep noordzijde

Vervaardiger

Gaasendam, K.A.

Datum

1986



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_22126

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Titel/opschrift

Groningen : Kattendiep gezien naar het westen

Vervaardiger

Gaasendam, K.A.

Datum

1986





Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_20013

Geografische aanduiding

Groningen,Centrum,Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Titel/opschrift

Groningen : Gedempte Kattendiep : noordzijde :
gezien naar het oosten

Vervaardiger

Beukema, P.

Datum

1984

BEELDBANK
GRONINGEN

BEELDBANK
GRONINGEN

BEELDBANK
GRONINGEN

BEELDBANK
GRONINGEN

BEELDBANK
GRONINGEN



BEELDBANK
GRONINGEN

BEELDBANK
GRONINGEN

BEELDBANK
GRONINGEN

BEELDBANK
GRONINGEN

BEELDBANK
GRONINGEN

BEELDBANK
GRONINGEN

Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_1747

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Oosterstraat,
Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Titel/opschrift

Groningen : Oosterstraat oostzijde : hoekpand

Beschrijving

Hoek Gedempte Kattendiep

Vervaardiger

Kramer, P.B.

Datum

1914



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_20105

Geografische aanduiding

Groningen,Centrum,Oosterstraat

Documenttype

Foto

Beschrijving

Groningen : Oosterstraat : verwoestingen hoek

Kattendiep

Vervaardiger

Falke, F.

Datum

1945



Identificatienummer
NL-GnGRA_1785_21789
Documenttype
Foto
Titel/opschrift
Oosterstraat hoek Kattendiep
Datum
ca 1975



Identificatienummer

NL-GnGRA_2248_2398

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Negatief (glas)

Beschrijving

Gedempte Kattendiep - Schuitendiep : Caltex
benzinepomstation

Vervaardiger

Fotobedrijf Piet Boonstra

Datum

1951



Identificatienummer

NL-GnGRA_2290_12452

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Gedempte Kattendiep (noordzijde) te Groningen, gezien naar het westen; nieuwbouwcomplex "De Oosterboog" op de hoek van de Kleine Peperstraat

Vervaardiger

Straatemeier, Frank

Datum

1990-02-22



Identificatienummer

NL-GnGRA_1173_80_28

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Groningen : Kattendiep : met Caltex benzinepomp

Datum

1956-11



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_3167

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Gedempte Kattendiep 6 : confectiefabriek S. Muller & Co : met reclame op zijgevel

Datum

1946-03-28



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_11728

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Titel/opschrift

Groningen : Gedempte Kattendiep 55

Vervaardiger

Gaasendam, K.A.

Datum

1965



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_22131

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Titel/opschrift

Groningen : Kattendiep noordijze

Vervaardiger

Gaasendam, K.A.

Datum

1986



Identificatienummer

NL-GnGRA_2290_12448

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Gedempte Kattendiep (zuidzijde) te Groningen, gezien naar het zuidwesten

Vervaardiger

Spaargaren, Elmer

Datum

1986-07-19



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_30010

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Titel/opschrift

Groningen : Kattendiep zuidzijde : gezien naar het oosten

Beschrijving

Met urinoir S.J. Bouma

Vervaardiger

Hermse, Michael

Datum

1992



Identificatienummer

NL-GnGRA_1173_83_44

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Groningen : Gedempte Kattendiep 15

Vervaardiger

JS

Datum

1968-12



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_30011

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Titel/opschrift

Groningen : Kattendiep zuidzijde : urinoir S.J. Bouma

Vervaardiger

Hermse, Michael

Datum

1992



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_2625

Geografische aanduiding

Groningen, Centrum, Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Gedempte Kattendiep : dierenmarkt

Datum

1925-1935

Annotatie

Honden, kippen en duiven; 's dinsdags



Identificatienummer

NL-GnGRA_1785_2626

Geografische aanduiding

Groningen,Centrum,Gedempte Kattendiep

Documenttype

Foto

Beschrijving

Gedempte Kattendiep : dierenmarkt : met kippen

Datum

1925-1935



STEDEBOUWKUNDIGE LOCATIE

Herontwikkelingsonderzoek terrein Holland Casino Groningen

Auteurs

*Joseph Gardella,
Marnix Prins,
Lars Ruinemans*

Opdrachtgever

*Gemeente Groningen
Dhr. Jan Martijn Eekhof*

Datum

4 april 2018

Versie

Definitief

Projectgegevens

Project *Herontwikkelingsonderzoek terrein Holland Casino Groningen*
Locatie *Groningen*
Adres *Kattendiep 150*
Opdrachtgever *Gemeente Groningen*
Contactpersoon *Dhr. Jan Martijn Eekhof*
Email *jan.martijn.eekhof@groningen.nl*
Telefoonnummer *06 3167 1331*

Begeleider *Dhr. J. de Haan*
Lezer *Mevr. V. Diderich-Georgievskia*

Opleiding *Bouwkunde, specialisatie Architectuur*
Opleidingsfase *Afstudeeronderzoek*
Onderwijsinstelling *Hanzehogeschool Groningen*

Groepsleden	<i>Joseph Gardella</i>	<i>335394</i>	<i>j.g.gardella@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Marnix Prins</i>	<i>319403</i>	<i>m.h.prins@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Lars Ruinemans</i>	<i>333143</i>	<i>l.ruinemans@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>



Inhoudsopgave

PROJECTGEGEVENS	1
INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
2. ONDERZOEKSVRAAG I	4
2.1 GELDENDE WETGEVING EN PLANNEN	4
2.2 BOUWREGELS VOLGEND UIT HET BESTEMMINGSPLAN	5
2.3 FUNCTIE EN GEBRUIK VOLGEND UIT HET BESTEMMINGSPLAN	5
2.4 DEELCONCLUSIE ONDERZOEKSVRAAG I	6
3. ONDERZOEKSVRAAG II	7
3.1 ROUTING BINNENSTAD	7
3.2 AUTOVERBINDING	7
3.3 BUSVERBINDING	7
3.4 FIETSVERBINDING	8
3.5 DE LOOPROUTE	8
3.6 KAARTEN ROUTING	9
3.7 DEELCONCLUSIE ONDERZOEKSVRAAG	11
4. ONDERZOEKSVRAAG III	12
4.1 BEBOUWING/STRAAT KAART (SCHAAL 1:1000)	13
4.2 GROEN/WATER KAART (SCHAAL 1:1000)	14
4.3 FUNCTIE KAART (SCHAAL 1:1000)	15
4.4 BEBOUWINGSHOOGTE KAART (SCHAAL 1:1000)	16
4.4.1 Floor Space Index	17
4.5 HOOGTE KAART (SCHAAL 1:1000)	18
5. CONCLUSIE	19
6. BRONNEN	20
BIJLAGEN	21

1. Inleiding

Het gedempte kattendiep, de locatie van het Holland Casinoterrein is een bijzondere. Ooit was het één van de vele Groningse grachten, ‘diepen’, zoals men deze noemt in de stad. Het was een plek van handel en commercie. Ooit was het een plek van industrie, een textielfabriek. Ooit was het een plek van vergane glorie, een armoedig stukje vergeten stad. Ooit was het dé plek voor een potje gokken, een luxe avond in een waar gokpaleis. En nu vraagt deze plek om een nieuwe invulling, daar zal in dit herontwikkelingsonderzoek naar worden gekeken.

In dit rapport worden de resultaten van de locatieanalyse besproken. Dit onderzoek is één van de onderdelen waarop een programma van eisen geschreven wordt. De locatieanalyse wordt uitgevoerd door de beantwoording van de opgestelde deel- en onderzoeksvragen;

Stedenbouwkundige locatieanalyse deelvraag:

Welke elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling, kijkend naar de situatie?

Onderzoeksvraag 1

Wat laat wet- en regelgeving zoals o.a. het bestemmingsplan toe?

Onderzoeksvraag 2

Hoe is de bereikbaarheid van het gebied geregeld?

Onderzoeksvraag 3

Hoe ziet de omliggende omgeving eruit?

2. Onderzoeksvraag I

De centrale vraag van dit hoofdstuk luidt: *‘Wat laat wet- en regelgeving zoals o.a. het bestemmingsplan toe?’*. In dit hoofdstuk zal door middel van deskresearch onderzocht worden welke regelgeving van toepassing is op het onderzoeksgebied.

Er is onderscheid gemaakt in een drietal onderzoeksaspecten:

- Geldende wetgeving en plannen
- Bouwregels volgend uit het bestemmingsplan
- Functie en gebruik volgend uit het bestemmingsplan

2.1 Geldende wetgeving en plannen

Voor het onderzoeksgebied is door middel van ruimtelijkeplannen.nl onderzoek verricht naar de geldende bestemmingsplannen. Het op dit moment geldende bestemmingsplan is het ‘Hernieuwde Bestemmingsplan Binnenstad, gedateerd op 8 juni 2016, digitaal vervat in het GML-bestand NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-vg02 (hierna: bestemmingsplan). In dit plan wordt gerefereerd naar meerdere onderzoeken een deelplannen die ingaan op specifieke elementen van de binnenstad, zoals een parkeernota, bestemmingsplan horeca, bestemmingsplan detailhandel etc. etc. Voor zover deze plannen relevantie met het onderzoek vertonen, zullen deze worden aangehaald op het moment dat hier sprake van is. In de bronnenlijst zullen de geraadpleegde plannen systematisch worden opgegeven.

In het bestemmingsplan is onderscheid gemaakt in diverse categorieën met elk hun eigen regelgeving. Het onderzoeksgebied bestaat uit meerdere van deze gebieden (zie Figuur 1, met in rood het plangebied.). Door de ontstane ruimte wordt discutabel tot in welke mate het onderzoeksgebied in een bepaalde categorie valt, de straat *Achter de Muur* wordt toebedeeld met een andere categorie dan de zijde van het *Gedempte Kattendiep*. De categorieën die voorkomen zijn ‘Centrum II, Overig stedelijk gebied’ en ‘Gemengd II, Stedelijk woongebied’.



Figuur 1 Verdeling in categorieën binnenstad

Centrum II, Overig stedelijk gebied

Deze categorie komt voor in de straten die leiden naar het kernwinkelgebied, *Centrum I*. De bouwblokken zijn over het algemeen intensief bebouwd, vergelijkbaar met het kernwinkelgebied. Daarnaast heeft de functie ‘wonen’ een groter aandeel ten opzichte van het kernwinkelgebied. De nadruk in dit gebied ligt op publieke functies. Binnenterreinen mogen volledig worden bebouwd met een enkele bouwlaag, of meer waar dat al reeds het geval is. Deze categorie komt voor aan het *Gedempte Kattendiep*.

Gemengd II, Stedelijk woongebied

Deze categorie kenmerkt zich door de overheersende functie 'wonen'. De bouw mogelijkheden op binnenterreinen zijn beperkt om woonkwaliteit minimaal aan te tasten. Deze categorie komt voor in de steeg Achter de Muur.

2.2 Bouwregels volgend uit het bestemmingsplan

Naast de in het Bouwbesluit vastgelegde pakket aan regelgeving, volgt uit het bestemmingsplan voor beide categorieën nog aanvullende regelgeving. Voor de volledige opgelegde regelgeving vanuit het bestemmingsplan, moet Bijlage I **Hernieuwd bestemmingsplan Binnenstad Groningen** worden gehanteerd, in onderstaande tabellen zijn de belangrijkste regels weergegeven.

Gebouwen

Maximale bouwhoogte	15 m
Min. hoogte 1 ^{ste} bouwlaag	4 m
Kapvorm	Zadeldak, plat mogelijk onder voorwaarden
Dakhelling	$45^{\circ} < X < 60^{\circ}$
Min. hoogte onderdoorgang	4 m

Bouwwerken geen gebouw zijnde

Max. bouwhoogte erf- en terreinafscheidingen	2,5 m
Max. bouwhoogte andere bouwwerken	6 m

2.3 Functie en gebruik volgend uit het bestemmingsplan

Het bestemmingsplan definieert voor beide categorieën een verschil in *bestemming*. In twee kolommen zijn deze in onderstaande tabel toegevoegd, ter vergelijking van elkaar. In de tabel zijn de belangrijkste en voornaamste functies opgenomen, voor een uitgebreidere lijst met specifiekere regels, dient Bijlage I **Hernieuwd bestemmingsplan Binnenstad Groningen** geraadpleegd te worden.

Centrum II

Detailhandel
 Zakelijke/maatschappelijke dienstverlening
 Wonen
 Dagboreca
 Div. horecatypen tot niveau 5
 Div. bedrijven in categorie 1 & 2 en 3.1/3.2
 Cultuur/ontspanning
 Sport

Gemengd II

Zakelijke/maatschappelijke dienstverlening
 Wonen
 Div horecatypen tot niveau 3
 Bedrijven in categorie 1, 2 & 3.1
 Culturele voorzieningen

2.4 Deelconclusie onderzoeksvraag I

Uit de analyse van het bestemmingsplan volgt dat het bestemmingsplan gespecificeerd is op het casino als bebouwing. Tevens volgt uit de analyse dat deze vergunning, bij het staken van de uitvoer van de functie voor een tijd van 12 maanden, ingetrokken wordt. Het bestemmingsplan specificeert twee categorieën, waarbij het onderzoeksgebied aan beide bestemmingen grenst. Hierdoor zal de toetsing pas goed mogelijk zijn als een mogelijke nieuwe verkavelingsstructuur bekend is. Het bestemmingsplan staat veel en gevarieerde functies toe, maar tevens hangen deze af van de categorie waarin het onderzoeksgebied zal vallen.

Puntsgewijs kan concluderend worden samengevat:

- Onduidelijke scheiding in bestemmingsplancategorieën;
- Vele functies mogelijk;
- Parkeren op eigen terrein op te lossen;
- Max. bouwhoogte en goothoogte = 15 meter;
- Min bouwhoogte eerste bouwlaag = 4 meter.

3. Onderzoeksvraag II

3.1 Routing Binnenstad

Het volgende onderzoek zal ingaan op de routing die plaatsvindt in ons onderzoekgebied, en met kijk op de binnenstad als geheel. Met routing wordt hierbij 'beweging' bedoeld. Deze bewegingen variëren van transport op voertuigniveau, naar fietsen en voetgangers. Hierbij wordt het thema van de voetgangers nader onderzocht, waarbij er een verdieping zal zijn in het aspect van het waarnemen bij het bewegen door een stad. Welke punten zijn bepalend voor de bewegingen die worden gemaakt? Hierbij speelt de oriëntatie van de mens in zijn omgeving een grote rol. Door te achterhalen hoe de mens zich oriënteert en welke elementen bepalend zijn voor de oriëntatie proberen wij de relatie te maken met het onderzoeksgebied.

3.2 Autoverbinding

Het eerste aspect dat aan bod komt is de beweging van autovoertuigen en het parkeren in het onderzoeksgebied. Om de huidige situatie te kunnen beoordelen, is het van belang om te weten hoe het wegennetwerk in de binnenstad te werk gaat. Het cruciale element dat als een circulaire route werkt is de diepenring. Deze ring kan als het ware gezien worden als de grens van de binnenstad en is de schakelzone tussen de kern en de buitenzones. Door het verbieden van autoverkeer in vrijwel de gehele binnenstad is de diepenring een nog belangrijker element geworden. Uit de onderstaande kaart komt duidelijk het gebruik van de diepenring naar voren. Het Kattendiep komt uit op deze ring en krijgt dus automatisch een grote bereikbaarheid. De nabijheid van de diepenring zorgde dus ook voor een mogelijkheid om het Casino hier te vestigen. De plek identificeert zich door deze mogelijkheid. Het parkeren in de binnenstad is een schaarste, waardoor het casino vanwege het grote oppervlak de mogelijkheid had om dit gemis op te vullen. Echter grenzen er aan de diepenring zogenaamde introductiezones. Deze zones bevatten de mogelijkheid voor parkeren en is het startpunt van een looproute richting het stadshart. De schaal van deze parkeergarages is in verhouding een stuk groter dan de garage op het terrein van het casino. Nu het casino verdwenen is en de stad zijn parkeergelegenheid verder door heeft ontwikkeld, is het de vraag wat de relevantie is van een autoroute over het kattendiep vanuit een oostelijke richting. Aangezien autovoertuigen op een bepaald punt in de straat níét verder kunnen rijden en automatisch moeten keren, is er behalve het laden en lossen via de Kleine Peperstraat niet een ander doeleind wat betreft het nemen van deze route. Vanuit de Westrichting kan het Kattendiep echter ook niet betreden worden. De autoroute loopt van het Zuiderdiep met een bocht naar de regio van de Radermarkt. Nu de oostelijke benadering onnodig lijkt door de introductiezones en de westelijke benadering helemaal niet mogelijk is, blijkt het gebied een kleine rol te (gaan) spelen, wat betreft autoverbindingen.

3.3 Busverbinding

Het tweede aspect dat aan bod komt is de beweging van bussen in het onderzoeksgebied. Hierbij is het van belang om te melden dat de toekomstgerichte veranderingen met kijk op de busverbinding in het gebied leidend is voor onze uitgangspunten. Zo krijgt het gebied door de inbreng van de Kattenbrug een cruciale verandering die later in het onderzoek nader wordt uitgelegd. De reden voor het analyseren van de huidige situatie is om de beweegredenen/problematieken te achterhalen die voor de verandering gezorgd hebben. Hierdoor kunnen er mogelijke inzichten ontstaan die invloed hebben op andere ruimtelijke uitgangspunten. De hoofdreden voor de aanleg van de brug is voor het maken van een crucialere werking van de diepenring. De brug zal zorgen voor een route aan de oostkant van het Schuitendiep. Deze zal doorvloeien richting het UMCG. Op dit moment is deze route via het Damsterplein. De huidige situatie laat zien dat de route geen interactie geeft met de diepenring.

Hierdoor wordt de *'historische kwaliteit'* van de gracht niet ervaren, iets waar de gemeente op uit is. De huidige situatie laat ook zien dat het profiel van de straat bepalend is voor de busverbinding. De andere twee parallel liggende straten zijn te nauw en anders bestemd. Dit laat het karakter zien van het Kattendiep. Het is een grootschalig element in de binnenstad, waar net als in het verleden verplaatsing plaatsvond.

3.4 Fietsverbinding

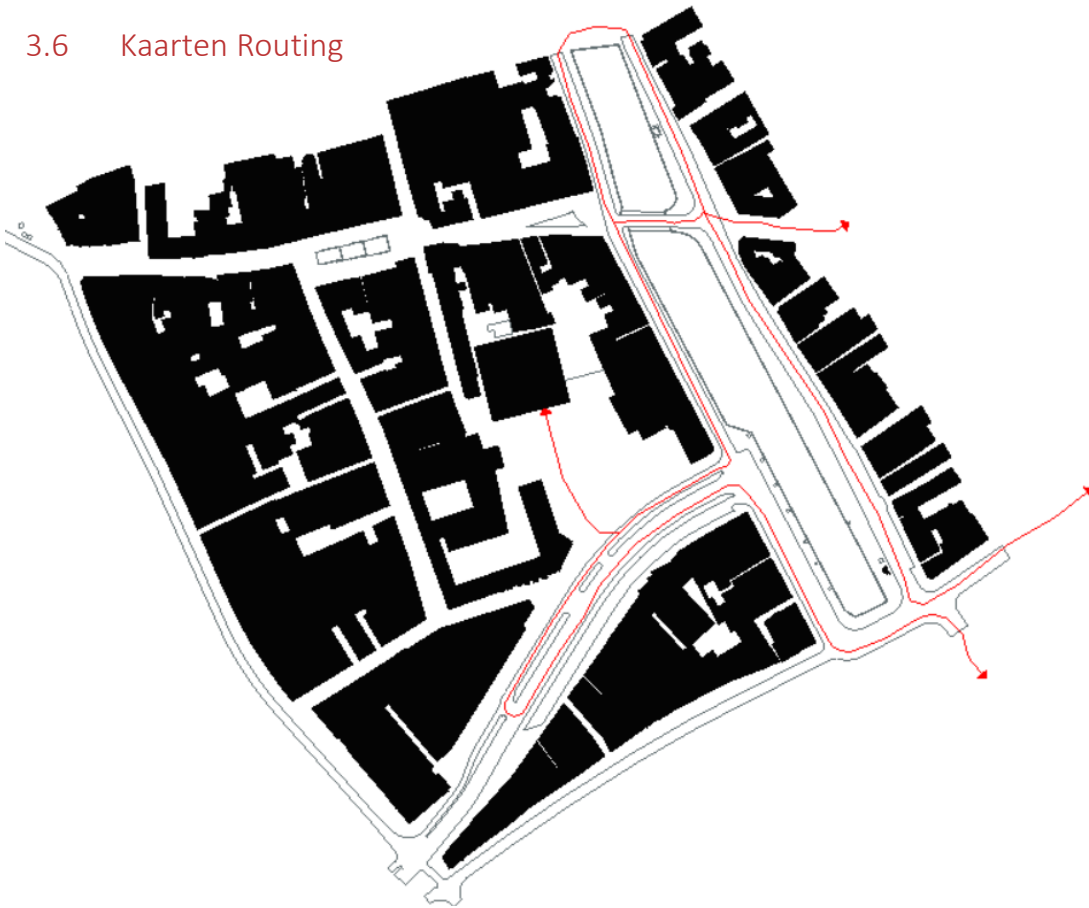
Het derde aspect dat aan bod komt is de beweging van fietsers in het onderzoeksgebied. De opgestelde kaart toont de meest gekozen fietsroute in het onderzoeksgebied. Dit is bepaald door een plek gebonden observatie van het fietspatroon. Hierbij toont de rode lijn de benadering vanaf de entreezone, het Damsterplein, naar het stadshart. De blauwe lijn toont de tegenovergestelde richting. Het Gedempte Kattendiep wordt in de richting vanaf het Damsterdiep duidelijk gebruikt. De route is in deze richting duidelijk, waarbij er vrijwel geen hinder is van voetgangers. Echter is de richting vanuit het centrum totaal niet een gebruikelijke route. Dit komt omdat het fietspad in deze richting pas na 10 meter vanaf de Oosterstraat begint. Echter hebben de cafés in de straat de terrassen op deze route gevestigd, ondanks het feit dat het nog een officieel fietspad is. Het Gedempte Kattendiep is met kijk op deze verbinding niet aan de stad verbonden. Hierdoor is de bereikbaarheid vanuit deze richting minimaal.

3.5 De looproute

Uit het bestemmingsplan van de gemeente in 2016 komt naar voren dat de binnenstad ingedeeld wordt met kijk op de voetganger. Zo staat de beleving van de routing vanuit de entree gebieden naar het stadshart voorop. Hierbij wil de gemeente dat de historische elementen gezien worden, en er veilige routes ontstaan waarbij er geen contact is met andere vormen van transport.

De bovenstaande kaart laat de routing zien vanaf het introductiegebied (Damsterdiep) naar het stadshart. Tijdens het bezoeken van de locatie hebben wij geobserveerd welke routes het meest belopen werden. Het blijkt dat vanaf het Damsterdiep, de rechtstreekse routes belopen worden (Poele- en Steentilstraat). Deze straten passen in het straatbeeld van de stad. Het zijn nauwere wandelroutes die vallen binnen het idee van een 'winkellandschap'. De route van de Steentilstraat zet zich voort via de Oosterstraat. Het onderzoeksgebied valt dus vrijwel geheel buiten dit netwerk, terwijl het zich binnen de looplijnen bevindt, oftewel een tussengebied. In onze ogen komt het door de onaantrekkelijkheid van de huidige route. De stoep langs het Schuitendiep is te smal, terwijl het Gedempte Kattendiep juist te breed is, hier is geen menselijke maat te vinden. Beide routes bevatten vrijwel geen winkels. De kleine Peperstraat is vanwege de gesloten aansluitende gevels tevens een onaantrekkelijke route. Deze opsomming resulteert in een minimale mate van gebruik.

3.6 Kaarten Routing



Figuur 1: kaart met de autoverbindingen



Figuur 2: kaart met de busverbindingen



Figuur 3: kaart met de gebruikelijke fietsverbindingen



Figuur 4: kaart met gebruikelijke loopverbindingen

3.7 Deelconclusie onderzoeksvraag

Nu de routing in het onderzoeksgebied bepaald is, zal de onderzoeksvraag aan de hand van de volgende reeks kernpunten expliciet beantwoord worden. De volgende punten zijn opvallend en moeten in onze ogen mee worden genomen in het ontwerpproces:

- Door de introductie van de parkeergarage aan het Damsterplein, is het niet noodzakelijk dat de parkeergarage op het Holland Casino terrein een publieke werking krijgt voor mensen die naar de stad reizen. Het kan dus specifiek gebruikt worden voor de desbetreffende functie die in het gebied opgericht zal worden.
- De huidige autoroute gaat richting het centrum stopt in het midden van de straat. Voor autovoertuigen is het dus een ongelukkige en onnodige route. De focus moet dus vooral gaan liggen op andere manieren van verplaatsen.
- Het Gedempte Kattendiep zal een cruciaal sleutelpunt zijn voor de busverbindingen. Door de inbreng van de Kattenbrug. Er zal dus rekening gehouden moeten worden met meer beweging in de straat. Hierdoor zal de kans op een grotere hoeveelheid mensen vergroot worden. De functies zullen dit moeten kunnen opvangen.
- De straat is op dit moment niet een belangrijk element met kijk op de voetganger. Om dit te verbeteren moet er een bepaalde invulling komen die de voetganger uitnodigt om de route via het Gedempte Kattendiep te nemen. Dit kan aan de hand van functies gebeuren of door de inbreng/aanpassing van de menselijke schaal op de locatie.

4. Onderzoeksvraag III

De centrale vraag van dit hoofdstuk luidt: *'Hoe ziet de omliggende omgeving eruit?'*. In dit hoofdstuk zal door middel van gemaakte kaarten een omgevingsanalyse worden gemaakt.

Er is onderscheid gemaakt in vijf soorten kaarten:

- Bebouwing/straat kaart
- Groen/water kaart
- Functie kaart
- Bebouwingshoogte kaart
- Hoogte kaart

4.1 Bebouwing/straat kaart (schaal 1:1000)

Door de demping van het Kattendiep is er een breed straatprofiel ontstaan. Dit in combinatie met het wegvallen van het Holland Casino zorgt voor openheid in het eerder gesloten bouwblok. Het bouwblok is aan twee kanten open door het schuitendiep en het Gedempte kattendiep. De kleine steegjes en de semiopenbare binnenpleinen zijn karakteristiek voor het bouwblok. Het bouwblok wordt ontsloten door kleine steegjes aan de Oosterstraat en de Peperstraat. Er zal gekeken moeten worden naar een nieuwe ontsluiting vanuit het Kattendiep waarbij de mate van open- of dichtheid reageert op de andere ontsluitingen.



4.2 Groen/water kaart (schaal 1:1000)

Opvallend aan de groen/water kaart is de afwezigheid van openbare stukken groen. Alleen de semiopenbare binnentuinen van het pepergasthuis maken deel uit van het groenoppervlakte. Deze zijn vermoedelijk behouden gebleven voor hun historische waarde. Verder zijn er veel bomen te vinden langs de gracht en in het Gedempte Kattendiep. Bij de bomenrij in het Gedempte Kattendiep lijkt een vaste regelmaat in te zitten. De Poelestraat wordt aan beide zijde afgesloten door een grote boom. Water is op de gracht na niet te vinden op de kaart.



4.3 Functie kaart (schaal 1:1000)

In het onderzoeksgebied is een grote diversiteit aan bedrijvigheid te vinden, voornamelijk bestaande uit horeca en detailhandel. De Poelestraat en de Peperstraat staan bekend als de uitgaanstraten waar de horeca overheerst. In het gedempte Kattendiep speelt detailhandel de grootste rol. In het Gedempte Kattendiep is het een combinatie van horeca en detailhandel. Opmerkelijk is dat in het Gedempte Kattendiep de bedrijvigheid zich af speelt op de begane grond en het wonen op de verdiepingen. In de Poelestraat zijn er bars en clubs die alle verdiepingen gebruiken. Het is een bruisend gebied die in combinatie met de diversiteit in ambachten aantrekkelijk is voor bedrijven.



4.4 Bebouwingshoogte kaart (schaal 1:1000)

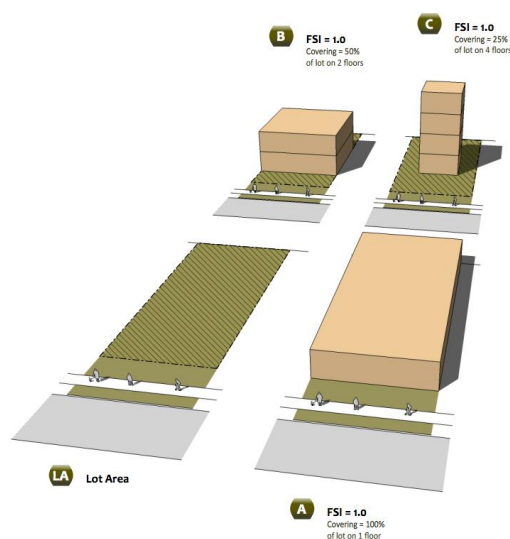
Opmerkelijk is dat vooral aan de zuidzijde van het Gedempte Kattendiep de bouwlager fors van elkaar verschillen. Er is een niveauverschil tussen de Steentilstraat en het Gedempte Kattendiep waardoor het begin van het Gedempte Kattendiep een extra laag bevat. De bouwlagen aan het begin van de noordzijde van het Gedempte Kattendiep zijn erg hoog in contrast met het naastgelegen Pepergasthuis waardoor ze in het gevelbeeld niet op elkaar aansluiten. Opmerkelijk aan het Pepergasthuis is dat de binnentuinen aanzienlijk hoger liggen met als gevolg dat de buitenzijde drie lagen telt en de binnenzijde twee. De ontsluiting is gericht op de binnentuinen. De bebouwing aan de Oosterstraat is het hoogst in vergelijking met de Poelestraat en het Gedempte Kattendiep.



4.4.1 Floor Space Index

Volgend uit de kaart met bouwhoogtes kan onderzocht worden wat de stedelijke dichtheid van het onderzoeksgebied betreft. De mate van stedelijke dichtheid wordt uitgedrukt in een FSI-waarde, de *Floor Space Index*. In het boek 'Steden vol ruimte' (2008) van Rudy Uytenhaak wordt op deze onderzoeksmethode ingegaan. Het berekeningen van een dichtheid in aantal bewoners per hectare is een niet veelzeggende en niet vergelijkbare methode voor een binnenstedelijke setting. Juist in binnensteden bestaat de bebouwing uit voorzieningen, zoals winkels, horeca, musea, kantoren, etc. Deze bebouwing maakt een stad dichtbebouwd, maar dit komt niet terug in een dichtheid uitgedrukt in inw./ha.

De *Floor Space Index* rekt met het vloeroppervlak van de bebouwing en deelt deze op het grondoppervlak. Bij een FSI-waarde van 1 houdt dit in dat het gecreëerde vloeroppervlak even groot is aan het grondoppervlak. In de afbeelding in Figuur 2 is geïllustreerd hoe dit vormgegeven zou kunnen worden.



Figuur 2 Voorbeelden FSI=1,0

Voor het onderzoeksgebied is op twee schaalniveaus de berekening uitgevoerd (zie Figuur 3). Dit is gedaan door de totale grondoppervlakte te meten en vervolgens de oppervlakte van ieder gebouw maal het aantal bouwlagen hierop te delen. Hierbij zijn vides in gebouwen niet meegenomen, net als kelders en schuine kappen. Voor de begrenzing van de grondoppervlakte is telkens gekozen voor het midden van het straatprofiel die het bouwblok scheidt van het volgende bouwblok. In de berekening is het Holland Casino als 'bestaand' meegenomen, omdat dit de situatie was vòòr de brand en dit dus de stedelijke dichtheid bepaalde.



Figuur 3 Bouwblokken 'groot' & 'klein' en kavel casino

Berekening stedelijke dichtheid in FSI*				
*(grondoppervlak / vloeroppervlak = Floor Space Index)				
	Vloeroppervlak		Grondoppervlak	FSI-waarde
Bouwblok 'groot'	37808 m2	÷	18772 m2	= 2,014
Bouwblok 'klein'	11098 m2	÷	7017 m2	= 1,582

Figuur 4 Berekening FSI-waarde

De berekening van de FSI-waarde van het bouwblok resulteert in respectievelijk een waarde van 2,01 en 1,58 voor het bouwblok 'groot' en het bouwblok 'klein'. Deze waarde houdt dus concreet in dat iedere vierkante meter grond in het gebied tenminste *dubbel* bebouwd is, met ten minste twee bouwlagen. Dit is inclusief alle openbare ruimte, ontsluitingswegen, pleinen en groen. Voor de grootte van het oppervlak, is dit voor Nederlandse begrippen dicht bebouwd. Rekeninghoudend met de breedte van zowel het Schuitendiep als het Kattendiep, is dit des te opmerkelijk.

Het bouwblok 'klein' kent een veel lagere FSI-waarde. Dit markante verschil valt uit te leggen door de historisch belangrijkere routes langs wegen die niet in de bouwblok vallen. Langs deze belangrijkere verkeersaders staan hogere en imposantere gebouwen. Het onderzoeksgebied valt in het kleine bouwblok precies tussen enkele belangrijke aders door, waardoor het een achtergesteld gebied is ten opzichte van de omliggende bebouwing en hier dus ook minder gebouwd is.

4.5 Hoogte kaart (schaal 1:1000)

Er is veel hoogteverschil in het onderzoeksgebied aanwezig. De opmerkelijkste is die van het Gedempte Kattendiep. De Hoogte aan de zijde van de Oosterstraat bedraagt 5,3 meters en daalt af naar 2,5 meter aan het Schuitendiep. Dit hoogteverschil is te danken aan de voormalige middeleeuwse Oosterpoort die toen diende als stadstoegang. Deze lag hoger dan de onderliggende verdedigingsgracht van het voormalige Kattendiep. Andere opmerkelijke hoogteverschillen zijn die van de Poelestraat en de Kleine Peperstraat. Deze straten liggen haaks op de Hondsrug die doorloopt tot aan de Grote Markt. De Kleine Peperstraat is relatief aan de andere straten het steilst.



5. Conclusie

Het antwoord op de deelvraag, welke elementen op basis van de stedenbouwkundige context mee moeten wegen in een herontwikkeling van het casinoterrein, is hieronder puntsgewijs uiteengezet en is het resultaat van de beantwoording van de drie geformuleerde onderzoeksvragen die per hoofdstuk zijn uitgewerkt.

Deelvraag locatieonderzoek:

“Welke elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling, kijkend naar de situatie van het terrein van het Holland Casino Groningen?”

Antwoord deelvraag locatieonderzoek:

- Parkeren op eigen terrein op te lossen;
- Max. bouwhoogte 15 meter;
- Min. bouwhoogte eerste bouwlaag 4 meter;
- Geen logische doorgaande fiets/voetgangersroute, alleen bestemmingsverkeer;
- Geen doorgaande autoroute, alleen bestemmingsverkeer;
- Onderdeel van belangrijke busverbinding oostzijde stad – hoofdstation;
- Groot verschil in bouwhoogtes;
- Hoge bebouwingsdichtheid, weinig groen;
- Groot verschil in hoogte maaiveld;
- Veel horeca en recreatievoorzieningen;
- Bijzondere locatie parkeergarage, onhandige situering midden in bouwblok.

6. Bronnen

Gemeente Groningen. (2016, 8 juni) *Hernieuwde Bestemmingsplan Binnenstad*. Gemeente Groningen.

R. Uytenhaak. (2008, oktober) *Steden vol ruimte*. Nai010 uitgevers.

AHN. (2017). *Actueel Hoogtebestand Nederland [Dataset]*. Geraadpleegd op 4 april 2018, van <http://www.ahn.nl/index.html>

Gemeente Groningen. (2016, 01) *Bestemming binnenstad*.

<https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/boekje-bestemming-binnenstad-definitief-web.pdf>

Bijlagen

Bijlage I

Hernieuwd bestemmingsplan Binnenstad Groningen

Bijlage II

Rekenblad analyse FSI-waarden

Tekeningenlijst

ANA.plg.01	Bebouwing & wegenkaart	A3	1:1000	20-03-2018
ANA.plg.02	Groenkaart	A3	1:1000	20-03-2018
ANA.plg.03	Functiekaart	A3	1:1000	20-03-2018
ANA.plg.04	Bouwlagenkaart	A3	1:1000	24-03-2018
ANA.plg.05	Hoogtekaart	A3	1:1000	06-04-2018
ANA.plg.06	Bebouwde ruimte	A3	1:1000	06-04-2018
ANA.plg.07	Onbebouwde ruimte	A3	1:1000	06-04-2018
ANA.plg.08	Routing	A3	1:1000	06-04-2018

BIJLAGE I

Hernieuwd bestemmingsplan binnenstad

RAPPORT STEDEBOUWKUNDIGE LOCATIE

Datum

8 april 2018

Versie

Definitief

Regels

- [Hoofdstuk 1 Inleidende regels](#)
 - [Artikel 1 Begrippen](#)
 - [Artikel 2 Wijze van meten](#)
 - [Artikel 3 Uitmetingsverschillen](#)
- [Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels](#)
 - [Artikel 4 Centrum - 1](#)
 - [Artikel 5 Centrum - 2](#)
 - [Artikel 6 Gemengd - 1](#)
 - [Artikel 7 Gemengd - 2](#)
 - [Artikel 8 Groen](#)
 - [Artikel 9 Maatschappelijk](#)
 - [Artikel 10 Recreatie](#)
 - [Artikel 11 Tuin](#)
 - [Artikel 12 Verkeer - Verblijf](#)
 - [Artikel 13 Water](#)
 - [Artikel 14 Waarde - Archeologie 1](#)
 - [Artikel 15 Waarde - Beschermd stadsgezicht](#)
- [Hoofdstuk 3 Algemene regels](#)
 - [Artikel 16 Anti-dubbeltelregel](#)
 - [Artikel 17 Algemene gebruiksregels](#)
 - [Artikel 18 Algemene bouwregels](#)
 - [Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening](#)
 - [Artikel 20 Algemene afwijkingsbevoegdheid](#)
- [Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels](#)
 - [Artikel 21 Overgangsrecht](#)
 - [Artikel 22 Slotregel](#)

Hoofdstuk 1 Inleidende regels

Artikel 1 Begrippen

In deze regels wordt verstaan onder:

1.1 plan:

het bestemmingsplan Binnenstad met identificatienummer NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-vg02 van de gemeente Groningen.

1.2 bestemmingsplan:

de geometrisch bepaalde planobjecten met de bijbehorende regels en de daarbij behorende bijlagen.

1.3 verbeelding:

de verbeelding van het bestemmingsplan Binnenstad, met het identificatienummer NL.IMRO.0014.BP526Binnenstad-vg02.

1.4 aanduiding:

een geometrisch bepaald vlak of figuur, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels regels worden gesteld ten aanzien van het gebruik en/of het bebouwen van deze gronden.

1.5 aanduidingsgrens:

de grens van een aanduiding indien het een vlak betreft.

1.6 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken geen gebouwen zijnde.

1.7 bebouwingspercentage:

een op de verbeelding of in de regels aangegeven percentage, dat de grootte aangeeft van het deel van een bouwperceel, dat ten hoogste mag worden bebouwd.

1.8 bestemmingsgrens:

de grens van een bestemmingsvlak.

1.9 bestemmingsvlak:

een geometrisch bepaald vlak met eenzelfde bestemming.

1.10 bouwgrens:

de grens van een bouwvlak.

1.11 bouwperceel:

een aaneengesloten stuk grond, waarop ingevolge de regels een zelfstandige, bij elkaar behorende bebouwing is toegelaten.

1.12 bouwperceelgrens:

de grens van een bouwperceel.

1.13 bouwvlak:

een geometrisch bepaald vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waar ingevolge de regels bepaalde gebouwen en bouwwerken geen gebouwen zijnde zijn toegelaten.

1.14 maatvoeringsgrens:

een op de verbeelding aangegeven lijn, die de grens aanduidt van een maatvoeringsvlak.

1.15 maatvoeringsvlak:

een op de verbeelding geheel of gedeeltelijk door maatvoeringsgrenzen omsloten vlak, waarmee gronden zijn aangeduid, waarop bebouwingsregelingen van eenzelfde aard van toepassing zijn.

1.16 aan huis verbonden beroep:

het beroepsmatig uitoefenen van activiteiten op administratief, juridisch, medisch, therapeutisch, kunstzinnig, ontwerptechnisch of hiermee gelijk te stellen gebied, dat door zijn beperkte omvang in een woning en/of de daarbij behorende aangebouwde bijbehorende bouwwerken kan worden uitgeoefend, mits:

1. het beroep door de bewoner van het pand wordt uitgeoefend, en
2. de woonfunctie in overwegende mate intact blijft, en
3. waarbij het beroep een ruimtelijke uitwerking of uitstraling heeft, die met de woonfunctie in overeenstemming is.

1.17 achtererfgebied:

erf aan de achterkant en de niet naar openbaar toegankelijk gebied gekeerde zijkant, op meer dan 1 meter van de voorkant, van het hoofdgebouw.

1.18 additionele voorzieningen:

voorzieningen, die een onderdeel vormen van en ondergeschikt zijn aan een bestemming of functie.

1.19 archeologische verwachtingswaarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de hoge kans dat in dat gebied archeologische sporen voorkomen.

1.20 archeologische waarden:

de aan een gebied toegekende waarden in verband met de in dat gebied voorkomende archeologische relicten.

1.21 bebouwing:

één of meer gebouwen en/of bouwwerken, geen gebouwen zijnde.

1.22 bedrijfsgebouw:

een gebouw, dat dient voor de uitoefening van een bedrijf.

1.23 bedrijfsvloeroppervlakte:

de totale vloeroppervlakte van de ruimte binnen een functie die wordt gebruikt voor een (dienstverlenend) bedrijf of een dienstverlenende instelling, inclusief opslag- en administratieruimten en dergelijke.

1.24 bedrijfswoning / dienstwoning:

een woning in of bij een gebouw of op een terrein, kennelijk slechts bedoeld voor (het huishouden van) een persoon, wiens huisvesting daar gelet op de bestemming van het gebouw of het terrein noodzakelijk is.

1.25 beperkt kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een richtwaarde voor het risico c.q. een risicoafstand is bepaald, waarmee rekening moet worden gehouden.

1.26 bestaand:

op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan bestaand.

1.27 bodemingrepen:

werken en werkzaamheden waarvan mag worden aangenomen dat zij het bodemarchief kunnen aantasten.

1.28 bouwen:

het plaatsen, het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een bouwwerk, alsmede het geheel of gedeeltelijk oprichten, vernieuwen of veranderen en het vergroten van een standplaats.

1.29 bouwlaag:

een doorlopend gedeelte van een gebouw dat door op gelijke of bij benadering gelijke hoogte liggende vloeren of balklagen is begrensd, zulks met inbegrip van de begane grond en met uitsluiting van onderbouw, kapverdieping en dakopbouw ten behoeve van technische voorzieningen.

1.30 bouwmarkt:

een al dan niet overdekte verkoopruimte waarop het volledige assortiment aan bouwmaterialen en doe-het-zelf artikelen uit voorraad wordt aangeboden, met een minimum verkoopvloeroppervlakte van 1000 m².

1.31 bouwwerk:

elke constructie van enige omvang van hout, steen, metaal of ander materiaal, welke hetzij direct of indirect met de grond verbonden is, hetzij direct of indirect steun vindt in of op de grond.

1.32 bijbehorend bouwwerk:

uitbreiding van een hoofdgebouw dan wel functioneel met een zich op hetzelfde perceel bevindend hoofdgebouw verbonden, daar al dan niet tegen aangebouwd op de grond staand gebouw, of ander bouwwerk, met een dak. Een vrijstaand bijbehorend bouwwerk is tevens functioneel ondergeschikt aan het hoofdgebouw.

1.33 bruto vloeroppervlakte:

de som van de oppervlaktes van alle bouwlagen van een gebouw, gemeten op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

1.34 café-restaurant:

een horecabedrijf gericht op het verstrekken van etenswaren of maaltijden in combinatie met het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse.

1.35 cultuur en ontspanning:

het al dan niet bedrijfsmatig verrichten van activiteiten, gericht op cultuur, spel, vermaak en ontspanning, waaronder onder andere begrepen:

culturele voorzieningen;

bioscopen/filmhuizen;

muziek- en dansscholen, oefenruimten, creativiteitscentra;

sportscholen, sauna's, wellness-, fitness- en healthcentra;

en naar de aard daarmee vergelijkbare activiteiten, met uitzondering van seksinrichtingen en automaten-/amusementshallen en horeca.

1.36 culturele voorzieningen:

musea, (muziek)theaters, expositieruimten/galerieën en naar de aard daarmee gelijk te stellen voorzieningen.

1.37 dak:

iedere bovenbeëindiging van een gebouw.

1.38 daghoreca

een horecabedrijf dat ondersteunend is aan de detailhandel, in hoofdzaak gericht op het verstrekken van kleinere maaltijden, geringe eetwaren en zwak- en niet-alcoholische dranken en dat uitsluitend is geopend gedurende de openingstijden, die volgens de Winkeltijdenwet zijn toegestaan, waarvan minimaal vier dagen per week ten minste vanaf 11.00 uur 's ochtends.

1.39 danssalon:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van muziek en het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, niet zijnde horecabedrijven behorend tot de categorie horeca - 4.

1.40 detailhandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan personen die die goederen kopen voor gebruik, verbruik of aanwending anders dan in de uitoefening van een beroeps- of bedrijfsactiviteit.

1.41 detailhandel in motorbrandstoffen:

detailhandel in motorbrandstoffen, waaronder begrepen smeermiddelen voor motorvoertuigen en benodigdheden voor gebruik, reiniging of spoedeisende reparaties van motorvoertuigen alsmede accessoires daarvoor en daaraan ondergeschikt detailhandel in voedings- en genotmiddelen.

1.42 erf:

het al dan niet bebouwde perceel, of een gedeelte daarvan, dat direct is gelegen bij een gebouw en dat in feitelijk opzicht is ingericht ten dienste van het gebruik van dat gebouw.

1.43 erotisch getinte vermaaksfunctie:

een vermaaksfunctie, welke is gericht op het doen plaatsvinden van voorstellingen en/of vertoningen van porno-erotische aard, waaronder begrepen een seksbioscoop, een seksclub en een seksautomatenhal.

1.44 gebouw:

elk bouwwerk, dat een voor mensen toegankelijke, overdekte, geheel of gedeeltelijk met wanden omsloten ruimte vormt.

1.45 geluidsbelasting:

de geluidsbelasting vanwege een weg, een industrieterrein en/of een spoorweg.

1.46 geluidsgevoelige objecten:

woningen, andere geluidsgevoelige gebouwen en geluidsgevoelige terreinen, als bedoeld in artikel 1 van de Wet geluidhinder en elk ander gebouw waar gedurende een langere periode van de dag mensen verblijven.

1.47 geluidszoneringplichtige inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge de Wet geluidhinder rondom het terrein van vestiging in een bestemmingsplan een zone moet worden vastgesteld.

1.48 grondgebonden woning:

een gebouw, dat een vrijstaande woning of meerdere aaneengebouwde, uitsluitend naast elkaar en niet boven elkaar gelegen, woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.49 groothandel:

het bedrijfsmatig te koop aanbieden, waaronder begrepen de uitstalling ten verkoop, het verkopen en/of leveren van goederen aan wederverkopers, dan wel aan instellingen of personen ter aanwending in een andere bedrijfsactiviteit.

1.50 hogere grenswaarde:

een bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, die hoger is dan de voorkeursgrenswaarde en die in een concreet geval kan worden vastgesteld op grond van de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.51 hoofdgebouw:

gebouw, of gedeelte daarvan, dat noodzakelijk is voor de verwezenlijking van de geldende of toekomstige bestemming van een perceel en, indien meer gebouwen op het perceel aanwezig zijn, gelet op die bestemming het belangrijkste is.

1.52 hoofdmassa van de bebouwing:

het hoofdgebouw exclusief architectonisch ondergeschikte delen die door de vorm onderscheiden kunnen worden van dit hoofdgebouw.

1.53 horecabedrijf:

een bedrijf of instelling, waar bedrijfsmatig dranken en/of etenswaren voor gebruik ter plaatse worden verstrekt en/of waarin bedrijfsmatig logies wordt verstrekt, één en ander al dan niet in combinatie met een vermaaksfunctie, met uitzondering van een erotisch getinte vermaaksfunctie.

1.54 horeca - 1:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van etenswaren voor, in ieder geval, consumptie ter plaatse, met als nevenactiviteit het verstrekken van zwak- en niet-alcoholische dranken zoals cafetaria's, snackbars, lunchrooms, grillrooms, shoarmazaken, broodjeszaken en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.55 horeca - 2:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse met als nevenactiviteit het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, zoals restaurants, bistro's en daarmee vergelijkbare horecabedrijven.

1.56 horeca - 3:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse, met eventueel daaraan ondergeschikt het verstrekken van etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse, zoals (eet)cafés, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

1.57 horeca - 4:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken voor consumptie ter plaatse, waarbij het doen beluisteren van overwegend elektrisch versterkte muziek of het gelegenheid geven tot dansen een wezenlijk onderdeel vormen, zoals discotheken, alsmede horecabedrijven gericht op het verstrekken van dranken en kleine etenswaren voor gebruik ter plaatse, ook tussen 02.00 en 06.00 uur, zoals nachtclubs en automatieken en/of loketverkoop.

1.58 horeca - 5:

horecabedrijven gericht op het verstrekken van logies, al dan niet met als nevenactiviteiten het verstrekken van maaltijden of dranken voor gebruik ter plaatse, zoals hotels en pensions.

1.59 kamerverhuurpand:

een gebouw of een deel van een gebouw met of geschikt te maken voor vier of meer woonvertrekken, niet vallende onder het begrip logiesgebouw en/of logiesverblijf als bedoeld in het Bouwbesluit en niet zijnde een zelfstandige woonruimte als bedoeld in de Huisvestingswet, waarin (ongeacht de duur van het verblijf) (aan) drie of meer personen (al dan niet tegen betaling) nachtverblijf wordt verschaft (hebben).

1.60 kantoor:

een ruimte die dient voor de uitoefening van administratieve, boekhoudkundige, financiële, organisatorische en/of zakelijke dienstverlening - niet zijnde detailhandel - al dan niet met een publiekgerichte baliefunctie.

1.61 kap:

een door tenminste twee hellende dakvlakken omsloten dak.

1.62 kleinschalige bedrijfsmatige activiteit:

bedrijvigheid, die door zijn beperkte omvang in of bij een woning met behoud van de woonfunctie kan worden uitgeoefend.

1.63 kwetsbaar object:

een object waarvoor ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde voor het risico c.q. een risicoafstand tot een risicovolle inrichting is bepaald, die in acht genomen moet worden.

1.64 ligplaats:

een bij een bestemmingsplan aangewezen plaats in het water, die door een woonschip wordt ingenomen.

1.65 logies met ontbijt:

het verstrekken van gelegenheid tot overnachting met ontbijt als toeristisch-recreatieve voorziening in een woning en ondergeschikt aan de woonfunctie.

1.66 maatschappelijke dienstverlening:

het geheel van diensten die de overheden aan hun burgers leveren, alsmede het verlenen van maatschappelijke diensten, medische dienstverlening, psychosociale zorg, onderwijs, kinderdagopvang, sociaal-culturele voorzieningen (niet zijnde studentensociëteiten), voorzieningen van levensbeschouwelijke aard, voorzieningen ten behoeve van sport en sportieve recreatie en speelterreinen, evenwel met uitzondering van een seksinrichting.

1.67 mantelzorg:

zorg die niet in het kader van een hulpverlenend beroep wordt gegeven aan een hulpbehoevende door één of meerdere leden van diens directe omgeving, waarbij de zorgverlening direct voortvloeit uit de sociale relatie.

1.68 meergeneratiewoning:

een geschakelde, zelfstandige wooneenheid, al dan niet met in pandige verbinding, voor ouderen of mensen met een beperking en hun familie en degene die de mantelzorg verleent.

1.69 NEN:

door de Stichting Nederlands Normalisatie-instituut uitgegeven norm.

1.70 netto vloeroppervlak:

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke (besloten) vloeroppervlakte van horecagelegenheden, kantoren, winkels, bedrijven of instellingen uitgezonderd de daartoe behorende magazijnen en overige dienstruimten.

1.71 onderbouw:

een gedeelte van een gebouw, dat wordt afgedekt door een vloer waarvan de bovenkant minder dan 1.20 meter boven peil is gelegen.

1.72 oorspronkelijk hoofdgebouw:

het hoofdgebouw zoals dat ten tijde van de afronding van de bouwwerkzaamheden, overeenkomstig de voor het hoofdgebouw verleende vergunning, is opgeleverd.

1.73 openbaar toegankelijk gebied:

weg als bedoeld in artikel 1, eerste lid, onder b, van de Wegenverkeerswet 1994, alsmede pleinen, parken, plantsoenen, openbaar water en ander openbaar gebied dat voor publiek algemeen toegankelijk is, met uitzondering van wegen uitsluitend bedoeld voor de ontsluiting van percelen door langzaam verkeer.

1.74 parcellering:

indeling in bestaande percelen

1.75 peil:

- voor gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, waarvan de hoofdtoegang onmiddellijk aan een weg of een tuin grenst: de hoogte van de kruin van die weg of de hoogte van die tuin ter plaatse van de hoofdtoegang van het bouwwerk;
- in andere gevallen: de gemiddelde hoogte van het aansluitende afgewerkte maaiveld.

1.76 prostitutie:

het zich beschikbaar stellen tot het verrichten van seksuele handelingen met een ander tegen vergoeding.

1.77 publiekgerichte dienstverlening

dienstverlening, die naar aard, verschijningsvorm en gevolgen voor de omgeving als verwant aan detailhandel kan worden aangemerkt, zoals reis- en uitzendbureaus, videotheken, kap- en schoonheidssalons, zonnestudio's, hypotheekwinkels, baliefuncties van banken en andere kantoren, en andere vormen van dienstverlening met een overwegende balie functie. Horeca, detailhandel of seksinrichting worden niet tot dienstverlening gerekend.

1.78 recreatief medegebruik:

een recreatief gebruik van gronden dat ondergeschikt is aan de functie van de bestemming waarbinnen dit recreatieve gebruik is toegestaan.

1.79 recreatieve bewoning:

de bewoning die plaatsvindt in het kader van de weekend- en/of verblijfsrecreatie.

1.80 risicovolle inrichting:

een inrichting, bij welke ingevolge het Besluit Externe Veiligheid Inrichtingen een grenswaarde, richtwaarde voor het risico c.q. een risico-afstand moet worden aangehouden bij het in het bestemmingsplan toelaten van kwetsbare of beperkt kwetsbare objecten.

1.81 seksinrichting:

de voor het publiek toegankelijke besloten ruimte waarin bedrijfsmatig, of in de omvang alsof zij bedrijfsmatig was, seksuele handelingen worden verricht, of vertoningen van erotisch/pornografische aard plaatsvinden. Onder seksinrichting wordt in ieder geval verstaan: een prostitutiebedrijf, waaronder begrepen een erotische massagesalon, een seksbioscoop, seksautomatenhal, sekstheater of een parenclub, al dan niet in combinatie met elkaar.

1.82 souterrain:

een bijzondere bouwlaag waarvan de vloer onder het peil is gelegen en waarbij de vloer van de bovengelegen bouwlaag maximaal 2 meter boven het peil is gelegen.

1.83 standplaats voor straathandel:

het vanaf een vaste plaats op een openbare en in de openlucht gelegen plaats te koop aanbieden, verkopen of afleveren van goederen dan wel aanbieden van diensten:

- a. gebruikmakend van fysieke middelen, zoals een kraam, een wagen of een tafel;
- b. door anderszins goederen uit te stallen of uitgestald te hebben om deze te koop aan te bieden, te verkopen of af te leveren.

1.84 standplaats voor een woonwagen:

een kavel, bestemd voor het plaatsen van een woonwagen, waarop voorzieningen aanwezig zijn die op het leidingnet van de openbare nutsbedrijven, andere instellingen of van gemeenten kunnen worden aangesloten.

1.85 straatmeubilair:

de op of bij de weg behorende bouwwerken, zoals verkeersborden, wegbebakening, bewegwijzeringen, verkeersgeleiders, parkeermeters, informatie- en reclameborden, zitbanken, bloem- en plantenbakken, afvalbakken, rijwielstandaards, kunstobjecten, gedenktekens en hiermee naar aard en omvang vergelijkbare bouwwerken.

1.86 studentensociëteit:

(deel van een) gebouw waarin een studentenvereniging haar bijeenkomsten houdt.

1.87 verkoopvloeroppervlakte (vvo):

de voor het publiek zichtbare en toegankelijke besloten winkelruimte ten behoeve van de detailhandel.

1.88 voorerfgebied:

erf dat geen onderdeel is van achtererfgebied.

1.89 voorgevel:

de naar de weg toegekeerde gevel van een gebouw, of indien een perceel met meerdere zijden aan de weg grenst, de gevel aan de zijde van de weg, waarop de hoofdtoegang van het gebouw is ontsloten.

1.90 voorkeursgrenswaarde:

de bij een bestemmingsplan in acht te nemen maximale waarde voor de geluidsbelasting van geluidsgevoelige objecten, zoals deze rechtstreeks kan worden afgeleid uit de Wet geluidhinder en/of het Besluit geluidhinder.

1.91 winkel:

een gebouw, dat een ruimte omvat, welke door zijn indeling kennelijk bedoeld is te worden gebruikt voor de detailhandel.

1.92 woning:

een complex van ruimten, uitsluitend bedoeld voor de huisvesting van één afzonderlijk huishouden.

1.93 woongebouw:

een gebouw, dat meerdere naast elkaar en/of geheel of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid beschouwd kan worden.

1.94 woonhuis:

een gebouw, dat één woning omvat, dan wel twee of meer naast elkaar en/of gedeeltelijk boven elkaar gelegen woningen omvat, en dat qua uiterlijke verschijningsvorm als een eenheid kan worden beschouwd.

1.95 woonschip:

een schip uitsluitend of hoofdzakelijk als woning gebruikt of tot woning bestemd.

1.96 woonwagen:

voor bewoning bestemd gebouw dat is geplaatst op een standplaats en dat in zijn geheel of in delen kan worden verplaatst.

1.97 woon-werkcombinaties:

het wonen in combinatie met aan de woonfunctie ondergeschikte kantoor- en werkfuncties in de vorm van aan huis verbonden beroepen en kleinschalige bedrijfsmatige activiteiten.

1.98 zakelijke dienstverlening:

het verlenen van diensten, al dan niet in een kantoorgebouw, op administratief, financieel en juridisch gebied, alsmede op het gebied van de informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architecten-, onderzoeks-, marketing-, uitzend- en beveiligingsbureaus en daarmee naar de aard vergelijkbare vormen van dienstverlening.

Artikel 2 Wijze van meten

Bij toepassing van deze regels wordt als volgt gemeten:

2.1 lengte, breedte en diepte van een gebouw:

tussen (de lijnen, getrokken door) de buitenzijde van de gevelvlakken en / of de buitenkant dakoverstek en/of het hart van de gemeenschappelijke scheidingsmuren.

2.2 de bouwhoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan het hoogste punt van een gebouw of van een bouwwerk, geen gebouw zijnde, met uitzondering van ondergeschikte bouwonderdelen, zoals schoorstenen, antennes, en naar de aard daarmee gelijk te stellen bouwonderdelen.

2.3 horizontale diepte van een gebouw:

de lengte van een gebouw, gemeten loodrecht vanaf de naar de weg gekeerde gevel.

2.4 de goothoogte van een bouwwerk:

vanaf het peil tot aan de bovenkant van de goot, c.q. de driuiplijn, het boeibord, of een daarmee gelijk te stellen constructiedeel.

2.5 de dakhelling:

langs het dakvlak ten opzichte van het horizontale vlak.

2.6 de oppervlakte van een bouwwerk:

tussen de buitenwerkse gevelvlakken en/of het hart van de scheidingsmuren, neerwaarts geprojecteerd op het gemiddelde niveau van het afgewerkte bouwterrein ter plaatse van het bouwwerk.

2.7 de inhoud van een bouwwerk:

tussen de onderzijde van de begane grondvloer, de buitenzijde van de gevels (en/of het hart van de scheidingsmuren) en de buitenzijde van daken en dakkapellen.

2.8 de hoogte van een bouwlaag

de hoogte tussen de bovenkanten van boven elkaar gelegen vloeren, of tussen bovenkant vloer en vlakke afdekking, welke hoogte niet meer mag bedragen dan in de bouwregels is bepaald.

2.9 bruto vloeroppervlakte van een bouwlaag:

op de vloer van de bouwlaag, tussen de binnenzijde van de gevelmuren.

2.10 de hoogte van een windturbine:

vanaf het peil tot aan de (wieken)as van de windturbine.

Artikel 3 Uitmetingsverschillen

Voor zover op de verbeelding niet anders is aangegeven, wordt de vaststelling van afmetingen bepaald door middel van meting op de verbeelding, met dien verstande dat:

- a. de maatbepaling tot op 1 meter nauwkeurig geschiedt, en
- b. de maat van de openbare ruimte wordt berekend naar de ter plaatse geldende werkelijke situatie, behoudens indien de grenslijn van de bebouwing niet in de bestaande voorgevellijn is geprojecteerd.

Hoofdstuk 2 Bestemmingsregels

Artikel 4 Centrum - 1

4.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum- 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. detailhandel;
- b. zakelijke en maatschappelijke dienstverlening, met dien verstande dat:
 1. deze functie, met uitzondering van de entree, uitsluitend op de verdiepingen en in de onderbouw is toegestaan;
 2. deze ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening' tevens op de begane grond is toegestaan;
- c. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat:
 1. de functie wonen, met uitzondering van de entree, niet is toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
 2. logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- d. daghoreca;
- e. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- f. horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;

2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- g. **horeca - 5** uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- h. een automatiek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - automatiek', met dien verstande dat:
 1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft;
- i. een **studentensociëteit**, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- j. een amusementshal ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. **cultuur en ontspanning**, ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';
- l. **culturele voorzieningen** in de vorm van musea, expositieruimten en galerieën;
- m. **seksinrichtingen**, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichting betreft;
- n. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- o. (fiets)parkeervoorzieningen;
- p. een daktuin, ter plaatse van de aanduiding 'tuin';
- q. **additionele voorzieningen**.

4.2 Bouwregels

4.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 4.1 genoemde doeleinden.

4.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven **bouwvlak** worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De **goothoogte** en de **bouwhoogte** mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte mag bedragen.
- c. De **hoogte van de eerste bouwlaag** dient minimaal 4 meter te bedragen, met dien verstande dat:
 1. de hoogte van een souterrain, voor zover gelegen boven peil, niet bij de hoogte van de eerste bouwlaag wordt gerekend;
 2. indien de bestaande hoogte van de eerste bouwlaag minder bedraagt dan de voorgeschreven minimale hoogte de hoogte van deze bouwlaag minimaal de bestaande hoogte dient te bedragen.
- d. **Hoofdgebouwen** worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan.
- e. De **dakhelling** bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°, met dien verstande dat:
 1. indien de bestaande dakhelling meer, dan wel minder bedraagt, de dakhelling maximaal, respectievelijk minimaal de bestaande dakhelling mag bedragen;
 2. een platte afdekking is toegestaan voor zover bestaand;
 3. dakterrassen niet zijn toegestaan, tenzij bestaand.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- g. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.
- h. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan.
- i. Het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.

4.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De **bouwhoogte** van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen met dien verstande dat:
 1. de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
 2. de hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen maximaal 3 meter bedraagt, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is dan 3 meter.

- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

4.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf [5.4](#).

4.4 Afwijken van de bouwregels

4.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [4.2.2](#) onder c, voor het overschrijden van de minimale [bouwhoogte](#) van de eerste bouwlaag;
- b. lid [4.2.2](#) onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een [kap](#), mits:
 - 1. de denkbeeldige lijnen van de [dakhelling](#), die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en dakkapellen van beperkte omvang;
 - 2. de toegestane maximale bouwhoogte in acht wordt genomen;
 - 3. een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ontstaat;
 - 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de directe omgeving;
 - 5. een goede verhouding met de overwegend voorkomende kapvorm van de directe omgeving is gewaarborgd;
- c. lid [4.2.2](#) onder e, onder 3, voor het toestaan van dakterrassen, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de afstand tussen de omheining van het dakterras en de naar het openbaar gebied gerichte gevel dient minimaal 2 meter te bedragen;
 - 2. de hoogte van de omheining van het dakterras maximaal 1,20 meter bedraagt;
 - 3. het dakterras mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw dan wel van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid [4.2.2](#) onder f, voor het samenvoegen van naast elkaar gelegen gebouwen, onder voorwaarde dat:
 - 1. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast ter plaatse van de 'specifieke bouwaanduiding uitgesloten - samenvoegen';
 - 2. er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen;
 - 3. handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd;
 - 4. de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft;
 - 5. maximaal 4 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt;
 - 6. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het samenvoegen van een bestaand horecapand met een aanliggend pand met het oogmerk daarin één horecabedrijf te vestigen;
- e. lid [4.2.2](#) onder h, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

4.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid [4.4.1](#), is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid [4.3](#) is hierbij van overeenkomstige toepassing.

4.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de begane grond van gebouwen voor wonen;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- e. het gebruik van de begane grond van gebouwen voor zakelijke en maatschappelijke op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- f. het gebruik van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. het gebruik van gebouwen voor horeca - 4 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
- h. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca-4, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- i. het gebruik van gebouwen voor horeca - 5, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een amusementshal, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting anders dan de bestaande seksinrichting.

4.6 Afwijken van de gebruiksregels

4.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 4.1 onder b, juncto lid 4.5 onder e, voor het toestaan van publiekgerichte dienstverlening op de begane grond op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'dienstverlening';
- b. lid 4.1 onder b, onder 1 en c, onder 1, juncto lid 4.5 onder a en e, voor het toestaan van wonen en zakelijke en maatschappelijke dienstverlening op de begane grond, met dien verstande dat deze functies maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond beslaat en niet is gevestigd aan de zijde van de voorgevel en is voorzien van een zelfstandige ontsluiting;
- c. lid 4.1 onder e juncto lid 4.5 onder f, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mits de horecavestiging:
 - 1. geen onevenredige afbreuk doet aan het winkelvestigingsklimaat;
 - 2. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat;
 - 3. het bestaande aantal horecavestigingen in de categorieën 1 tot en met 3 binnen de bestemming Centrum - 1 niet toeneemt;
- d. lid 4.1 onder e en f, juncto lid 4.5 onder h, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;
- e. lid 4.1 onder g, juncto lid 4.5 onder i, voor het toestaan van horeca - 5, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5', met dien verstande dat deze functie uitsluitend op de verdiepingen is toegestaan, behoudens de entree;
- f. lid 4.1 onder j, juncto lid 4.5 onder j, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen niet toeneemt in het plangebied;
- g. lid 4.1 onder m, juncto lid 4.5 onder k, voor het toestaan van seksinrichtingen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

4.6.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, met toepassing van lid 4.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

4.7 Uitsterfregeling

- a. Het gebruik ten behoeve van een amusementshal als bedoeld in lid [4.1](#) onder j, mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest.

4.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' wordt gewijzigd in de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' dan wel van de verbeelding wordt verwijderd, mits het gebruik voor horeca - 4 respectievelijk voor een horecabedrijf gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest;
- b. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' van de verbeelding wordt verwijderd, mits het gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest.

Het bepaalde in sublid [4.6.2](#) is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 5 Centrum - 2

5.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'centrum - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. [detailhandel](#), met dien verstande dat detailhandel op de verdieping(en) uitsluitend is toegestaan als deze functie eveneens op de begane grond is gevestigd;
- b. [zakelijke](#) en [maatschappelijke dienstverlening](#);
- c. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en [logies met ontbijt](#), met dien verstande dat:
 - 1. de functie wonen, met uitzondering van de entree, niet is toegestaan op de begane grond, behoudens bestaand gebruik voor wonen op de begane grond;
 - 2. [logies met ontbijt](#) uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- d. [daghoreca](#);
- e. [horeca - 1](#), [horeca - 2](#) en [horeca - 3](#), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
 - 1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
 - 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
 - 3. deze functie ter plaatse van de aanduiding 'horeca uitgesloten' niet is toegestaan;
- f. [horeca - 1](#), [horeca - 2](#), [horeca - 3](#) en [horeca - 4](#), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', met dien verstande dat:
 - 1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 - 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- g. [horeca - 5](#), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5',
- h. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten](#), met uitzondering van [geluidszoneringplichtige](#) en [risicovolle](#) inrichtingen;
- i. bedrijven als bedoeld in de categorieën 3.1 en 3.2 van de bij dit plan behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten](#), met uitzondering van geluidzoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', met dien verstande dat als categorie 3.2-bedrijf uitsluitend een bedrijf in hout en metaalbewerking (stadswerkplaats) is toegestaan;
- j. een automatiek, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - automatiek', met dien verstande dat:
 - 1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 - 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft;
- k. een [studentensociëteit](#), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- l. casino's, ter plaatse van de aanduiding 'casino';
- m. een amusementshal, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- n. [cultuur en ontspanning](#), ter plaatse van de aanduiding 'cultuur en ontspanning';

- o. seksinrichtingen, ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichtingen betreft;
- p. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- q. (fiets)parkeervoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- s. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten en galerieën;
- t. sport;
- u. additionele voorzieningen.

5.2 Bouwregels

5.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 5.1 genoemde doeleinden.

5.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte mag bedragen.
- c. De hoogte van de eerste bouwlaag dient minimaal 4 meter te bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van een souterrain, voor zover gelegen boven peil, niet bij de hoogte van de eerste bouwlaag wordt gerekend;
 - 2. indien de bestaande hoogte van de eerste bouwlaag minder bedraagt dan de voorgeschreven minimale hoogte de hoogte van deze bouwlaag minimaal de bestaande hoogte dient te bedragen.
- d. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan.
- e. De dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°, met dien verstande dat:
 - 1. indien de bestaande dakhelling meer, dan wel minder bedraagt, de dakhelling maximaal, respectievelijk minimaal de bestaande dakhelling mag bedragen;
 - 2. een platte afdekking is toegestaan voor zover bestaand;
 - 3. dakterrassen niet zijn toegestaan, tenzij bestaand.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- g. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan.
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.
- i. Het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.
- j. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter.

5.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
 - 2. de hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen maximaal 3 meter bedraagt dan wel de bestaande hoogte indien deze meer bedraagt dan 3 meter.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

5.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;

- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf [5.4](#).

5.4 Afwijken van de bouwregels

5.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [5.2.2](#) onder b, voor het overschrijden van de maximaal toegestane [goothoogte](#) en [bouwhoogte](#) tot maximaal 18 respectievelijk 22 meter, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'wetgevingszone - afwijkingsgebied';
- b. lid [5.2.2](#) onder c, voor het overschrijden van de minimale bouwhoogte van de eerste bouwlaag;
- c. lid [5.2.2](#) onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een [kap](#), mits:
 - 1. de denkbeeldige lijnen van de [dakhelling](#), die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en dakkapellen van beperkte omvang;
 - 2. de toegestane maximale bouwhoogte in acht wordt genomen;
 - 3. een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ontstaat;
 - 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de directe omgeving;
 - 5. een goede verhouding met de overwegend voorkomende kapvorm van de directe omgeving is gewaarborgd;
- d. lid [5.2.2](#) onder e, onder 3, voor het toestaan van dakterrassen, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de afstand tussen de omheining van het dakterras en de naar het openbaar gebied gerichte gevel dient minimaal 2 meter te bedragen;
 - 2. de hoogte van de omheining van het dakterras dient maximaal 1,20 meter te bedragen;
 - 3. het dakterras mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw dan wel van het straat- en bebouwingsbeeld;
- e. lid [5.2.2](#) onder f, voor het samenvoegen van naast elkaar gelegen gebouwen, onder voorwaarde dat:
 - 1. er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen;
 - 2. handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd;
 - 3. de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft;
 - 4. maximaal 4 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt;
 - 5. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het samenvoegen van een bestaand horecapand met een aanliggend pand met het oogmerk daarin één horecabedrijf te vestigen.
- f. lid [5.2.2](#) onder g, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

5.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid [5.4.1](#), is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid [5.3](#) is hierbij van overeenkomstige toepassing.

5.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de begane grond van gebouwen voor wonen;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor [logies met ontbijt](#);

- e. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor [horeca - 1](#), [horeca - 2](#), [horeca - 3](#) en [horeca-4](#), met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- f. het gebruik van gebouwen voor [horeca - 1](#), [horeca - 2](#) en [horeca - 3](#) op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. het gebruik van gebouwen ten behoeve van [horeca - 4](#), op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met horeca - 4';
- h. het gebruik van gebouwen voor [horeca - 5](#), op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid [5.1](#) onder h en i zijn toegestaan;
- j. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van [studentensociëteiten](#) op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van een amusementshal, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- l. het gebruik van gebouwen voor een [seksinrichting](#) anders dan de bestaande seksinrichtingen.

5.6 Afwijken van de gebruiksregels

5.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [5.1](#) onder a, voor [detailhandel](#) op de verdiepingen van percelen, waarvan de begane grondlaag voor een andere functie in gebruik is dan detailhandel;
- b. lid [5.1](#) onder c, onder 1, juncto lid [5.5](#) onder a, voor het toestaan van wonen op de begane grond, met dien verstande dat deze functie maximaal 50% van de bruto vloeroppervlakte van de begane grond beslaat en niet is gevestigd aan de zijde van de voorgevel en is voorzien van een zelfstandige ontsluiting;
- c. lid [5.1](#) onder e, juncto lid [5.5](#) onder f, voor het toestaan van [horeca - 1](#), [horeca - 2](#) en [horeca - 3](#) op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mits de horecavestiging:
 - 1. geen onevenredige afbreuk doet aan het winkelvestigingsklimaat;
 - 2. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat;
 - 3. het bestaande aantal horecavestigingen in de categorieën 1 tot en met 3 binnen de bestemming Centrum - 2 niet toeneemt;
- d. lid [5.1](#) onder e, juncto lid [5.5](#) onder f, voor het toestaan van [horeca - 1](#), [horeca - 2](#) en [horeca - 3](#) op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', echter uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 2', mits:
 - 1. de horecavestiging (tevens) een voor het publiek toegankelijke ingang heeft in de zuidgevel van het gebouw;
 - 2. aan de omgevingsvergunning de voorwaarde wordt verbonden dat [horeca - 1](#), [horeca - 2](#) en [horeca - 3](#) uitsluitend is toegestaan in samenhang met de uitoefening van daghoreca in de desbetreffende inrichting;
- e. lid [5.1](#) onder e en f, juncto lid [5.5](#) onder e, voor het toestaan horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;
- f. lid [5.1](#) onder g, juncto lid [5.5](#) onder h, voor het toestaan van [horeca - 5](#) op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5'.
- g. lid [5.1](#) onder h en i, juncto lid [5.5](#) onder i, voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten](#), mits:
 - 1. het geen [geluidszoneringplichtige](#) of [risicovolle inrichtingen](#) betreft;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.
- h. lid [5.1](#) onder k, juncto lid [5.5](#) onder j, voor het toestaan van [studentensociëteiten](#) op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- i. lid [5.1](#) onder m, juncto lid [5.5](#) onder k, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen niet toeneemt in het plangebied;
- j. lid [5.1](#) onder o, juncto lid [5.5](#) onder l, voor het toestaan van [seksinrichtingen](#) op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

5.6.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, met toepassing van lid [5.6.1](#), is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

5.7 Uitsterfregeling

Het gebruik ten behoeve van een amusementshal als bedoeld in lid [5.1](#) onder m, mag niet worden hervat indien dit gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest.

5.8 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen in die zin dat:

- a. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4' wordt gewijzigd in de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' dan wel van de verbeelding wordt verwijderd, mits het gebruik voor horeca - 4 respectievelijk voor een [horecabedrijf](#) gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest;
- b. de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3' van de verbeelding wordt verwijderd, mits het gebruik gedurende een onafgebroken periode van ten minste een jaar gestaakt is geweest.

Het bepaalde in sublid [5.6.2](#) is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 6 Gemengd - 1

6.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd - 1' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. [maatschappelijke](#) en [zakelijke dienstverlening](#) met dien verstande dat deze functies op de verdieping(en) uitsluitend zijn toegestaan als deze functies eveneens op de begane grond zijn gevestigd;
- b. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en [logies met ontbijt](#), met dien verstande dat logies met ontbijt uitsluitend is toegestaan in de woning en ten behoeve hiervan maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;
- c. [detailhandel](#), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. [horeca - 1](#), [horeca - 2](#) en [horeca - 3](#), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
 - 1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
 - 2. deze functie tevens op de verdieping is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- e. [horeca - 1](#), [horeca - 2](#), [horeca - 3](#) en [horeca - 4](#), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4', met dien verstande dat:
 - 1. deze functie uitsluitend op de begane grond is toegestaan;
 - 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- f. [horeca - 5](#), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- g. een café-restaurant uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - 1';
- h. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende [Staat van bedrijfsactiviteiten](#), met uitzondering van [geluidszoneringplichtige](#) en [risicovolle](#) inrichtingen;
- i. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1, 2 en 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van [geluidszoneringplichtige](#) en [risicovolle](#) inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', met dien verstande dat als categorie 3.1-bedrijf uitsluitend een maquettebouwbedrijf is toegestaan;
- j. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1, 2 en 3.2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van [geluidszoneringplichtige](#) en [risicovolle](#) inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.2', met dien verstande dat als categorie 3.2-bedrijf uitsluitend een koffiebranderij is toegestaan;
- k. [culturele voorzieningen](#) in de vorm van musea, expositieruimten, ateliers en galerieën;
- l. [seksinrichtingen](#), ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichtingen betreft;
- m. een [studentensociëteit](#), uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- n. sport;

- o. recreatie;
- p. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- q. (fiets)parkeervoorzieningen;
- r. nutsvoorzieningen ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.
- s. additionele voorzieningen.

6.2 Bouwregels

6.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 6.1 genoemde doeleinden.

6.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte mag bedragen.
- c. De hoogte van de eerste bouwlaag dient minimaal 4 meter te bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van een souterrain, voor zover gelegen boven peil, niet bij de hoogte van de eerste bouwlaag wordt gerekend;
 - 2. indien de bestaande hoogte van de eerste bouwlaag minder bedraagt dan de voorgeschreven minimale hoogte de hoogte van deze bouwlaag minimaal de bestaande hoogte dient te bedragen.
- d. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan.
- e. De dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°, met dien verstande dat:
 - 1. indien de bestaande dakhelling meer, dan wel minder bedraagt, de dakhelling maximaal, respectievelijk minimaal de bestaande dakhelling mag bedragen;
 - 2. een platte afdekking is toegestaan voor zover bestaand;
 - 3. dakterrassen niet zijn toegestaan, tenzij bestaand.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan.
- g. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan;
- h. Het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.
- i. Gebouwen ten behoeve van nutsvoorzieningen hebben een maximale bouwhoogte van 4 meter.

6.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
 - 2. de hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen maximaal 3 meter bedraagt, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is dan 3 meter.
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

6.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.4.

6.4 Afwijken van de bouwregels

6.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [6.2.2](#) onder c, voor het overschrijden van de minimale [bouwhoogte](#) van de eerste bouwlaag;
- b. lid [6.2.2](#) onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een [kap](#), mits:
 - 1. de denkbeeldige lijnen van de [dakhelling](#), die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en dakkapellen van beperkte omvang;
 - 2. de toegestane maximale bouwhoogte in acht wordt genomen;
 - 3. een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ontstaat;
 - 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de directe omgeving;
 - 5. een goede verhouding met de overwegend voorkomende kapvorm van de directe omgeving is gewaarborgd;
- c. lid [6.2.2](#) onder e, onder 3, voor het toestaan van dakterrassen, met inachtneming van de volgende regels:
 - 1. de afstand tussen de omheining van het dakterras en de naar het openbaar gebied gerichte gevel dient minimaal 2 meter te bedragen;
 - 2. de hoogte van de omheining van het dakterras dient maximaal 1,20 meter te bedragen;
 - 3. het dakterras mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw dan wel van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid [6.2.2](#) onder f, voor het samenvoegen van naast elkaar gelegen gebouwen, onder voorwaarde dat:
 - 1. er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen;
 - 2. handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd;
 - 3. de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft;
 - 4. maximaal 4 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt;
 - 5. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het samenvoegen van een bestaand horecapand met een aanliggend pand met het oogmerk daarin één horecabedrijf te vestigen.
- e. lid [6.2.2](#) onder g, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

6.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid [6.4.1](#), is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid [6.3](#) is hierbij van overeenkomstige toepassing.

6.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid [6.1](#) onder i en j zijn toegestaan;
- d. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor [logies met ontbijt](#);
- e. het gebruik van gebouwen voor horeca - 4 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 4';
- f. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor [horeca - 1](#), [horeca - 2](#), [horeca - 3](#) en [horeca-4](#), met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- g. het gebruik van gebouwen voor [horeca - 1](#), [horeca - 2](#) en [horeca - 3](#) op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- h. het gebruik van gebouwen voor [horeca - 5](#), op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- i. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van [detailhandel](#), anders dan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';

- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van amusement, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van studentensociëteiten;
- l. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting anders dan de bestaande seksinrichtingen.

6.6 Afwijken van de gebruiksregels

6.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen, bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 6.1 onder d juncto lid 6.5 onder g, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mits de horecavestiging:
 - 1. geen onevenredige afbreuk doet aan het winkelvestigingsklimaat;
 - 2. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat;
 - 3. het bestaande aantal horecavestigingen in de categorieën 1 tot en met 3 binnen de bestemming Gemengd - 1 niet toeneemt;
- b. lid 6.1 onder d en e, juncto lid 6.5 onder f, voor het toestaan horeca - 1, horeca - 2, horeca - 3 en horeca - 4 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;
- c. lid 6.1 onder f, juncto lid 6.5 onder h, voor het toestaan van horeca - 5 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5'.
- d. lid 6.1 onder h, i en j, juncto lid 6.5 onder c, voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits:
 - 1. het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft;
 - 2. geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.
- e. lid 6.1 onder c, juncto lid 6.5 onder i, voor het vestigen van detailhandel, met dien verstande dat het:
 - 1. of een uitbreiding van een detailhandelsvestiging binnen de bestemming Centrum - 1 of Centrum - 2 betreft, grenzend aan de bestemming Gemengd - 1;
 - 2. of een detailhandelsvestiging betreft dat vanwege de kleinschaligheid niet in de Centrum - 1 of Centrum - 2 bestemming kan zijn gevestigd, bijdraagt aan de sfeer en uitstraling van het gebied, in een gebouw dat in de bestaande situatie geschikt is voor commerciële doeleinden;
- f. lid 6.5 onder k, voor het toestaan van studentensociëteiten op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- g. lid 6.5 onder j, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen in het plangebied niet toeneemt;
- h. lid 6.1 onder l, juncto lid 6.5 onder l, voor het toestaan van seksinrichtingen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

6.6.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, met toepassing van 6.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 7 Gemengd - 2

7.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'gemengd - 2' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke en zakelijke dienstverlening met dien verstande dat deze functies op de verdieping(en) uitsluitend zijn toegestaan als deze functies eveneens op de begane grond zijn gevestigd;
- b. wonen, met inbegrip van bijzondere vormen van huisvesting, zoals begeleid wonen, kamerverhuur en logies met ontbijt, met dien verstande dat ten dienste van de functie logies met ontbijt maximaal twee (slaap)kamers voor toeristisch-recreatief nachtverblijf mogen worden gebruikt en het wonen de hoofdfunctie blijft;

- c. detailhandel, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- d. horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', met dien verstande dat:
 - 1. deze functie uitsluitend op de begane grond, dan wel in het souterrain en de daarboven gelegen bouwlaag, is toegestaan;
 - 2. deze functie tevens op de verdiepingen is toegestaan voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functie beperkt blijft tot de bestaande oppervlakte;
- e. horeca - 5, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- f. bedrijven als bedoeld in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen;
- g. bedrijven als bedoeld in categorieën 1, 2 en 3.1 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, met uitzondering van geluidszoneringplichtige en risicovolle inrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'bedrijf tot en met categorie 3.1', met dien verstande dat als categorie 3.1-bedrijf uitsluitend een garagebedrijf is toegestaan;
- h. culturele voorzieningen in de vorm van musea, expositieruimten, ateliers en galerieën;
- i. seksinrichtingen, uitsluitend ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting', voor zover het de bestaande seksinrichtingen betreft;
- j. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- k. (fiets)parkeervoorzieningen;
- l. additionele voorzieningen.

7.2 Bouwregels

7.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 7.1 genoemde doeleinden.

7.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven bouwvlak worden gebouwd, met dien verstande dat aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen buiten het bouwvlak mogen worden gebouwd.
- b. De goothoogte en de bouwhoogte mogen maximaal de op de verbeelding aangegeven hoogte bedragen, met dien verstande dat indien de bestaande goothoogte en bouwhoogte meer bedragen de goot- en bouwhoogte maximaal de bestaande hoogte mag bedragen.
- c. De hoogte van de eerste bouwlaag dient minimaal 4 meter te bedragen, met dien verstande dat:
 - 1. de hoogte van een souterrain, voor zover gelegen boven peil, niet bij de hoogte van de eerste bouwlaag wordt gerekend;
 - 2. indien de bestaande hoogte van de eerste bouwlaag minder bedraagt dan de voorgeschreven minimale hoogte de hoogte van deze bouwlaag minimaal de bestaande hoogte dient te bedragen.
- d. Hoofdgebouwen worden met een kap afgedekt, met dien verstande dat voor zover bestaande hoofdgebouwen plat zijn afgedekt een platte afdekking is toegestaan;
- e. De dakhelling bedraagt minimaal 45° en maximaal 60°, met dien verstande dat:
 - 1. indien de bestaande dakhelling meer, dan wel minder bedraagt, de dakhelling maximaal, respectievelijk minimaal de bestaande dakhelling mag bedragen;
 - 2. een platte afdekking is toegestaan voor zover bestaand;
 - 3. dakterrassen niet zijn toegestaan, tenzij bestaand.
- f. Het samenvoegen van gebouwen is niet toegestaan;
- g. Het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen is niet toegestaan;
- h. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.
- i. Het realiseren van een doorgang in een gevel naar het achtergelegen binnenterrein, ten behoeve van de functie parkeren, is niet toegestaan.

7.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen met dien verstande dat:
 - 1. de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;

2. de hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen maximaal 3 meter bedraagt, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is dan 3 meter;
- b. De bouwhoogte van andere bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

7.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf [5.4](#).

7.4 Afwijken van de bouwregels

7.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [7.2.2](#) onder c, voor het overschrijden van de minimale [bouwhoogte](#) van de eerste bouwlaag;
- b. lid [7.2.2](#) onder d en e, voor een platte afdekking of een bovenbeëindiging van een gebouw, anders dan een [kap](#), mits:
 1. de denkbeeldige lijnen van de [dakhelling](#), die volgens deze regels maximaal is toegestaan, niet worden overschreden, met uitzondering van ondergeschikte bouwdelen, zoals schoorstenen en dakkapellen van beperkte omvang;
 2. de toegestane maximale bouwhoogte in acht wordt genomen;
 3. een in stedenbouwkundig opzicht samenhangend straat- en bebouwingsbeeld ontstaat;
 4. geen afbreuk wordt gedaan aan de cultuurhistorische waarde van de directe omgeving;
 5. een goede verhouding met de overwegend voorkomende kapvorm van de directe omgeving is gewaarborgd;
- c. lid [7.2.2](#) onder e, onder 3, voor het toestaan van dakterrassen, met inachtneming van de volgende regels:
 1. de afstand tussen de omheining van het dakterras en de naar het openbaar gebied gerichte gevel dient minimaal 2 meter te bedragen;
 2. de hoogte van de omheining van het dakterras dient maximaal 1,20 meter te bedragen;
 3. het dakterras mag geen afbreuk doen aan de cultuurhistorische waarden van het gebouw dan wel van het straat- en bebouwingsbeeld;
- d. lid [7.2.2](#) onder f, voor het samenvoegen van naast elkaar gelegen gebouwen, onder voorwaarde dat:
 1. er onderzoek is verricht naar de bouw- en cultuurhistorische waarde van de gebouwen;
 2. handhaving van waardevolle delen is gewaarborgd;
 3. de parcellering na samenvoeging zichtbaar blijft;
 4. maximaal 4 naast elkaar gelegen panden worden samengevoegd, waarbij de gezamenlijke straatwandlengte van de samengevoegde panden maximaal 30 meter bedraagt;
 5. deze afwijkingsbevoegdheid niet mag worden toegepast voor het samenvoegen van een bestaand horecapand met een aanliggend pand met het oogmerk daarin één horecabedrijf te vestigen;
- e. lid [7.2.2](#) onder g, voor het verwijderen van een al dan niet zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen als een gelijkwaardige zelfstandige ontsluiting naar de verdiepingen gewaarborgd is.

7.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid [7.4.1](#), is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid [7.3](#) is hierbij van overeenkomstige toepassing.

7.5 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor logies met ontbijt;
- d. het gebruik van gebouwen voor horeca - 4;
- e. het gebruik van de verdiepingen van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3, met dien verstande dat dit verbod niet geldt voor zover het bestaand gebruik betreft, mits deze functies beperkt blijven tot de bestaande oppervlakte;
- f. het gebruik van gebouwen voor horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3';
- g. het gebruik van gebouwen voor horeca - 5 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5';
- h. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van detailhandel, anders dan ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel'.
- i. het gebruik van de gronden en bouwwerken ten behoeve van bedrijven, behorende tot een andere categorie dan die welke volgens lid 7.1 onder f en g zijn toegestaan;
- j. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van amusement, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal';
- k. het gebruik van gronden en bouwwerken ten behoeve van studentensociëteiten;
- l. het gebruik van gebouwen voor een seksinrichting anders dan de bestaande seksinrichtingen.

7.6 Afwijken van de gebruiksregels

7.6.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid 7.1 onder d juncto lid 7.5 onder f, voor het toestaan van horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca tot en met categorie 3', mits de horecavestiging:
 - 1. geen onevenredige afbreuk doet aan het winkelvestigingsklimaat;
 - 2. geen onevenredige afbreuk doet aan het woon- en leefklimaat;
 - 3. het bestaande aantal horecavestigingen binnen de bestemming Gemengd - 2 niet toeneemt;
- b. lid 7.1 onder d, juncto lid 7.5 onder e, voor het toestaan horeca - 1, horeca - 2 en horeca - 3 op de verdiepingen, mits het een uitbreiding van een bestaande horecavestiging betreft;
- c. lid 7.1 onder e, juncto lid 7.5 onder g, voor het toestaan van horeca - 5 op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'horeca van categorie 5'.
- d. lid 7.1 onder e en f juncto lid 7.5 onder i, voor de vestiging van bedrijven die naar de aard en invloed op de omgeving gelijk te stellen zijn met bedrijven die zijn genoemd in de categorieën 1 en 2 van de bij dit plan behorende Staat van bedrijfsactiviteiten, mits het geen geluidszoneringplichtige of risicovolle inrichtingen betreft en geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de milieusituatie.
- e. lid 7.5 onder j, voor het toestaan van een amusementshal op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van cultuur en ontspanning - amusementshal', met dien verstande dat het bestaande aantal amusementshallen in het plangebied niet toeneemt;
- f. lid 7.5 onder k, voor het toestaan van studentensociëteiten op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van maatschappelijk - studentensociëteit';
- g. lid 7.1 onder i, juncto lid 7.5 onder l, voor het toestaan van seksinrichtingen op percelen ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting' anders dan de bestaande.

7.6.2 Voorwaarden voor afwijking

Afwijken van de regels, met toepassing van lid 7.6.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Artikel 8 Groen

8.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'groen' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. groen voorzieningen;
- b. bermen en beplantingen;
- c. recreatieve voorzieningen, waaronder speelvoorzieningen;
- d. kunst;
- e. een theeschenkerij, ter plaatse van de aanduiding 'horeca';
- f. fiets- en voetpaden;
- g. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- h. waterlopen en waterpartijen;
- i. additionele voorzieningen.

8.2 Bouwregels

8.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid 8.1 genoemde doeleinden.
- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 4 meter, ter plaatse van de aanduiding 'horeca'.
- c. In afwijking van het bepaalde onder a zijn gebouwen toegestaan tot een maximale bouwhoogte van 4 meter, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening'.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a mogen gebouwen ten behoeve van de in lid 8.1, onder d, genoemde functie uitsluitend binnen een op de verbeelding aangegeven bouwwlak worden gebouwd.

8.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen.

8.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf 5.4.

8.4 Afwijken van de bouwregels

8.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 8.2.1 voor het bouwen van gebouwen ten dienste van de bestemming, zoals gebouwen voor onderhoud en beheer of voor recreatief (mede)gebruik van de in lid 8.1 bedoelde gronden.

8.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid 8.4.1, is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid 8.3 is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 9 Maatschappelijk

9.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'maatschappelijk' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. maatschappelijke dienstverlening;

- b. [culturele voorzieningen](#), waaronder begrepen beurzen;
- c. parkeergarages, al dan niet ondergronds, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. [horeca - 1](#) en [horeca - 2](#), ter plaats van de aanduiding 'horeca';
- e. [detailhandel](#), ter plaatse van de aanduiding 'detailhandel';
- f. een fiets-/voetgangersverbinding, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- g. parkeervoorzieningen;
- h. groenvoorzieningen;
- i. water;
- j. [additionele voorzieningen](#).

9.2 Bouwregels

9.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid [9.1](#) genoemde doeleinden.

9.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van [gebouwen](#) gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven [bouwvlak](#) worden gebouwd.
- b. De [bouwhoogte](#) mag maximaal de aangegeven bouwhoogte bedragen.
- c. Ter plaatse van de aanduiding 'onderdoorgang' bedraagt de hoogte van de onderdoorgang minimaal 4 meter, met dien verstande dat indien de bestaande hoogte lager is, de hoogte van de onderdoorgang minimaal de bestaande hoogte bedraagt, gerekend vanaf peil.

9.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De [bouwhoogte](#) van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2,50 meter, met dien verstande dat de bestaande hoogte geldt als deze meer bedraagt dan 2,50 meter;
- b. De hoogte van deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen mag maximaal 3 meter bedragen, dan wel de bestaande hoogte indien deze hoger is dan 3 meter;
- c. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

9.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmetingen van de bebouwing, ten behoeve van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf [5.4](#).

9.4 Afwijken van de bouwregels

9.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [9.2.2](#) onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane bouwhoogte met maximaal 2 meter.

9.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid [9.4.1](#), is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Het gestelde in lid [9.3](#) is hierbij van overeenkomstige toepassing.

Artikel 10 Recreatie

10.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'recreatie' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. voorzieningen ten behoeve van de roeisport;
- b. dagrecreatieve voorzieningen;
- c. terrassen;
- d. aanlegsteigers;
- e. parkeervoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen.

10.2 Bouwregels

10.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid [10.1](#) genoemde doeleinden.

10.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen gelden de volgende bepalingen:

- a. De gebouwen mogen uitsluitend binnen het op de verbeelding aangegeven [bouwvlak](#) worden gebouwd.
- b. De [bouwhoogte](#) mag maximaal de aangegeven hoogte bedragen.

10.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De [bouwhoogte](#) van erf- en terreinafscheidingen mag maximaal 2,50 meter bedragen.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouwen zijnde, mag maximaal 6 meter bedragen.

10.3 Afwijken van de bouwregels

10.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid [10.2.2](#) onder b ten behoeve van het vergroten van de toegestane [bouwhoogte](#) met maximaal 2 meter.

10.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid [10.3.1](#), is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
- b. het straat- en bebouwingsbeeld;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden:

Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf [5.4](#).

Artikel 11 Tuin

11.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'tuin' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. tuinen behorende bij de op de aangrenzende gronden gelegen hoofdgebouwen;
- b. parkeervoorzieningen, uitsluitend voor zover het bestaande parkeervoorzieningen betreft;
- c. een ondergrondse parkeergarage, ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. speelvoorzieningen;
- e. natuurlijke en landschappelijke waarden.

11.2 Bouwregels

11.2.1 Algemene bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid [11.1](#) genoemde doeleinden.

- b. In afwijking van het bepaalde onder a zijn de bestaande bijbehorende bouwwerken toegestaan.

11.2.2 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, gelden de volgende bepalingen:

- a. De bouwhoogte van erf- en terreinafscheidingen mag voor (het verlengde van) de voorgevel maximaal 1 meter bedragen en achter (het verlengde van) de voorgevel maximaal 2 meter.
- b. De bouwhoogte van overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, mag maximaal 4 meter bedragen.
- c. De bouwhoogte van bestaande bijbehorende bouwwerken bedraagt maximaal de bestaande hoogte.

11.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken voor bewoning;
- b. het gebruik van aangebouwde bijbehorende bouwwerken voor zelfstandige bewoning;
- c. het gebruik van vrijstaande bijbehorende bouwwerken ten behoeve van een aan huis verbonden;
- d. het gebruik van de gronden voor parkeren, anders dan de bestaande parkeervoorzieningen.

11.4 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

11.4.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden oppervlakteverhardingen aan te brengen.

11.4.2 Uitzondering op de vergunningplicht

Het in lid 11.4.1 vervatte verbod is niet van toepassing op het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden die:

- a. betrekking hebben op het aanleggen van een oppervlakteverharding met een totale oppervlakte van ten hoogste 30 m²;
- b. het onderhoud of vervanging van bestaande verharding betreffen;
- c. reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- d. betrekking hebben op een ingevolge de Monumentenwet 1988 of een gemeentelijke verordening aangewezen monument en daarvoor tevens een omgevingsvergunning is vereist als bedoeld in artikel 2.1, lid 1, onder f, of artikel 2.2, lid 1, onder b. van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht (omgevingsvergunning voor een monumentenactiviteit).

11.4.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De in lid 11.4.1 genoemde omgevingsvergunning kan slechts worden verleend, indien geen onevenredige afbreuk wordt gedaan aan de natuurlijke, landschappelijke, ecologische en/of cultuurhistorische waarden van de gronden.

Artikel 12 Verkeer - Verblijf

12.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'verkeer en verblijf' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. wegen, fiets- en voetpaden;
- b. parkeervoorzieningen;
- c. ondergrondse parkeergarages ter plaatse van de aanduiding 'parkeergarage';
- d. terrassen ten behoeve van horecabedrijven;
- e. warenmarkten;
- f. standplaatsen voor straathandel, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van detailhandel - standplaats';
- g. een kiosk, ter plaatse van de aanduiding 'kiosk';
- h. een poffertjessalon, ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - poffertjeskraam';
- i. evenementen;
- j. nutsvoorzieningen, ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- k. een ondergrondse toiletvoorziening, voor zover het bestaand gebruik betreft;
- l. aan de gevel aangebrachte reclame-uitingen, luifels en zonweringen voor zover deze zijn bevestigd aan de gevels van bebouwing direct grenzend aan de bestemming Verkeer - Verblijf;

- m. bermen, taluds, groenvoorzieningen en waterlopen;
- n. speelvoorzieningen;
- o. [additionele voorzieningen](#).

12.2 Bouwregels

- a. Er zijn wat de bebouwing betreft bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid [12.1](#) genoemde doeleinden.
- b. De [bouwhoogte](#) van een kiosk en een poffertjessalon bedraagt maximaal 3,50 meter;
- c. De bouwhoogte van nutsvoorzieningen bedraagt maximaal 4 meter en heeft een maximale oppervlakte van 25m² per gebouw.
- d. In afwijking van het bepaalde onder a zijn overbouwingen met een maximale bouwhoogte van 20 meter toegestaan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke bouwaanduiding - overbouwing'.
- e. In afwijking van het bepaalde onder a zijn deuren en hekwerken ter afsluiting van stegen, met een maximale hoogte van 3 meter, dan wel de bestaande hoogte, toegestaan. Voor overige bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat de [bouwhoogte](#) maximaal 6 meter mag bedragen.

12.3 Afwijken van de bouwregels

12.3.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in:

- a. lid [12.1](#) onder j, ten behoeve van nutsvoorzieningen op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'nutsvoorziening';
- b. lid [12.1](#) onder g, voor het toestaan van een kiosk op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'kiosk', met dien verstande dat het aantal kiosken niet toeneemt;
- c. lid [12.1](#) onder h, voor het toestaan van een poffertjessalon op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'specifieke vorm van horeca - poffertjeskraam', met dien verstande dat het aantal poffertjessalons niet toeneemt.

12.3.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid [12.3.1](#), is slechts mogelijk indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. de woonsituatie;
 - b. het straat- en bebouwingsbeeld;
 - c. de verkeersveiligheid;
 - d. de sociale veiligheid;
 - e. de milieusituatie;
 - f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden;
- Voor een toelichting zie de juridische toelichting in paragraaf [5.4](#).

Artikel 13 Water

13.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'water' aangewezen gronden zijn bestemd voor:

- a. water;
- b. een fiets-/voetgangersverbinding, ter plaatse van de aanduiding 'verkeer';
- c. een noodtrap van het Groninger Museum;
- d. scheepvaartverkeer;
- e. bermen en groenvoorzieningen;
- f. additionele voorzieningen, waaronder bruggen, dammen en/of duikers.

13.2 Bouwregels

13.2.1 Algemene bouwregels

Er zijn wat de bebouwing betreft uitsluitend gebouwen en bouwwerken, geen gebouw zijnde, toegestaan ten behoeve van de in lid [13.1](#) genoemde doeleinden.

13.2.2 Gebouwen

Voor het bouwen van gebouwen geldt dat de [oppervlakte](#) van de gebouwen maximaal 25 m² mag bedragen en de [bouwhoogte](#) maximaal 3 meter.

13.2.3 Bouwwerken, geen gebouw zijnde

Voor het bouwen van bouwwerken, geen gebouw zijnde, geldt dat:

- a. de bouwhoogte maximaal 6 meter mag bedragen;
- b. in afwijking van a de bouwhoogte van de noodtrap van het Groninger Museum maximaal de bestaande hoogte mag bedragen.

13.3 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval het gebruik van gronden ten behoeve van ligplaatsen voor woon- en bedrijfsschepen gerekend.

Artikel 14 Waarde - Archeologie 1

14.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Archeologie 1' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud van archeologische waarden.

14.2 Bouwregels

Voor het bouwen van bouwwerken met een grotere oppervlakte dan 30 m² en een grotere diepte dan 0,30 meter beneden maaiveld, waarvoor een omgevingsvergunning is vereist, geldt dat deze uitsluitend mogen worden gebouwd nadat de aanvrager een archeologisch rapport heeft overlegd, waarin de archeologische waarde van het terrein dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord naar het oordeel van burgemeester en wethouders in voldoende mate is vastgesteld. Indien archeologische waarden worden aangetroffen, dient een advies te worden ingewonnen ten aanzien van de voorgenomen werken bij een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

14.3 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats en afmeting van de bouwwerken. De nadere eisen zijn erop gericht de archeologische waarden zoveel mogelijk in de grond (in situ) te behouden.

14.4 Afwijken van de bouwregels

14.4.1 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 14.2 mits aan één van de volgende voorwaarden wordt voldaan:

- a. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat er geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.
- b. Op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat de archeologische waarden door de bouwactiviteiten niet onevenredig worden geschaad.
- c. Er worden technische maatregelen getroffen, waardoor archeologische resten in de bodem kunnen worden behouden.
- d. Er wordt archeologisch onderzoek door middel van opgraving uitgevoerd op basis van een door het bevoegd gezag goedgekeurd programma van eisen.
- e. De bouw van het bouwwerk wordt begeleid door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

14.4.2 Voorwaarden voor afwijken

Indien burgemeester en wethouders voornemens zijn om aan de in lid 14.4.1 genoemde vergunning voorwaarden te verbinden wordt een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg om advies gevraagd.

14.5 Omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of van werkzaamheden

14.5.1 Vergunningplicht

Het is verboden om zonder omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden de volgende activiteiten uit te voeren, zulks ongeacht het bepaalde in de regels bij de andere op deze gronden van toepassing zijnde bestemmingen:

- a. het ontgronden, afgraven, egaliseren en ophogen van de gronden en/of het anderszins ingrijpend wijzigen van de bodemstructuur;
- b. het verwijderen en/of aanbrengen van bomen en diepwortelende beplanting;
- c. het aanleggen van ondergrondse of bovengrondse energie-, transport- en/of communicatieleidingen en daarmee verband houdende constructies, installaties of apparatuur.

14.5.2 Uitzondering van de vergunningplicht

Het in lid 14.5.1 vervatte verbod is niet van toepassing op een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden:

- a. die het normale onderhoud betreffen;

- b. die reeds in uitvoering zijn op het tijdstip van het van kracht worden van dit plan;
- c. tot een oppervlakte kleiner dan 30 m² en een diepte kleiner dan 0,30 meter beneden maaiveld;
- d. in het kader van archeologisch onderzoek en het doen van opgravingen, mits verricht door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg.

14.5.3 Voorwaarden voor vergunningverlening

De omgevingsvergunning voor het uitvoeren van een werk, geen bouwwerk zijnde, of werkzaamheden wordt niet verleend dan nadat de aanvrager een rapport heeft overgelegd waarin, naar oordeel van burgemeester en wethouders:

- a. de archeologische waarde van het terrein, dat blijkens de aanvraag zal worden verstoord, in voldoende mate is vastgesteld;
- b. in voldoende mate is aangegeven op welke wijze de archeologische waarden worden bewaard en/of gedocumenteerd.

14.6 Wijzigingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen het plan wijzigen door de bestemming Waarde - Archeologie 1 van de verbeelding te verwijderen indien op basis van archeologisch onderzoek door een deskundige op het terrein van de archeologische monumentenzorg is aangetoond dat ter plaatse geen archeologische waarden (meer) aanwezig zijn.

Artikel 15 Waarde - Beschermd stadsgezicht

15.1 Bestemmingsomschrijving

De voor 'Waarde - Beschermd stadsgezicht' aangewezen gronden zijn, naast het bepaalde in de andere voor die gronden aangewezen bestemmingen, bestemd voor het behoud (en herstel) van de historisch-ruimtelijke karakteristiek van het gebied.

15.2 Nadere eisen

Burgemeester en wethouders kunnen nadere eisen stellen aan de plaats, de afmetingen en de gevelindeling van de bebouwing, ten behoeve van het behoud (en herstel) van de historisch-ruimtelijke karakteristiek van het Beschermd Stadsgezicht.

Hoofdstuk 3 Algemene regels

Artikel 16 Anti-dubbelregel

Grond die eenmaal in aanmerking is genomen bij het toestaan van een bouwplan waaraan uitvoering is gegeven of alsnog kan worden gegeven, blijft bij de beoordeling van latere bouwplannen buiten beschouwing.

Artikel 17 Algemene gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit bestemmingsplan, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt in ieder geval gerekend:

- a. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een seksinrichting, op andere percelen dan ter plaatse van de aanduiding 'seksinrichting';
- b. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de opslag van aan hun gebruik onttrokken voer-, vaar- of vliegtuigen, werktuigen of machines of onderdelen daarvan, verpakkingsmaterialen, schroot- en afbraak- en bouwmaterialen, bagger en grondspecie, afval, puin, grind of brandstoffen, anders dan in verband met het normale onderhoud of ter verwezenlijking van de bestemming;
- c. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor de uitoefening van een automaten/amusementshal, voor zover het bestaande aantal automaten/amusementshallen in het plangebied wordt overschreden;
- d. het gebruik van de gronden en bouwwerken voor standplaatsen voor woonwagens.

Artikel 18 Algemene bouwregels

18.1 Woningplitsing

Het is verboden ter plaatse van de aanduiding 'overig - woningplitsing' een bestaande woning te veranderen in en/of te vergroten tot twee of meer zelfstandige woningen.

18.2 Afwijkingsbevoegdheid

Burgemeester en wethouders kunnen bij een omgevingsvergunning afwijken van het bepaalde in lid 18.1:

- a. mits:
 - 1. de gebruiksoppervlakte van de woonfunctie van de bestaande woning groter is dan of gelijk is aan 140m², en

2. de gebruiksoppervlakte volgens NEN 2580 van elke zelfstandige woning die als gevolg van de splitsing ontstaat niet kleiner is dan 50m²;
- b. voor het splitsen ten behoeve van een meergeneratiewoning.

18.3 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels, als bedoeld in lid **18.2** is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het woon- en leefmilieu;
- b. de parkeersituatie;
- c. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

18.4 Specifieke gebruiksregels

Tot een gebruik in strijd met dit artikel, zoals bedoeld in artikel 2.1, eerste lid, onder c, van de Wet algemene bepalingen omgevingsrecht en artikel 7.2 van de Wet ruimtelijke ordening, wordt, onverminderd het bepaalde in lid 2, in ieder geval gerekend het gebruik van een bestaande woning als meer dan één zelfstandige woning.

Artikel 19 Uitsluiting aanvullende werking bouwverordening

De voorschriften van de Bouwverordening ten aanzien van onderwerpen van stedenbouwkundige aard blijven overeenkomstig het gestelde in artikel 9 lid 2 van de Woningwet buiten toepassing, behalve ten aanzien van de volgende onderwerpen:

- a. de parkeergelegenheid en de laad- en losmogelijkheden;
- b. de ruimte tussen bouwwerken.

Artikel 20 Algemene afwijkingsbevoegdheid

20.1 Afwijkingsbevoegdheid

Voor zover zulks niet op grond van een andere bepaling van de regels kan worden toegestaan, kunnen burgemeester en wethouders bij een omgevingsvergunning afwijken van:

- a. de voorgeschreven maximale maten, afmetingen en percentages tot ten hoogste 10% of 1 meter;
- b. voor aanpassing in geringe mate van het beloop of het profiel van wegen of de aansluiting van wegen onderling, indien de verkeersveiligheid en/of -intensiteit daartoe aanleiding geven;
- c. voor overschrijding van de bouw- en/of maatvoeringsgrenzen:
 1. indien een meetverschil of de situatie ter plekke daartoe aanleiding geeft;
 2. ten behoeve van stoepen, toegangen, portieken, hellingbanen, buitentrappen, terrassen, erkers, balkons, luifels, hijsinrichtingen, lift- en trappenhuizen alsmede naar de aard vergelijkbare delen van bouwwerken;
- d. voor overschrijding van de **bouwhoogte** van gebouwen ten behoeve van plaatselijke verhogingen, zoals schoorstenen, luchtkokers, liftkokers, lichtkappen en buitentrappen, mits:
 1. de oppervlakte van de vergroting maximaal 25 m² bedraagt;
 2. deze bouwhoogte met maximaal 25% wordt overschreden;
- e. voor het oprichten van kleine, niet voor bewoning bestemde, gebouwtjes voor zakelijke doeleinden, zoals kiosken en naar aard en omvang daarmee gelijk te stellen gebouwtjes, met een maximale inhoud van 50 m³;
- f. voor het oprichten van bouwwerken van openbaar nut en voor duurzame energieopwekking, zoalsabri's, telefooncellen, transformatorhuisjes, gasreducerstations, pompgebouwen voor warmte-koudeopslag en daarmee gelijk te stellen bouwwerken met een maximale inhoud van 200 m³;
- g. voor het oprichten van containers voor het inzamelen van huishoudelijke afvalstoffen, als bedoeld in artikel 1.1., eerste lid, Wet milieubeheer, met een maximale inhoud van 200m³, met dien verstande dat voor ondergrondse containers geen maatvoeringsbeperkingen gelden;
- h. voor het realiseren van voorzieningen ten behoeve van de verkeers- en waterinfrastructuur;
- i. voor het bouwen van een collector voor warmteopwekking of een paneel voor elektriciteitsopwekking op een dak van een bouwwerk;
- j. voor het oprichten van bouwwerken, geen gebouw zijnde, zoals vlaggenmasten, reclame-uitingen tot een maximale hoogte van 6 meter, gedenktekens, beeldhouwwerken en andere kunstuitingen;
- k. voor het innemen van een standplaats voor straathandel;
- l. voor het oprichten van geluidwerende voorzieningen met een bouwhoogte van maximaal 4 meter;
- m. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, tot maximaal 10 meter vanaf **peil**, met dien verstande dat voor reclame-uitingen een maximale hoogte van 6 meter geldt;
- n. voor overschrijding van de toegestane bouwhoogte van bouwwerken, geen gebouwen zijnde, ten behoeve van zend-, ontvang- en/of sirenemasten, tot maximaal 40 meter vanaf peil.

20.2 Voorwaarden voor afwijken

Afwijken van de regels met toepassing van lid [20.1](#) is slechts mogelijk, indien geen onevenredige aantasting plaatsvindt van:

- a. het straat- en bebouwingsbeeld;
- b. de woonsituatie;
- c. de verkeersveiligheid;
- d. de sociale veiligheid;
- e. de milieusituatie;
- f. de gebruiksmogelijkheden van de aangrenzende gronden.

Hoofdstuk 4 Overgangs- en slotregels

Artikel 21 Overgangsrecht

21.1 Overgangsrecht bouwwerken

1. Een bouwwerk dat op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan aanwezig of in uitvoering is, dan wel gebouwd kan worden krachtens een omgevingsvergunning voor het bouwen, en afwijkt van het plan, mag, mits deze afwijking naar aard en omvang niet wordt vergroot,
 - a. gedeeltelijk worden vernieuwd of veranderd;
 - b. na het teniet gaan ten gevolge van een calamiteit geheel worden vernieuwd of veranderd, mits de aanvraag van de omgevingsvergunning voor het bouwen wordt gedaan binnen twee jaar na de dag waarop het bouwwerk is teniet gegaan.
2. Het bevoegd gezag kan eenmalig in afwijking van het eerste lid een omgevingsvergunning verlenen voor het vergroten van de inhoud van een bouwwerk als bedoeld in het eerste lid met maximaal 10%.
3. Het eerste lid is niet van toepassing op bouwwerken die weliswaar bestaan op het tijdstip van inwerkingtreding van het plan, maar zijn gebouwd zonder vergunning en in strijd met het daarvoor geldende plan, daaronder begrepen de overgangsbepaling van dat plan.

21.2 Overgangsrecht gebruik

1. Het gebruik van grond en bouwwerken dat bestond op het tijdstip van inwerkingtreding van het bestemmingsplan en hiermee in strijd is, mag worden voortgezet.
2. Het is verboden het met het bestemmingsplan strijdige gebruik, bedoeld in het eerste lid, te veranderen of te laten veranderen in een ander met dat plan strijdig gebruik, tenzij door deze verandering de afwijking naar aard en omvang wordt verkleind.
3. Indien het gebruik, bedoeld in het eerste lid, na het tijdstip van inwerkingtreding van het plan voor een periode langer dan een jaar wordt onderbroken, is het verboden dit gebruik daarna te hervatten of te laten hervatten.
4. Het eerste lid is niet van toepassing op het gebruik dat reeds in strijd was met het voorheen geldende bestemmingsplan, daaronder begrepen de overgangsbepalingen van dat plan.

Artikel 22 Slotregel

Deze regels worden aangehaald als:

Regels van het bestemmingsplan Binnenstad.

BIJLAGE II

Rekenblad analyse FSI-waarden

RAPPORT STEDEBOUWKUNDIGE LOCATIE

Datum

8 april 2018

Versie

Definitief

Bebouwde oppervlakte 'bouwblok groot'

Oosterstraat - Poelestraat - Schuitendiep - Steentlstraat

2-laags	3-laags	4-laags	5-laags
15,06	14,06	12,5	13,86
31,22	15,48	14,35	14,86
39,32	15,78	14,65	14,89
45,49	15,96	15,04	18,57
51,73	16,11	17,12	27,89
51,77	18,09	17,41	30,3
551,69	19,14	18,53	44,69
Casino -> 696	19,46	19,24	48,19
	19,7	20,22	50,64
	21,03	21,77	55,28
	21,61	23,85	59,67
	22,73	24,43	89,06
	23,45	25,9	97,83
	25,35	25,98	157,51
	25,52	26,18	182,57
	26,27	28,03	194,87
	26,35	28,45	754,49
	27,89	30,12	
	28,56	31,3	
	28,89	32,25	
	29,11	32,88	
	32,6	34,6	
	32,78	35,43	
	34,04	35,7	
	35,07	36,02	
	35,32	36,89	
	35,73	38,09	
	36,43	41,51	
	40,16	41,82	
	42,49	44,09	
	43,5	45,58	
	44,63	46	
	44,98	47,26	
	45,14	47,4	
	46,21	48,06	
	46,52	49,36	
	47,64	49,72	
	48,8	51,66	
	49,97	58,29	
	50,04	65,19	
	50,09	66,61	
	51,26	68,17	
	53,17	74,91	
	53,76	76,25	
	55,57	82,15	
	57,08	83,51	
	59,79	88,57	
	59,84	89,28	
	60,03	103,4	
	61,9	107,7	
	63,66	134,7	
	64,45	135,6	
	65,81	146,9	
	71,54	185,5	
	78	212,9	
	79,3	332,8	
	79,57	340,5	
	80,16		
	80,2		
	80,56		
	80,63		
	81,39		
	83,47		
	85,16		
	90,18		
	91,87		
	93,44		
	111,68		
	113,68		
	124,43		
	125,3		

1482,28 m2	3639,56 m2	3662,32 m2	1855,17 m2
x	x	x	x
2	3	4	5
=	=	=	=
2964,56	+ 10918,68	+ 14649,28	+ 9275,85
=			
			37808 m2

Bebouwde oppervlakte 'bouwblok klein'

Ged. Kattendiep - Kleine Peperstraat - Peperstraat - Poelestraat - Schuitendiep

2-laags	3-laags	4-laags	5-laags
31,22	14,06	26,18	30,3
551,69	19,46	28,03	50,64
Casino -> 696	21,03	30,12	59,67
	21,61	34,6	
	22,73	36,02	
	25,35	38,09	
	26,27	44,09	
	26,35	47,4	
	28,56	48,06	
	28,89	49,36	
	35,73	66,61	
	43,5	88,57	
	46,52	89,28	
	47,64	107,77	
	63,66	135,63	
	71,54	340,54	
	79,3		
	80,56		
	90,18		
	91,87		
	113,68		

1278,91 m2	998,49 m2	1210,35 m2	140,61 m2
x	x	x	x
2	3	4	5
=	=	=	=
2557,82	+ 2995,47	+ 4841,4	+ 703,05
=			
			11098 m2

Berekening stedelijke dichtheid in FSI*

*(grondoppervlak / vloeroppervlak = Floor Space Index)

	Vloeroppervlak	Grondoppervlak	FSI-waarde
Bouwblok 'groot'	37808 m2	÷ 18772 m2	= 2,014
Bouwblok 'klein'	11098 m2	÷ 7017 m2	= 1,582

TEKENWERK

RAPPORT STEDEBOUWKUNDIGE LOCATIE

Datum

8 april 2018

Versie

Definitief





groen



water



- prive
- horeca
- detailhandel





- 8 meter boven N.A.P.
- 7 meter boven N.A.P.
- 6 meter boven N.A.P.
- 5 meter boven N.A.P.
- 4 meter boven N.A.P.
- 3 meter boven N.A.P.
- 2 meter boven N.A.P.
- 1 meter boven N.A.P.
- Bebouwde ruimte



Herontwikkeling terrein Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving: Locatieanalyse
Hoogtekaart
Tekeningnummer: ANA.plg.05
Schaal: 1:1000
Formaat: A3

Groep: Team3
Coach: Dhr. J. de Haan
Datum: 06 - 04 - 2018
Fase: Vooronderzoek

Opdrachtgever: Gemeente Groningen
Harm Buitersplein 1 - Groningen

 = bebouwd



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving	Locatieanalyse Bebouwde Ruimte
Tekeningnummer:	ANA.plg.06
Schaal:	1:1000
Formaat:	A3

Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	06 - 04 - 2018
Fase:	Vooronderzoek

Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitenplein 1 - Groningen
----------------	--

 = onbebouwd



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving	Locatieanalyse Onbebouwde Ruimte
Tekeningnummer:	ANA.plg.07
Schaal:	1:1000
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	06 - 04 - 2018
Fase:	Vooronderzoek
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitenplein 1 - Groningen



Herontwikkeling terrein Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving	Locatieanalyse Routing
Tekeningnummer:	ANA.plg.08
Schaal:	1:1000
Formaat:	A3

Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	06 - 04 - 2018
Fase:	Vooronderzoek

Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitenplein 1 - Groningen
----------------	--



TOEKOMSTVISIE

Herontwikkelingsonderzoek terrein Holland Casino Groningen

Auteurs

*Joseph Gardella,
Marnix Prins,
Lars Ruinemans*

Opdrachtgever

*Gemeente Groningen
Dhr. Jan Martijn Eekhof*

Datum

26 maart 2018

Versie

Definitief

Projectgegevens

Project *Herontwikkelingsonderzoek terrein Holland Casino Groningen*
Locatie *Groningen*
Adres *Kattendiep 150*
Opdrachtgever *Gemeente Groningen*
Contactpersoon *Dhr. Jan Martijn Eekhof*
Email *jan.martijn.eekhof@groningen.nl*
Telefoonnummer *06 3167 1331*

Begeleider *Dhr. J. de Haan*
Lezer *Mevr. V. Diderich-Georgievskia*

Opleiding *Bouwkunde, specialisatie Architectuur*
Opleidingsfase *Afstudeeronderzoek*
Onderwijsinstelling *Hanzehogeschool Groningen*

Groepsleden	<i>Joseph Gardella</i>	<i>335394</i>	<i>j.g.gardella@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Marnix Prins</i>	<i>319403</i>	<i>m.h.prins@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Lars Ruinemans</i>	<i>333143</i>	<i>l.ruinemans@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>



Inhoudsopgave

PROJECTGEGEVENS	1
INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
2. ONDERZOEKSVRAAG I	4
2.1 HET ESTHETISCH WENSBEELD	4
2.2 RUIMTELIJK WENSBEELD	4
2.2.1 Veranderingen	4
2.2.2 Dynamiek	5
2.2.3 De verstillings	5
2.2.4 Kattenbrug	6
2.3 ARCHITECTONISCH WENSBEELD	7
2.3.1 Basisprincipes	7
2.3.2 De relatie met de context:	7
2.3.3 De bouwwerk-specifieke elementen:	7
2.3.4 Het beschermde stadsgezicht	8
2.3.5 Extra belangen	8
2.4 DEELCONCLUSIE ONDERZOEKSVRAAG I	9
3. ONDERZOEKSVRAAG II	10
3.1 EEN DYNAMISCHE STAD	10
3.2 EEN GROENE BINNENSTAD	10
3.3 SOCIALE COHESIE	10
3.4 DE VOETGANGER	10
3.5 DE FIETSER	10
3.6 ENERGIENEUTRAAL 2035	11
3.7 DEELCONCLUSIE ONDERZOEKSVRAAG II	11
4. ONDERZOEKSVRAAG III	12
4.1 VERKEER	12
4.1.1 Voetgangers & fietsers	12
4.1.2 Gemotoriseerd verkeer	13
4.2 OPENBAAR VERVOER	13
4.3 INFRASTRUCTUUR	14
4.4 DEELCONCLUSIE ONDERZOEKSVRAAG III	14
5. ONDERZOEKSVRAAG IV	15
5.1 BELEVING	15
5.2 FUNCTIES	16
5.2.1 Winkellandschap	16
5.2.2 Woningbouwlocaties	16
5.3 LEEFBAARHEID	17
5.4 DEELCONCLUSIE ONDERZOEKSVRAAG IV	17
6. CONCLUSIE	18
7. BRONNEN	19

1. Inleiding

Het gedempte kattendiep, de locatie van het Holland Casinoterrein is een bijzondere. Ooit was het één van de vele Groningse grachten, ‘diepen’, zoals men deze noemt in de stad. Het was een plek van handel en commercie. Ooit was het een plek van industrie, een textielfabriek. Ooit was het een plek van vergane glorie, een armoedig stukje vergeten stad. Ooit was het dé plek voor een potje gokken, een luxe avond in een waar gokpaleis. En nu vraagt deze plek om een nieuwe invulling, daar zal in dit herontwikkelingsonderzoek naar worden gekeken.

In dit rapport worden de resultaten van het onderzoek naar toekomstvisie en -ontwikkeling geanalyseerd. Dit onderzoek is één van de onderdelen waarop een programma van eisen geschreven wordt. Dit deelonderzoek wordt uitgevoerd door de beantwoording van de opgestelde deel- en onderzoeksvragen middels deskresearch;

Toekomstvisie en -ontwikkeling deelvraag:

Welke elementen moeten worden meegenomen in de herontwikkeling, kijkend naar de toekomstvisie en -ontwikkelingen?

Onderzoeksvraag 1

Wat is het esthetische wensbeeld van de stad/het gebied?

Onderzoeksvraag 2

Wat is de duurzaamheidsambitie van de gemeente/overheid?

Onderzoeksvraag 3

Hoe zullen verkeersstromen en infrastructuur zich ontwikkelen in het gebied?

Onderzoeksvraag 4

Hoe wil de gemeente dat de binnenstad gebruikt wordt?

2. Onderzoeksvraag I

2.1 Het Esthetisch Wensbeeld

Het volgende onderzoek zal ingaan op het esthetische wensbeeld dat de Gemeente Groningen heeft met kijk op de Binnenstad. Het is belangrijk te vermelden dat deze analyse puur gaat om 'esthetica'. Hierbij wordt er achterhaald wat de emotionele waarden zijn die leidend zijn in de ontwikkeling van de stad. Zo hebben wij uit gesprekken met de gemeente een indruk gekregen dat er een wens is om de identiteit van de stad met kijk op de historie als leidraad te nemen voor de toekomst. Hierbij wil de stad vanuit deze fundamentele waarden wel positioneren als een metropool die mee gaat met de veranderingen van de hedendaagse wereld. Het is dit spanningsveld waar de stad zich in bevindt. Door er achter te komen hoe deze belangen zich uiten, kunnen wij uitgangspunten opstellen die overeenkomen met de wens van de stad. *Bestemming Binnenstad 2016* zal voor het onderzoek geanalyseerd worden, hier komt naar voren dat de beleving van de binnenstad als belangrijkste rol gaat spelen. Het is niet simpelweg een plek om te winkelen, of om uit te gaan. Echter moet het de huiskamer zijn, een plek waar mensen graag verblijven. Zo luidt het plan: *"place to buy naar place to be"*.

2.2 Ruimtelijk Wensbeeld

Groningen is een stad dat zich constant probeert door te ontwikkelen. Het is een stad met een heldere toekomstgerichte gemeente dat zich kost wat kost in zijn tijd wilt positioneren als een belangrijk metropool. Dit streven identificeren wij door gebeurtenissen die plaats hebben gevonden. Neem bijvoorbeeld de stadsmarkeringen die geplaatst werden in verband met het 100 jarig bestaan en de manifestatie *'What a Wonderful World'* wat in hetzelfde jaar plaatsvond. Zo werden er diverse paviljoens in/rondom de stad geplaatst, ontworpen door wereldbekende architecten. Een paar jaar later werd het Groninger museum tot stand gebracht wat een gigantische verandering was voor het stadsbeeld. Niet te vergeten, het Groninger Forum, waarvan de bouw nu bezig is en net zo'n iconische werken zal hebben. De ingrepen laat niet alleen de grootte van de stad zien, maar met name het openstellen tot verandering. De komende analyse zal ingaan op de toekomstige vormgeving dat de gemeente voor ogen heeft, met kijk op de openbare ruimten. Dit ideaal beeld is voor ons cruciaal om kwaliteiten in te zien die de stad voor ogen heeft, waaruit wij uitgangspunten kunnen opstellen voor het plan van het Gedempte Kattendiep.

2.2.1 Veranderingen

In het jaar 1993 is het plan 'Binnenstad Beter' opgesteld. Dit plan had als doel om de openbare ruimte van de stad, en de winkelstructuur in kwaliteit te verbeteren. Het bestemmingsplan voor 2014 gaat meer in op de ruimte voor functieverandering en met name het beschermen van de 'historische stad'. De veranderingen leidde tot een grotere mate van interactie en drukte. De verwachting is dat dit nog zal toenemen. Het idee is om ruimte te maken om voetgangers rust te geven, het verblijfsklimaat te versterken en de leefbaarheid te vergroten. *"We kunnen de openbare ruimte niet groter maken, maar wel beter benutten en gastvrijer inrichten."* Het gastvrije aspect dat hier wordt benoemd laat zich ook zien in de verdere plannen van de gemeente. Het belang dat wordt gelegd op de beleving van de stad komt steeds meer aan bod, waarbij de mens centraal staat. Het doel van de gemeente is om het bebouwde, de openbare ruimte en groen te integreren in een compacte gemeenschap waar interactie plaats kan vinden. Dit belang van interactie komt naar voren door de mate van zelfstandigheid wat nu de overhand neemt. In een stad met veel eenpersoonshuishoudens en jongeren is er een behoefte aan

sociaal contact. Dit kan plaatsvinden in gebieden waar voorzieningen in elkaar overlopen. Een integraal netwerk van pleinen, straten en parken moet voor deze interactie zorgen.

2.2.2 Dynamiek

Om conflicten in de openbare ruimte te verminderen, zal er meer ruimte en aandacht gegeven worden aan voetgangers. Zo wordt het voetgangersnetwerk met aantrekkelijke looproutes uitgewerkt van de centrale markten richting de entreegebieden van de stad (Westerhaven, Boterdiep, Damsterdiep en het Stationsgebied). Deze 'aantrekkelijke' looproutes worden versterkt met aanwezige 'rustpunten'. Hierdoor wordt het verblijfsklimaat vergroot. De combinatie van aantrekkelijke routes en verblijfsplekken zorgt voor een sociale dimensie. Hierbij is het van belang dat de openbare ruimte is ingesteld op de *menselijke maat*, waarbij groen, verlichting, kunst en bankjes een integraal menselijk organisme creëren. Tevens is de gemeente bezig met de mogelijkheden voor een fontein of andere vormen van watervermaak in de binnenstad.

Het doel van de gemeente is om het bebouwde, de openbare ruimte en groen te integreren in een compacte gemeenschap waar interactie plaats kan vinden. Dit belang van interactie komt naar voren door de mate van zelfstandigheid wat nu de overhand neemt. In een stad met veel eenpersoonshuishoudens en jongeren is er een behoefte aan sociaal contact. Dit kan plaatsvinden in gebieden waar voorzieningen in elkaar overlopen. Een integraal netwerk van pleinen, straten en parken moet voor deze interactie zorgen. De inbreng van groen is natuurlijk een lastig, vanwege de grote dichtheid in de binnenstad. Zo wordt er in het plan benadrukt dat er ook op andere manieren een groene inbreng kan zijn, zoals verticaal groen of in de vorm van daktuinen. Het komt duidelijk naar voren dat de gemeente mogelijkheden stimuleert, en een innovatieve kijk heeft op de processen die in de stad plaatsvinden.

Een essentieel aspect in de plannen van de gemeente is het belang dat wordt gelegd op een diverse binnenstad. Diversiteit zorgt voor dynamiek, hierbij omvat de term 'diversiteit' de volgende aspecten:

- Gebruik: Het integreren van functies om de leefbaarheid te vergroten.
- Wonen: Integratie van woonbehoeftes voor studenten, gezinnen en ouderen.
- Bebouwing: Diversiteit in het stadsbeeld, door een integratie van historische en tijdsgebonden architectuur.

2.2.3 De verstillings

Zoals eerder vermeld wil de gemeente op de belangrijkste routes stilteplekken inbrengen, om zo in de beweging een plek te maken waar er een verblijfsgebied ontstaat. Dit is een aspect dat in de Duurzaamheidsambitie van de gemeente tevens naar voren komt. Zo zijn het de plekken zoals het Martinikerkhof die beschutting bieden tijdens de zomerse dagen. Een mogelijkheid waar de gemeente aandacht aan geeft is de inbreng van deze stiltezones, waarbij kleine park achtige ruimten de interesse wekt. De vraag die hier van belang is kan omschreven worden als '*Hoe kan er een openbaar, parkachtig klimaat gecreëerd worden in de densiteit van de binnenstad?*' De volgende eisen komen in de welstandsnota naar voren wat betreft deze inbreng:

- De invulling van groen moet het oorspronkelijk karakter van het specifieke gebied respecteren.
- Er moet een ruimtelijke relatie zijn tussen het groengebied en de omgeving.
- De bouwwerken moeten aansluiten op de zichtassen of ontsluitingen van het groen gebied.
- De bouwwerken contrasteren niet met het gecreëerde groene gebied.

2.2.4 Kattenbrug

Recentelijk is er besloten dat er een brug geplaatst zal worden in het verlengde van het Gedempte Kattendiep:

“De Kattenbrug komt in het verlengde van het Kattendiep en overspant straks het Schuitendiep. Aan de oostelijke kade komt meer ruimte met extra groen, waarmee de kade meer een verblijfsfunctie krijgt. Aan de Diepenring worden maatregelen getroffen om de doorstroming te bevorderen en de verkeersveiligheid te vergroten, onder andere door het verlagen van de maximum snelheid en door het wegprofiel aan te passen op gedeeltes van de Diepenring.” (Publicatie Ontwerp Kattenbrug)

De uitgangspunten die naar voren komen uit de omschrijving van het plan, hebben te maken met de verbindingroute die gemaakt wordt en om de kwaliteit van de openbare ruimte te verbeteren.

Het belangrijke punt dat uit de omschrijving gehaald kan worden, met betrekking tot het esthetische beeld, is het creëren van kwalitatieve **openbare ruimte bij de grachten**. Zo is het de bedoeling om een strook langs de gracht te ontwikkelen die als een ruimtelijke openbare plek een verblijfsfunctie zal krijgen. In combinatie met de inbreng van groen, moet dit de mens en de gracht meer in contact brengen. Er valt te constateren dat de stad uit is op een bepaalde mate van intimiteit. Deze beleving van de grachten is bijvoorbeeld terug te zien in Utrecht, waarbij cafés aan de kades gevestigd zijn. Deze belangen komen ook duidelijk naar voren in het plan ‘Motie Diepenring’, wat ingaat op de opschoning van de grachten waarbij slecht onderhouden woonboten verwijderd zullen worden om zo dus meer leefbare ruimte te creëren. De verbetering van het Diepenring aan het schuitendiep, heeft als doel om de link te maken van het Damsterdiep naar het centrum.



Figuur 1 Ontspannen langs Schuitendiep

2.3 Architectonisch Wensbeeld

Uit gesprekken die wij met de gemeente gevoerd hebben komt ook naar voren dat er een grote aandacht is voor historische kwaliteiten. Zo heeft Groningen in de jaren 60 geleden aan de heropbouw en zijn er gebieden in de stad waar de gemeente niet trots op is. In onze ogen bevindt Groningen zich nu in een periode waarbij er een groot verlangen is naar Historische kwaliteiten. Onze opdrachtgever en de stadshistoricus benadrukten het belang van 'inpassing met de identiteit'. Waarbij het van belang is om op een bepaalde (openbare) manier de mensen weer in contact te brengen met de historische waarden van de stad. Dit doel zien wij als een motief dat vaker terugkomt in de plannen die gemaakt worden met kijk op het toekomst beeld.

Na het analyseren van het ideaal dat de gemeente op heeft gesteld met kijk op de ruimtelijke ontwikkelingen in relatie tot hoe deze ruimten ervaren worden, zal het onderzoek nu meer in gaan op de expressie van de architectuur in de binnenstad. Hierbij willen wij achterhalen wat het wensbeeld van de gemeente is met kijk op de ervaring in deze context. De analyse zal beoordeeld worden op de aspecten; context, het bouwwerk en de uitwerking.

2.3.1 Basisprincipes

Er zijn een aantal basisprincipes die de gemeente van belang acht voor het tot stand brengen van een bouwwerk in de binnenstad. Deze principes zijn bekend als relevante onderdelen van architectuur, echter wordt het door de gemeente helder benadrukt. Het ontwerp-idee moet een bijdrage leveren aan de ruimtelijke kwaliteit van de omgeving. Het zijn de wanden van de openbare ruimten. Hierbij moet de schaal van het bouwwerk passen bij de context waar er gebouwd wordt. In het geheel moet het werk een consequente en logische lijn bevatten die van vorm tot de textuur van het materiaal overeenkomt met het ontwerp-idee. De criteria voor binnenstedelijke inpassingen richten zich op stedenbouwkundige bestaande waarden, de manier van relatie aangaan met de omgeving en de bouwwerk specifieke elementen. De stedenbouwkundige waarden zijn als volgt:

- Het bouwwerk moet zorgvuldig omgaan met de verkaveling, en de positie hiervan in de stedenbouwkundige structuur.
- Het moet bijdrage leveren aan het gesloten bebouwingsbeeld van een bouwblok tenzij hier andere intenties aanwezig zijn wat betreft het doel van de kavel.

2.3.2 De relatie met de context:

- Groningen is een diverse stad, de architectuur moet inspelen op deze diversiteit.
- De expressie wat betreft vorm moet niet het karakter van het gebied overnemen.
- Er moet zorgvuldig om worden gegaan met de schaal en compositie van het gebied.
- Contrast met de omringende bebouwing moet voortkomen uit een overtuigend logisch concept.

2.3.3 De bouwwerk-specifieke elementen:

- Er moet zorgvuldig om worden gegaan met de materialisatie, door te kijken naar de omringende bebouwing.
- Materialisatie, detaillering en ornamenten ondersteunen de hoofdvorm.
- De gevel en de kapvormen komen overeen met de in de straat aanwezige gevels en kapvormen.
- Het heeft een eenduidige en compacte hoofdvorm.
- De voorgevel is gericht op de straat of een andere belangrijke ontsluiting.
- Dichte gevels aan de straatkant zijn ongewenst.
- De gevelopbouw is goed van verhouding, en consequent in structuur.

- Bij enkelvoudige bouwwerken sluit de gevel aan op de omliggende bebouwing.
- Afwijkend kleurgebruik is mogelijk mits het binnen de context valt.

2.3.4 Het beschermde stadsgezicht

In het begin van de jaren 90 zijn er beschermde stadsgezichten aangewezen. Bij deze gebieden is het criteria van eisen nog strikter omschreven. De plannen uit 1990 die voor de binnenstad zijn opgesteld bevatten waarden die als tijdloos gezien kunnen worden. Deze waarden worden door de gemeente in elk toekomstig plan meegenomen en laten de identiteit van de stad zien. De volgende punten gaan in op de eisen die in het plan zijn opgesteld met betrekking tot de binnenstad:

- De bebouwing is binnen het geheel van het bouwblok gebouwd. Het bevat twee of drie bouwlagen en een kap, die aangesloten is op de aangrenzende panden.
- De nokrichting van de (zadel)daken staan vrijwel altijd loodrecht op de as van de straat.
- De bebouwing is voornamelijk gemaakt uit baksteen, zonder bepleistering of beschildering.
- De kappen zijn voornamelijk bedekt met gebakken pannen.
- De gevel bestaat voornamelijk uit verticaal gerichte raamopeningen.
- Binnen het karakter van de bebouwing, bevindt zich een grote mate van individualiteit in bebouwing.

2.3.5 Extra belangen

Ook zijn er eisen opgesteld voor het aanpassen van bouwwerken. De locatie biedt de mogelijkheid tot deze veranderingen vanwege de aanwezigheid van de parkeergarage van het Holland Casino. Hierbij is de mogelijkheid om aan het werk te sleutelen, waardoor wij de criteria uit de welstandsnota hier weergeven:

Een dakopbouw:

- Het bestaat uit één bouwlaag en is plat uitgewerkt.
- De bestaande dakrand en gootlijn moeten behouden blijven.
- Het ligt meer dan 2 meter terug van de dakrand aan de voorgevel en 1 meter van de achtergevel.
- Het is aan de voor en achterzijde transparant, met een grote hoeveelheid glasgebruik.
- De afscheiding rond een dakterras is minimaal één keer de hoogte van de afstand tot de dakrand.
- Het materiaalgebruik, de detaillering en de kleur zijn afgestemd op het hoofdgebouw.
- De kleurgebruik is ingetogen.

Een daklicht:

- Wanneer er meerdere dakramen worden geplaatst dan zijn deze regelmatig gerangschikt.
- Er blijft minimaal één meter over rondom de daglichtopeningen aan bestaand dakvlak.
- Dakramen zijn maximaal 2m².
- Het kleurgebruik is afgestemd met de bestaande dak.

Inbreng zonne- collectoren en panelen:

- Bij een meerderheid zijn de panelen regelmatig geordend.
- De afstand tussen de zonnepanelen en de dakrand is minimaal 1,5 de hoogte van de panelen.
- Het kleurgebruik is afgestemd op het dakvlak.

Kozijn/gevel wijzigingen:

- De hoofdindeling van de gevel blijft leidend. Hetzelfde geldt voor de kozijnen.
- Bestaande openingen worden niet ondoorzichtig gemaakt.
- Materiaalgebruik, kleur en detaillering zijn afgestemd op de bestaande indruk van de gevel.

2.4 Deelconclusie Onderzoeksvraag I

Nu de toekomstige plannen in het onderzoeksgebied bepaald zijn, zal de onderzoeksvraag aan de hand van de volgende reeks kernpunten expliciet beantwoord worden. De volgende punten zijn algeheel en moeten in onze ogen mee worden genomen in het ontwerpproces:

- De stad moet een plek worden waar mensen willen verblijven en niet alleen maar gebruiken om te winkelen. Deze verblijfskwaliteit wordt gezien als stiltepunten die zich op de route bevinden. In het ontwerp zal er ingespeeld worden op deze kwaliteit.
- De stad moet worden ingesteld op de voetganger. Hierbij staat de beleving van de mens centraal. Naast de stiltepunten moet de route spannend en uitnodigend zijn. Ook staat de menselijke maat hierbij centraal om een fijn gevoel te geven aan de voetgangers. Uit de gesprekken met de gemeente en het *plan bestemmen 2016* komen deze belangen naar voren. Hier zal volledig aandacht aan gegeven worden.
- De Kattenbrug die aan het einde van het Gedempte Kattendiep geplaatst zal worden zal zorgen voor een verblijfsgebied langs de gracht. Tevens worden de slordige woonboten verwijderd. Het is voor de gemeente cruciaal dat historische elementen zoals de gracht beleefd kunnen worden.
- Diversiteit en dynamiek moet gestimuleerd worden. Zo moeten er integraties ontstaan tussen functies. Dit stimuleert de leefbaarheid in de stad. Ook moet zich dit gaan uitten in hoe er in de binnenstad gewoond wordt. Behoeftes van gezinnen, ouderen en studenten moeten gecombineerd kunnen worden om interactie mogelijk te maken. Een ander punt is de diversiteit in bouwwerken. Zoals de manifestatie *'What a Wonderful World'* liet zien, staat Groningen open voor tijdgebonden architectuur. Dit moet naast de historische werken een positief dynamisch dialoog in stand brengen.
- Een ander belangrijk punt lijkt een contradictie te zijn, echter gaat het om een bewustwording. Zo moeten toekomstige bouwwerken natuurlijk wel ingespeeld zijn op de historische bouwwerken. Diversiteit is belangrijk, echter gaat het erom dat er wel wordt omgekeken naar de kwaliteiten die zich in deze bouwwerken bevinden. Dit is het balans die bij ons ontwerpproces essentieel zal zijn.

3. Onderzoeksvraag II

3.1 Een dynamische stad

Om te achterhalen wat de duurzaamheidsambities van de gemeente Groningen zijn, is er onderzoek gedaan in het bestemmingsplan en het specifieke plan waarbij Groningen centraal staat als een bron van energie. Door de kennis te achterhalen kan er een bewustwording tot stand worden gebracht, met kijk op het omgaan met energie. Uit de kennis zullen wij relevante uitgangspunten opstellen die voldoen aan waarden van de gemeente. Door de analyse goed in kaart te brengen wordt er onderscheid gemaakt tussen installatie-gerelateerde toepassingen op individueel niveau en globale stedelijke kenmerken.

Uit de visie van de gemeente komt naar voren dat zij op een specifieke manier omschrijven wat hun definitie van duurzaamheid is. Aangezien het een begrip is met vele mogelijkheden van interpretatie, zullen wij dit als een relevante basis zien voor onze uitgangspunten.

De definitie die naar voren komt en een groot scala overkoepelt, is dat een duurzame stad een stad moet zijn die **'dynamisch'** is. Dit wordt nader gedefinieerd onder de volgende aspecten:

3.2 Een groene binnenstad

Zo moet een dynamische stad volgens de gemeente groengebieden bevatten die gezien kunnen worden als stiltepunten op de bewegelijke routes, waar mensen zich kunnen terug trekken tijdens de hete zomers. Ruimtes zoals het Martinikerkhof worden gewaardeerd, waarbij mensen gebruik maken van natuurlijke beschutting.

3.3 Sociale cohesie

De opvatting duurzaamheid wordt door de gemeente ook bepaald door de mate van sociale cohesie. Hiermee wordt bedoeld dat er een integratie plaats vindt in de stad waarbij mensen kunnen wonen, werken en recreëren binnen dezelfde zone. Hierdoor wordt het gebruik van CO₂ uitstotende voertuigen verminderd.

3.4 De voetganger

In de toekomstplannen van de gemeente wordt het grootste belang van de inrichting van de stad gelegd op de ervaring van de voetganger. Zo is de menselijke maat een belangrijk punt, het bieden van een spannende routing, stiltepunten op de route en een algeheel veilig verloop. Wanneer de ideale situatie voor de voetganger gecreëerd kan worden, zal er automatisch een grotere leefbaarheid in de stad spelen. Mensen zullen zich gemakkelijker ter voet verplaatsen. Het gebruik van andere milieuvervuilende voertuigen wordt hierdoor automatisch verminderd.

3.5 De fietser

Zoals de hierboven genoemde ideale omgeving waarbij de voetganger centraal staat geldt dit net zo voor de fietsers. Groningen is een van de steden waarbij fietsen het meest gebruikt worden. Het gebruik van de fiets is een duurzame vorm van transport. De gemeente wil de stad hierdoor ook beter instemmen op de fietsers. Zo moeten er veiligere routes ontstaan en fietsenstallingen.

3.6 Energieneutraal 2035

Natuurlijk heeft de stad ook ambities die daadwerkelijk meer objectieve energiezuinige resultaten levert. Het is de gemeente zijn ambitie om de stad zo te laten functioneren dat alle huishoudens, bedrijven en instellingen die worden gebruikt duurzaam zijn ingesteld. Alle energie in de stad moet door eigen initiatief energie produceren en bijdragen aan de gehele stad. Het doel is om per saldo geen CO2 meer te produceren. Er zal ten eerste gestimuleerd worden met het bedekken van daken met zonnepanelen en het 'uit het zicht' opwekken van energie, zoals warmte-koude-opslag in ondergrondse ruimten. Ook zal er nagedacht worden over alternatieve bronnen van energie. Het is voor de gemeente cruciaal om altijd met een open oog naar de mogelijkheden te kijken en elk initiatief mogelijkheid moet nader onderzocht worden.

3.7 Deelconclusie Onderzoeksvraag II

Nu er een beeld is gevormd van de duurzaamheidsprincipes, zal de onderzoeksvraag aan de hand van de volgende reeks kernpunten expliciet beantwoord worden. De volgende punten zijn volgens de gemeente relevant en moeten mee worden genomen in het ontwerpproces:

- Er moet aandachtig ruimtelijke inbreng komen voor groen. Zo wil de gemeente stiltepunten stimuleren waar mensen zich kunnen terugtrekken. Deze natuurlijke manier van beschutting is een punt die meegenomen zal worden in de verdere ontwerp ideeën.
- De voetganger centraal te stellen om zo de leefbaarheid van het lopen door de stad te stimuleren.
- Het integreren van wonen, werken en recreëren zorgt voor een verminderde mate van gebruik van mogelijk gas uitstotende voertuigen.
- Het bewust omgaan met materialen op een zo duurzaam mogelijke manier.

4. Onderzoeksvraag III

De centrale vraag van dit hoofdstuk luidt: *‘Hoe zullen verkeersstromen en infrastructuur zich ontwikkelen in het gebied?’*. In dit hoofdstuk zal door middel van deskresearch onderzocht worden welke ontwikkelingen op het gebied van infrastructuur verwacht worden en welke visie de gemeente heeft wat betreft verkeersstromen en infrastructuur met betrekking tot het onderzoeksgebied.

Er is onderscheid gemaakt in een drietal onderzoeksaspecten:

- Verkeersstromen
- Openbaar vervoer
- Infrastructuur

4.1 Verkeer

Er wordt onderscheid gemaakt in niet-gemotoriseerd verkeer; fietsers en voetgangers, en gemotoriseerd verkeer, de auto. Daarnaast is een apart subhoofdstuk opgenomen over de verwachte ontwikkeling van het openbaar vervoer.

4.1.1 Voetgangers & fietsers

Er wordt een toename van het aantal voetgangers verwacht in de binnenstad. De aantrekkingskracht van het historische stadshart en de vele voorzieningen van de binnenstad is enorm. In de binnenstadsvisie *‘Bestemming Binnenstad’* (januari 2016), wordt aangegeven dat het gebruik van de binnenstad en het winkellandschap razendsnel veranderd. Grote publiekstrekkers zorgen voor een toename van het aantal centrumbezoekers. Daarnaast verandert het consumentengedrag, het ‘winkelen’ duurt langer en moet een beleving en ontspanning op zich worden. Dit houdt in dat *meer* mensen *langer* in het centrum verblijven. De gemeente is voornemens het voetgangersgebied uit te breiden, bussen te weren van de Grote Markt en aangrenzende straten en op die manier meer ruimte te creëren voor prettige voetgangerszones. De verschuiving van het busverkeer van het stadshart naar de Diepenring, zal gevolgen hebben voor passantenstromen op de toegangswegen naar de stad.

Voor de specifieke locatie van het voormalige Holland Casino houdt dit in dat er een forse toename van het aantal voetgangers is te verwachten. De binnenstadsvisie van de gemeente concentreert zich op de verbetering van toegangswegen naar het centrum, om deze aantrekkelijk te maken voor voetgangers en deze tevens in te richten als aangename plek om te verblijven. De projectlocatie is gesitueerd nabij de toegangsweg vanaf het Damsterdiep. Vanaf hier zal een nieuwe passantenstroom ontstaan richting de Oosterstraat en Peperstraat om in het centrum te komen.

Tevens wordt in de visie *‘Bestemming Binnenstad’* (2016) aangehaald dat er meer plek voor fietsers moet komen. Nu is er onvoldoende stallingsruimte. De gemeente zet in op het verwijderen van vaste fietsenrekken en het maken van ‘fietsvakken’, zodat er een betere benutting van de openbare ruimte ontstaat. Daarnaast moet door een ondergrondse fietsenstalling bij het Groninger Forum het straatbeeld verbeteren door minder fietsen lukraak op straat geparkeerd te zien. Door verbreding van stoepen (daar waar de bus verdwijnt) wordt tevens het probleem getackeld dat de mindervaliden moeilijk door de vele (fout)geparkeerde fietsen kunnen komen. De gemeente beraamt zich op meer stallingsmogelijkheden uit het zicht in de binnenstad, om de ruimtelijke kwaliteit te verbeteren.

4.1.2 Gemotoriseerd verkeer

De auto is een vervoersmiddel die het stadsbestuur zo veel mogelijk buiten het centrum houdt. Door de inzet van de P&R-terreinen aan de rand van de stad en hoogwaardige Q-link-verbindingen wordt het aantrekkelijker gemaakt de auto achter te laten voor bezoekers.

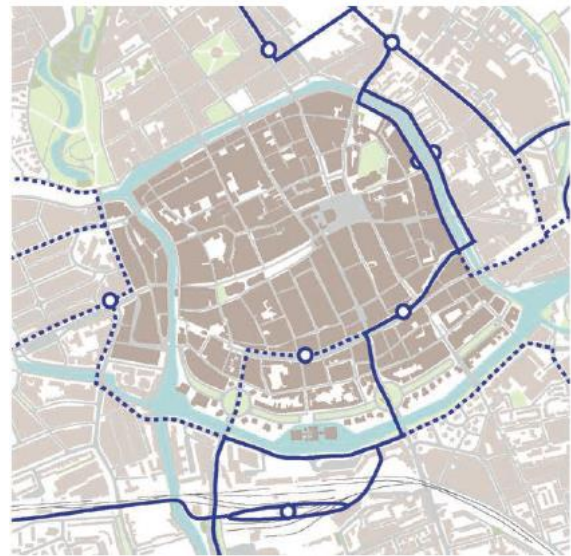
Bewoners hechten toch veel waarde aan het stallen van hun auto nabij hun woning. In de visie omtrent de herontwikkeling van de Diepenring wordt ingezet op het opschorten van een honderdtal parkeerplaatsen langs het water. Het in aanbouw zijnde Groninger Forum zal beschikken over een nieuwe ondergrondse parkeergarage voor auto's. Hiermee ontstaat een nieuwe verkeersstroom van auto's door het centrum. De verwachting is dat de parkeergarage zijn voornaamste ontsluiting krijgt via de oostelijke Diepenring, richting het Damsterdiep.

Vooralsnog wordt er bij de gemeente vanuit gegaan dat de parkeergarage van het Holland Casino zal blijven staan om parkeren in deze omgeving te accommoderen. Echter is deze door de opruim- en sloopwerkzaamheden op dit moment al maanden buiten gebruik.

Onderdeel van de binnenstadsvisie is het verder terugdringen van het autogebruik en het handhaven van het sectorensysteem uit het verkeerscirculatieplan van 1976. Concrete maatregelen voor het terugdringen van het autogebruik moeten gezocht worden in uitbreiding en verbetering van het ov-netwerk volgens de gemeente.

4.2 Openbaar vervoer

Het openbaar vervoer in het stadshart zal veranderen. De bus wordt verbannen naar de Diepenring, zodat er meer ruimte voor voetgangers en fietsers ontstaat. Bussen krijgen meer ruimte en duidelijke centrumhaltes rond de Diepenring. Door aanpassingen aan diverse knooppunten wordt dit mogelijk gemaakt. Het eerste deel, de bussen aan de westzijde van het centrum samengevat in het plan 'Bussen over West' (mei 2016) is grotendeels uitgevoerd. Deze wijzigingen zullen tot gevolg hebben dat enkele centrumhaltes worden uitgebouwd tot drukkere knooppunten vanwaar belangrijke voetgangersstromen richting het centrum zullen gaan. In Figuur 2 is de toekomstige situatie afgebeeld, met daarin de belangrijkste haltes; Busknooppunt West, Zuiderdiep & Diepenring Oost.



Figuur 2 Toekomstige busverbindingen, 2020

4.3 Infrastructuur

De belangrijkste wijziging in de infrastructuur zal de bouw van de Kattenbrug zijn in de nabije toekomst. Deze nieuwe brug zal gerealiseerd worden aan het einde van het Gedempte Kattendiep en maakt op deze manier een betere busverbinding mogelijk over het Schuitendiep. Met dit plan en de uitkomsten van diverse vooroverleggen met bewoners en ondernemers uit de buurt in *'Participatie Voorlopig Ontwerp Kattenbrug'* (februari 2018) wordt een plan geschetst om de openbare ruimte langs de kades van het Schuitendiep te ontwikkelen tot een beter verblijfsgebied langs het water.



Figuur 3 Voorlopig ontwerp Kattenbrug

De realisatie van de nieuwe brug betekent een toename van het aantal bussen van 400 naar 1000 per dag. Met het OV-bureau Groningen-Drenthe is afgesproken geluidsoverlast te compenseren door de inzet van meer elektrisch materieel. Het feit blijft wel dat door de toename, het karakter van de straat verandert. Het belang van het Kattendiep groeit. De herinrichting voor de straat Gedempte Kattendiep is op dit moment nog niet meegenomen in de planvorming van de aanleg van de nieuwe brug. Op de Steentilbrug komt meer ruimte voor een aantrekkelijke wandelroute naar het stadshart vanaf de parkeergarage aan het Damsterdiep. Door de aanpak van de kade van het Schuitendiep, wordt verwacht dat de voetgangersstroom langs het Kattendiep zal leiden.

4.4 Deelconclusie onderzoeksvraag III

De belangrijkste punten uit de visie van de gemeente en aanstaande ontwikkelingen in het gebied volgen in onderstaande opsomming. Deze punten zijn van belang bij een herontwikkeling van het terrein aan het Gedempte Kattendiep.

- Verwachte forse toename voetgangers door het Gedempte Kattendiep, voorname looproute vanaf Damsterdiep naar binnenstad;
- Forse toename van bussen, Gedempte Kattendiep wordt een spil in busvervoer;
- Herinrichting van kades Schuitendiep tot ontspanningszone/verblijfsgebied;
- Bouw nieuwe 'Kattenbrug';
- Herinrichting Oosterstraat tot fiets- en voetgangersgebied.

5. Onderzoeksvraag IV

De centrale vraag van dit hoofdstuk luidt: *'Hoe wil de gemeente dat de binnenstad gebruikt wordt?'*. In dit hoofdstuk zal door middel van deskresearch onderzocht worden hoe de gemeente denkt over het gebruik van de binnenstad en wat belangrijk wordt geacht voor toekomstige ontwikkelingen.

Er is onderscheid gemaakt in een drietal onderzoeksaspecten:

- Beleving
- Functies
- leefbaarheid

5.1 Beleving

De binnenstad is in de loop der jaren getransformeerd van een plek waar je komt om te winkelen of om uit te gaan naar de huiskamer van de stad waar mensen graag verblijven en waar beleving centraal staat. De verwachtingen van de bezoekers zijn met deze transformaties meegegaan. Naast alleen het winkelen is nu ook de horeca met het bezoeken van bijvoorbeeld koffiezaken en lunch cafés populairder geworden. Het historische karakter en de openbare ruimte worden door bezoekers en inwoners meer gewaardeerd en hebben daardoor een positieve invloed op hoe men de binnenstad ervaart en beleeft.



Figuur 4 Gemeente Groningen

De gemeente streeft naar een toekomst voor de binnenstad waar er verschillende functies bij elkaar komen om de levendigheid en de beleving van de stad te bevorderen.

Voor toekomstige ontwikkelingen wordt er gekeken naar:

- de aantrekkelijkheid
- de toegankelijkheid
- de veiligheid
- de bereikbaarheid

De binnenstad is een aantrekkelijke plek om te wonen omdat de sfeer er goed is en alles binnen handbereik ligt. Het is daarom van belang dat verschillende leeftijdsgroepen de kans krijgen om hier te wonen. De binnenstad wordt grotendeels bewoond door studenten maar met het nieuwe plan 'Bestemming Binnenstad 2016' geeft de gemeente aan dat het voor iedereen mogelijk moet zijn om in de binnenstad te wonen. Dit zal gaan zorgen voor meer levendigheid en een ononderbroken samenhang tussen de bewoners.

5.2 Functies

De stad gaat de komende jaren een flinke groei tegemoet. Het inwonerstal zal in 2025 stijgen van 200.00 naar circa 225.000. Het is van belang dat de openbare ruimte en de functies hierop reageren. Ondanks dat de binnenstad te kampen heeft met te weinig ruimte wordt er gekeken naar mogelijkheden voor meer groen, te denken aan verticaal groen en daktuinen. Dit is een visie die gericht is op de toekomst, omdat het klimaat verandert en men hetere zomers mag verwachten.

5.2.1 Winkellandschap

Winkels en horeca vormen de kern van de binnenstad en de bewoners en de bezoekers weten dit. Door strategische plaatsen voor winkels en horecagelegenheden aan te wijzen is het mogelijk bepaalde plekken te laten bruisen en te betrekken bij het stadshart. Door veranderingen in de bevolkingssamenstellingen en het besteedbaar inkomen is er een toename van het winkel- en horecabestand te verwachten. De bezoekers willen de mogelijkheid om te consumeren op meer tijdstippen, zoals bijvoorbeeld op zondag, waardoor winkels kiezen voor langere openingstijden. Daarnaast zal rekening gehouden moeten worden met de toename van de webwinkels, wat zijn weerslag zal hebben op het huidige winkelbestand.

5.2.2 Woningbouwlocaties

Er wordt bij nieuwe woningbouwlocaties sterker rekening gehouden met de leefkwaliteit in de binnenstad door middel van parkeeroplossingen, water, groen en de integratie van cultuurhistorische waarden. Er wordt gezocht naar een balans tussen wonen, werken en recreëren. Om kleur aan de omgeving toe te voegen wordt gedacht aan:

- Water
- Groen
- Cultuurhistorie
- Openbare ruimte
- Verstilde plekken
- Ruimte om te spelen

Water



sikkom.nl

Cultuurhistorie



Openbare ruimte



toerisme.groningin.nl

Groen



dagbladvanhetnoorden.nl

Verstilde plekken



wegvanhetnoorden.nl

Ruimte om te spelen



zoover.nl

5.3 Leefbaarheid

Als het gaat om toekomstige bouwprojecten staat bij de gemeente Groningen de leefbaarheid voorop. Met de ontwerp-omgevingsvisie 'The Next City' uit maart 2018. Geeft de gemeente richtlijnen aan de stijgende ontwikkelingen van de binnenstad. Een van de belangrijkste speerpunten van deze visie is de verhoging van de leefbaarheid. Groningen is de grootste gemeente van Noord-Nederland en scoort in internationale ranglijsten erg goed in de woon- en leefkwaliteit. Door de diversiteit aan inwoners is de stad een plek waar iedereen zich thuis kan voelen. Dit in combinatie met de doorgroeimogelijkheden die de stad te bieden heeft, maakt Groningen een interessante plek om te wonen, op te groeien, ouder te worden, te studeren, te ontspannen, en uit te gaan.

Het wordt drukker op straat en aan de bouwkransen is tegenwoordig niet meer te ontkomen. Om deze reden pleit de gemeente met de 'The Next City' voor meer groen en openbare ruimte. Er ontstaat een interactie tussen bewoners en bezoekers op de openbare plekken waar ruimte is voor bewegen. Groningen moet een stad zijn waar kan worden gewoond, gewerkt en gerecreëerd. De uitdaging is de verbinding tussen de drie pijlers: wonen, werken en recreëren. De binnenstad is met zijn verscheidenheid van functies een verzorgingsgebied van anderhalf miljoen mensen. Het is van belang dat er ruimte is voor de spreiding van de drukte. Dit kan worden gedaan door het strategisch plaatsen van open plekken waardoor er een doorstroom mogelijk is.

5.4 Deelconclusie onderzoeksvraag IV

Nu er een beeld is gevormd van de visie van de gemeente over het gebruik van de binnenstad kan de onderzoeksvraag met de opsomming van de onderstaande punten worden beantwoord.

De gemeente wil dat er bij het gebruik van de binnenstad gekeken wordt naar:

- Een functiemenging om de levendigheid en de beleving te bevorderen.
- Een combinatie van wonen, werken en recreëren
- Een variatie in de woongemeenschap voor een ononderbroken samenhang tussen de bewoners
- Een stadshuiskamer waar mensen kunnen verblijven en waar beleving centraal staat
- De mogelijkheid voor meer verticaal groen en daktuinen als reactie op de stijgende temperatuur
- Ruimte voor openbare plekken om meer interactie tussen bewoners en bezoekers en de spreiding van de drukte te bewerkstelligen.

6. Conclusie

- Verwachte forse toename voetgangers door het Gedempte Kattendiep, voorname looproute vanaf Damsterdiep naar binnenstad;
- Forse toename van bussen, Gedempte Kattendiep wordt een spil in busvervoer;
- Herinrichting van kades Schuitendiep tot ontspanningszone/verblijfsgebied in het kader van 'beleven van grachten', zodat deze een verblijfsplek wordt;
- Bouw nieuwe 'Kattenbrug';
- Herinrichting Oosterstraat tot fiets- en voetgangersgebied;
- Balans tussen wonen, werken, recreëren in binnenstad;
- Grotere diversiteit in bewoners van binnenstad; breder aanbod van woningtypologieën;
- Stad moet verblijfsplek worden, winkelklimaat veranderd verder en moet beleving worden;
- Ruimte te maken om voetgangers rust te geven, verblijfsklimaat te versterken en leefbaarheid te vergroten;
- Beter gebruik van openbare ruimte, in plaats van uitbreiding van de stad.
- Doel: de bebouwing, openbare ruimte en groen integreren in compacte gemeenschap waar interactie plaatsvindt;
- Mens centraal in ontwikkeling van de stad;
- Dynamische looproutes moeten rustpunten bevatten, ruimtes ingesteld op menselijke maat;
- Wens van stadsbestuur voor watervermaak zoals fontein;
- Diversiteit in gebruik, wonen en bebouwing.
 - Gebruik: integreren van functies om leefbaarheid te waarborgen,
 - Wonen: integreren van woonbehoeftes voor diverse doelgroepen zoals studenten, ouderen en gezinnen,
 - Bebouwing: integreren historische en tijdsgebonden architectuur;
- Zorgvuldige omgang met schaal van het gebied;
- Zorgvuldige omgang met verkaveling en positie hiervan in structuur van stad;
- Zorgvuldige omgang van materialisatie door te kijken naar omgeving;
- Bebouwing moet bijdrage leveren aan het gesloten bebouwingsbeeld van een bouwblok;
- Vorm van bebouwing moet niet karakter van gebied overnemen;
- Bebouwing heeft een eenduidige en compacte hoofdvorm;
- Voorgevel georiënteerd op ontsluitingsweg;
- Dichte gevels aan straatkant zijn ongewenst;
- Voornaamste bouw materiaal is ongepleisterd of onbeschilderd baksteen;
- Kappen zijn voornamelijk bedekt met gebakken pannen;

7. Bronnen

Welstandsnota (2018) Gemeente Groningen.

<https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/Welstandsnota%20gemeente%20Groningen.pdf>

Groningen Bereikbaar. (2018, 20 februari) *Samenvatting Participatieoverleg Voorlopig Ontwerp*

Kattenbrug. Gemeente Groningen

Binnenstad 050 - Ruimte voor jou. (2016, mei) *Inrichtingsplan Bussen over West*. Gemeente Groningen

Gemeente Groningen. (2016, januari) *Bestemming Binnenstad*. Gemeente Groningen

What a Wonderful World. <http://www.staatingroningen.nl/manifestatie/4/what-a-wonderful-world>

Groningen Geeft Energie. Programma 2015-2018 Gemeente Groningen.

<https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/groningen-geeft-energie-programma-2015-2018.pdf>

Gemeente Groningen. (2016). Bestemming binnenstad. Geraadpleegd van

<https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/boekje-bestemming-binnenstad-definitief-web.pdf>

Gemeente Groningen. (2018). Ontwerp-omgevingsvisie. Geraadpleegd van

[https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/7a.%20def%20Ontwerp-](https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/7a.%20def%20Ontwerp-omgevingsvisie%20The%20Next%20City%20bijlage%20bij%20br%20raad%20%28visie%29.pdf)

[omgevingsvisie%20The%20Next%20City%20bijlage%20bij%20br%20raad%20%28visie%29.pdf](https://gemeente.groningen.nl/sites/default/files/7a.%20def%20Ontwerp-omgevingsvisie%20The%20Next%20City%20bijlage%20bij%20br%20raad%20%28visie%29.pdf)

Gemeente Groningen. (2018). Ontwerp-omgevingsvisie-gemeente-Groningen. Geraadpleegd van

<http://www.hoeziejestad.nl/friksbeheer/wp-content/uploads/2018/04/Ontwerp-omgevingsvisie-gemeente-Groningen.pdf>

Programma van Eisen

Functies	Functie-eisen	Prestatie-eisen			Beeldverwachtingen				Interne voorwaarden	Externe eisen en voorwaarden
		Functionaliteit	Bebouwing	Vormgeving	Cultuurwaarde	Identiteit	Belevingswaarde	Stedelijke relatie		
Het ontwerp omvat diverse functies die volgens het bestemmingsplan zijn toegestaan	Binnen de functie ‘wonen’ is in het ontwerp diversiteit in woningtypen toegepast	Het ontwerp houdt rekening met voldoende geluid- en trillingswerende maatregelen voor de toename tot 1000 bussen per dag door het Gedempte Kattendiep	Het ontwerp heeft een minimale FSI-waarde van 1,5	Het ontwerp bevat diverse bouwhoogtes en kapvormen	Het ontwerp springt zorgvuldig om met materialisatie door te kijken naar de directe omgeving	Het ontwerp draagt bij aan de visie om een balans tussen wonen, werken en recreëren te realiseren in de binnenstad	Het ontwerp gaat een relatie aan met het brede straatprofiel van het Gedempte Kattendiep	Het ontwerp respecteert de historische bebouwing van het Pepergasthuis	Het ontwerp is in hoge mate duurzaam	Het ontwerp is in overeenstemming met het bouwbesluit
De functies vormen een mix van wonen, daghoreca, kleinschalige bedrijvigheid en detailhandel	Binnen de functie ‘wonen’ worden woonbehoeften van diverse doelgroepen geïntegreerd, zoals ouderen, studenten en gezinnen	Het ontwerp houdt rekening met een forse toename in het aantal voetgangers door het Gedempte Kattendiep	De maximale bouwhoogte betreft 15 meter	Blinde gevels aan de straatzijde komen niet voor	Het ontwerp respecteert en versterkt het karakter van de historisch belangrijke steeg ‘Achter de muur’	De mens staat centraal in het ontwerp en de schaal daarvan	De bebouwing, openbare ruimte en groen worden geïntegreerd in een compacte gemeenschap waar interactie plaatsvindt	Het ontwerp springt zorgvuldig om met de schaal van het gebied	Het ontwerp introduceert geen nieuwe doorgaande route voor autoverkeer	Het ontwerp is in overeenstemming met het bestemmingsplan
De bestaande parkeergarage blijft bestaan	Het totale ontwerp voorziet in de parkeerbehoefte conform de parkeernormen van de gemeente	Parkeren wordt op eigen terrein opgelost, conform de gemeentelijke parkeernormen voor de binnenstad	De minimale hoogte van de eerste bouwlaag betreft 4 meter	Het voornaamste bouw materiaal is ongepleisterd of onbeschilderd baksteen	Het ontwerp sluit aan bij de verschillen in de hoogte van het maaiveld		Er ontstaan ontspanningszones en rustpunten langs looproutes	Het ontwerp springt zorgvuldig om met de verkavelingsstructuur van de stad		Het ontwerp past in het beschermd stadsgezicht
			De bebouwing heeft een compacte en eenduidige hoofdvorm	Vormgeving van de bebouwing neemt niet het karakter van het gebied over						Het ontwerp conformeert zich aan de welstandseisen
			De voorgevel is georiënteerd op de ontsluitingsweg	Bebouwing levert een bijdrage aan gesloten beeld van bouwblok						Het ontwerp conformeert zich aan de brandweereisen



VISIE NOORDZIJDE GED. KATTENDIEP

HERONTWIKKELINGSONDERZOEK TERREIN HOLLAND CASINO GRONINGEN

Auteurs

Joseph Gardella,
Marnix Prins,
Lars Ruinemans

Opdrachtgever

Gemeente Groningen
Dhr. Jan Martijn Eekhof

Datum

16 april 2018

Versie

Definitief

Projectgegevens

Project *Herontwikkelingsonderzoek terrein Holland Casino Groningen*
Locatie *Groningen*
Adres *Kattendiep 150*
Opdrachtgever *Gemeente Groningen*
Contactpersoon *Dhr. Jan Martijn Eekhof*
Email *jan.martijn.eekhof@groningen.nl*
Telefoonnummer *06 3167 1331*

Begeleider *Dhr. J. de Haan*
Lezer *Mevr. V. Diderich-Georgievskia*

Opleiding *Bouwkunde, specialisatie Architectuur*
Opleidingsfase *Afstudeeronderzoek*
Onderwijsinstelling *Hanzehogeschool Groningen*

Groepsleden	<i>Joseph Gardella</i>	<i>335394</i>	<i>j.g.gardella@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Marnix Prins</i>	<i>319403</i>	<i>m.h.prins@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>
	<i>Lars Ruinemans</i>	<i>333143</i>	<i>l.ruinemans@st.hanze.nl</i>	<i>SABC</i>



Inhoudsopgave

PROJECTGEGEVENS	1
INHOUDSOPGAVE	2
1. INLEIDING	3
2. VISIE GEDEMPTE KATTENDIEP NOORDZIJDE	4
2.1 STEDELIJK ORGANISME	5
2.2 RE-INTRODUCTIE SOCIAAL KARAKTER	6
2.3 RE-DEFINIËREN IDENTITEIT	7
2.4 UITDAGING IN ROUTING	8
2.5 SCHAALVERHOUDING	9
2.6 PLEK ALS STADSHUISKAMER	10
3. SAMENVATTING	11
BIJLAGEN	12

1. Inleiding

Het gedempte kattendiep, de locatie van het Holland Casinoterrein is een bijzondere. Ooit was het één van de vele Groningse grachten, ‘diepen’, zoals men deze noemt in de stad. Het was een plek van handel en commercie. Ooit was het een plek van industrie, een textielfabriek. Ooit was het een plek van vergane glorie, een armoedig stukje vergeten stad. Ooit was het dé plek voor een potje gokken, een luxe avond in een waar gokpaleis. En nu vraagt deze plek om een nieuwe invulling, daar zal in dit herontwikkelingsonderzoek naar worden gekeken.

In dit rapport wordt de visie gepresenteerd die ontstaan is vanuit de drie deelonderzoeken en het gestelde programma van eisen waaraan de herontwikkeling van het voormalige Holland Casino terrein in Groningen moet voldoen.

2. Visie Gedempte Kattendiep noordzijde

Volgend uit het PVE en de drie deelonderzoeken is op individuele basis gestart met het definiëren van een visie op de noordzijde van het gedempte kattendiep. Vervolgens is binnen de projectgroep ruimte geweest voor presentaties van de drie individuele visies. Deze presentaties zijn als bijlagen toegevoegd aan het verslag, bijlage I, II & III. Overeenkomsten in deze visies zijn gebundeld en er is een selectie gemaakt uit de overige punten die na discussie als meest waardevol zijn bevonden door de projectgroep.

Hierna is een proces in gang gezet om overkoepelende thema's te identificeren in het aantal punten. Het resultaat is een duidelijke en overzichtelijke visie bestaande uit een zestal kernthema's, te weten:

- **Stedelijk Organisme:** Verweving gebouw en openbare ruimte: transitie publieke en private ruimten.
- **Re-introductie Sociaal Karakter:** Integratie van functies: wonen, werken, recreëren.
- **Re-definiëren Identiteit:** Reactie op valse representatie Casino.
- **De voetganger:** Uitdaging in routing: Beweging en verblijfsplekken.
- **Schaalverhouding:** Voldoen aan grootschalig straatbeeld & aan menselijke schaal gasthuis.
- **Plek als Stadshuiskamer:** Plek als verblijfgebied, 'het ruimtelijk waarnemen van het gasthuis.

Deze kernthema's zijn in korte hoofdstukken nader toegelicht en beargumenteerd.

2.1 Stedelijk Organisme

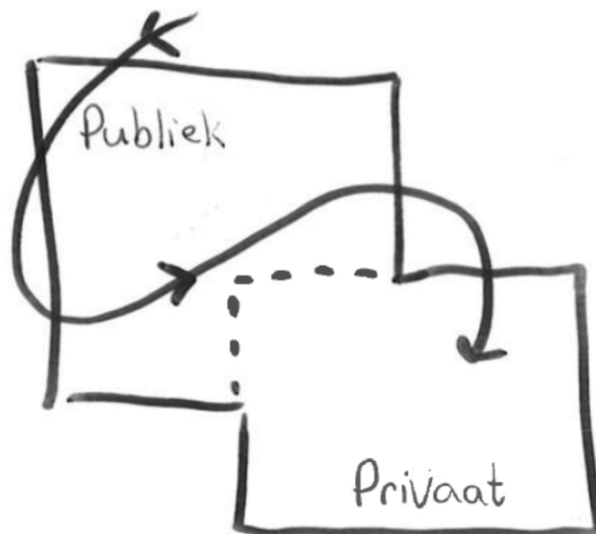
Stedelijk Organisme: Verweving gebouw en openbare ruimte: transitie publieke en private ruimten.

Het herontwikkelingsplan moet een stedelijk organisme zijn. Het streven is om de bebouwing te verweven met de openbare ruimte. De relatie tussen de verschillende onderdelen van het project en het terrein wordt benadrukt en moet overkomen als een logisch gevolg van elkaar. De aanwezigheid van de diverse onderdelen moeten elkaar versterken en moeten elk een eigen functie in het geheel hebben.

Aandachtspunt in deze ontwikkeling is de transitie tussen publieke en private ruimten. Een studiepoint zal zijn hoe deze verhouding in het project vormgegeven zal worden. Deze transitie zal geleidelijk en natuurlijk verlopen. Het private zal privaat moeten aanvoelen, maar traditionele erfscheidingen en dichte afsluitingen zullen worden vermeden. De volumes en de ruimtes brengen het gevoel van openbaar en privaat naar voren, de geleidelijke transitie zal een gevolg zijn van de architectuur.

Bezoekers van het complex zullen verrast worden door de openheid, maar gelijktijdig het gevoel moeten ervaren dat zij een semi-openbare ruimte betreden. Deze ruimte zal respect afdwingen door het private gevoel dat er heerst, doch zal deze openbaar en vrij toegankelijk zijn.

Verweving gebouw en openbare ruimte

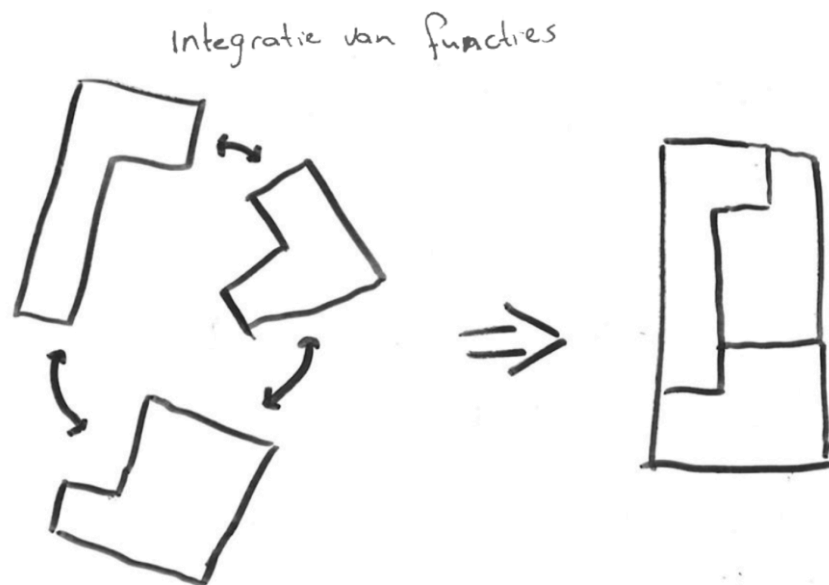


2.2 Re-introductie Sociaal Karakter

Re-introductie Sociaal Karakter: Integratie van functies: wonen, werken, recreëren.

Het herontwikkelingsplan moet bijdragen aan de re-introductie van het sociale karakter. Het doel is een vervolg te geven aan de historische menging van functies die plaatsvond in de straat. Door de integratie van een groot aantal functies wordt de straat levendig.

Het Gedempte Kattendiep moet een straat worden waar gewoond, gewerkt en gerecreëerd kan worden. Het te herontwikkelen terrein moet ruimte bieden aan deze functies, zodat het fungeert als een organisme, waarbij ieder essentieel onderdeel plaatsvindt op het terrein (kernpunt I, zie hfdst. 2.1). Deze integratie van functies moet een gemeenschapsgevoel teweegbrengen en moet begrip voor elkaars situatie benadrukken. Door het terrein te laten fungeren als een volledige ministad, waar alle essentiële onderdelen aanwezig zijn (wonen, werken, recreëren), wordt het sociale karakter aangebracht. Men is afhankelijk van elkaar en moet het samen met elkaar doen. Het te herontwikkelen terrein moet een hecht buurtje worden, vergelijkbaar met die van het naastgelegen Pepergasthuis.



2.3 Re-definiëren Identiteit

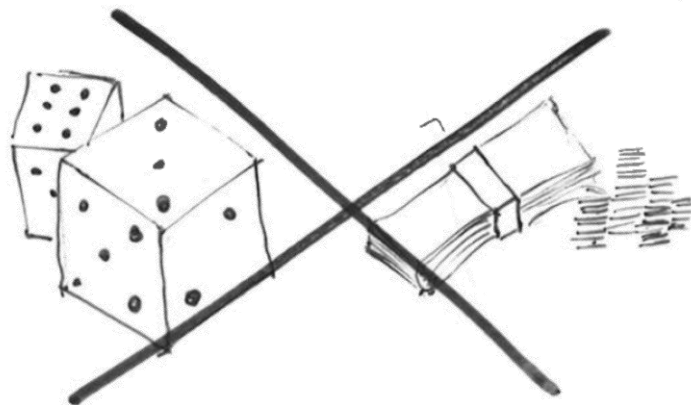
Re-definiëren Identiteit: Reactie op valse representatie Casino.

Het herontwikkelingsplan wordt een reactie op de representatie van het Casino. Het plangebied moet een nieuwe identiteit krijgen. Daar waar het Casino een plek was van het individualisme, het egoïsme en het kapitalisme, moet het nieuwe ontwerp het tegenovergestelde bereiken.

Het herontwikkelingsplan moet een plek van saamhorigheid worden, van een groepsgevoel waar iedereen aan mee kan doen, waar men voor elkaar klaar staat en waar nauwe onderlinge betrokkenheid heerst onder bewoners.

Het moet een plek worden die reageert op het kapitalistische imago van het Casino. Een plek die verantwoord en duurzaam is, waar men stil staat bij de gevolgen ten aanzien van het milieu, waar geld niet de drijfveer of het hoofdthema is, maar waar men *menselijk* met elkaar omgaat.

Reactie op valse representatie Casino



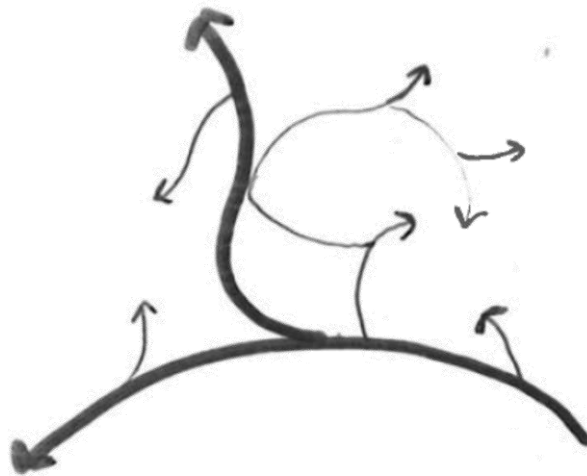
2.4 Uitdaging in routing

De voetganger: Uitdaging in routing: Beweging en verblijfsplekken.

In het herontwikkelingsplan zal de voetganger centraal staan. Als onderdeel van de route naar de binnenstad vanaf de parkeergarage bij het Damsterdiep, biedt het ontwerp ruimte voor beleving, ontspanning en ontdekking.

De routing zal uitdagend zijn en bestaan uit meerdere paden en verblijfsplekken. Het aanzicht van het blok moet triggeren tot ontdekking ervan. De voetganger moet *beloond* worden voor zijn ontdekking met een verrassende (verstilde) plek. De uitdaging in routing moet ultiem leiden tot een plek vergelijkbaar met de binnentuin van het Pepergasthuis, als knipoog naar de vele verborgen verstilde plekken in de stad Groningen. Het grote verschil moet zijn dat deze verstilde plek van buiten te ervaren valt, of dat er een trigger aanwezig zal zijn die voetgangers verleidt tot ontdekking ervan.

Uitdaging in routing



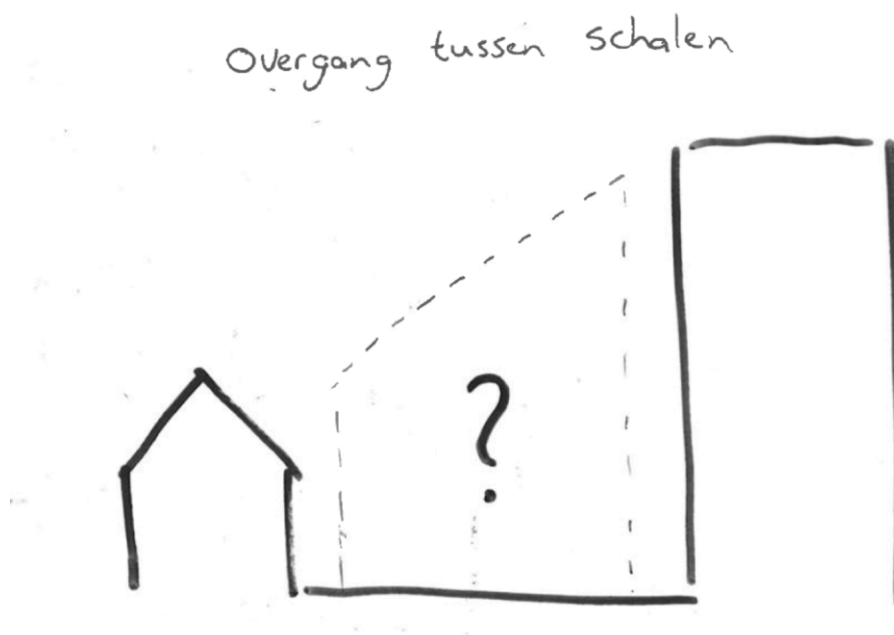
2.5 Schaalverhouding

Schaalverhouding: Voldoen aan grootschalig straatbeeld & aan menselijke schaal gasthuis.

De projectlocatie kampt met schaalverschillen op vele vlakken. Het herontwikkelingsontwerp zal moeten reageren op deze schaalverhoudingen en een houding ten opzichte van deze verschillen in schaal opnemen. Contrasten kunnen worden vergroot of er kan een geleidelijkere overgang tot stand worden gebracht. Het belangrijkste is dat het ontwerp reageert op de verschillende schalen en hier een logische reactie op vormt.

De belangrijkste schaalverhoudingen die spelen bij het herontwikkelingsvraagstuk zijn:

- De schalen van de straten; het *Gedempte Kattendiep* en de steeg *Achter de Muur*.
Het Kattendiep is breed, een belangrijke straat in de ontsluiting van de binnenstad, maar ook kaal en zonder identiteit. Achter de Muur is een smalle steeg, die een ware ontdekking is voor de bezoeker. De steeg is onopvallend, bijzonder, knus, historisch, intiem.
- De schalen van de aangrenzende bebouwing.
Ten westen van het onderzoeksterrein ligt het Pepergasthuis, met een lage bouwhoogte van slechts twee verdiepingen. Ten oosten van het terrein staat een kantoorpand van vijf bouwlagen.
- De historie van de bebouwing.
Het Pepergasthuis is één van de oudste gebouwen van de stad, omringd door hogere en grotere nieuwbouw. De bebouwing is niet één met elkaar en reageert nauwelijks op de aanwezigheid van andere gebouwen. Ieder gebouw staat op zich. Sommige panden zijn historisch zeer waardevol, anderen dragen niet bij of doen zelfs afbreuk aan historische waarden van de stad



2.6 Plek als Stadshuiskamer

Plek als Stadshuiskamer: Plek als verblijfgebied, 'het ruimtelijk waarnemen van het gasthuis'.

Het streven van de gemeente Groningen om de stad meer te laten zijn dan een plek om te wonen, wordt gedeeld in deze visie. De onderzoekslocatie biedt vele mogelijkheden om de rijke historie van de omgeving te presenteren en uit te lichten. Het ontwerp zal aandacht besteden aan de geschiedenis en ruimte bieden om te ontspannen. Het terrein moet beschikken over een plek die omschreven kan worden als 'huiskamer van de stad'. Hiervoor is aandacht nodig voor de menselijke maat en schaal. Het moet ogen als een beschermde plek die open is voor iedereen.

plek als huiskamer van de stad



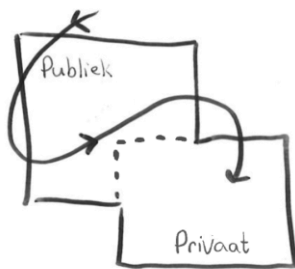
3. Samenvatting

Samenvattend kan de visie worden gezien als een zestal kernthema's die rechtstreeks een relatie leggen met de vooronderzoeken en ingaan op de aanpak van het ontwerp en wat getracht zal worden te bereiken met het herontwikkelingsvoorstel.

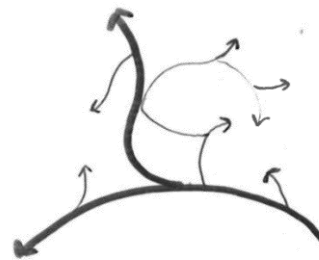
De zes thema's luiden:

- **Stedelijk Organisme:** Verweving gebouw en openbare ruimte: transitie publieke en private ruimten.
- **Re-introductie Sociaal Karakter:** Integratie van functies: wonen, werken, recreëren.
- **Re-definiëren Identiteit:** Reactie op valse representatie Casino.
- **De voetganger:** Uitdaging in routing: Beweging en verblijfsplekken.
- **Schaalverhouding:** Voldoen aan grootschalig straatbeeld & aan menselijke schaal gasthuis.
- **Plek als Stadhuiskamer:** Plek als verblijfgebied, 'het ruimtelijk waarnemen van het gasthuis.

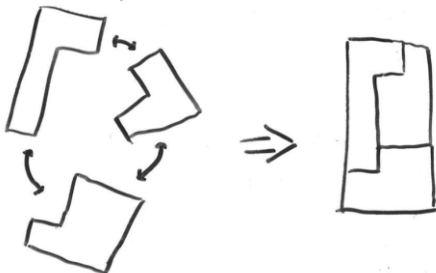
Verweving gebouw en openbare ruimte



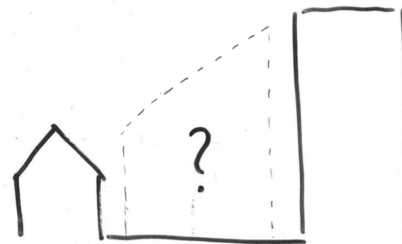
Uitdaging in routing



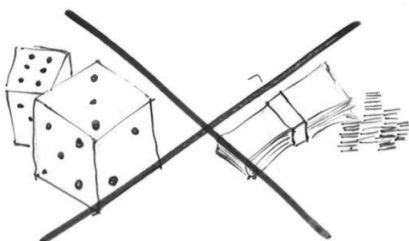
Integratie van functies



Overgang tussen schalen



Reactie op valse representatie Casino



Plek als huiskamer van de stad



Bijlagen

<i>Bijlage I</i>	<i>Presentatie visie Joseph Gardella</i>
<i>Bijlage II</i>	<i>Presentatie visie Lars Ruinemans</i>
<i>Bijlage III</i>	<i>Presentatie visie Marnix Prins</i>
<i>Bijlage IV</i>	<i>Poster visie Ged. Kattendiep noordzijde</i>

BIJLAGE I

Visie Joseph Gardella

RAPPORT VISIE GED. KATTENDIEP NOORDZIJDE

Datum

16 april 2018

Versie

Definitief

VISION / G -
Kattendiep

J.G.

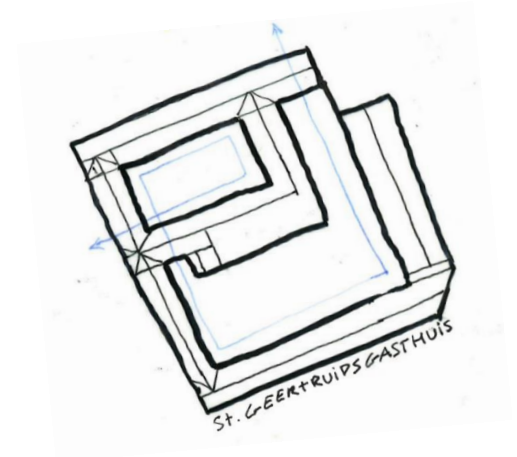
I N T R O

Groningen, a city that expands an enormous period of time, and is identified by this **diversity** in time. It's an intimate organism made for the pedestrian, a movable city. The Kattendiep is **one of the largest urban elements** in the inner city that seems to **fall apart** from this character. The historical values that exist in the area are covered with a modernist thoughtless façade. The development of the area seems to have reached a point where we simply can't find the place its name. The following assumptions will intent to **establish a name**, where we search for its hidden character as a base for our approach.

SOCIAL CHARACTER

The principle relates itself to a historical element that is located in the area. The in 1407 established St. Geertruidsgasthuis, is a semi-private housing organism that is completely separated from its surrounding. It's the silent place in a moving city. The character of the place made its long existence possible. The duty to help others, to give away shelter. Though the buildings now turn their back on it.

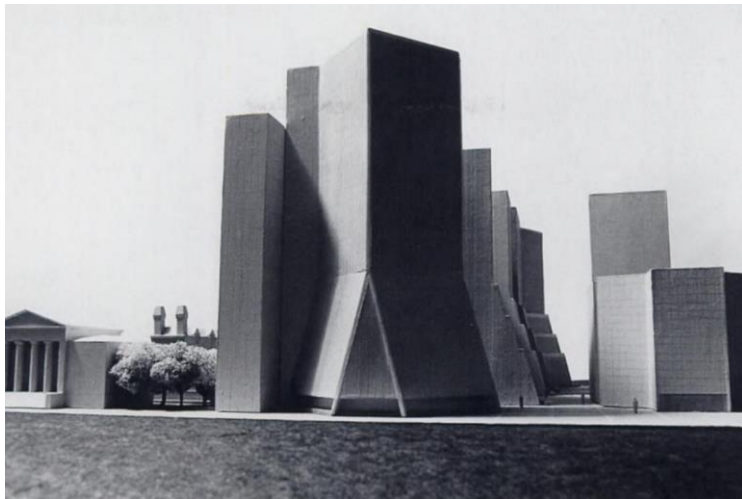
Function: The recent burned Casino was a place of commerce and greed. We want to re-introduce the social aspect that characterizes its history.



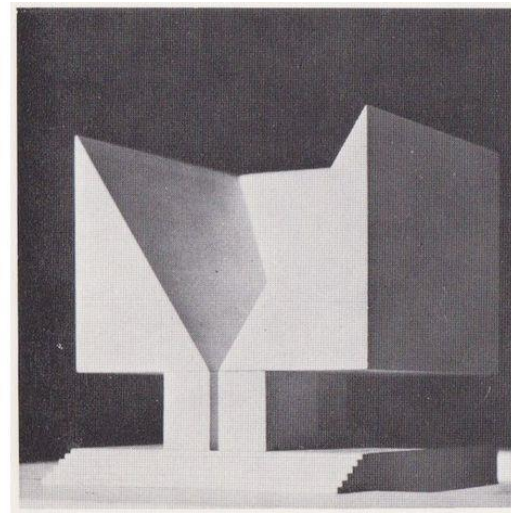
MONUMENTALITY

As described in the introduction, we miss the identity of the Kattendiep. In order to establish this we tend to create something **timeless and iconic** that is able to represent the area. The Casino was in our eyes a bad representation of monumental architecture. It was an icon of money and greed, not **the city**.

Reference: Louis Kahn



Reference Aldo Rossi:



CATCHING MOVEMENT

The Kattendiep ‘can be seen’ as **an extension** of the Zuiderdiep, an independent, prominent, intense and forceful element in the city center. Our intention is **to extract the energy** of the Zuiderdiep in a way that the Kattendiep becomes part of it. This energy can be seen in the amount of people that move in the Zuiderdiep, as in the wavy street profile. We want people to continue their path in this area, and should be able **to settle** in this area, as an end point of the route.

SPACE TO DWELL

Achter de muur: Our intention is to enable the pedestrian to experience the historical appearance of the St.Geertruidsgasthuis . To create an open **human scaled place**, as a pause in the route. The current space aside the historical building (Achter de muur) is too small and not inviting. Our aim is to improve the accessibility and possibility of staying in this area. This is also something that comes forward in the future plans of the city, dwelling along the path, a place where people want to stay.

The Square: Now the casino has been demolished, an emptiness appears that in our eyes has a certain quality. By understanding the city's need for public spaces where people can dwell, and the importance of green in the inner city, the potential is there to create a space for people to gather (as the end of the Zuiderdiep).

How do we create
something iconic that
relates to the scale of
the street, and at the
same time emphasizes the
human-scaled guest house
and the intimacy of the
city?

BIJLAGE II

Visie Lars Ruinemans

RAPPORT VISIE GED. KATTENDIEP NOORDZIJDE

Datum

16 april 2018

Versie

Definitief

Visie terrein
Holland Casino

Referentiebeeld #1

Falling Water



Referentiebeeld #1

Falling Water



Horizontale geleding:

- *Beleving vanaf meerdere lagen*
- *Hoge FSI-waarde door meerlagig gebruik*
- *Oversteken creëren semi-open ruimte*

Referentiebeeld #1

Falling Water



Materialisering:

- o *Scherpe contrasten tussen:*
 - *natuurlijk-
onnatuurlijk*
 - *horizontaal-
verticaal*
 - *egaal- hoog
relief*

Referentiebeeld #2

Eight House



Referentiebeeld #2

Eight House



Routing

- *Verbinden van woningen -> buurtcohesie*
- *Uitdagende routes & paden*

Referentiebeeld #2

Eight House



Binnenhof

- *Gezamenlijk groen -> buurtcohesie*
- *Prive-groen -> geleidelijke overgang van publiek naar privaat*

Referentiebeeld #3

Mountain Dwellings



Referentiebeeld #3

Mountain Dwellings



Stapeling

- *Geleidelijke overgang
maaiveld-gebouw*
- *Groen uiterlijk,
cascadepark*
- *Meervoudig gebruik
van ruimte zonder
gesloten uitstraling*

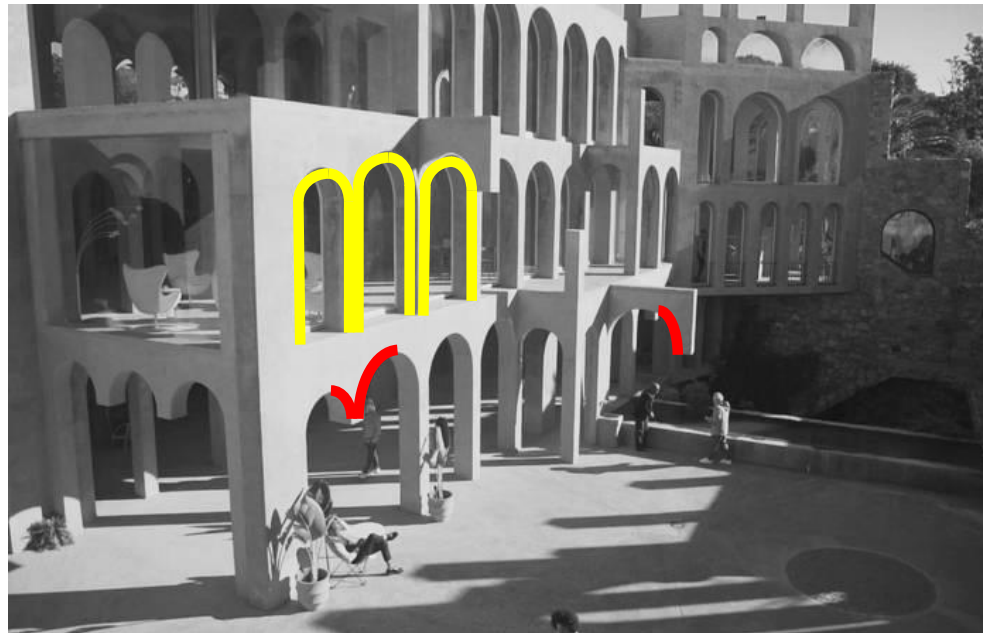
Referentiebeeld #4

Villa Xavier Corbero



Referentiebeeld #4

Villa Xavier Corbero



Repetitie vs verwilderling

- *Dieptewerking door herhaling en kolommenrijen*
- *Bogen naar niets / doodlopende paden maakt avontuurlijk*
- *Openheid en overstekken maken geleidelijke transitie naar binnen/buiten*

V i s i e

Terrein voormalig Holland Casino Groningen

- o Diversiteit in gebruik -> meerdere functies combineren
 - o Wonen
 - o Kleinschalige bedrijvigheid
 - o Ambachten
 - o Groen
- o Uitdagende routing -> stad is belevenis
- o Smeden van saamhorigheid -> creëren semiopenbare ruimte

V i s i e

Terrein voormalig Holland Casino Groningen

- o Maximaal benutten bestaande hoogteverschillen
 - o Toepassen souterrains, split-levels, hellingbanen
- o FSI-waarde van ten minste 2,0 realiseren
 - o Geen één maaiveld, maar maaiveld dat zich vouwt om en over bebouwing
- o Groene uitstraling
 - o Toepassen groene daken en terrassen, wanden en (semi)openbare ruimte
- o Duurzaam:
 - o Energie zelf opwekken
 - o Combineren van wonen en werken
 - o Slimme systemen voor hergebruik
 - o Bewuste keuze bouwmaterialen

BIJLAGE III

Visie Marnix Prins

RAPPORT VISIE GED. KATTENDIEP NOORDZIJDE

Datum

16 april 2018

Versie

Definitief

Visie terrein
Holland Casino

Referentiebeeld binnenhof

Agaathhof (De Zwarte Hond)



Wonen aan een
binnentuin:

- *Verhoogde binnentuin*
- *Het creëren van een
gemeenschap met een
gevoel van
saamhorigheid*
- *Een combinatie van
wonen en ontspannen*

Referentiebeeld binnenhof

Agaathhof (De Zwarte Hond)



Zichtlijnen

- *Zichtlijnen op belangrijke punten blijven behouden*
- *Volumes lopen niet door waardoor er ruimtelijkheid ontstaat*

Referentiebeeld oud/nieuw

Shoreham Street (Project Orange)

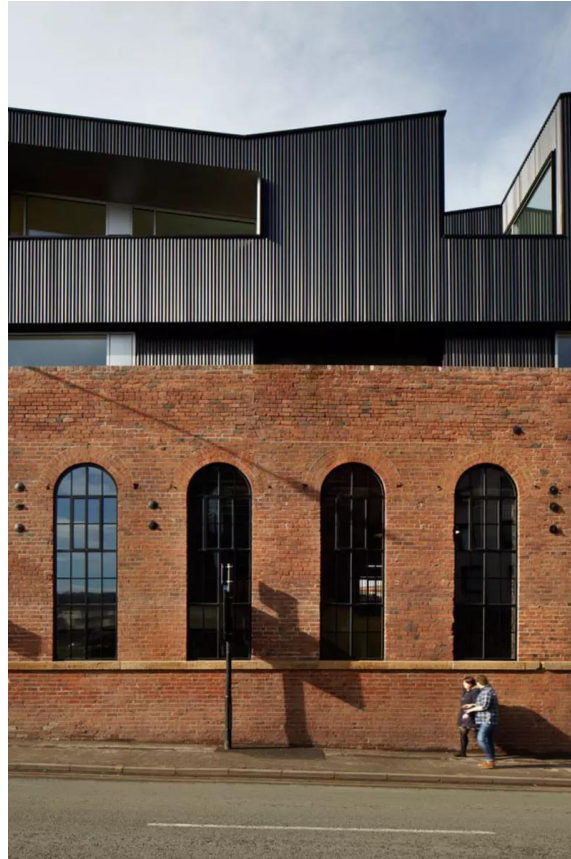


Contrast

- *Een contrast creëren met het historische pand om deze naar voren te brengen*
- *Het contrast van de moderne optopping versterkt het oude en het nieuwe*

Referentiebeeld oud/nieuw

Shoreham Street

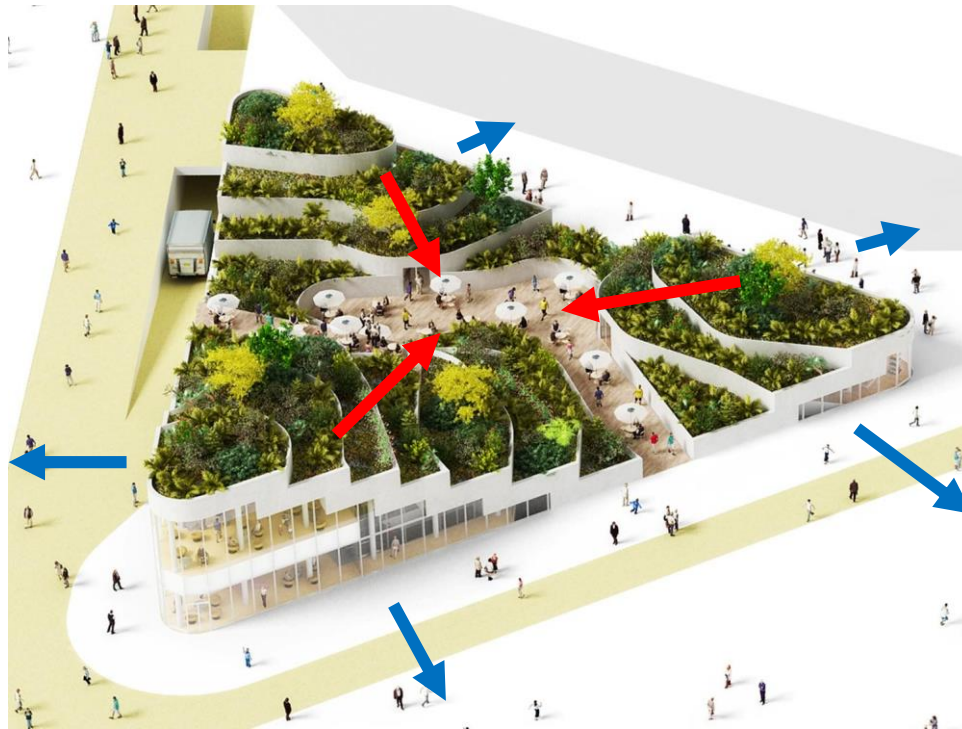


Contrast

- *Een contrast gecreëerd met vorm, materiaal en kleur*
- *Er is niet direct op de historische muren gebouwd waardoor het nieuwe gedeelte teruggelegd is*

Referentiebeeld functiemenging

Supermarket Sanya Lake (NL architects)



Functiemenging

- Een menging van functies gericht op een binnenplaats
- Bedrijvigheid gericht op de straat en ontspanning gericht op de binnenplaats
- Spannende binnenplaats door de smalle ingang

Referentiebeeld functiemenging

Supermarket Sanya Lake (NL architects)



Functiemenging

- *Groen uiterlijk met een open uitstraling*
- *Openbare plekken op diverse hoogtes*



V i s i e

Terrein voormalig Holland Casino Groningen

oFunctie menging

- o Wonen gericht naar binnentuin
- o Bedrijvigheid gericht naar het kattendiep
- o Werken op begane grond
- o Wonen op de verdiepingen

oStadshuiskamer

- o Binnentuin voor ontspanning

oDiversiteit in bouwhoogtes en dakkappen

oPassend in het straatbeeld

oUitnodigend maar spannend in de routing

oReactie op het pepergasthuis

BIJLAGE IV

Poster visie Ged. Kattendiep noordzijde

RAPPORT VISIE GED. KATTENDIEP NOORDZIJDE

Datum

16 april 2018

Versie

Definitief

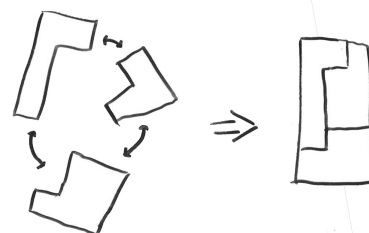


Stad als huiskamer:
Het creëren van ruimtelijke
verblijfsplekken.

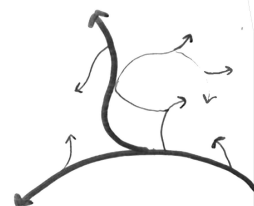


Re-introductie Sociaal Karakter:
Integratie van wonen, werken en recreatie

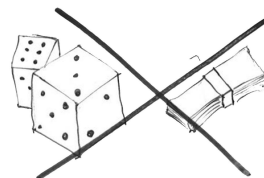
Schaalverhouding:
Voldoen aan het
grootschalige straatbeeld
en de menselijke maat van
het gasthuis.



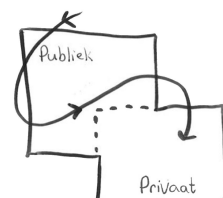
De beleving van de
voetganger: Een uitdagende
routing in combinatie met
stiltepunten.



Re-definieren identiteit:
Reactie op de valse
representatie van het casino



Stedelijk Organisme:
Verweving van gebouw en
openbare ruimte met
transities in publieke en
private ruimten.

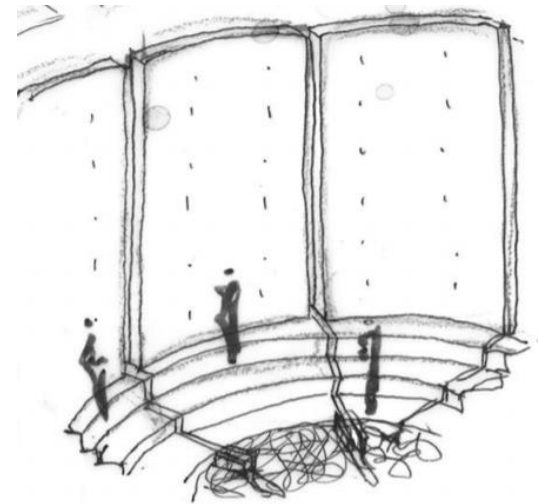
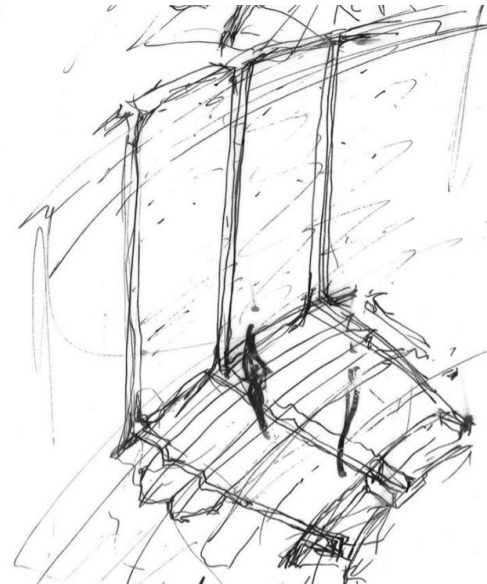
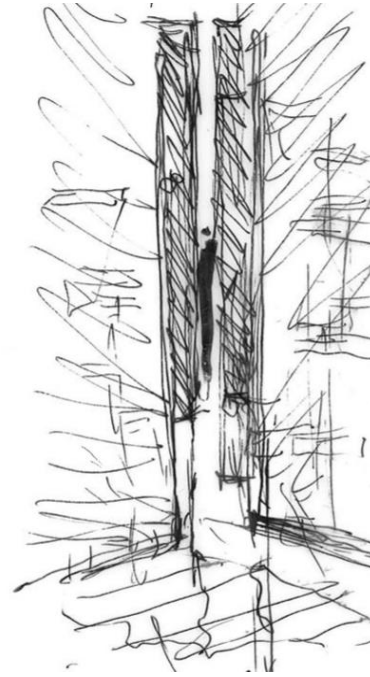


Individual design Process

Joseph Gardella

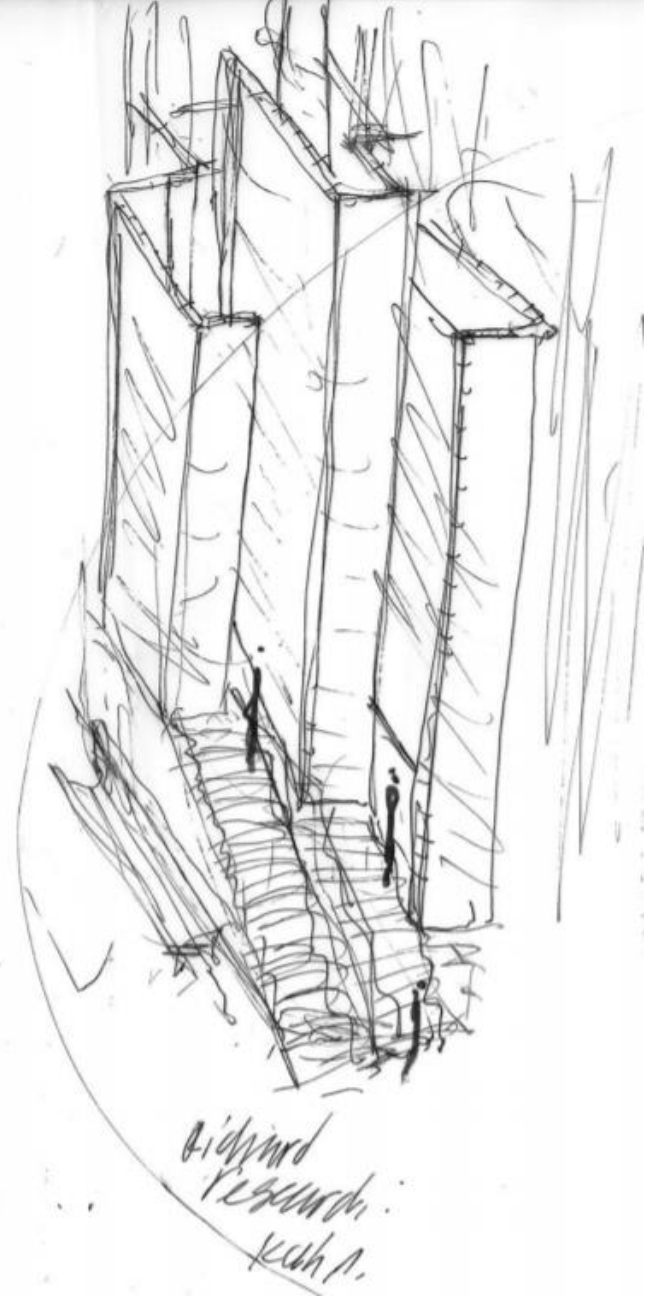
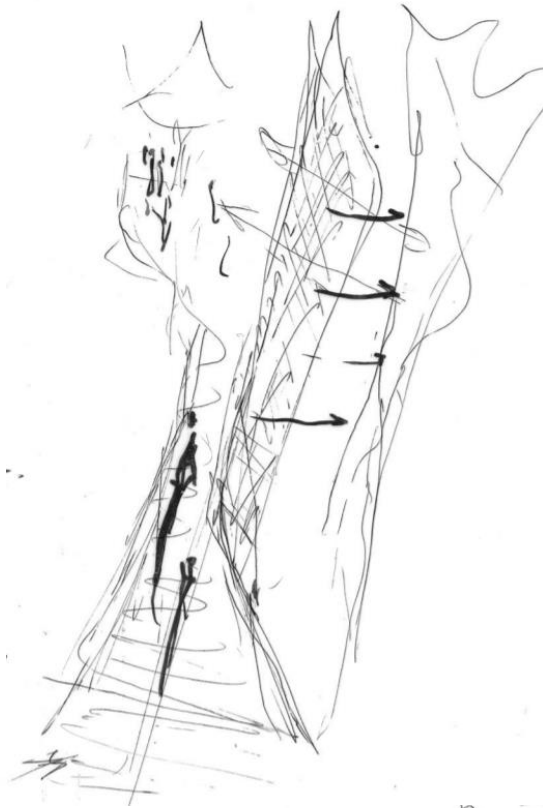
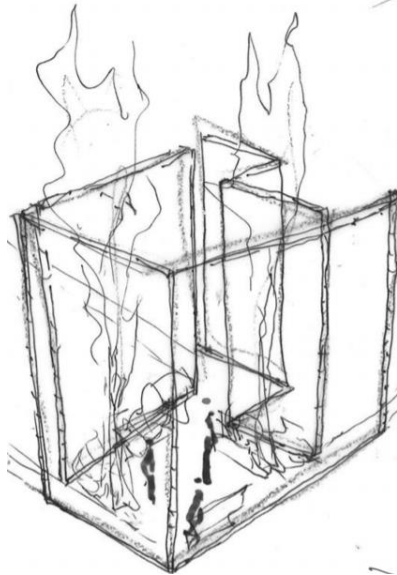
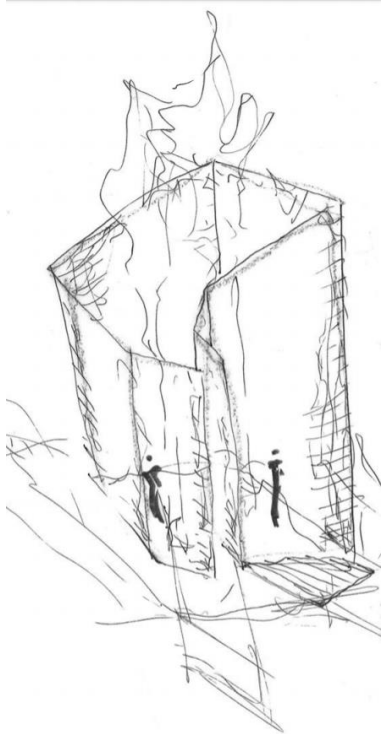
Concept impressions

The sketches show the first intention and reverberation of the design process. The implementation of an isolated and free-formed courtyard in a disciplined structure. The only element that relates the courtyard to its surroundings is the system of zips, narrow openings in a massive circular wall. The zips trigger people from the outside to find what is inside, in the heart of the building.



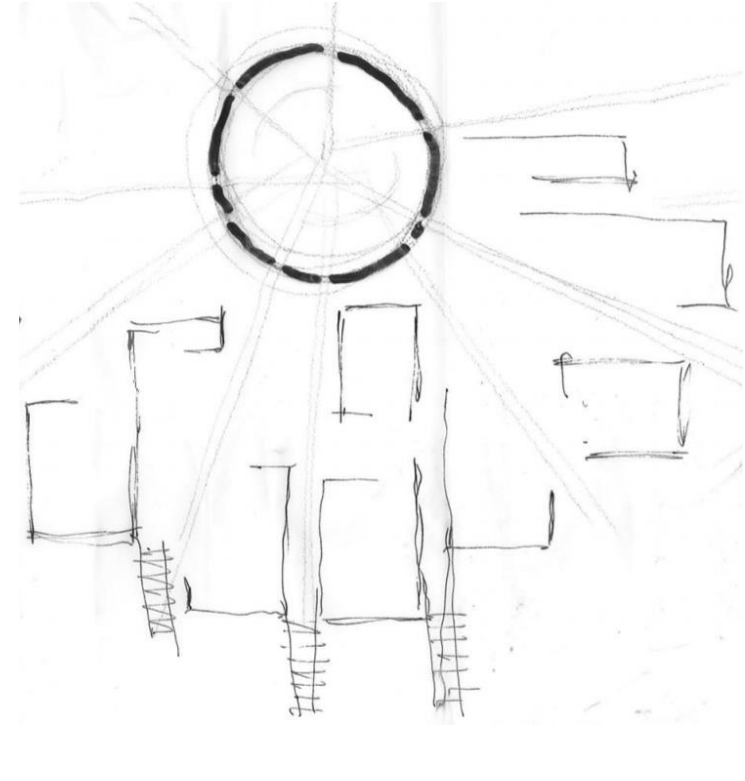
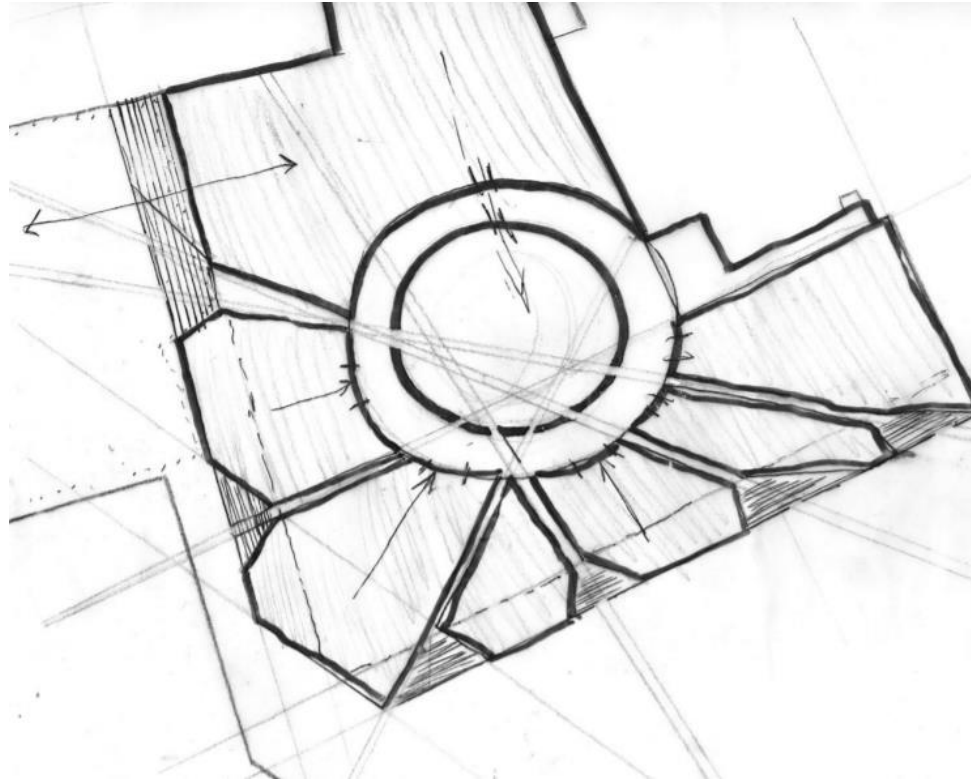
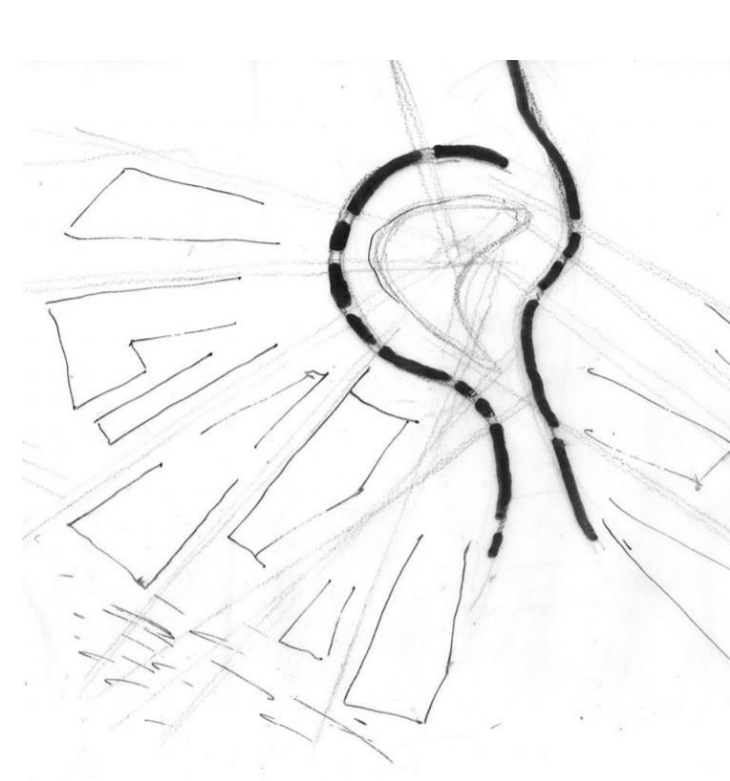
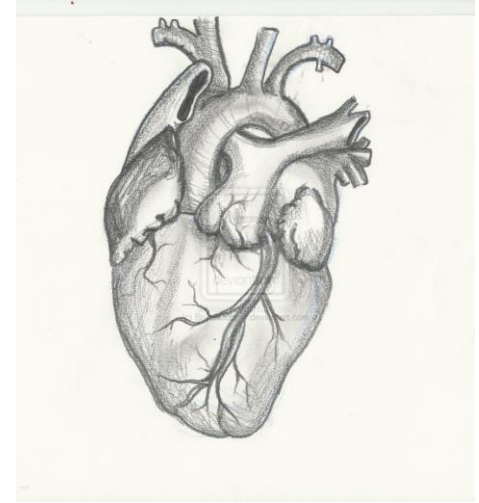
Concept impressions

The courtyard described on the previous page is surrounded by a more static structure. This second part of sketches shows how this structure could be formed. Spaces with different functions surrounding the heart of the building. In contrast with the massive heart, the enclosure of these spaces are more transparent. Semi transparent walls of perforated brick would provide a dynamic open flux of exterior and interior space. It would dissolve the barrier between public and private environment.



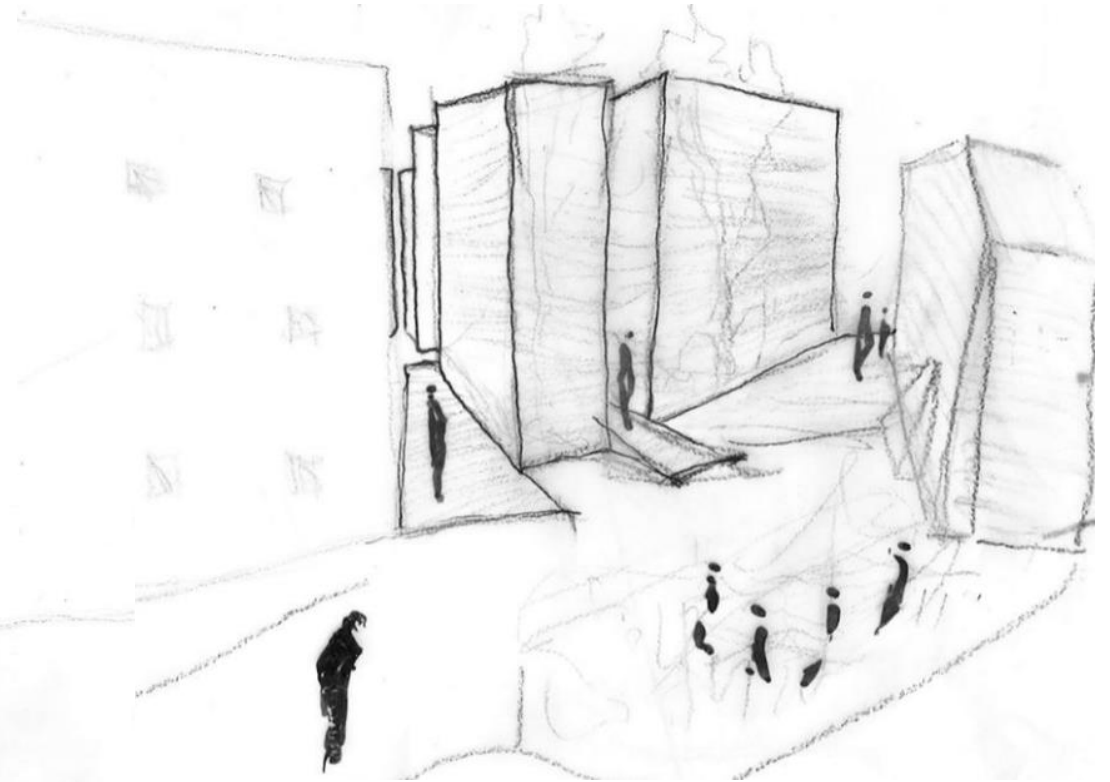
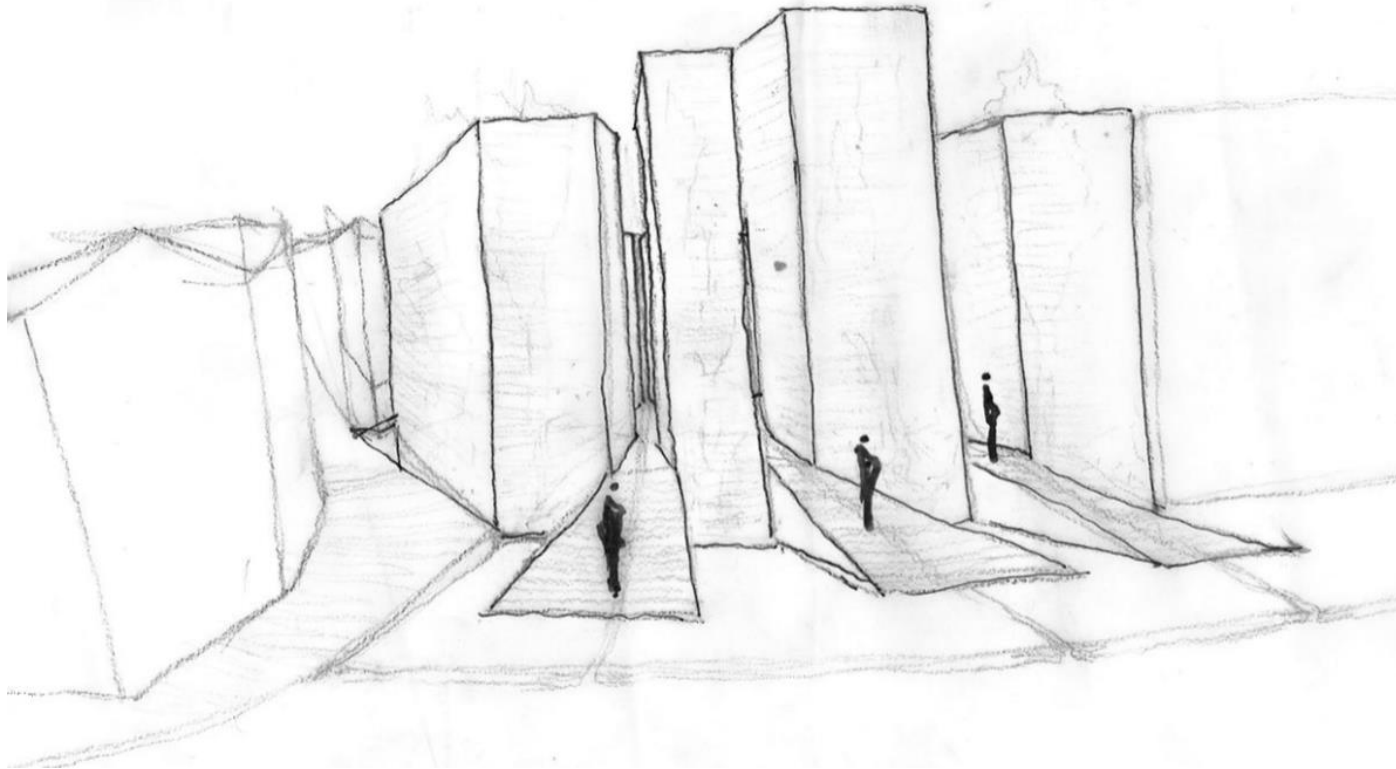
Concept plan

The following plans show the possible relation between the previous sketches. A circular or a more organic formed courtyard inside a static structure. Living is directed on the inside and public functions are directed to the outside. This inner courtyard emphasizes our view of the city as one that contains hidden gems which are not formed by a typological structure, but are instead formed by the dynamic events that move the city. The reference of a heart comes to mind. The zips reach out as pathways where movement takes place, just like the veins.



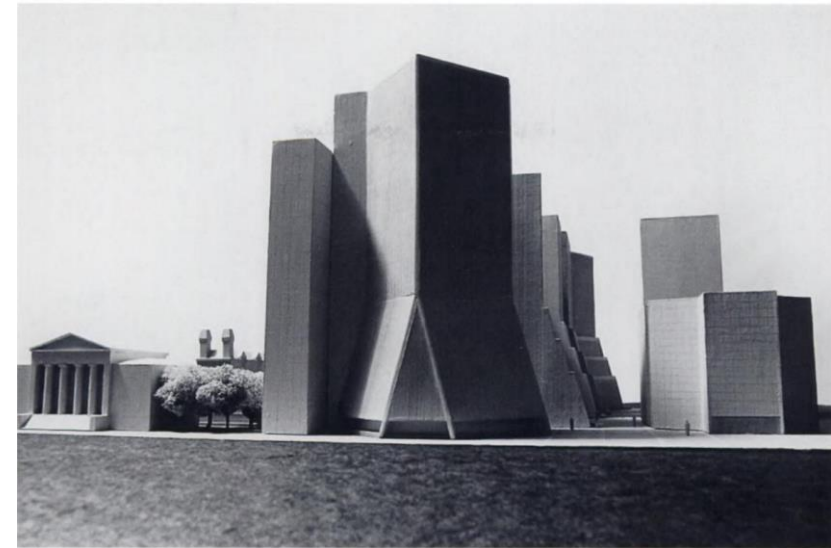
Façade development

The following sketches give a spacious impression of how the heart concept would work on the facades. The courtyard can be seen from the street level. Through the veins of the heart people enter the volume. Narrow high pathways identify the scale of the Kattendiep and slowly evolve in a more human-scaled courtyard. The exterior structural impression matches with the adjacent buildings. However curiosity should trigger to get inside.

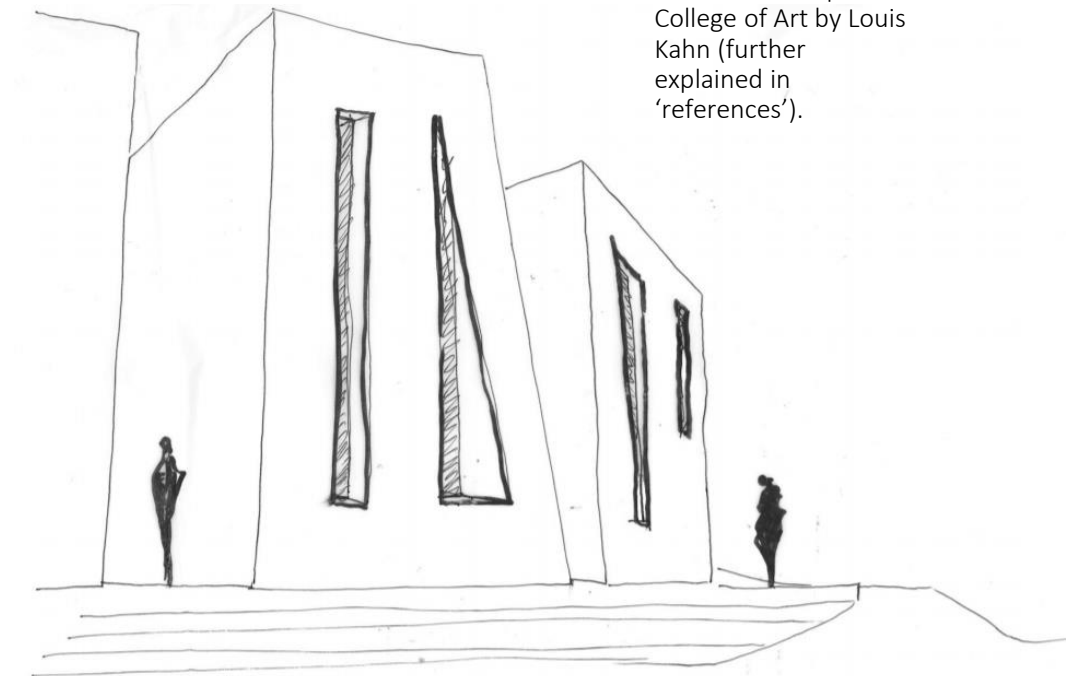


Façade impressions

One main essential principle is to fulfil the different forms of scale that appear on the site. On the one hand there is the enormousness of the Kattendiep and at the other hand there is the more human-scaled area of narrow streets and two stories buildings. In order to match the scale of the street the following façade impression is made. Different individual volumes made of brick that are placed on a concrete pedestal. The narrow paths between the volumes lead to the inner courtyard. The possible openings in the façade should reflect the verticality of the volumes. The openings should be placed deep in the walls in order to express the massiveness of the volumes.

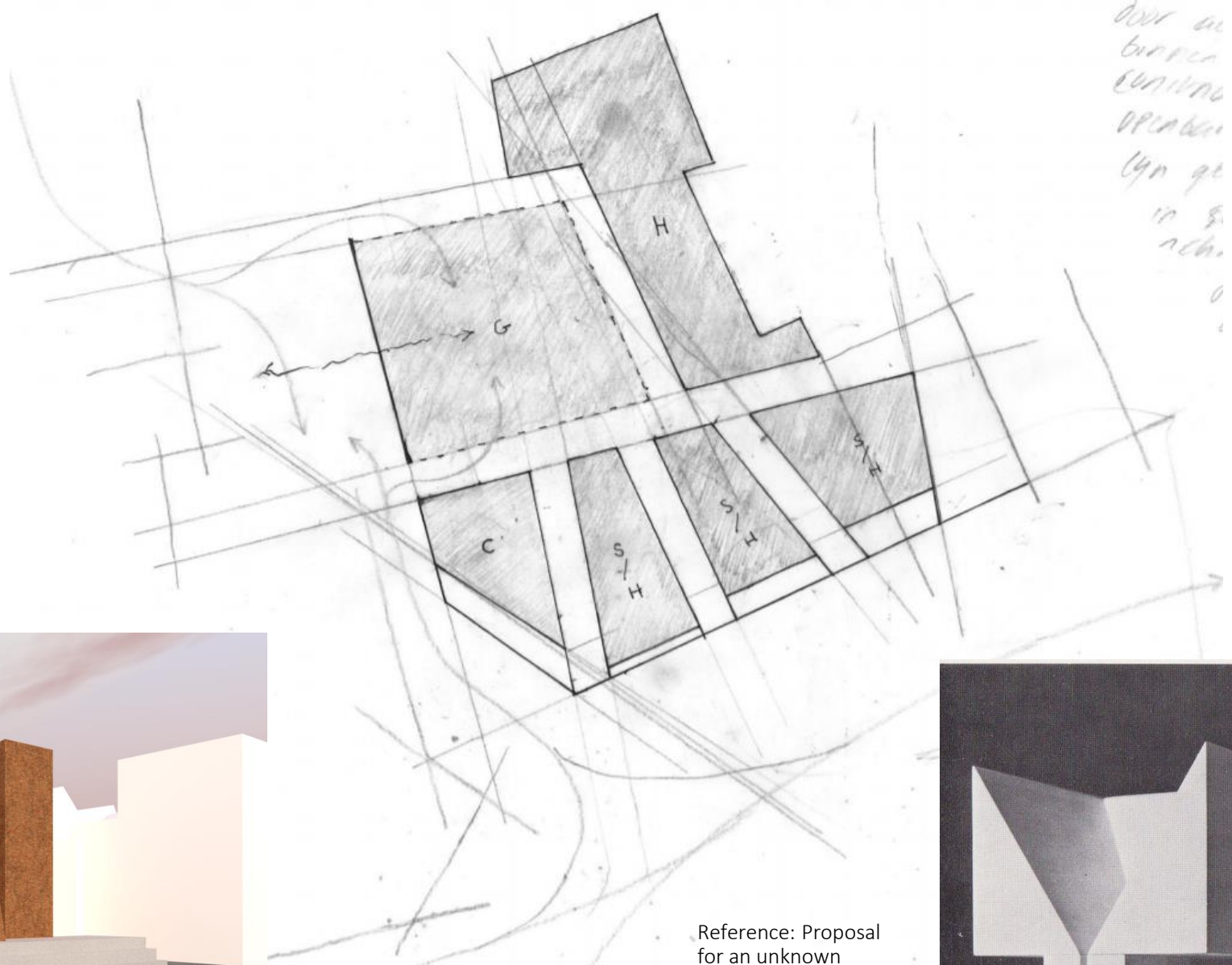


Reference: Proposal for the Philadelphia College of Art by Louis Kahn (further explained in 'references').

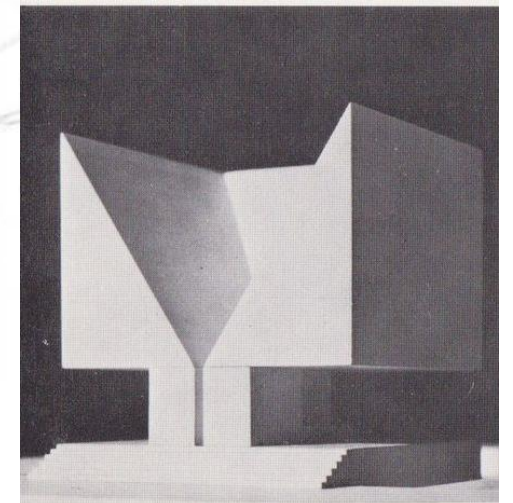


Façade and plan development

The following development shows the relation between the potential façades and the plan. Four volumes on the street side reflect the scale of the street. Behind the volumes there's a space for a courtyard. The previous plan showed a complete isolated heart. The courtyard in this plan is connected to the square 'Achter de muur'. However one wall separated the places from each other. This semi-transparent wall made of perforated brick provides a diffuse visual connection but not an easy accessibility. By connecting both, the intention is to stimulate people to go to 'Achter de muur' and a connect with both the design and the Pepergasthuis.

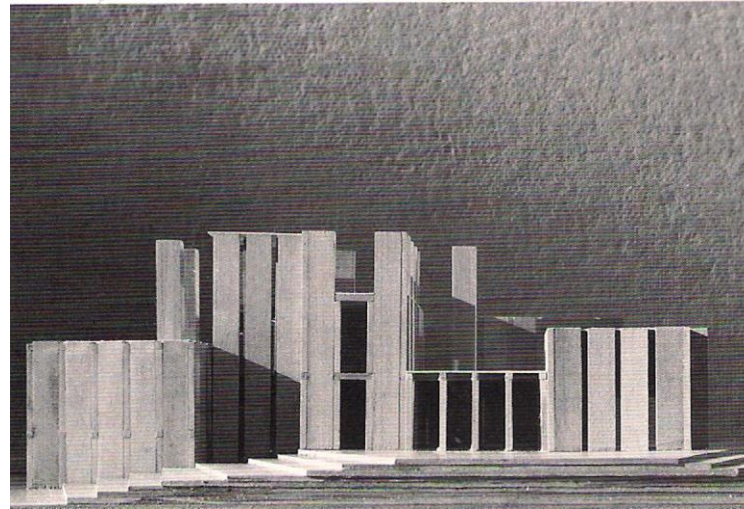


Reference: Proposal for an unknown monument by Aldo Rossi (further explained in 'references').

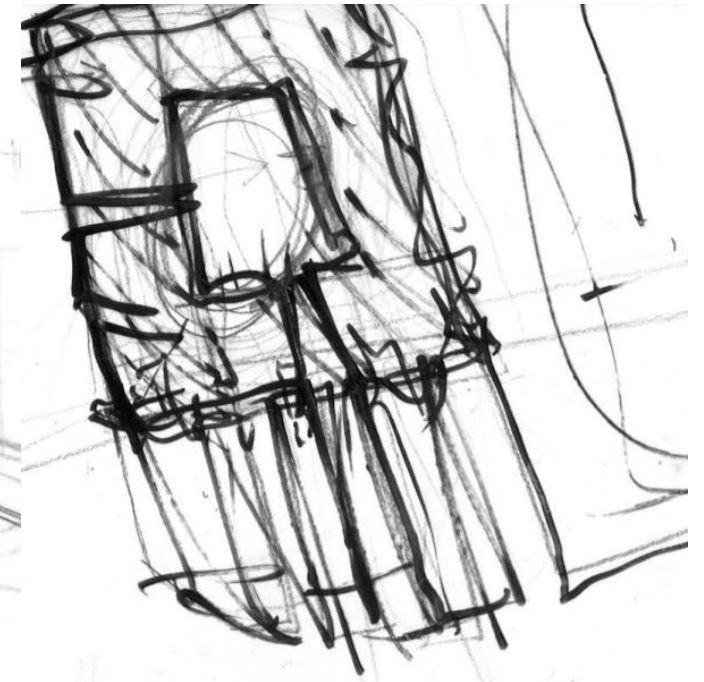
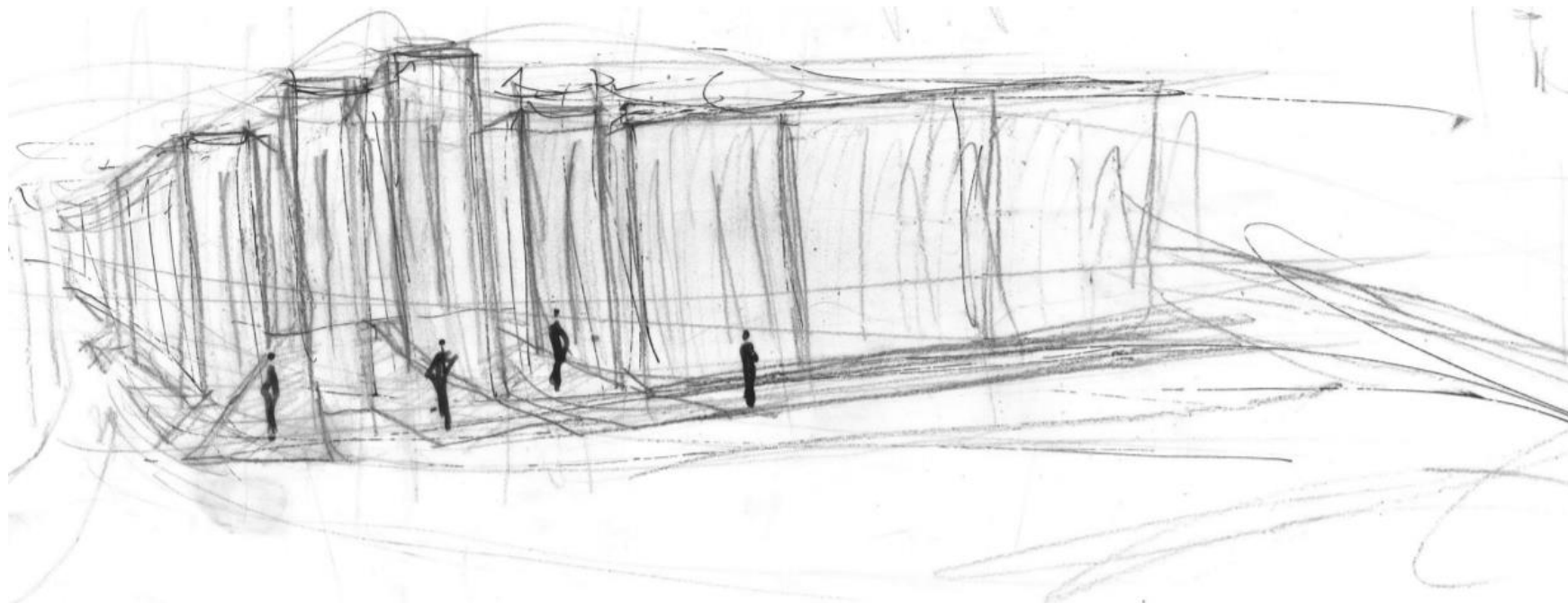


Façade and plan development

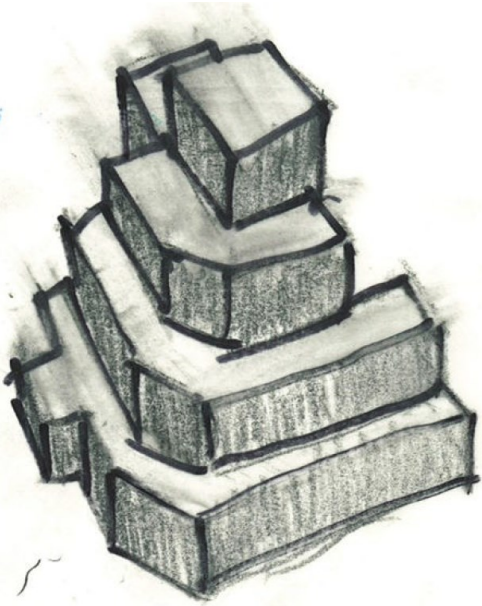
The following development shows a more optimal filling of the space. The façade on the street side becomes a more consistent volume, in which verticality is emphasized by the cuts that appear on the left side of the volume. When entering the city, one would walk from the right to the left. When crossing the openings one would immediately see the courtyard that lays behind the volumes. The plan shows a smaller inner courtyard laying in the open space behind the volumes. The entrances of the dwellings (at the back of the volumes) are separated from the courtyard to create a more isolated place for one to go to.



Reference: Proposal for the Morris House by Louis Kahn (further explained in 'references').



ONTWERPPROCES / MASSAMODELLERING

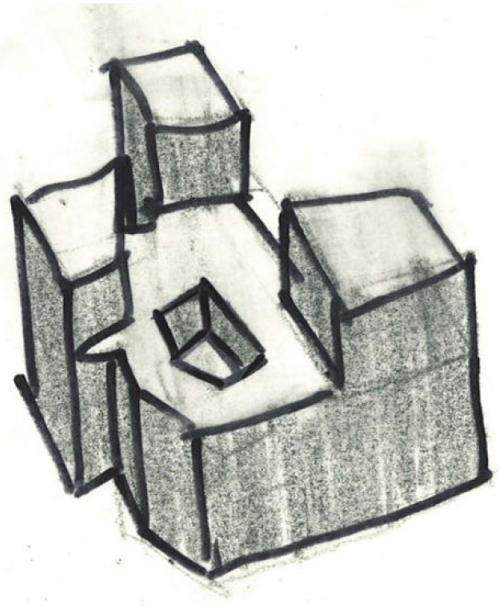


BERGMODEL

‘ Stapsgewijze stapeling van bouwlagen, waarbij iedere bouwlaag kleiner wordt, zodat terrassen in een trapsge- wijze manier aan elkaar verbonden worden’ .

Eigenschappen / Associaties

- ∴ Extrovert
- ∴ Toegankelijk
- ∴ Openbaar
- ∴ Transparant



VALLEIMODEL

‘ Stapsgewijze stapeling van bouwlagen, waarbij de buitengrenzen het hoogst zijn opgetrokken en iedere bouwlaag een grotere sparing krijgt in het midden van het blok, zodat een steeds diepere vallei ontstaat’

Eigenschappen / Associaties

- Introvert ∴
- Afgezonderd ∴
- Besloten ∴
- Massief ∴

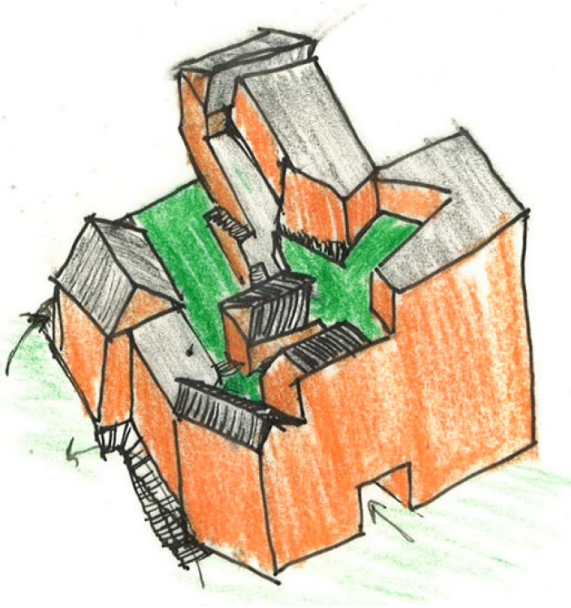


Mountain Dwellings, Bjarke Ingels Group (2008)



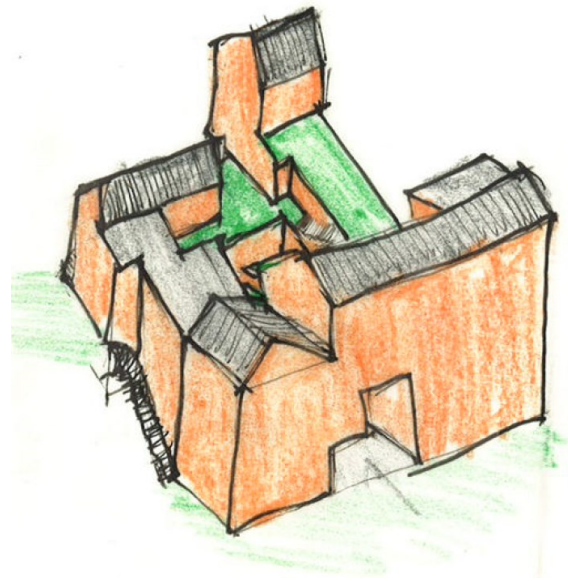
8 house, Bjarke Ingels Group, (2010)

ONTWERPPROCES / MASSAMODELLERING



BERGMODEL

- ∴ Verschuiven 'top' naar rand;
- ∴ Aansluiting tussen lage en hoge bebouwing aan zijden;
- ∴ Meerdere routes over pleinen/tuinen richting 'top' ;
- ∴ Intimiteit neemt toe door hoge randbebouwing;
- ∴ Beslotenheid neemt toe door trapsgewijze stijging tussen tuinen.



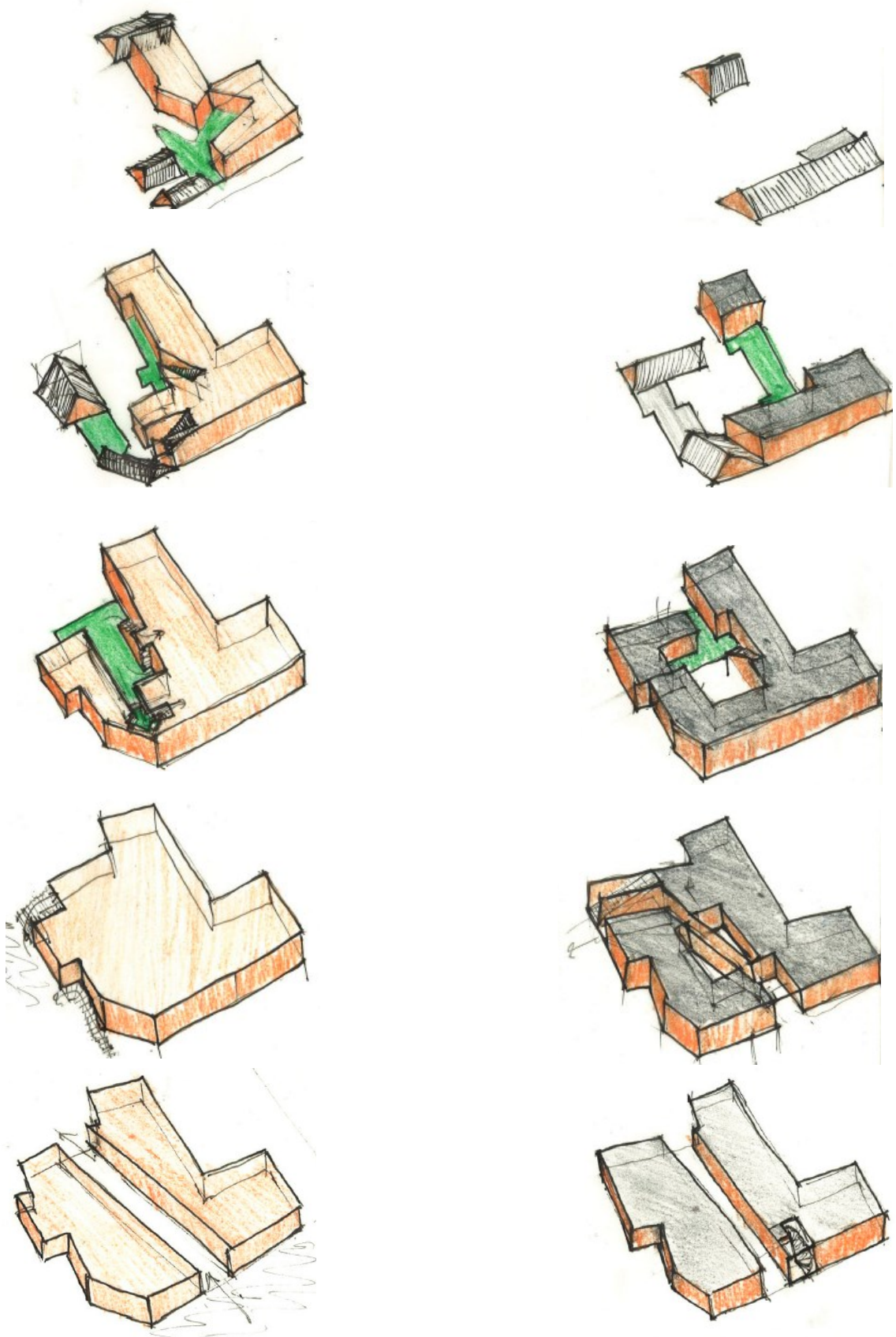
VALLEIMODEL

- Aansluiting tussen lage en hoge bebouwing aan zijden; ∴
- Grote gemeenschapsgevoel door intimiteit binnenplaats; ∴
- Geleidelijke overgang van hoge dichtheid naar lagere dichtheid, door groei open ruimte; ∴
- Openheid neemt toe door trapsgewijze stijging ∴



San Gimignano, Italië

ONTWERPPROCES / MASSAMODELLERING



ONTWERPPROCES / RUIMTEONTWIKKELING



POSITIONERING BEBOUWD/ONBEBOUWD

‘ Analyse omliggende bebouwing resulteert in verkenning van het bouwblok. Uitgangspunten vanuit de visie zijn:

- ∴ Stad als huiskamer; creëren verblijfsplekken
- ∴ Integratie van functies; wonen/werken/recreëren
- ∴ Schaalverhouding tussen groot- en kleinschaligheid;
- ∴ Beleving vanuit voetganger; uitdaging in routing
- ∴ Stedelijk organisme; verweving en overgang van publiek en privaat;
- ∴ Antwoord op representatie van Casino’

Behoud doorgaande route ‘Achter de Muur’

Geleidelijke transitie openbaar-privé

Gesloten bouwblok

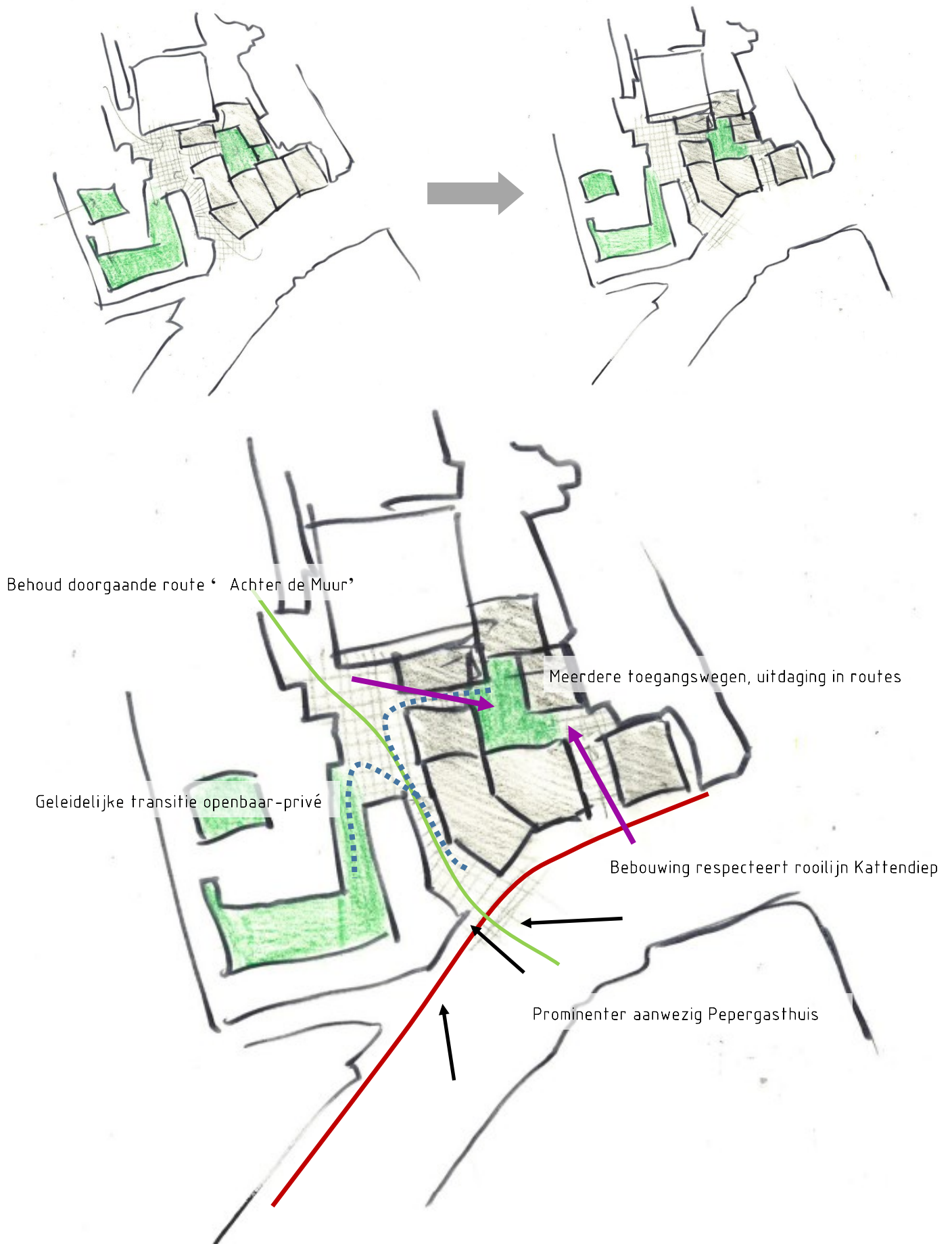
Bebouwing respecteert rooilijn Kattendiep

Prominenter aanwezig Pepergasthuis



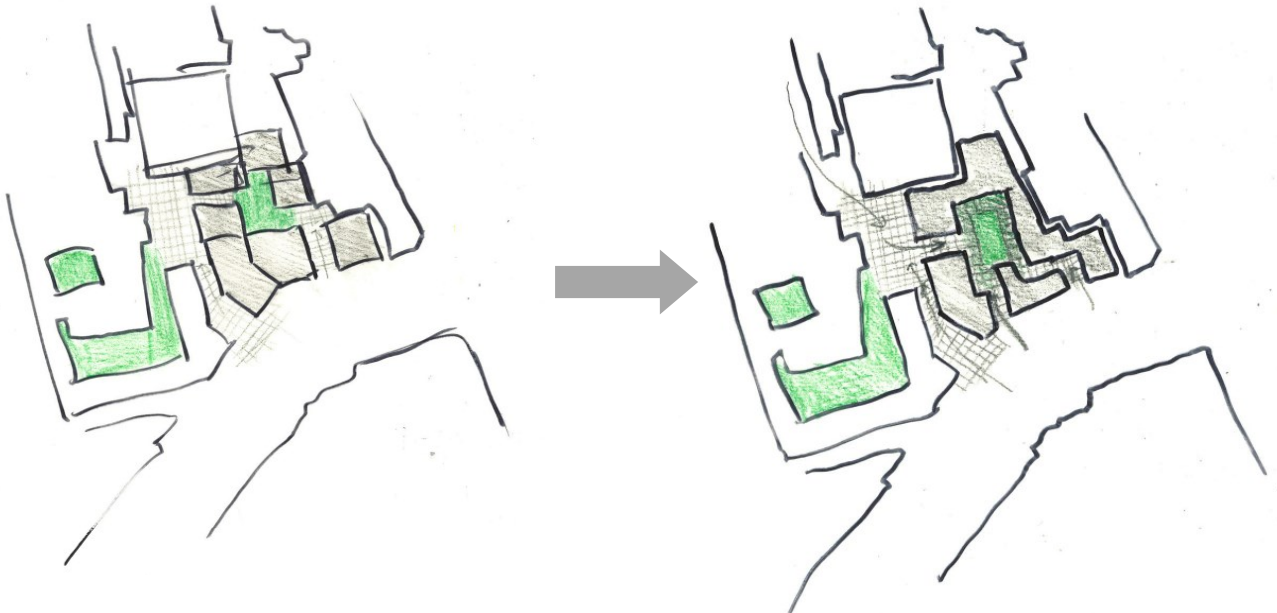
ONTWERPPROCES / RUIMTEONTWIKKELING

POSITIONERING BEBOUWD/ONBEBOUWD



ONTWERPPROCES / RUIMTEONTWIKKELING

POSITIONERING BEBOUWD/ONBEBOUWD

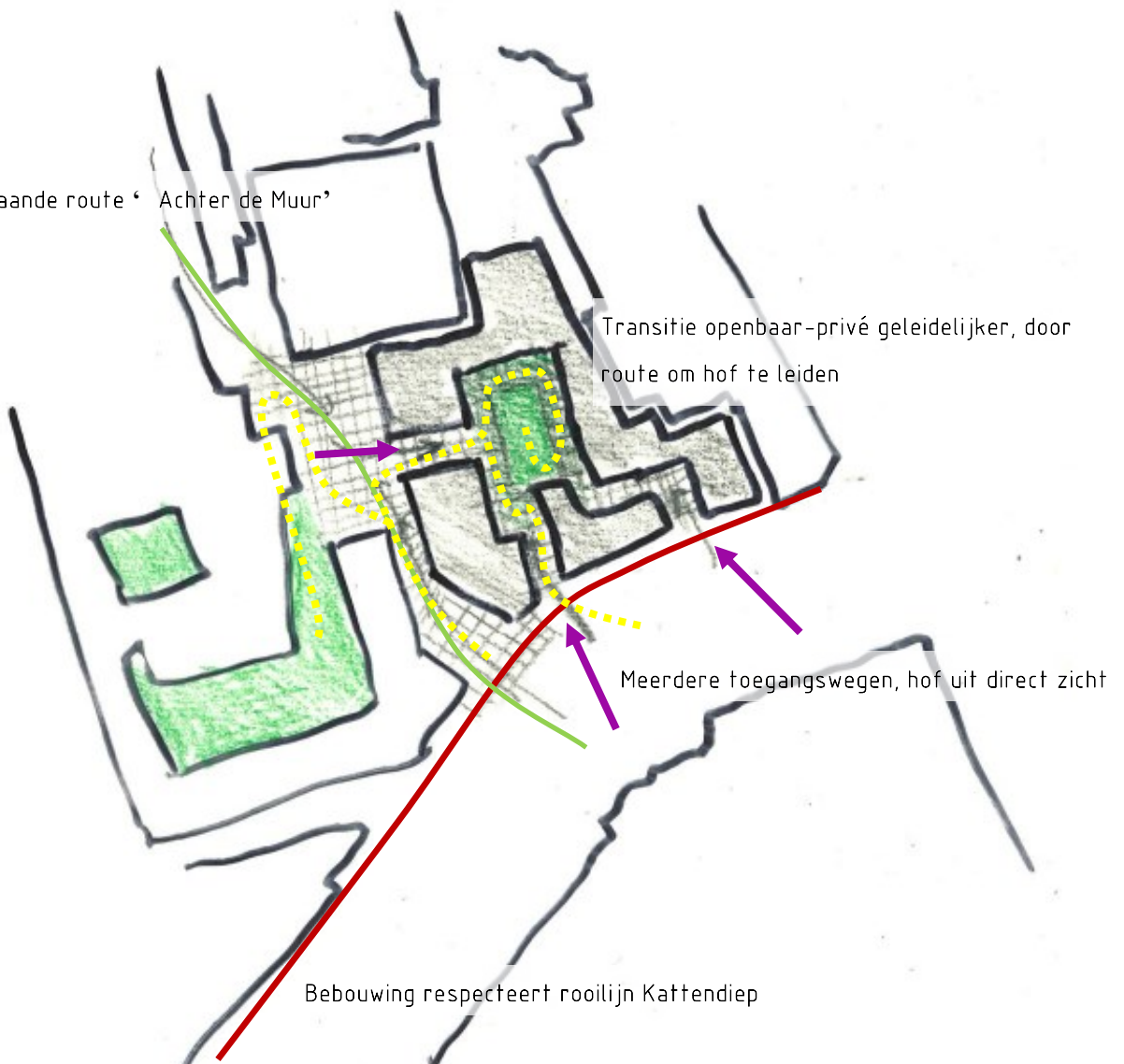


Behoud doorgaande route 'Achter de Muur'

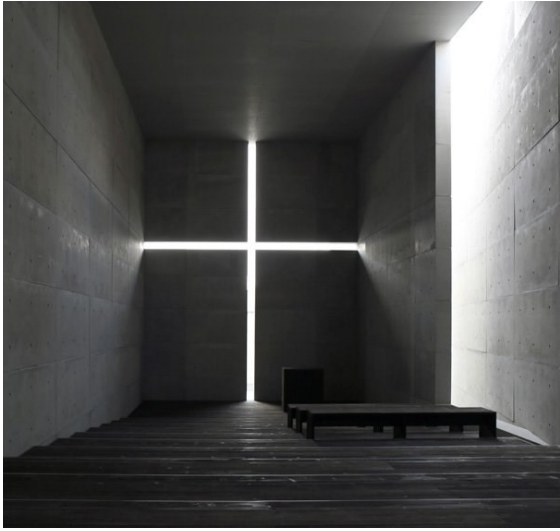
Transitie openbaar-privé geleidelijker, door route om hof te leiden

Meerdere toegangswegen, hof uit direct zicht

Bebouwing respecteert rooilijn Kattendiep



ONTWERPPROCES / ROUTING



Church of Light, Tadao Ando (1999)

INTRODUCTIE ‘ ZIP’

‘ Volgend uit de eerste verkenningen van de platte ruimte, ontstaat het idee een ‘ trigger’ te introduceren die verleidt tot het betreden van de verborgen binnenhof.

Vanuit de binnenhof worden zichtlijnen geconstrueerd en vanuit de openbare straat, het Kattendiep, gebeurt hetzelfde. De zips geven een glimps van de wereld van de binnenhof en strookt hierdoor niet met binnenhoven in Groningen, die juist aan het oog onttrokken worden. Door de diepe smalle spleet ontstaat een intimiteit en beslotenheid, men begaat een overgang van publiek naar privaat.’

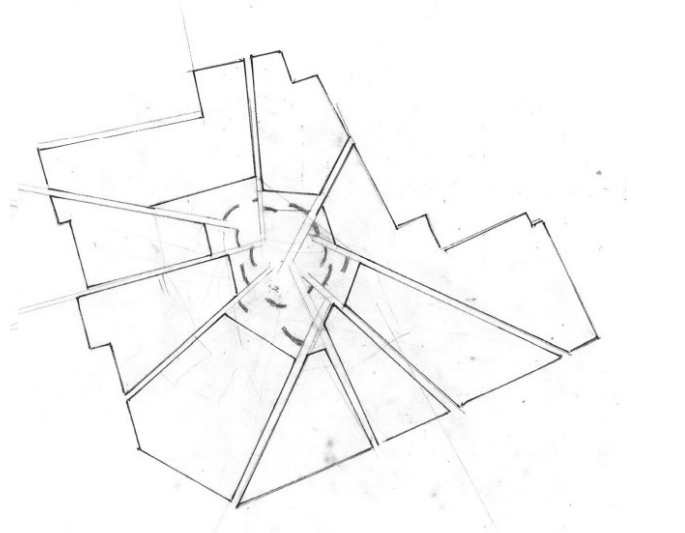
VERTALING NAAR PLATTEGROND

‘ De combinatie van wenselijke zichtlijnen vanaf de openbare straat; Achter de Muur en het Gedempte Kattendiep bepalen de lijnen ten zuiden en westen van de hof. De lijnen in het noorden zijn een gevolg van interne zichtlijnen die naar de buitenwereld gericht zijn. De zips functioneren als looppaden van een meter breed en ontsluiten op die manier de binnenhof.

In de ruimtelijke vertaling moet rekening worden gehouden met verschillen in hoogte van het maaiveld. Hierdoor ontstaan hellingbanen als paden, of worden deze uitgevoerd als trappen.

Het speerpunt van de visie waar wordt ingegaan op een uitdagende route, wordt ernstig tekort gedaan door het samenvallen van de zichtlijnen met de looppaden. De verborgen, semi-openbare binnenhof wordt te openbaar door de paden.

Daarnaast wordt de bebouwde ruimte opgedeeld in teveel fragmenten, met onhandige niet-haakse hoeken.



ONTWERPPROCES / ROUTING

VERTALING NAAR PLATTEGROND

‘ In de volgende schetsen is het idee uitgewerkt om af te stappen van de combinatie van zichtlijnen en looppaden. Daarentegen is juist gezocht om deze twee van elkaar te scheiden, zodat de trigger om de binnenhof te betreden ontstaat, maar de mogelijkheid tot het betreden ervan niet direct duidelijk is.

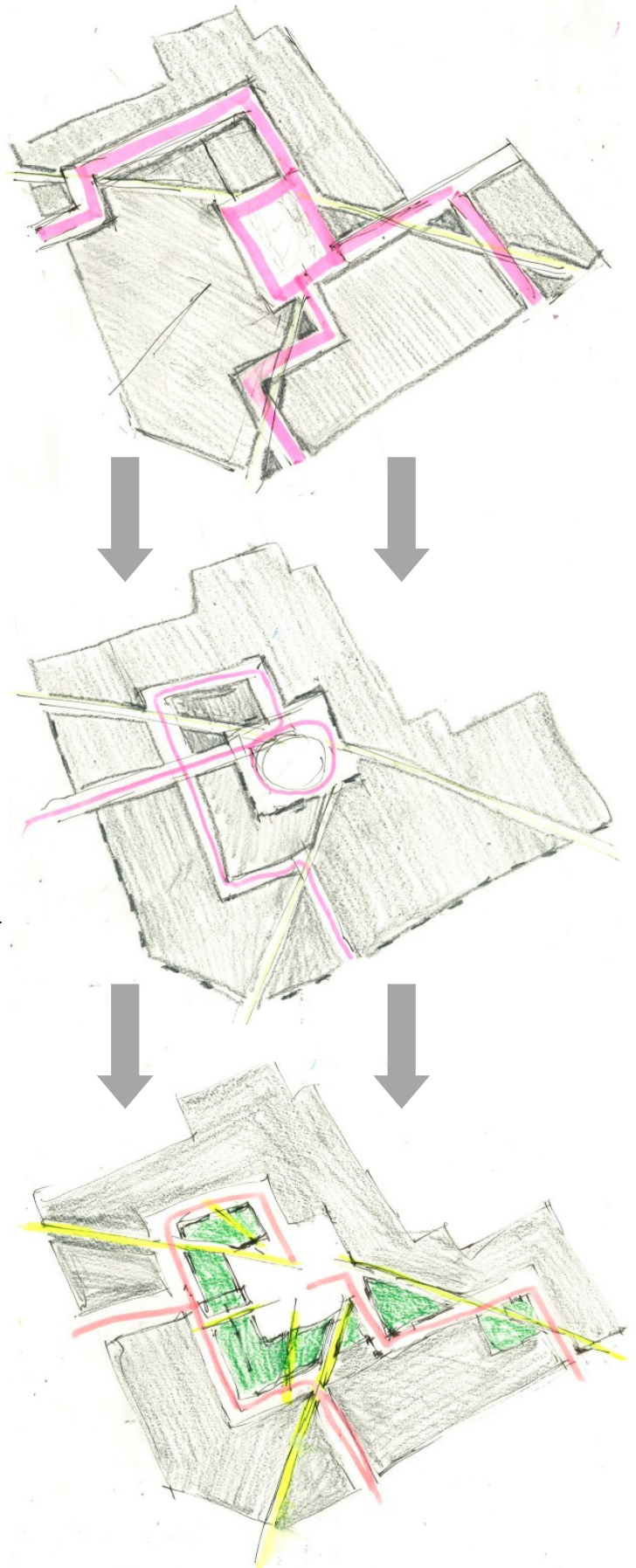
Het kernpunt uit de visie: uitdaging in routing, komt hierdoor beter tot zijn recht. Het gevolg is een geknikte route vanuit meerdere beginpunten.

Deze routes kruisen meerdere malen de zichtlijnen, waardoor de drang van de wereld aan het einde van deze zichtlijn versterkt wordt. Echter moet de voetganger het pad volgen dat hem niet rechtstreeks naar zijn bestemming leidt.

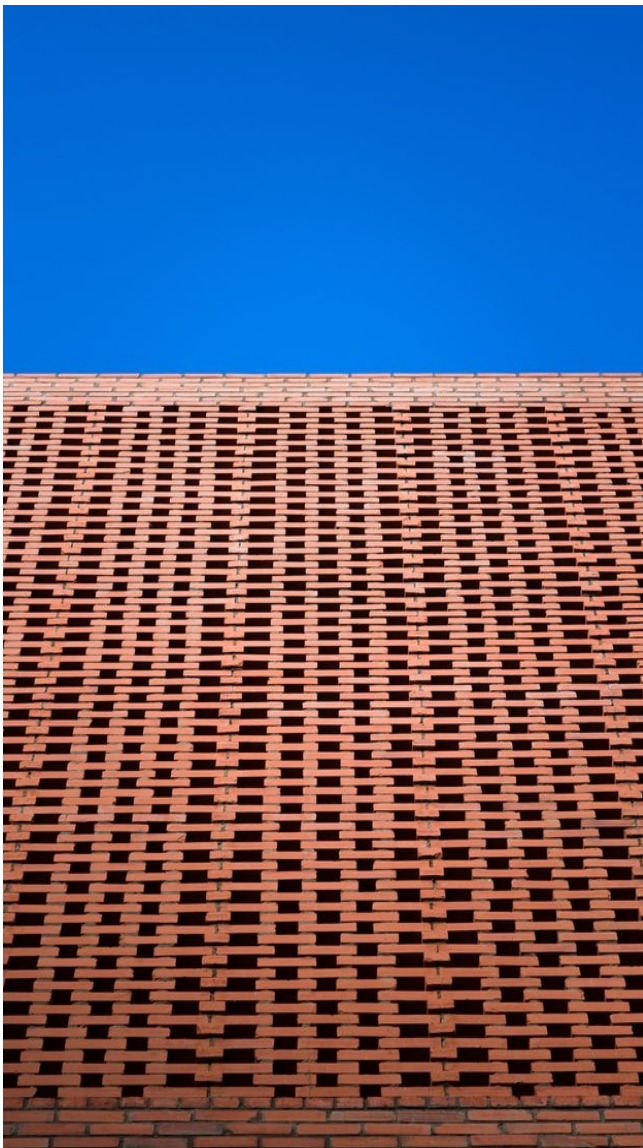
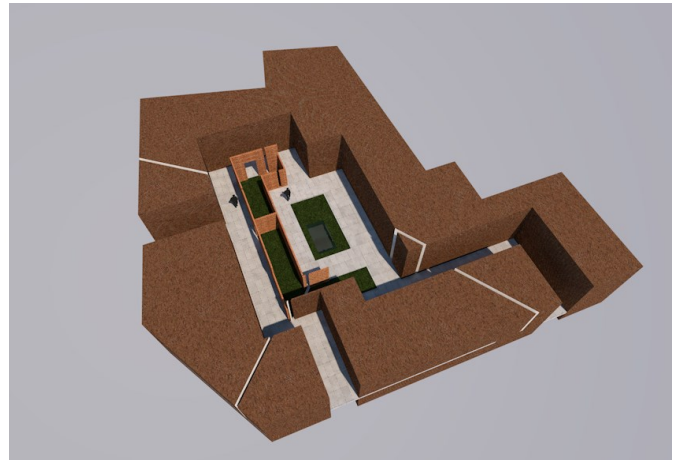
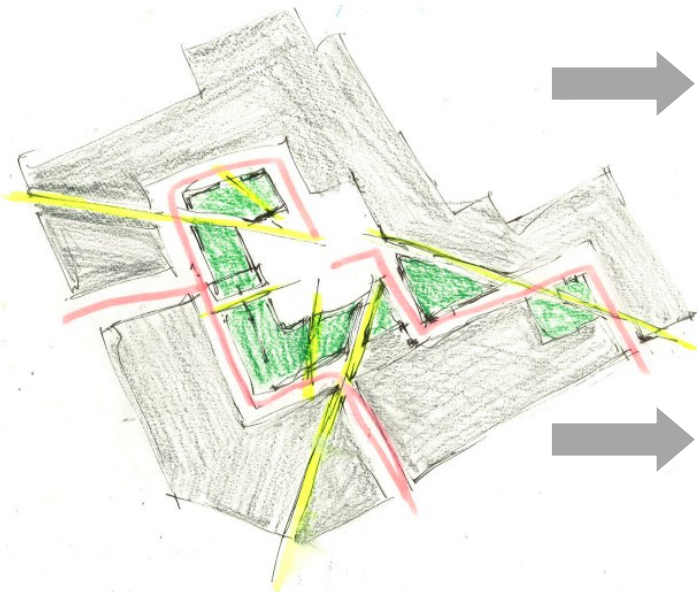
De eerste schets wordt gekenmerkt door onbruikbare driehoekige elementen als gevolg van de vele kruisingen van paden met zichtlijnen.

In het tweede model zijn de meerdere routes vervangen voor één enkele route, die middels een hellingbaan zichzelf kan kruisen. De uitdaging in de routing is nog steeds aanwezig doordat de trigger, de zip, niet gelijk loopt met het pad. Het resultaat is een betere verdeling van bouwblokken. De grootte van de binnenhof is echter beperkt door de omvang van de locatie.

Het derde model is een combinatie van beide eerdere varianten. De binnenste ring van bouwblokken is hier vervangen door transparante, halfopen wanden. Het aantal zips neemt toe naarmate men dieper het bouwblok binnendringt. De uitdaging in de routing wordt gevormd door het pad met kleine binnentuinen die te betreden zijn vanuit de doorlopende route. Er ontstaat een spel van routes en eindes, een wisselwerking van privé en (semi) openbaar.



ONTWERPPROCES / MATERIALISERING



Wasp House, Ho Chi Minh City (2015)

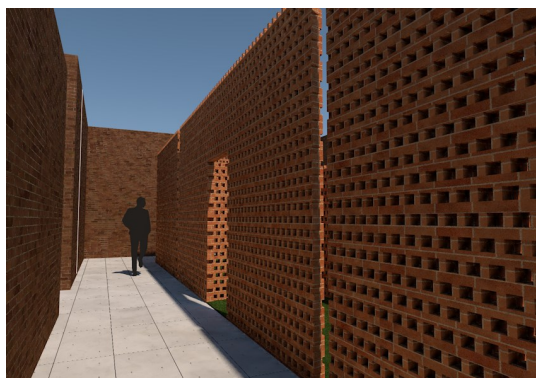
VERTALING ROUTE NAAR MATERIAAL

‘ Door de vertaling van de route naar blokken met massa, ontstaat de vraag hoe deze blokken de sfeer beïnvloeden van de binnenhof en welke uitstraling gewenst is.

In de plattegrond is een scheiding ontstaan in een deel van de binnenhof en een route die om de hof heen loopt. Deze scheiding bevat afgezonderde tuinen die een relatie hebben tot het centrum van de binnenhof en de route die hieromheen loopt. De aard van deze losse tuintjes past bij een privetuin die toch openbaar is. Om te waarborgen dat de route blijft verleiden naar de binnenhof en de privetuinen semiopenbaar en ruimtelijk te houden, zal de scheiding hiervan uit een semitransparant materiaal moeten bestaan.

Om te voldoen aan de aangrenzende panden rondom het onderzoeksgebied en de voorschriften en wensen van de Gemeente, is de keuze gemaakt om hiervoor bakstenen te gebruiken, die vermitseld zijn zodat er openingen ontstaan die zicht en licht doorlaten.

ONTWERPPROCES / MATERIALISERING

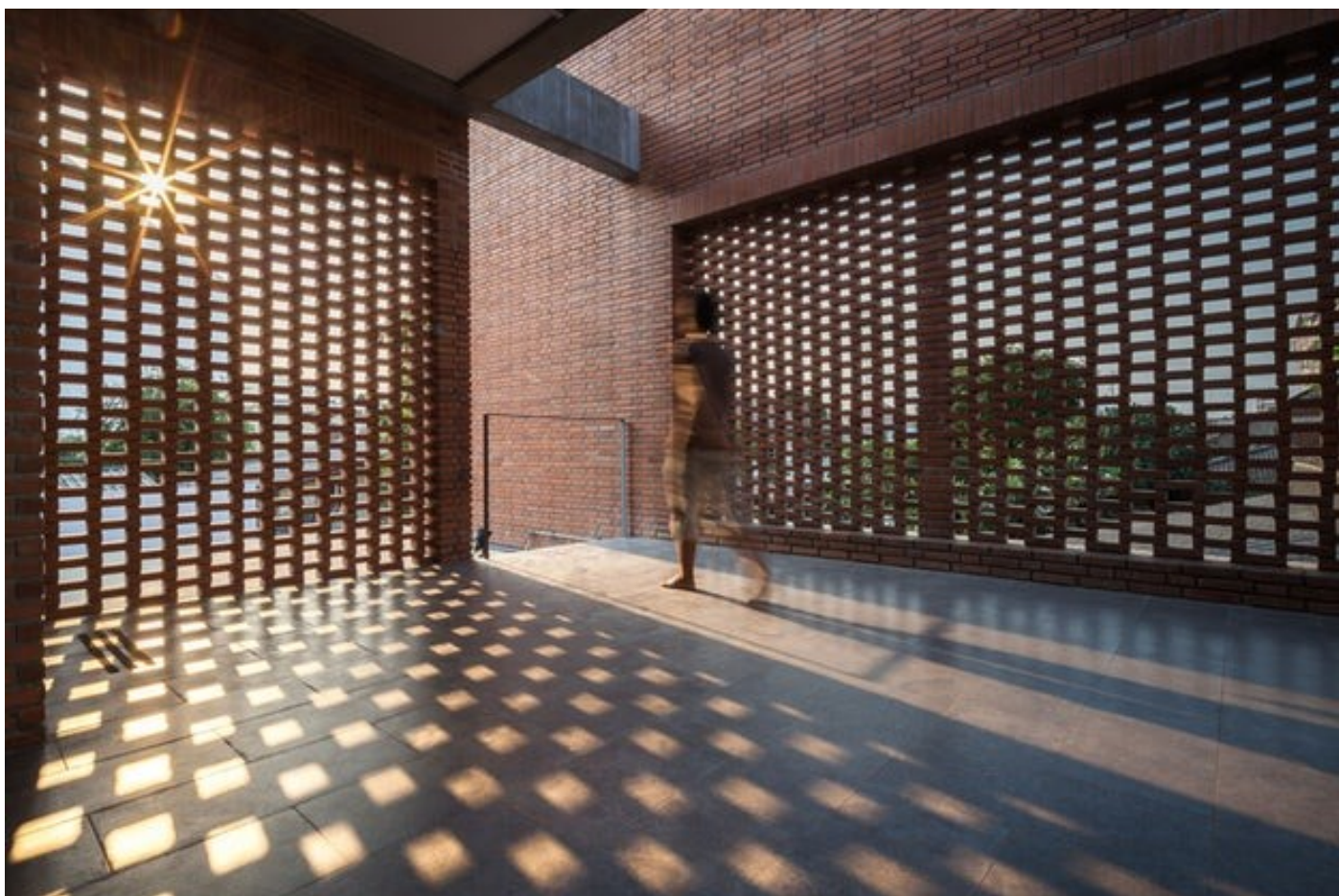


UITSTRALING & ERVARING

↗ Met de referentieprojecten is het concept van de halfopen baksteenwand toegepast in het ruimtelijke model, om te onderzoeken en ervaren hoe de ruimte beleefd wordt bij toepassing van deze materialen.

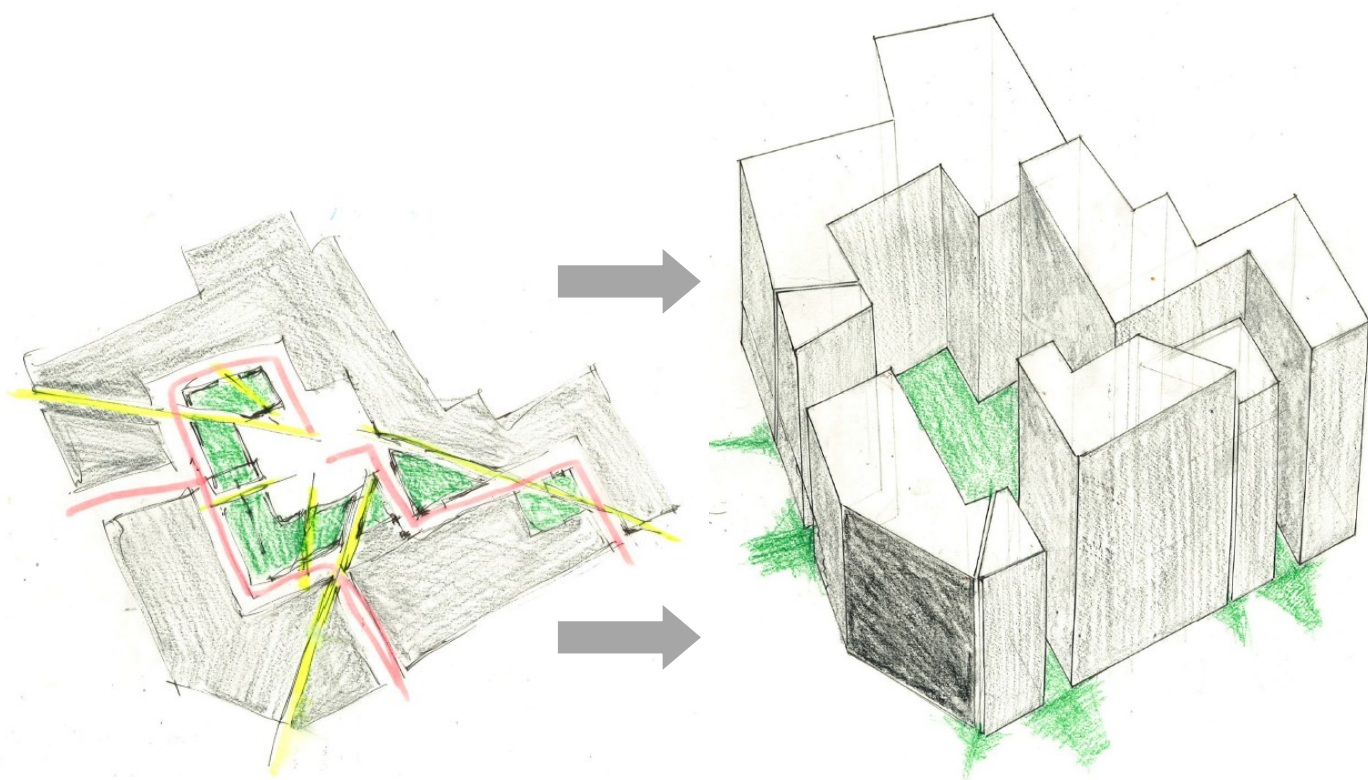
Een tweetal renderbeelden tonen het resultaat. In combinatie met de eerdere plattegrond, keren de zips terug in het ontwerp en lopen deze ook door de halfopen metselwerkwallen naar het ultieme hart van de binnenhof. De kleinere tuinen die tussen de wanden ontstaan, worden voorzien van gras en zijn toegankelijk door poortjes in het halfopen metselwerk.

In het *Ngamwongwan House* is het beoogde effect goed te zien door de lage zon. Aan de andere zijde ziet men groen door de wand, dit fungeert als trigger om hier naartoe te gaan, in een dicht bebouwde stadscentrum met weinig groen.



Ngamwongwan House, Bangkok (2014)

ONTWERPPROCES / MASSAMODELLERING

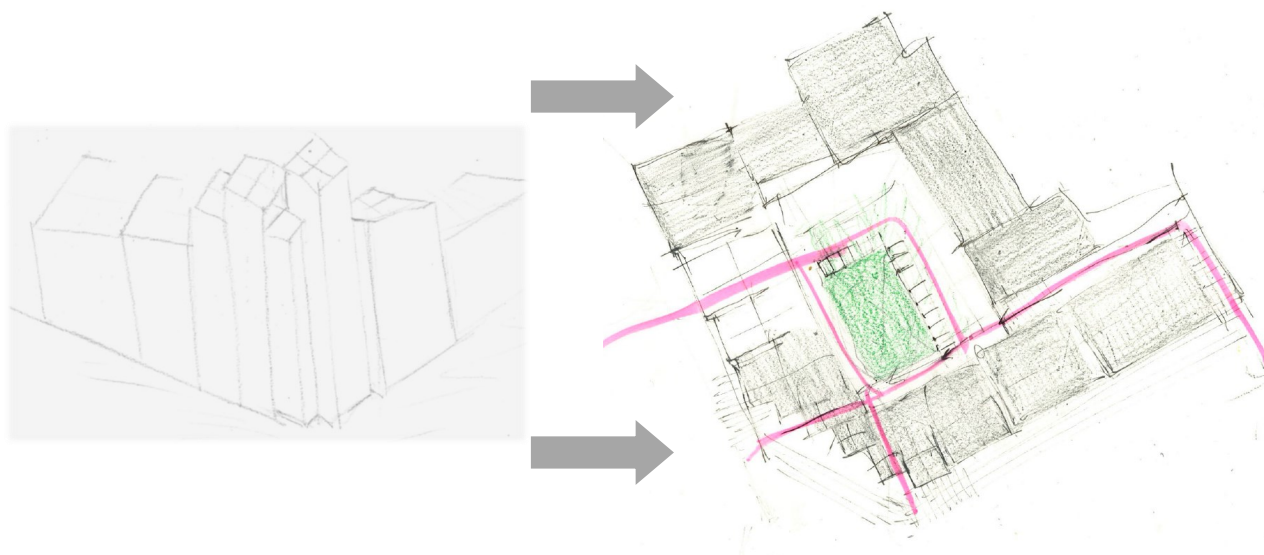


VERTALING ROUTE NAAR MASSA

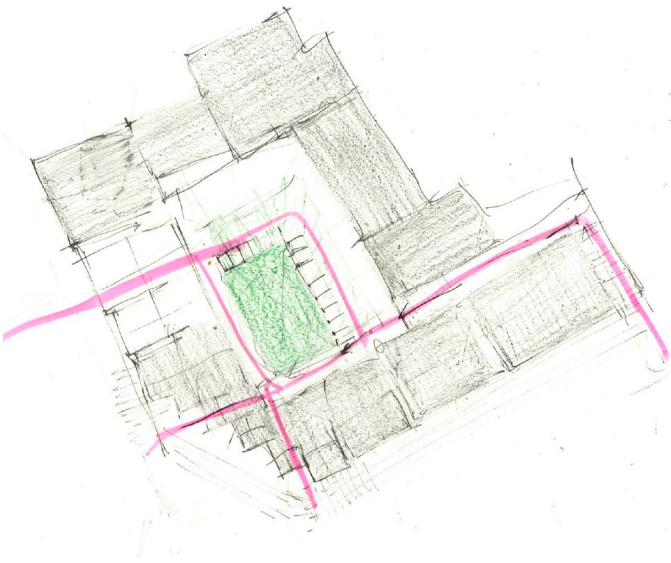
‘ Door de vertaling van de route naar blokken met massa, ontstaat de vraag hoe hoog deze massa’s moeten zijn ten opzichte van elkaar en ten opzichte van de binnenhof. Hiervoor zijn massastudies verricht in een grafisch programma en in schuimmodellen. In dit model is geen relatie of structuur ten opzichte van de bestaande bebouwing, die van het Pepergasthuis en die van het hoekpand aan het Schuitendiep.. Dit vergt nadere studie en vraagt om varianten.

VERTALING MASSA NAAR ROUTE

‘ Vanuit bovenstaande isometrie, is gekeken wat WEL wenselijk is om te ervaren als gevelbeeld. Dit is vervolgens, in samenspraak met de ontwikkeling om af te stappen van de zips, terugvertaald naar een plattegrond. De motivatie van de schets komt voort uit de wens een spiegelbeeld te zijn van het hoge pand dat ten westen van het Pepergasthuis een harde grens vormt. Door deze te kopiëren ontstaat een inkadering van het historisch interessante gebouw.



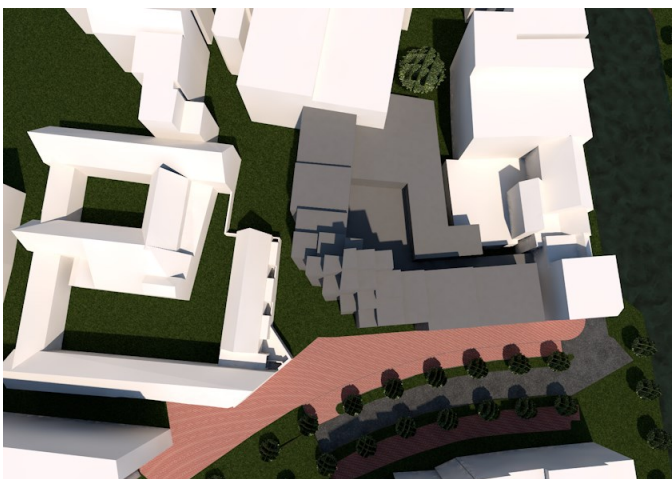
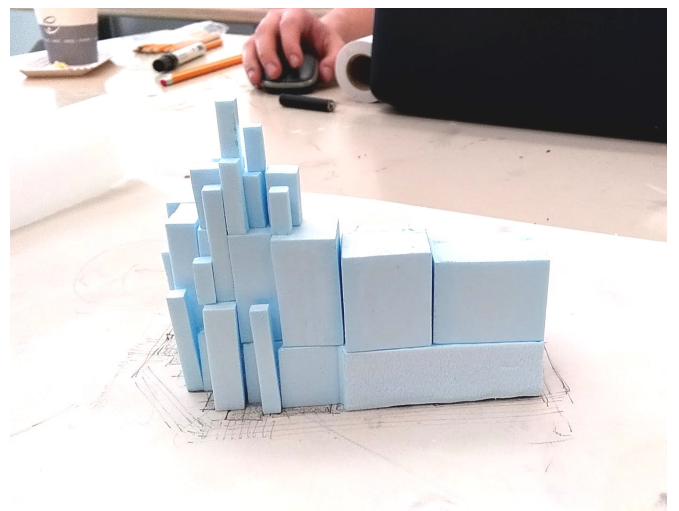
ONTWERPPROCES / MASSAMODELLERING



SCHUIMMODELLEN

‘ Bovenstaande plattegrond is opgedeeld in elementen die stapsgewijs kleiner worden richting de linker onderhoek. Om de verticaliteit te verhogen van het gewenste gevelbeeld uit het overleg met de groepsgenoten. Er is getracht een logische stijging te realiseren die uitmondt in een piek op de hoek.

Bij de vertaling naar een computermodel met de aangrenzende bebouwing, blijkt de verhouding tussen het nieuwe object en de reeds bestaande structuur niet het gewenste



ONTWERPPROCES / ROUTING

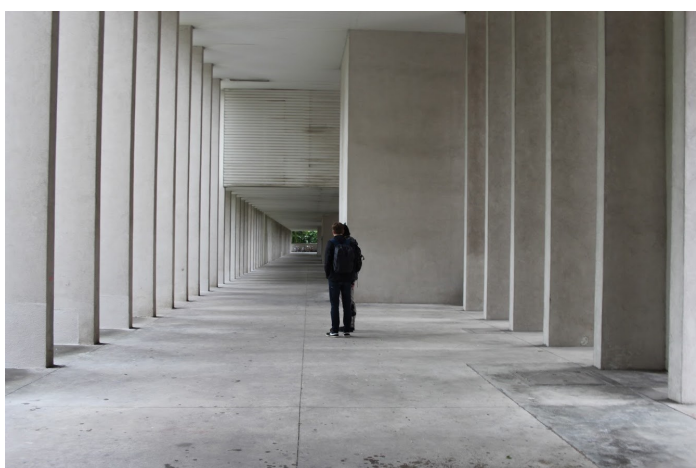
LICHT EN REPETITIE IN EEN TUSSENZONE

“ Het creëren van een aangename verblijfsplek staat of valt met de toetreding van daglicht. Door keuzes in materialisering ontstaat een relatie tussen de diverse onderdelen in de binnentuin, maar de relatie tussen het bouwblok en de tuin is een harde scheidslijn. Daarnaast is de straatzijde een gesloten wereld.

Al in vroege tijden ontstaat bebouwing met repeterende kolommenreeksen, om een tussenzone te creëren op de overgang van binnen en buiten. In landen met warme klimaten wordt op deze wijze een aangename beschaduwde plek gecreëerd, terwijl in regenachtige klimaten een looppad en ontsluiting ontstaat waarbij men beschut kan staan.



Ribeira Palace, Lissabon (1750)



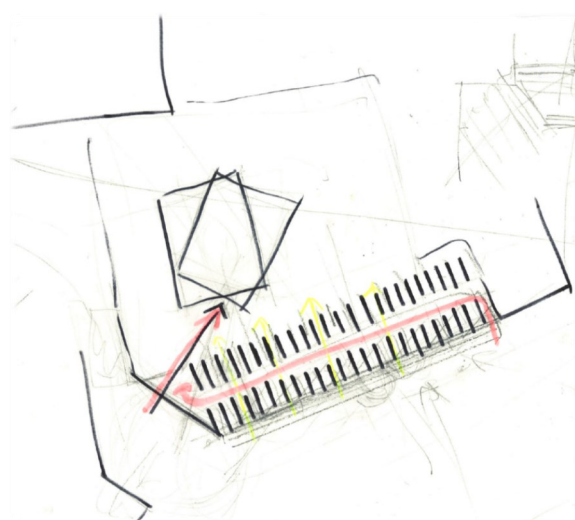
Gallaratese Housing, Aldo Rossi (1967/1973)

SCHIJVEN OF KOLOMMEN

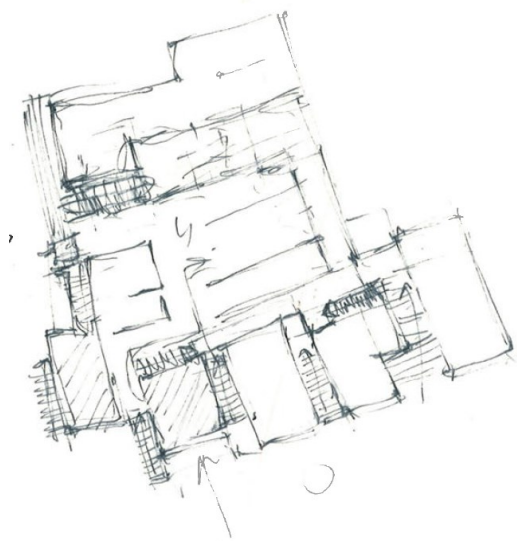
“ De functie die de kolommen hebben, kunnen ook vervangen worden door schijven. Het verschil tussen de schijf en de kolom is dat de schijf een zichtlijn met zich meebrengt en een diepere tussenzone creëert die noch pad, noch open ruimte is. Een goed voorbeeld van het effect is te zien in de sociale woningbouw van Aldo Rossi in Milaan (op de afbeelding rechts). De relatie tussen de Kattendiepzijde en de binnentuin kan hierdoor anders worden vormgegeven, wat resulteert in onderstaande schets.

TOEPASSING

“ Repetitie van schijfelementen om galerijen te creëren en tegelijkertijd het zicht te bundelen en oriënteren op de binnenhof, maken de relatie tussen de straatzijde en de binnentuin opener. Zonder de schijven te draaien en te richten op de binnentuin, ontstaan veel nevenzichtlijnen, die niet leiden naar de binnentuin. Daarnaast wordt door de schijvenstructuur teveel openheid gecreëerd rondom de binnenhof. Er is studie nodig naar de effecten als de schijven of kolommen zich rond de binnentuin bevinden, en niet in de gevel.



ONTWERPPROCES / ROUTING



HERZIENING VAN DE ZIP

‘ De zip is door de toepassing van het halfopen metselwerk meer op de achtergrond gekomen. Het lijkt nu een element zonder relatie met het gebouw en heeft een minimale invloed op de belevenis van de route.

In deze fase is nogmaals gekeken naar de plattegrond en de route, maar dan zonder de zip. De route kan een belevenis worden zonder de moeilijke toevoeging van de spleten, er zijn hier reeds genoeg ingrediënten voor aanwezig.



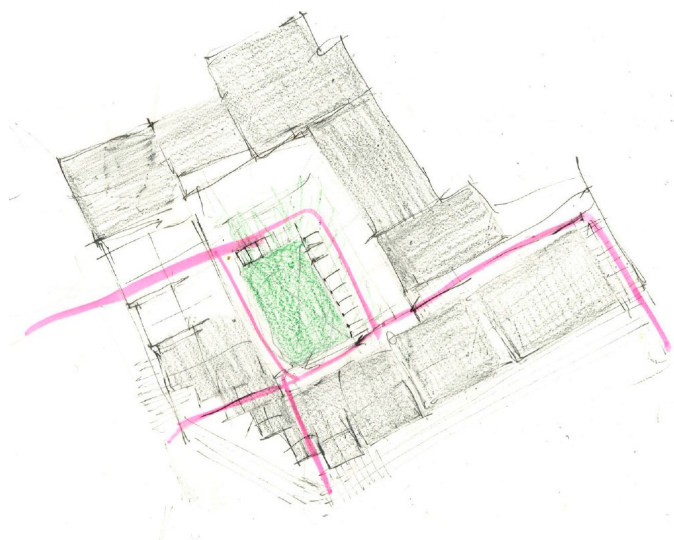
Walden 7, Ricardo Bofill (1972/1974)

‘ DOOLHOF ’

De schets boven benadrukt een verspringend karakter met een Escher-achtige trappenwereld. Het beeld vanaf het Kattendiep zou moeten overeenkomen met het aanzicht van het werk van Bofill in Walden 7. De spanning en beleving vertaalt zich hier in een wereld van mogelijkheden en het ontbreken van een eenduidige structuur. De complexiteit als oplossing zoeken voor de wens om een belevenis te creëren, klinkt echter als laatste redmiddel en getuigt niet van enige kundigheid of bedrevenheid.

ROUTES MET GALLERIJEN

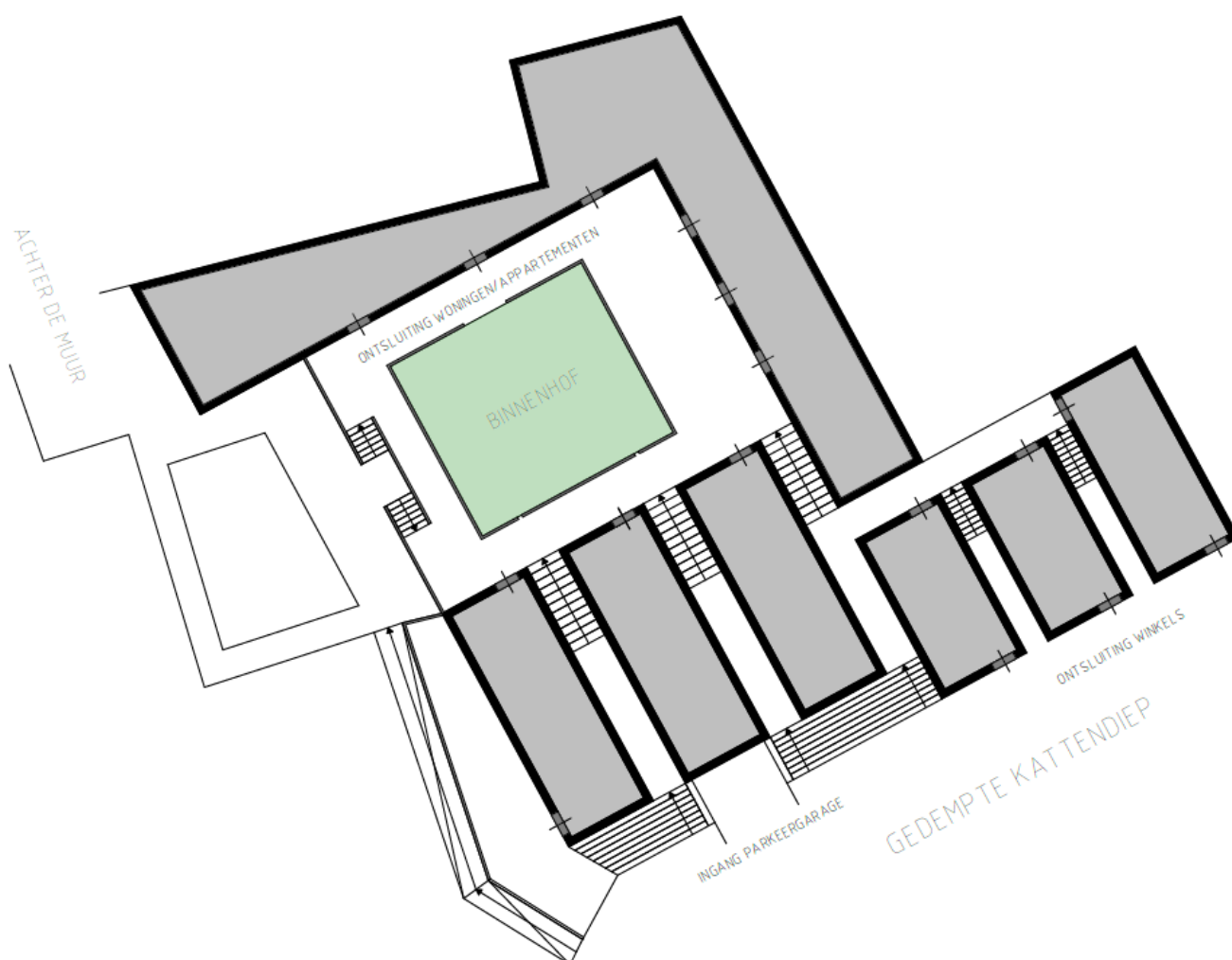
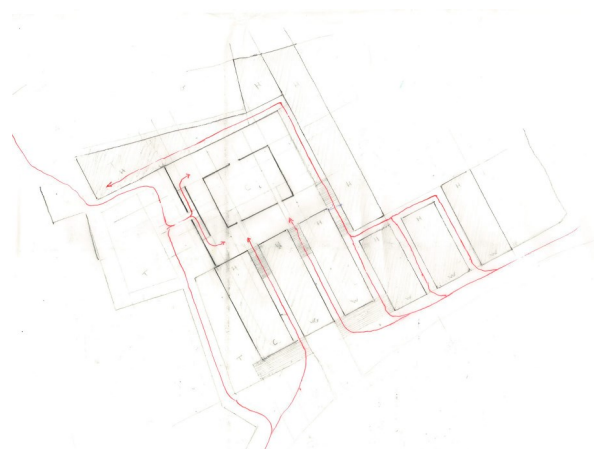
De studie naar kolommen en schijven om een geleidelijke overgang te vinden van buiten en binnen, leidt tot onderstaande schets. Het pad wendt zich hier om de tuin. De tuin wordt afgescheiden van het pad door een reeks schijven. Door op de schijven een galerij te ontwikkelen, ontstaat een meervoudig gebruik van niveaus en ontwikkelt dit model zich tot het principe van het Vallei-model zoals deze in de eerste schetsen als variant werd omschreven.



ONTWERPPROCES / SCHETSONTWERP

KEUZES

‘ Er is gekozen om van alle drie de studenten de beste ingrediënten te combineren tot een definitieve plattegrond die verder uitgewerkt zal worden. Ondanks de vele overlegmomenten, blijkt het heel lastig om met drie personen gelijktijdig aan een ontwerp te sleutelen. Hierom is besloten deze eervolle taak aan één persoon uit te besteden, zodat het ontwerpproces door kan gaan en er een plattegrond ligt waar iedereen zich in kan vinden.

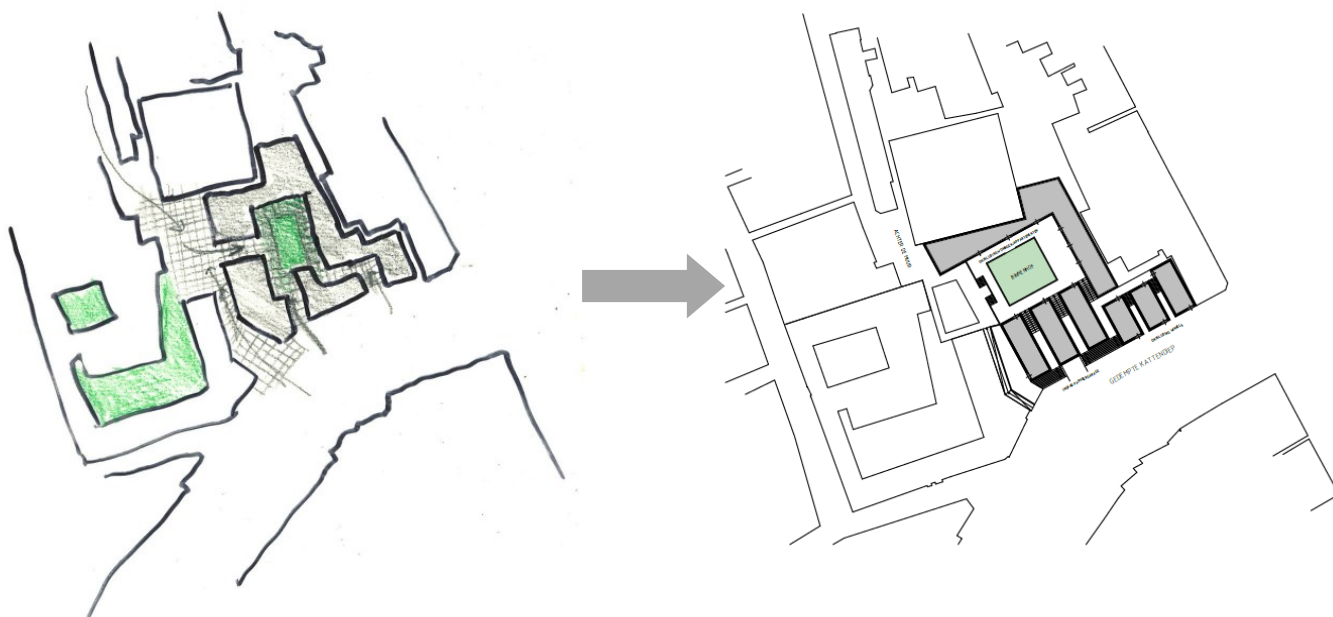


HET SCHETSONTWERP

‘ Na de eerste schets van het schetsontwerp, is deze gedigitaliseerd om de maatvoering nauwkeuriger te controleren met de werkelijke toestand. Deze vertaling heeft geresulteerd in bovenstaande tekening. Aan de hand van deze tekening is onderzoek begonnen naar de functionaliteit van de wooneenheden en de ruimtelijke massa die deze plattegrond zal opleveren.’

ONTWERPPROCES / RUIMTEONTWIKKELING

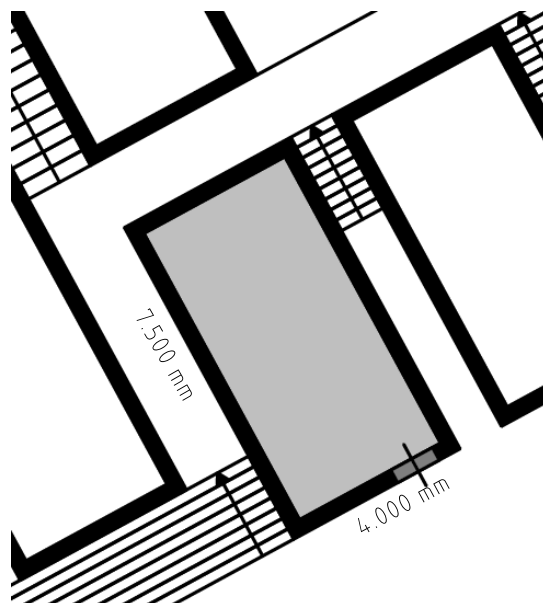
POSITIONERING BEBOUWD/ONBEBOUWD



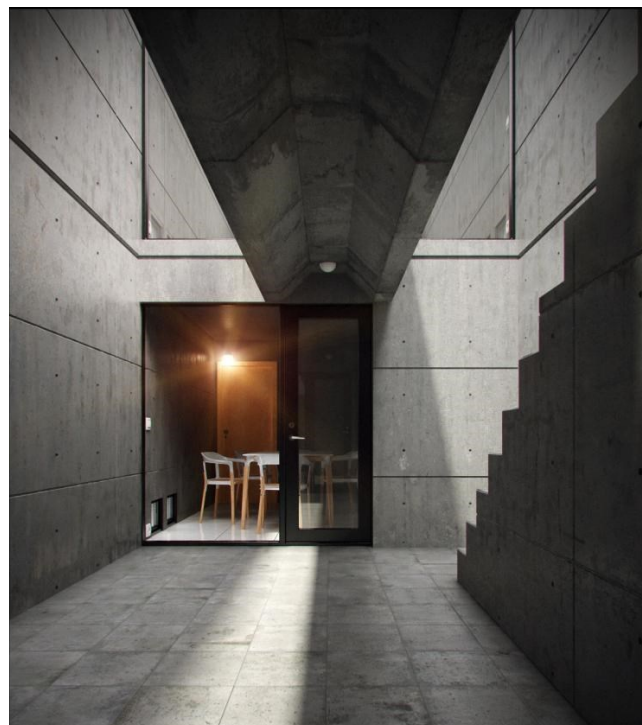
ONTWERPPROCES / WONINGONTWIKKELING

HET KLEINSTE HUIS

♣ *De globale lay-out is opgezet en voorziet in enkele woonblokken, met maar zeer beperkte afmetingen. Het is een uitdaging deze blokken functioneel in te delen. Er is een haalbaarheidsstudie naar de kleinste van de blokken verricht; immers, als die in te delen valt, zouden de andere blokken ook geen problemen ondervinden. Met buitenafmetingen van 4 bij 7,5 meter, blijft er weinig vloeroppervlak over en zal de hoogte in moeten worden gegaan. In de studie is onderzocht of en hoe de functionaliteit het hoogst is, en de architectonische uitstraling en beleving van de binnenwereld tot zijn recht komt..*



Azuma House, Tadao Ando (1975/1976)

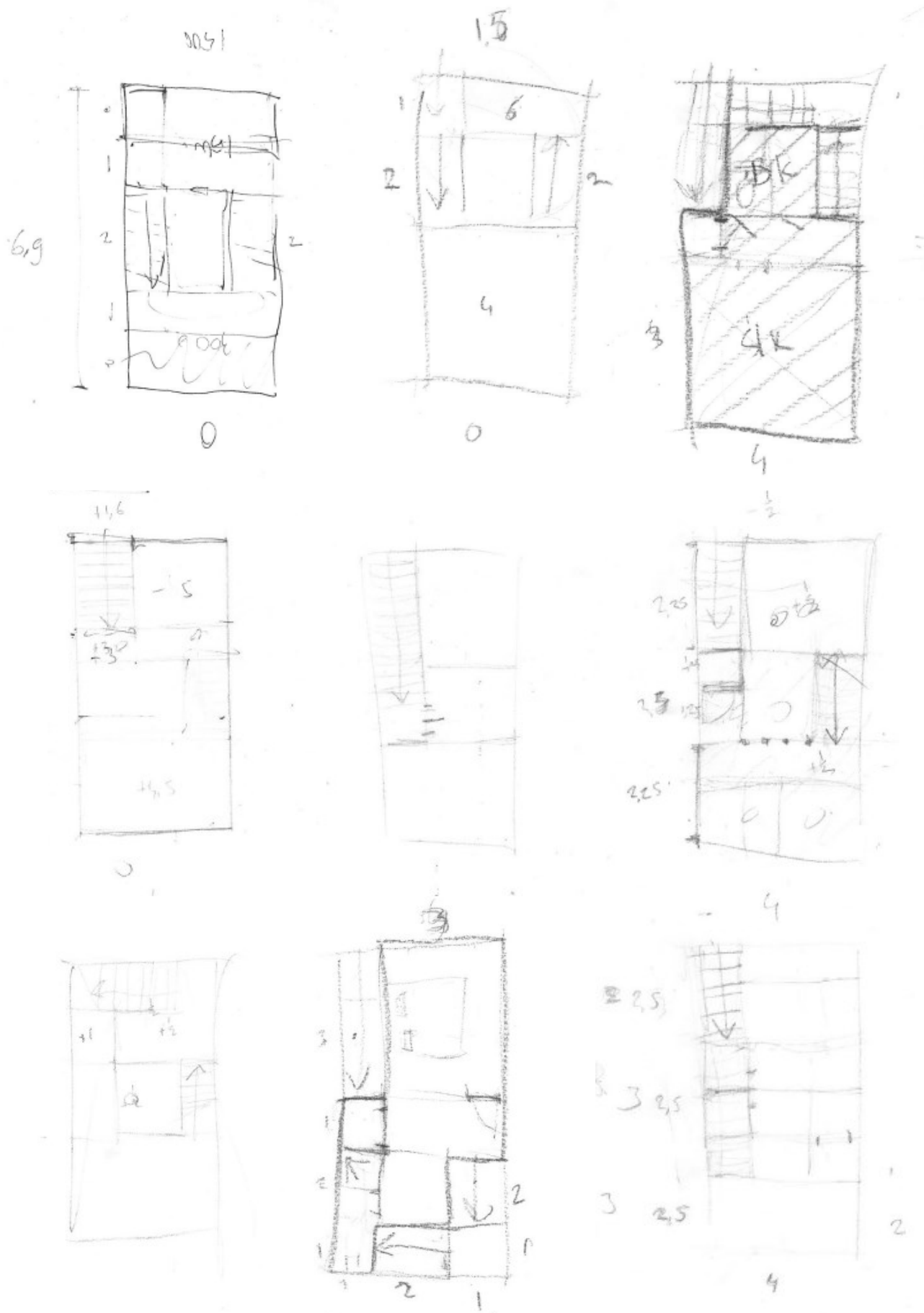


Azuma House, Tadao Ando (1975/1976)

REFERENTIESTUDIE

♣ *Smalle huizen zijn een uitdaging voor een architect, dit blijkt uit de vele voorbeelden en studies die vindbaar zijn. Een voorbeeld van een inspirerend concept is dat van Tadao Ando, die een trappenhuis heeft gesitueerd in het midden van het pand, zodat er een ruimtelijk gebied ontstaat dat daglicht naar binnen laat. Aan weerszijden bevinden zich de traditionele verblijfsgebieden. Naast de rangschikking van de ruimtes, spreekt ook het gesloten uiterlijk van het volume aan, rekening houdend met een binnenstedelijke setting en behoefte naar privacy, kan dit concept een goed uitgangspunt zijn voor eigen schetsen.*

ONTWERPPROCES / WONINGONTWIKKELING

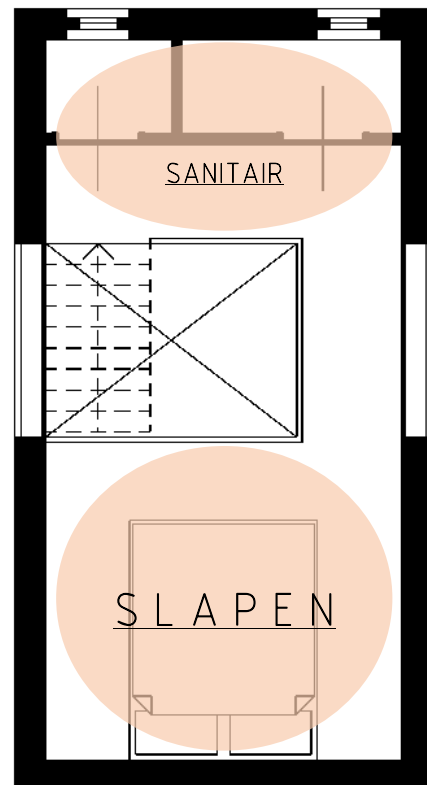
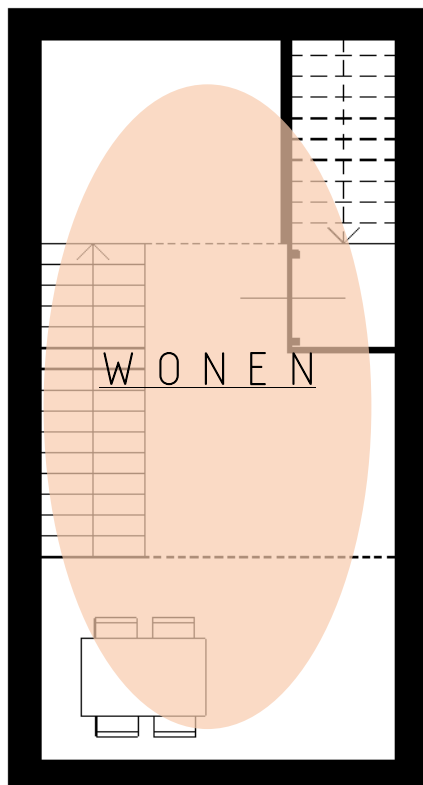
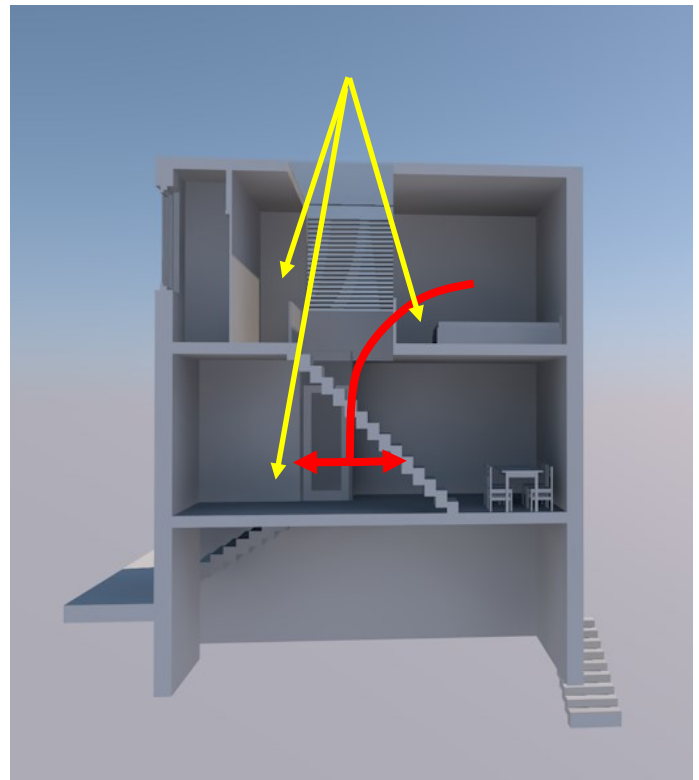


ONTWERPPROCES / WONINGONTWIKKELING

EEN TE KLEIN HUIS

De studie hiernaast gaat uit van het principe met een centrale hal waar daglicht middels een daklicht naar beneden valt. Daarnaast zijn de zijgevels ter hoogte van de hal gemaakt van geperforeerd metselwerk, voor extra daglicht, zonder direct zicht. Hiermee voegt het gebouw zich ook bij de eenheid van het park, waar dit halfopen metselwerk ook gebruikt zal worden.

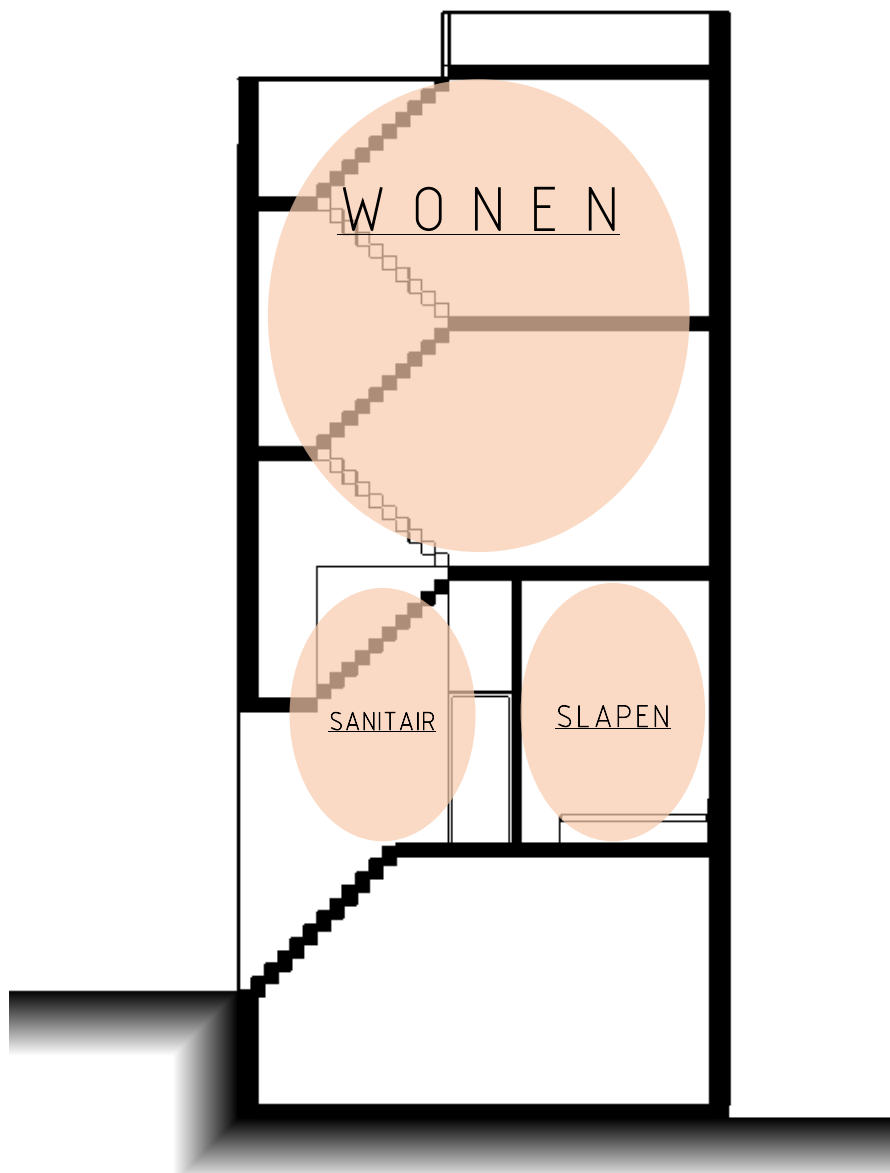
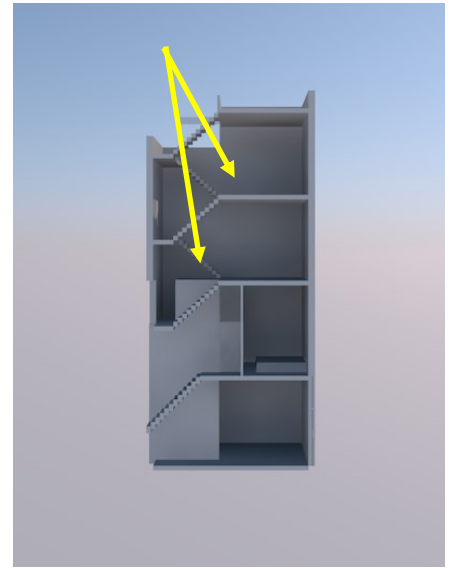
Probleempunt bij dit ontwerp is dat een centrale hal met trappen te veel ruimte kost. De diepte van het pand is niet toereikend om aan weerszijden kamers te creëren. Daarnaast is het niet mogelijk om aparte tussenzones te maken, hierdoor krijgt het slaapvertrek rechtsboven door de vide een directe relatie met de woon- en eetkamer beneden.



ONTWERPPROCES / WONINGONTWIKKELING

TRAPPENHUIS

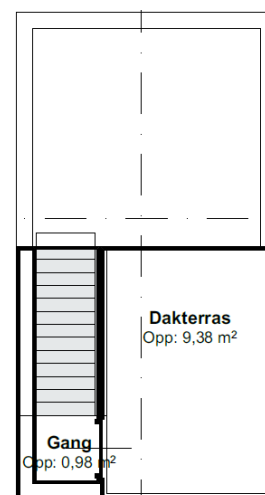
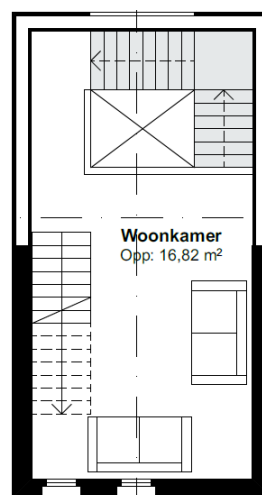
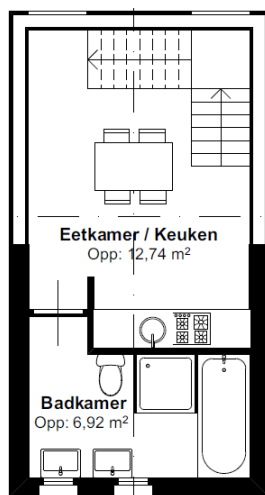
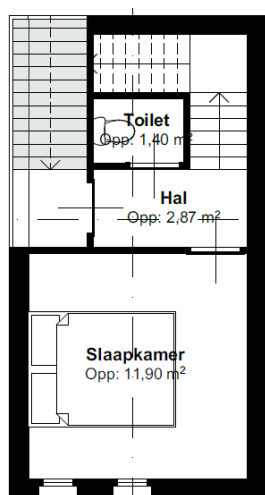
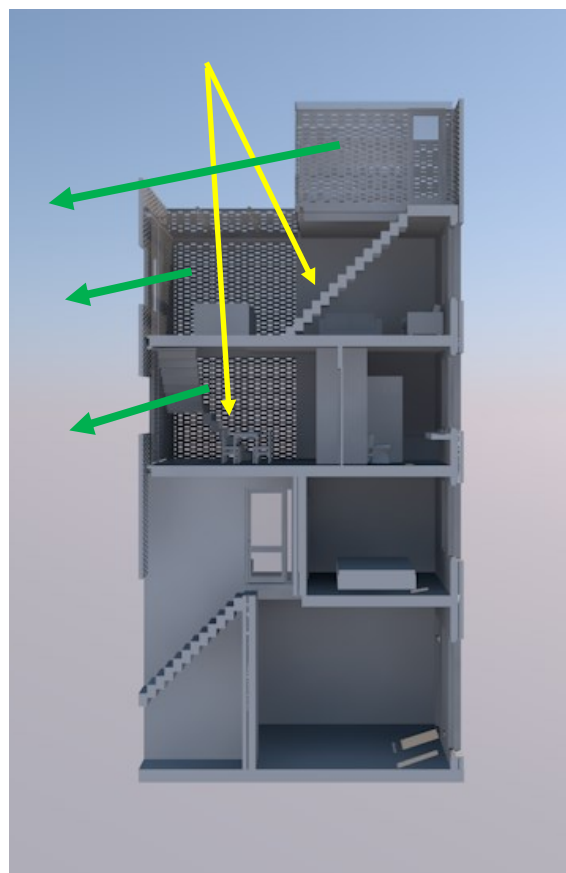
“ Het probleem dat ontstond met de centrale hal, het ruimtetekort, is geprobeerd te verhelpen door de stijgpunten tot een trappenhuis te bundelen aan één zijde van de woning. Het voordeel hierbij is dat er grotere ruimtes ontstaan. De ruimtelijkheid kan worden gewaarborgd door tussen de trappen een vide te realiseren. Door te werken met trappen die met split-levels werken, is de diepte van het trappenhuis beperkt. Nu er slechts één kamer per verdieping mogelijk is, wordt het pand erg hoog. Daarnaast neemt de trap dusdanig veel ruimte in, dat ook het uitzicht eronder te lijden heeft.



ONTWERPPROCES / WONINGONTWIKKELING

EEN PASSEND HUIS

Na vele schetsen, grote en kleine verfijningen is het volgende huis tot stand gekomen. De woning is gebaseerd op een tweepersoonshuishouden en beschikt over één slaapkamer. Door toepassing van een hoektrap, blijft er extra bruikbare ruimte over. Deze ruimte is op de bovenste verdiepingen zoveel mogelijk bij de woon- en leefvertrekken getrokken, om deze nog te vergroten. Het gevolg is een minimale hoeveelheid verloren gang of hal. De woning is tevens qua uitstraling doorontwikkeld. Van buiten is het een gesloten geheel met maar weinig openingen. De daglichtopeningen liggen ver terug in de gevel. De sfeer die hierdoor ontstaat is er een van een burcht of kasteel. De woning krijgt een defensief karakter, gelijk aan de geslotenheid van het aangrenzende Pepergasthuis. Van binnen moet de woning hier juist zo sterk mogelijk mee contrasteren, door grote semi-transparante wanden.



DE INDELING

De ruimtes die in het ontwerp aanwezig zijn, zijn:

∴	Slaapkamer	+/- 12 m ²
∴	Toilet	+/- 1 m ²
∴	Hal	+/- 3 m ²
∴	Eetkamer / keuken	+/- 13 m ²
∴	Badkamer	+/- 7 m ²
∴	Woonkamer	+/- 17 m ²

ONTWERPPROCES / WONINGONTWIKKELING



GEVELONTWIKKELING

“ De woning is naast functiegericht onderzoek tevens qua uitstraling doorontwikkeld. Van buiten is het een gesloten geheel met maar weinig openingen. De daglichtopeningen liggen ver terug in de gevel. De sfeer die hierdoor ontstaat is er een van een burcht of kasteel. De woning krijgt een defensief karakter, gelijk aan de geslotenheid van het aangrenzende Pepergasthuis.

Van binnen moet de woning hier juist zo sterk mogelijk mee contrasteren, door grote semi-transparante wanden. Deze achtergevel is volledig van halfopen metselwerk, met op enkele plekken grotere sparingen voor uitzicht op de binnentuin. Daarnaast is er nog een daklicht aanwezig, naast het dakterras. De voorgevel aan de Kattendiepzijde kenmerkt zich door een sterk verticale oriëntatie, mede door de smalheid van het gebouw. Dit wordt versterkt door smalle hoge ramen in de gevel.

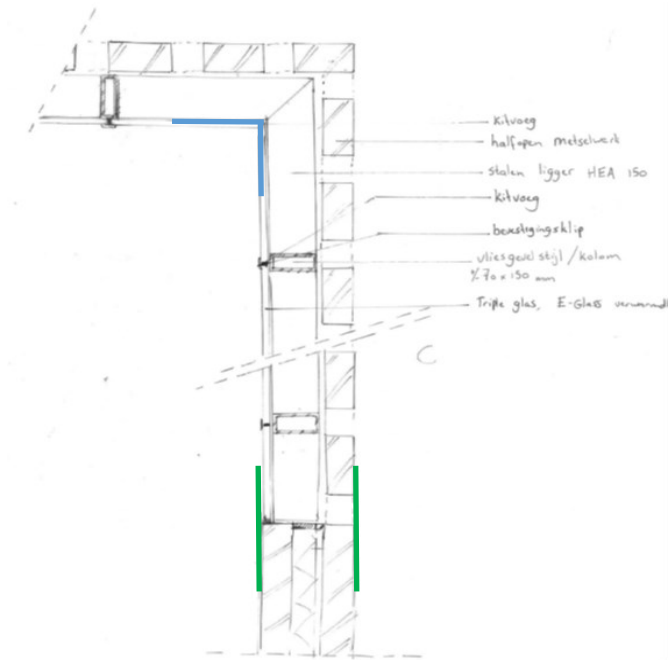
De zijgevels zijn gesloten, om de nauwte en beslotenheid van de steeg ‘ Achter de Muur’ te evenaren/kopiëren. Het dakterras is omringd door een hoge halfopen wand, om vanuit de straat uit het zicht te zitten. Daarnaast zorgt het gebruik van dit verband voor cohesie tussen de achtergevel en de voorgevel.



ONTWERPPROCES / WONINGONTWIKKELING

HORIZONTAAL DETAIL

⁂ Het detail hiernaast geeft de aansluiting van de gesloten voorzijde op de open achterzijde weer. De wens is om de achterzijde te detailleren als glazen doos, die zo transparant mogelijk is. Dit houdt in dat constructieve onderdelen buiten deze doos zitten. In dit detail is uitgegaan van een omgekeerd vliesgevelprincipe, zo dat stijlen aan de buitenzijde zitten en het glas aan de binnenzijde. Om de transparantie nog te verhogen, zullen er geen klemlijsten worden toegepast, maar minimalistische klemprofielen, vergelijkbaar met de toepassing in het referentieproject Louvre Lens. Om de strakheid van de doos te waarborgen, ligt het halfopen metselwerk in het verlengde van het gesloten buitenblad. Om de glazen doos te benadrukken ligt het glas in het verlengde van het gesloten binnenblad, zonder verspringing. Om de openheid maximaal door te laten werken, is de hoek waar het glas bij elkaar komt, met een kitvoeg aan elkaar bevestigd.



Louvre Lens, SANAA (2012)

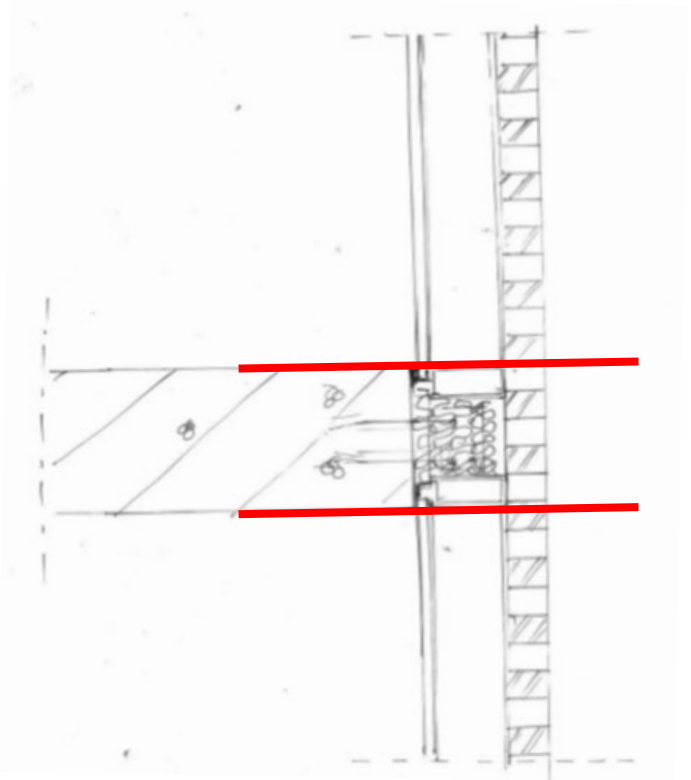


Louvre Lens, SANAA (2012)

ONTWERPPROCES / WONINGONTWIKKELING

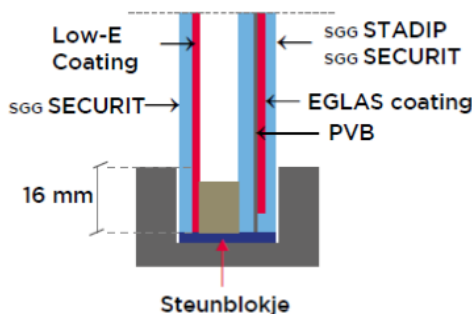
VERTICAAL DETAIL

♣ *Het principe met zo transparant mogelijke wanden en minimalistische aansluitingen, wordt ook in de dwarsdoorsnede doorgevoerd. De horizontale vliesgevelstijlen liggen als het ware verzonken in de vloer, zodat deze niet zichtbaar zijn in de binnenbeleving. Problemen die opduiken bij dit detail, is dat het glas niet te plaatsen is, als het zowel boven als onder in de vloer is verzonken. Daarnaast is het schoonhouden van de ruiten een aandachtspunt. Tevens vergt dit model de nodige constructieve uitwerking om de vloeren te bevestigen aan een draagconstructie die tevens in de spouw zal moeten zitten.*



BOUWFYSISCHE PROBLEMEN

♣ *Een ander probleem dat opduikt is de thermische schil in combinatie met een verwarmingsconcept. Door toepassing van de grote glaspartijen, ontstaat een grote koudeval langs de gevels. Het ontwerpconcept dat uitgaat van maximale transparantie staat traditionele radiatoren in de weg. Vloerverwarming vangt de koudeval langs het glas niet op. Inbouwradiatoren in vloerputten zijn geen optie, omdat de benodigde ruimte (diepte) niet aanwezig is. Het product E-Glass biedt uitkomst. Dit systeem kan als hoofdverwarming worden gebruikt en bestaat uit dubbel- of tripelglas. Uniek aan dit systeem is de toevoegen van een elektrodencoating, waardoor het glas verwarmd kan worden. Door een transparante reflecterende lag kan de warmte naar binnen stralen. Het verwarmingsvermogen is genoeg om de woning te voorzien van een aangenaam klimaat. Problemen met condens en het bestaan van ruiten is gelijktijdig verholpen. Door de grootte van de glaspartijen in de woning, kan met een lage temperatuursysteem worden volstaan, gelijkwaardig aan een vloerverwarmingssysteem. Daarnaast kan de woning op deze manier gasloos worden gerealiseerd.*



ONTWERPPROCES / WONINGONTWIKKELING

EEN GEZINSWONING

Naast de kleinste woningen, is er nog een rijtje van drie diepere vrijstaande woningen. Om in overeenstemming met de visie en het programma van eisen te blijven, zullen deze woningen gericht zijn op een andere doelgroep. Vanuit de opdrachtgever is het streven om ook plek te bieden aan jonge gezinnen in de binnenstad. Na de kleine woningen die geschikt zijn voor een 2-persoonshuishouden, volgt de volgende uitdaging: het huis voor een gezin. De schetsen hebben geresulteerd in het volgende tekenwerk op SO-niveau, waarbij de woningen beschikken over drie slaapkamers. De stijl van de woningen komt overeen met de eerder ontworpen kleinere woningen.

LVL #1

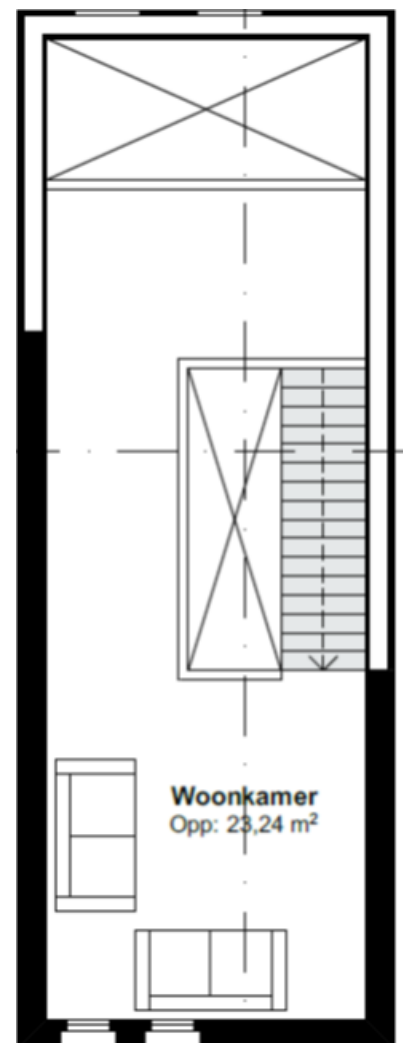
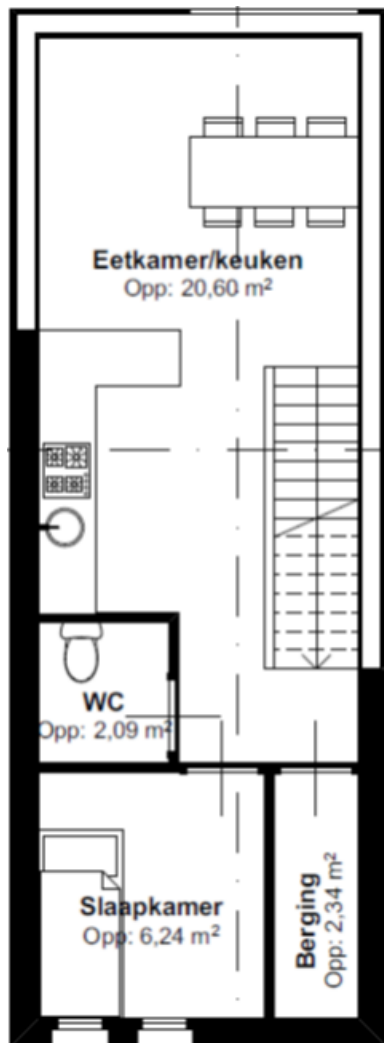
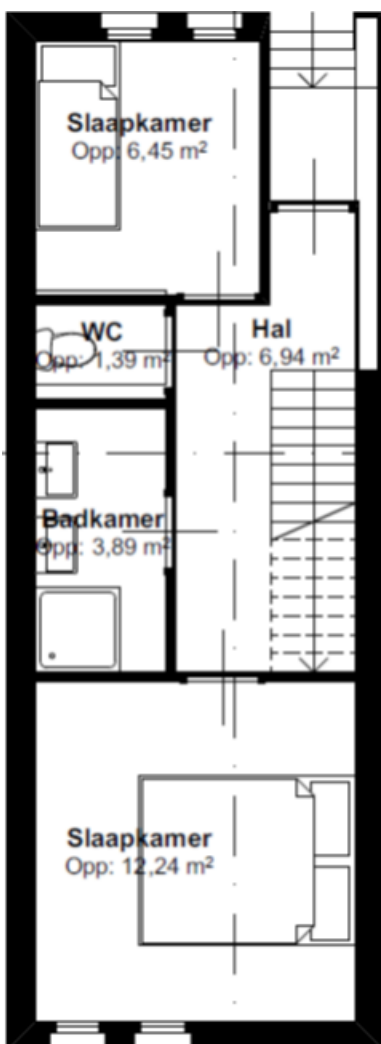
∴ Hal	+/- 7 m ²
∴ Slaapkamer(s)	+/- 6 m ² & +/- 12 m ²
∴ Toilet	+/- 1 m ²
∴ Badkamer	+/- 4 m ²

LVL #2

∴ Eetkamer / keuken	+/- 21 m ²
∴ Toilet	+/- 2 m ²
∴ Slaapkamer	+/- 6 m ²
∴ Berging	+/- 2 m ²

LVL #3

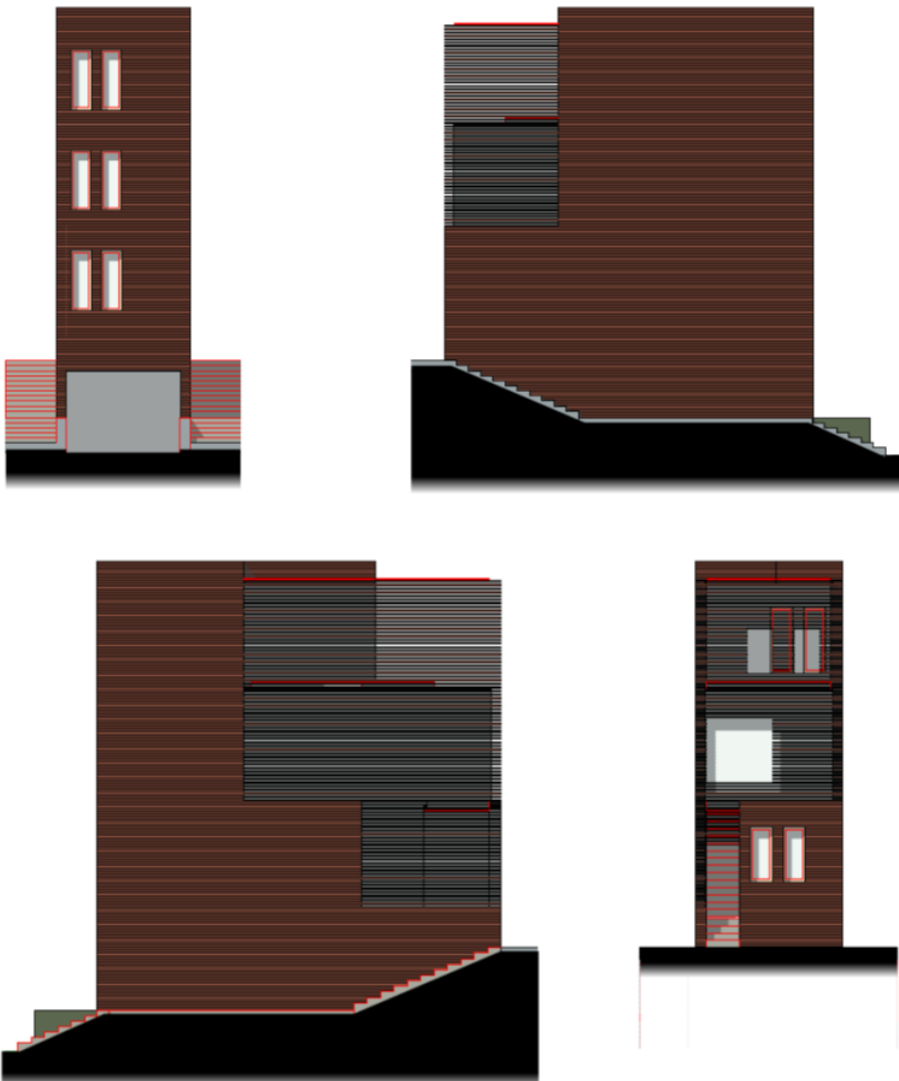
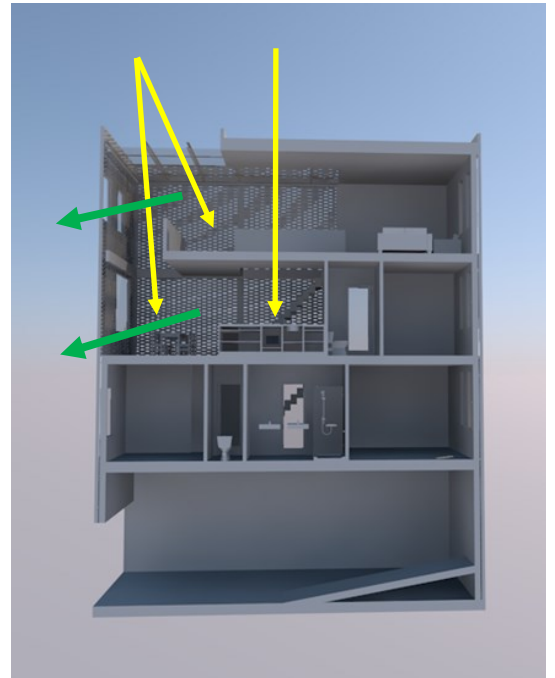
∴ Woonkamer	+/- 23 m ²
-------------	-----------------------



ONTWERPPROCES / WONINGONTWIKKELING

PRINCIPEDOORSNEDE

⁂ *Vergelijkbaar met de kleine woning, valt daglicht door het halfopen metselwerk in de achtergevel en beide zijgevels naar binnen. Daarnaast is er ook een groot daklicht boven het trappenhuis en de achterzijde van de woning. Door een tweetal vides in de verdieping met de woonkamer, komt het licht in de (woon)keuken. Vanuit de woonkamer en de keuken heeft men uitzicht op de binnentuin. Ook in deze woning is afstand genomen van het traditionele principe dat wonen op de begane grond gebeurt en slapen daarboven, omdat dit met daglichttoetreding en uitzicht gunstiger uitpakt voor de woningindeling. Door de extra diepte van de woning is het mogelijk links en rechts van het centrale trappenhuis kamers te realiseren, iets wat in de kleinere woning niet lukte.*



GEVELBEELDEN

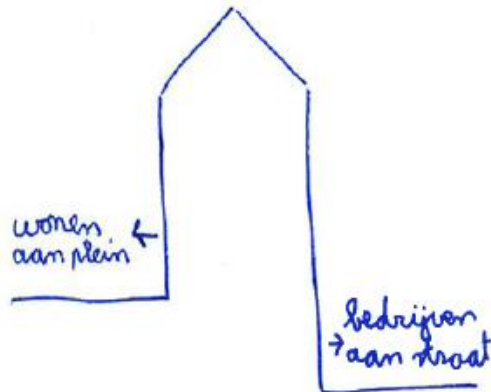
De gevels onderscheiden zich niet erg van de gevels die ontworpen zijn bij de kleinere woningen. De voorgevel is geplaatst op een verhoging, die fungeert als voetstuk voor het gebouw. De daglichtopeningen in de voorgevel zijn strak georganiseerd, in de achtergevel zijn deze juist speels aangebracht om beter bij de open en meer organische tuin aan te sluiten. In het middelste van de drie woningen, bevindt zich de inrit naar de achtergelegen parkeergarage. Bij de andere twee woningen is hier ruimte voor horeca en fietsenstallingen.

Concept scenario

Scenario:

Een functiemenging van wonen, werken en recreëren.

- bedrijven op de begane grond gericht naar de straat
- wonen op verdiepingen gericht op binnentuin (verhoogt)



• Wonen:

een menging van woningsoorten voor diverse gemeenschap.

- sociale huurwoning
- ééngeruimwoning
- appartementen
- penthouses

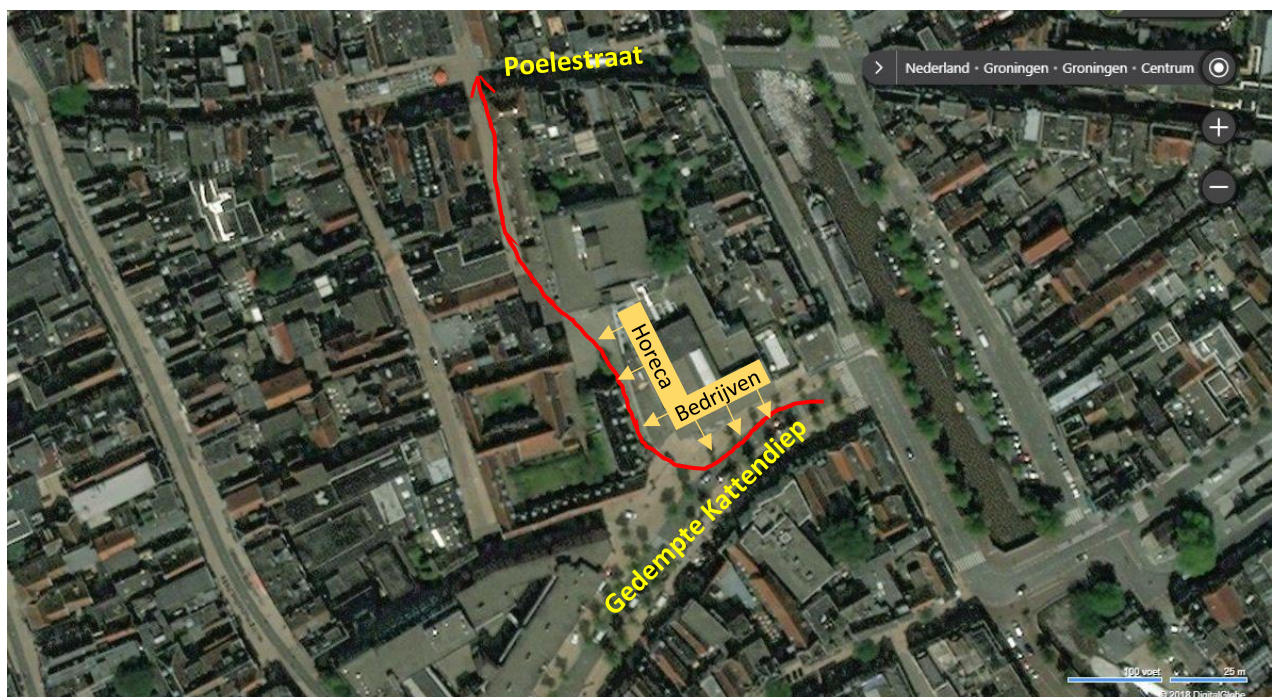
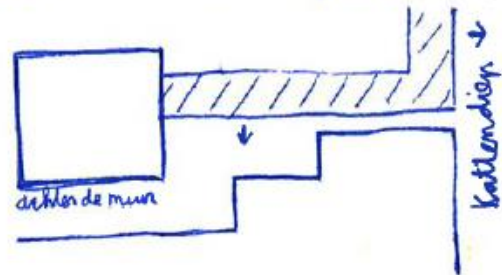
• bedrijven:

- horeca
- lunchcafé
- café
- restaurant

• Stadsheinkamer

- groen
- bankjes
- loopaden
- binnentuin

- Bedrijven op begane grond biddend gaan mee de hoek om voor publieke verbinding achter de muur en poelestraat.



Uitwerking scenario

Scenario:

Een functiemenging van wonen, werken en recreëren.

- Bedrijven op de begane grond gericht naar de straat
- wonen op verdiepingen gericht op binnentuin (verhoogt)

Wonen:

Een menging van woning typen voor diverse levenswijzen.

- sociale huurwoning
- éénpersoonswoning
- appartementen
- penthouses

- Bedrijven op begane grond gaan mee de hoek om voor publiek achter de muur en poelstraat.

Vincent

- Randuiting pepergasthuis
- bedrijvigheid begane grond
- wonen verdiepingen met hofjes
- steegjes met manmade routing
- toegang naar parkcomplex met auto
- splitlevel binnentuin
- wonen voor verschillende doelgroepen
- hogere beloning in het oosten voor meer zonlicht

Referentie

- binnenhofjes → Agaathhof
- Oud en nieuw → Shoreham
- functiemenging → Super Markt Sayna Lake

Scenario

woonfuncties:

- sociale huurwoning
- een gezin (woning)
- éénpersoonswoning
- appartementen
- penthouses

bedrijven:

- hofjes
- lunchcafé
- café
- restaurant

Scenario

kleinste

- Binnenhofjes
- Functiemenging
- Contrast pepergasthuis
- Stadshuiskamer

verliefd, stadshuiskamer

- groen
- bankjes
- plantebakken

Referentie binnenhofjes

Referentie oud/nieuw

Referentie functiemenging



Agaathhof, De Zwarte Hond



Shoreham street, Project Orange

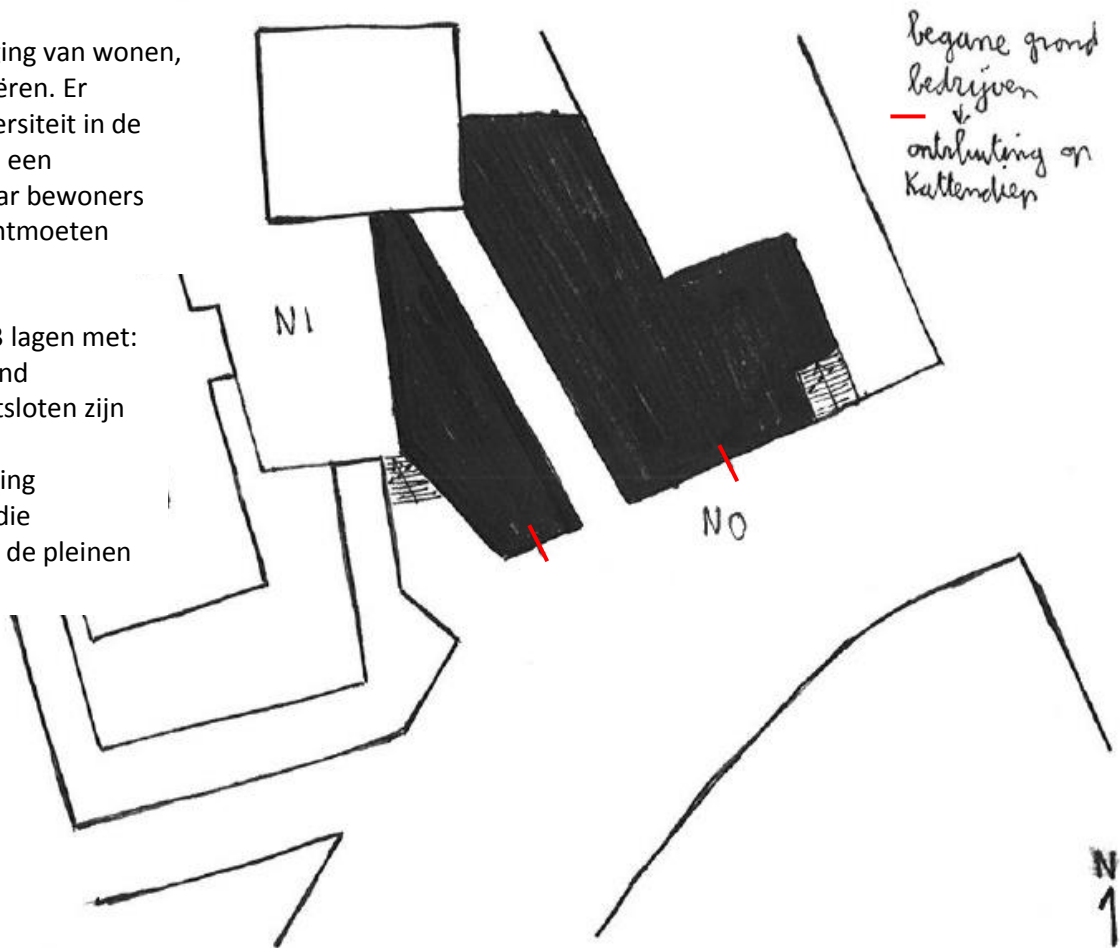


Supermarket Sayna Lake, (NL architects)

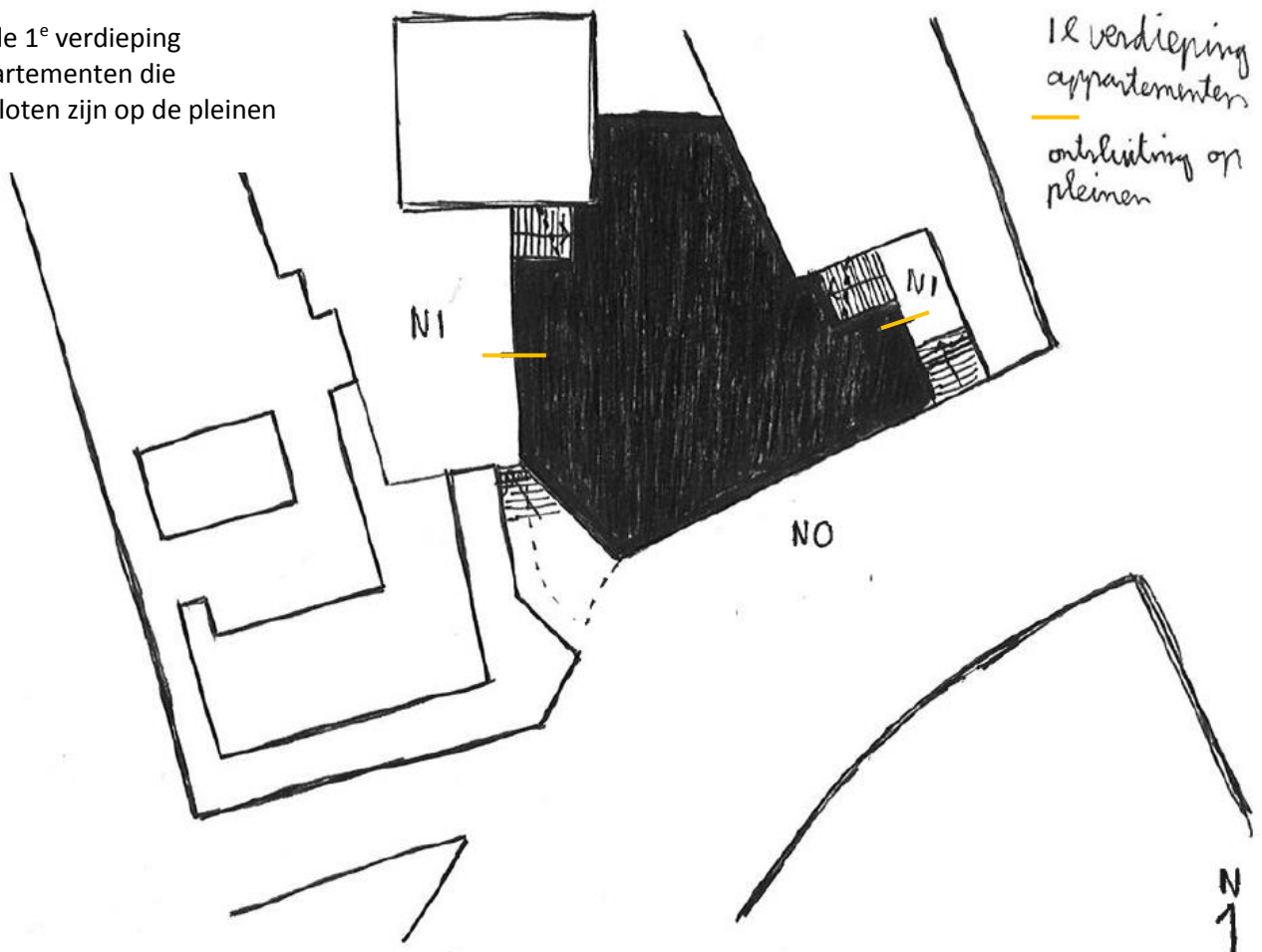
Een functiemenging van wonen, werken en recreëren. Er ontstaat een diversiteit in de gemeenschap en een binnenplaats waar bewoners elkaar kunnen ontmoeten

Een variant van 3 lagen met:

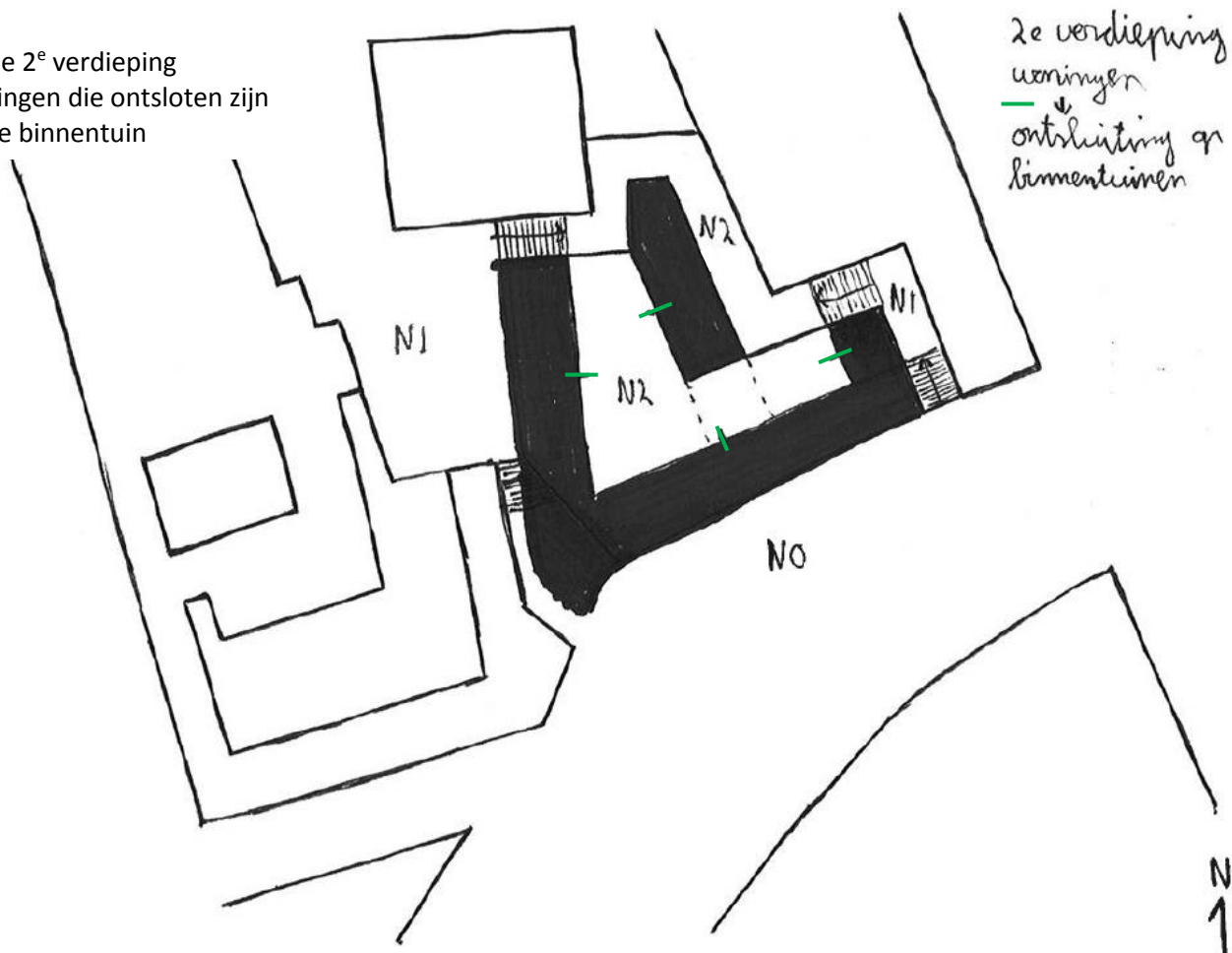
- Op de bange grond bedrijven die ontsloten zijn op de straat
- Op de 1^e verdieping appartementen die ontsloten zijn op de pleinen



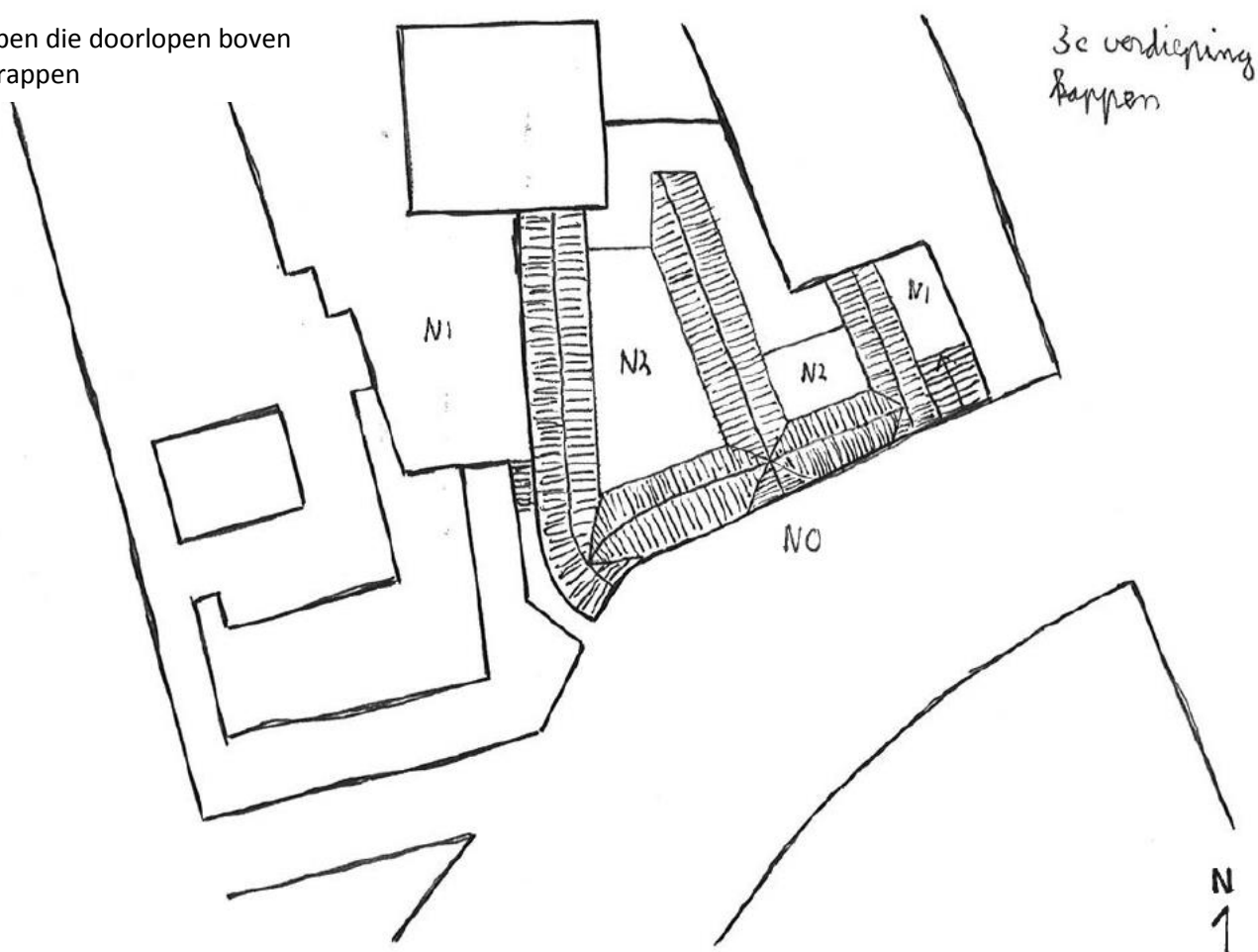
- Op de 1^e verdieping appartementen die ontsloten zijn op de pleinen



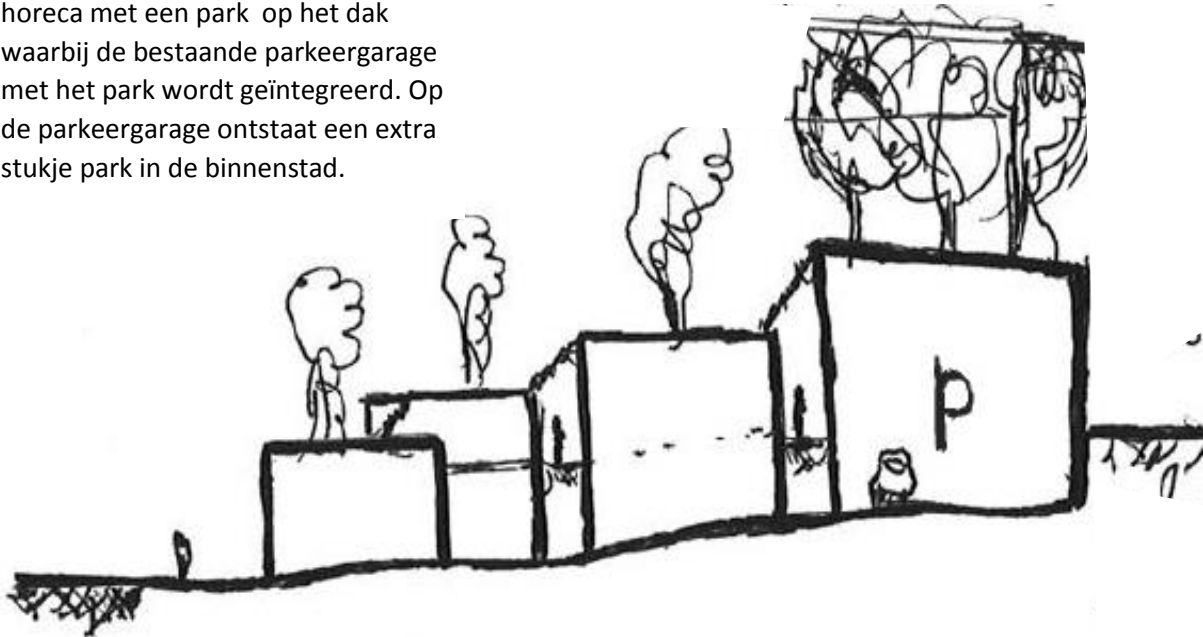
- Op de 2^e verdieping
woningen die ontsloten zijn
op de binnentuin



- Kappen die doorlopen boven
de trappen

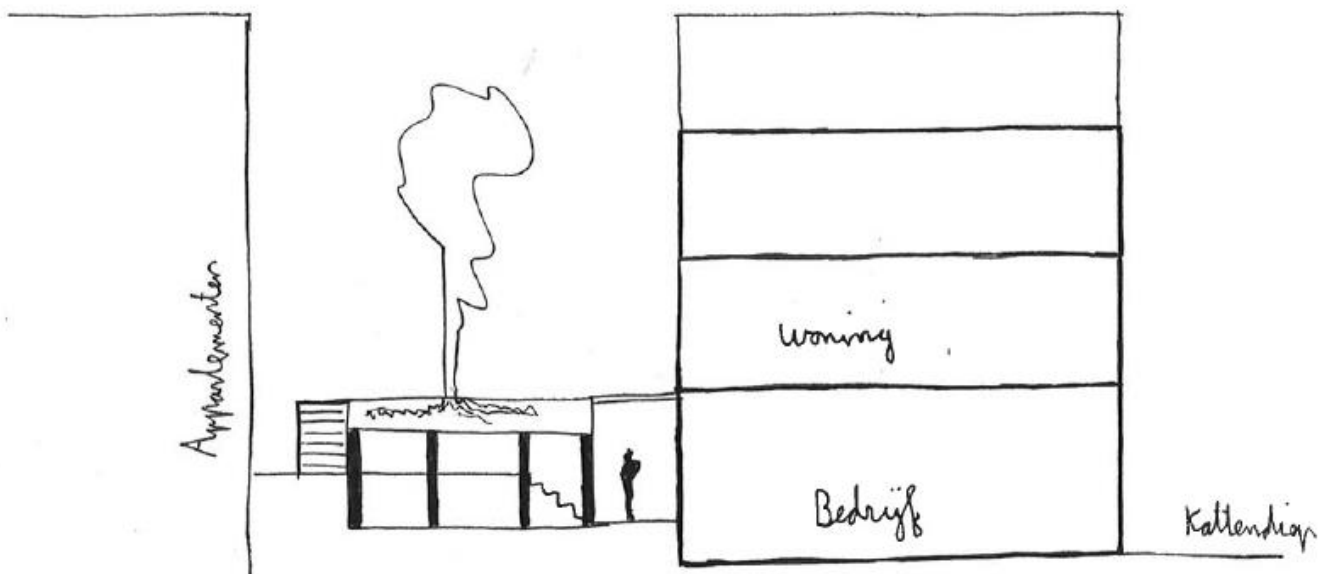


Een variant met een combinatie van horeca met een park op het dak waarbij de bestaande parkeergarage met het park wordt geïntegreerd. Op de parkeergarage ontstaat een extra stukje park in de binnenstad.

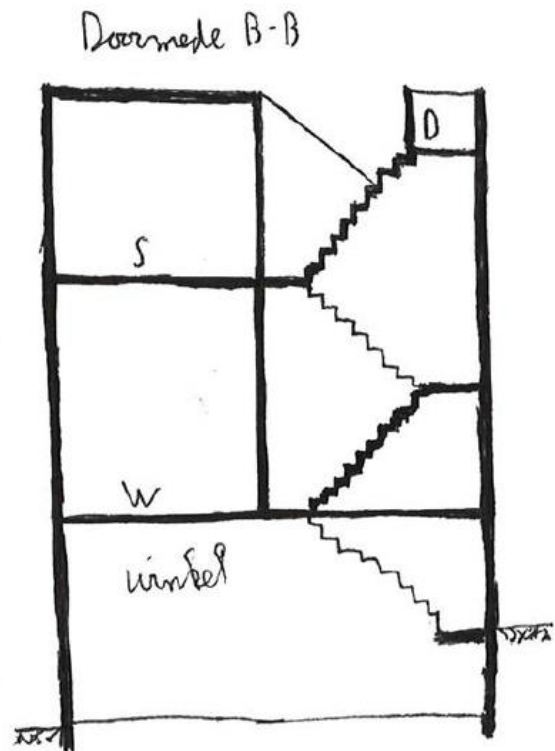
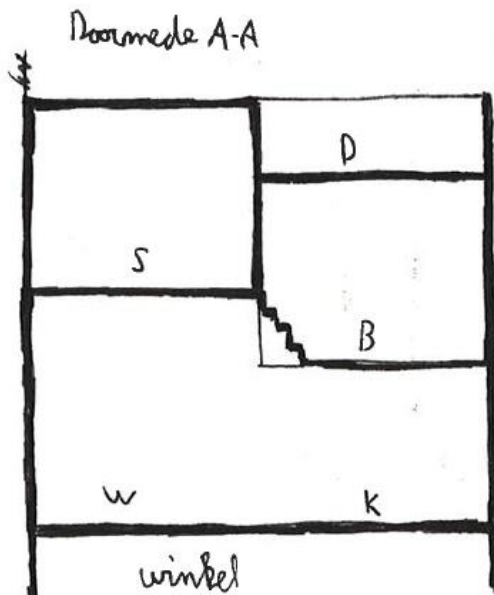
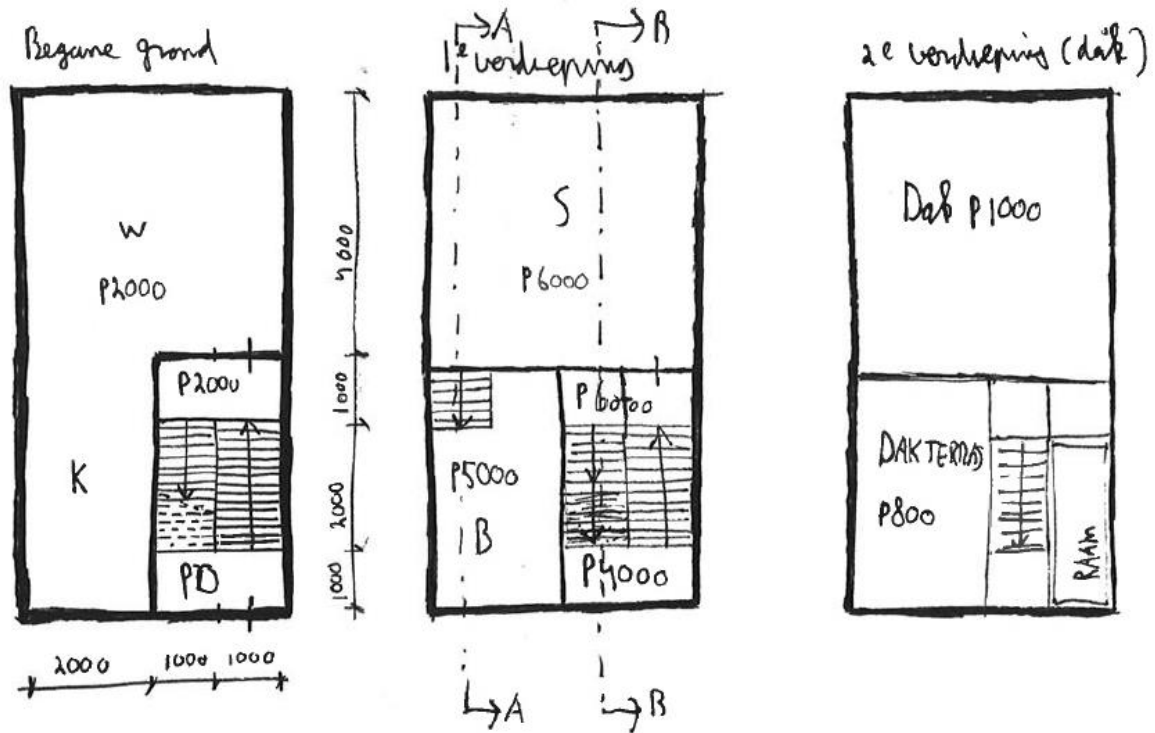


Een schets van het scenario werken aan het kattendiep en wonen aan de binnentuin. De appartementen en woningen zijn ontsloten met bruggen die bij de binnentuin uitkomt.

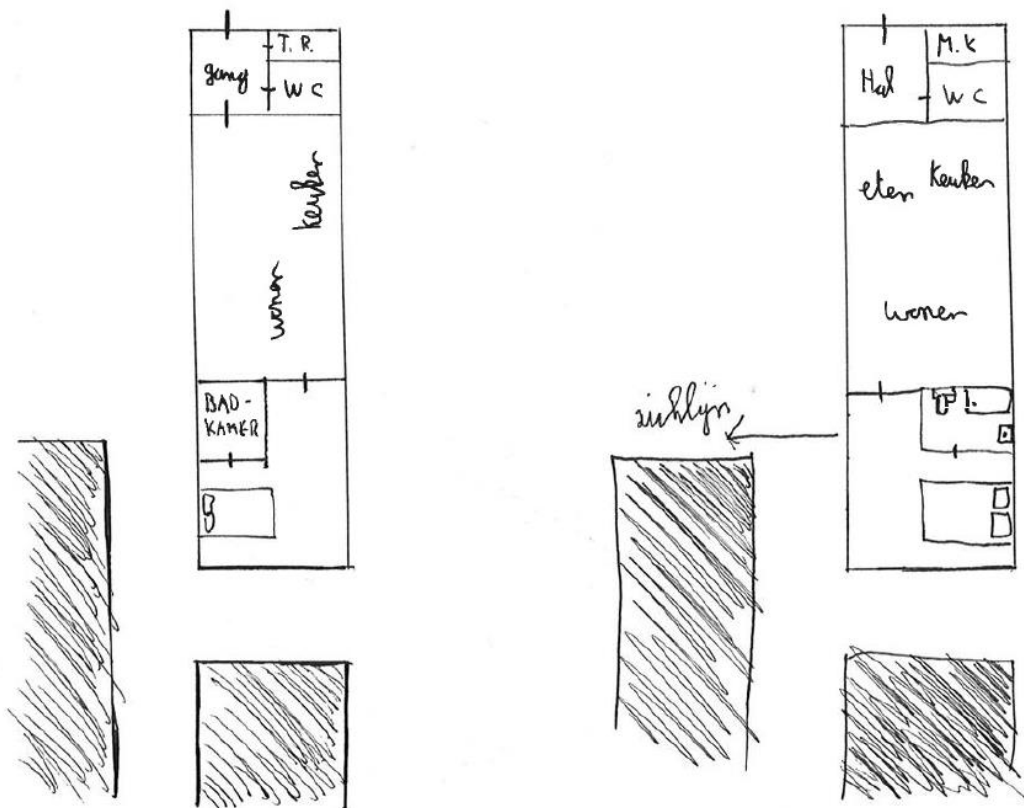
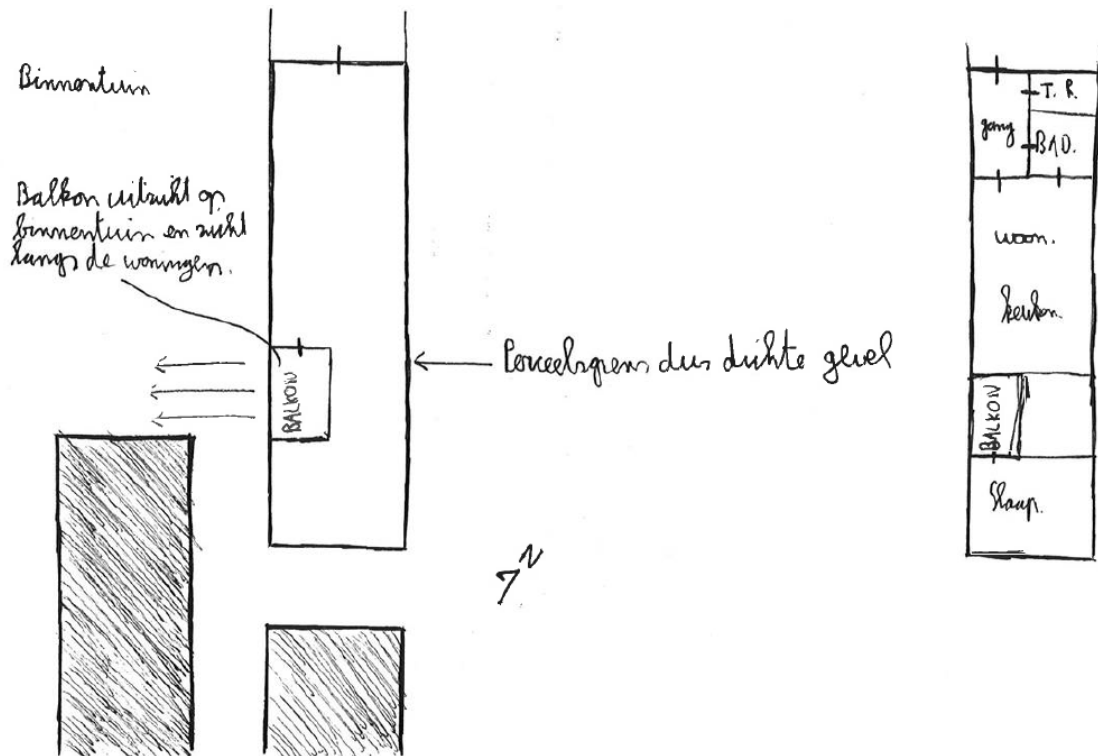
Schets verhoogde binnentuin



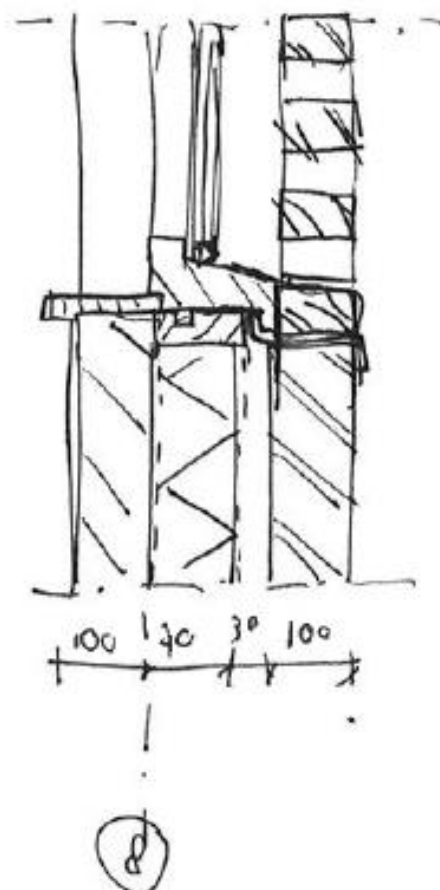
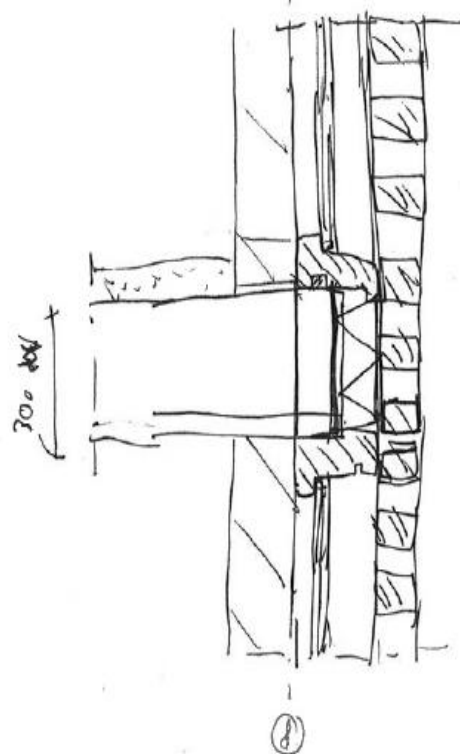
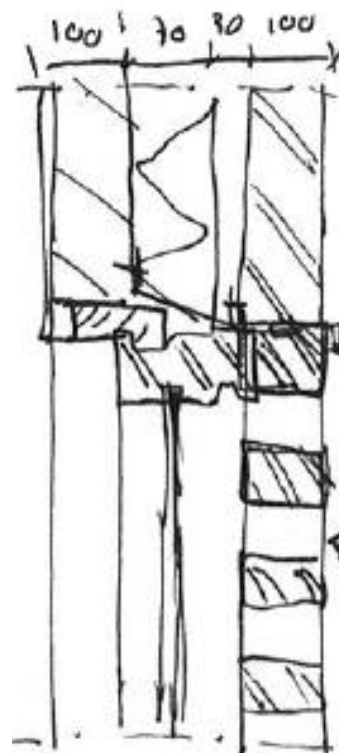
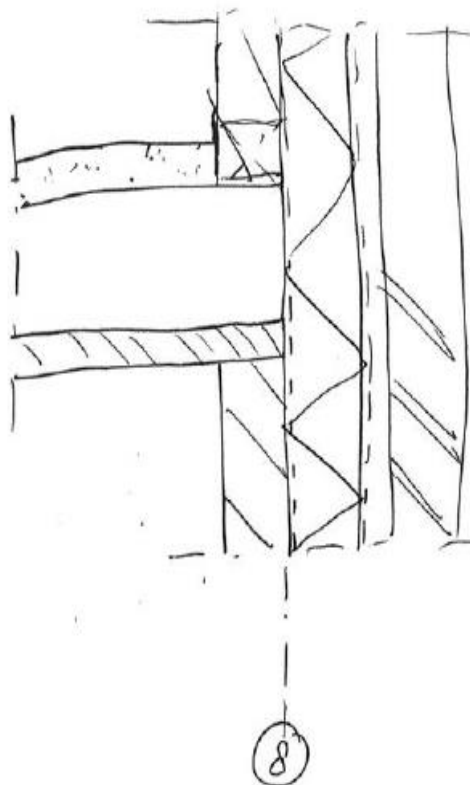
Schetsen voor de kleine woningen boven de winkels. Door gebruik te maken van split level sluit de rand van het dakterras aan op de voorkant van de woning waardoor de massieve uitstraling van de woning behouden blijft.

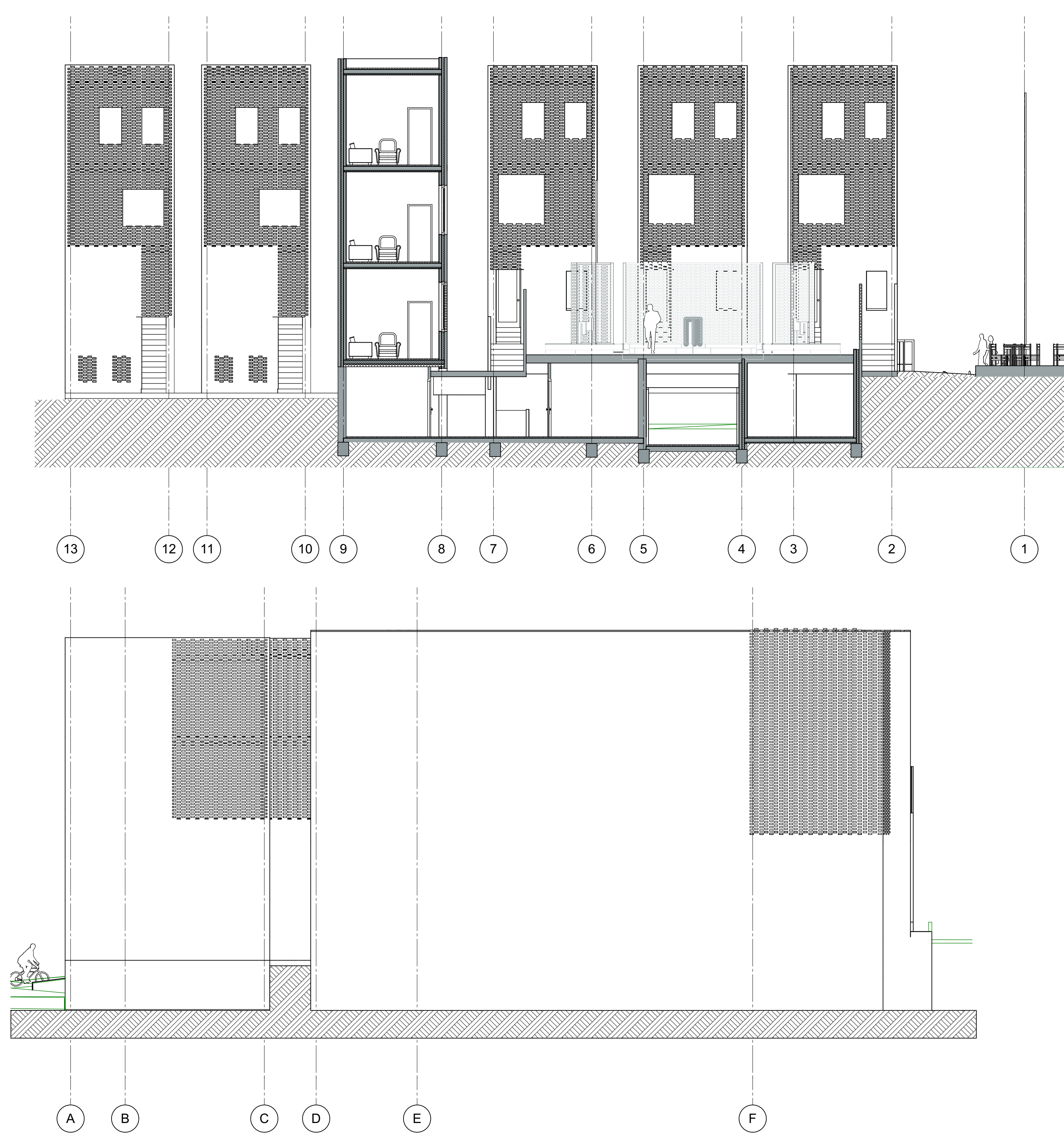
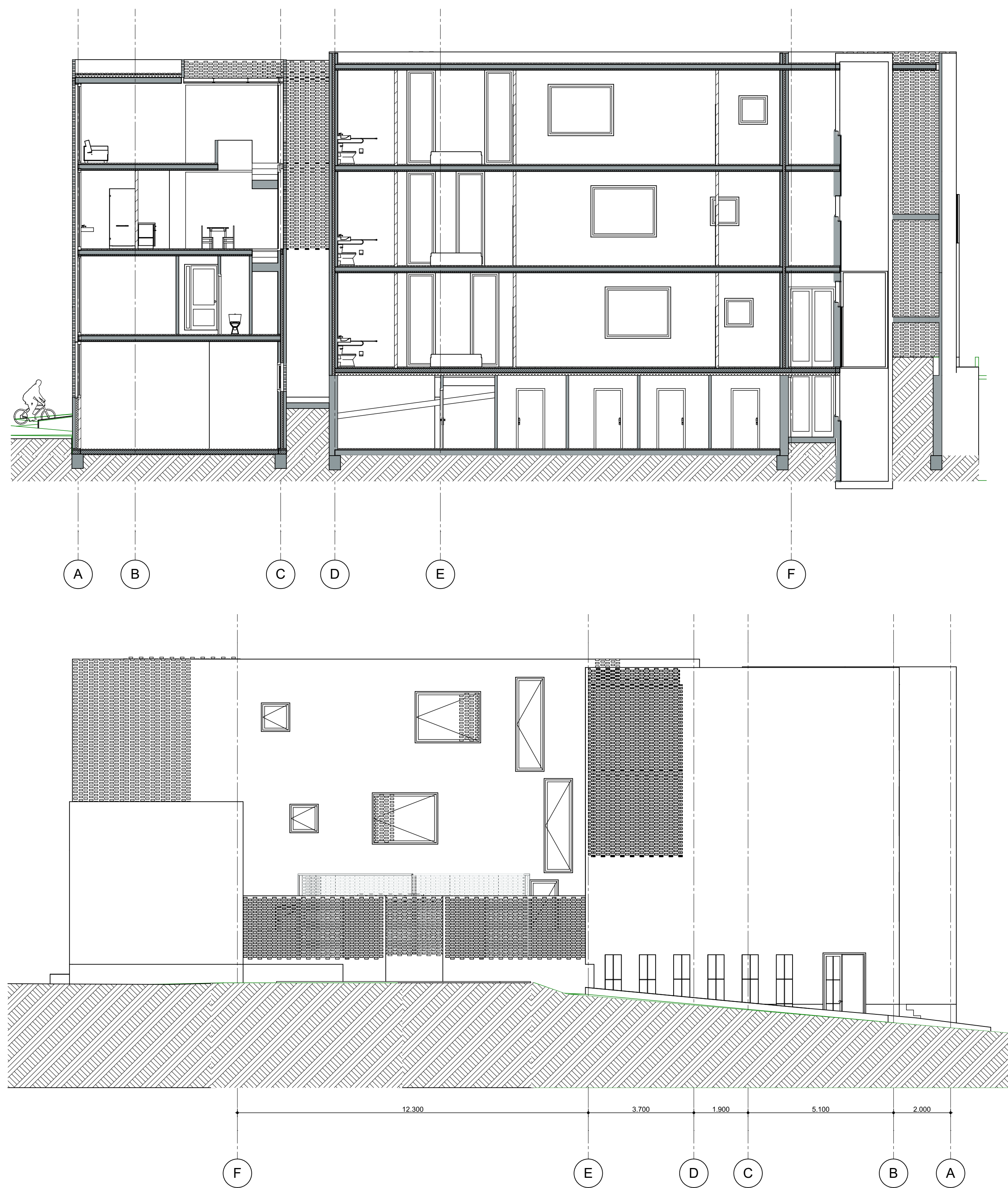


Schets van de langgerekte appartementen waar de open keuken en woonkamer in het midden zijn geplaatst. Het balkon is zo gepositioneerd dat je langs de achtergevels van de woning in de binnentuin kijkt.



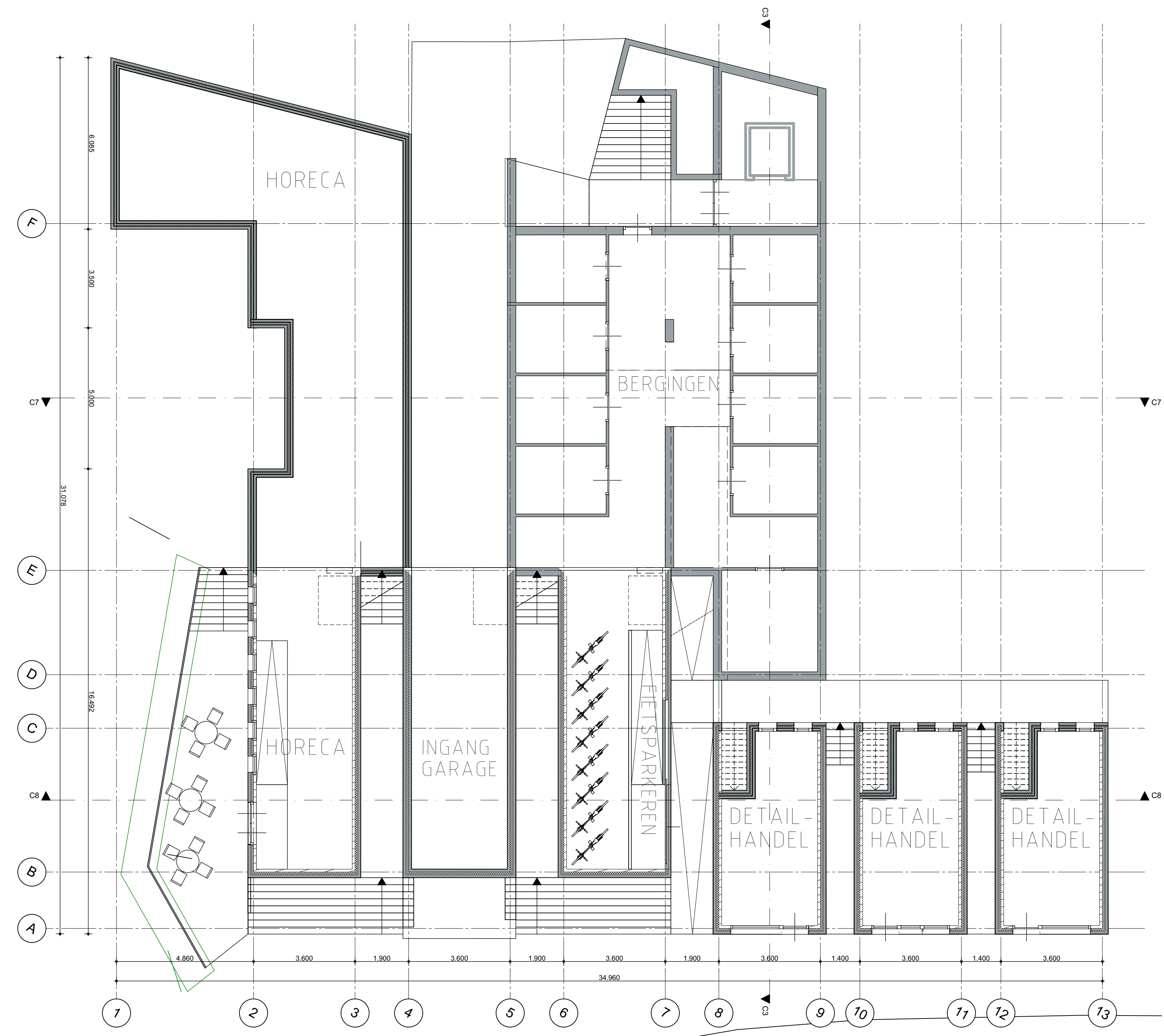
Schetsen van details van de raamkozijnen en de vloer aansluitingen met geperforeerd baksteen. Er loopt een afwatering onder de baksteen door



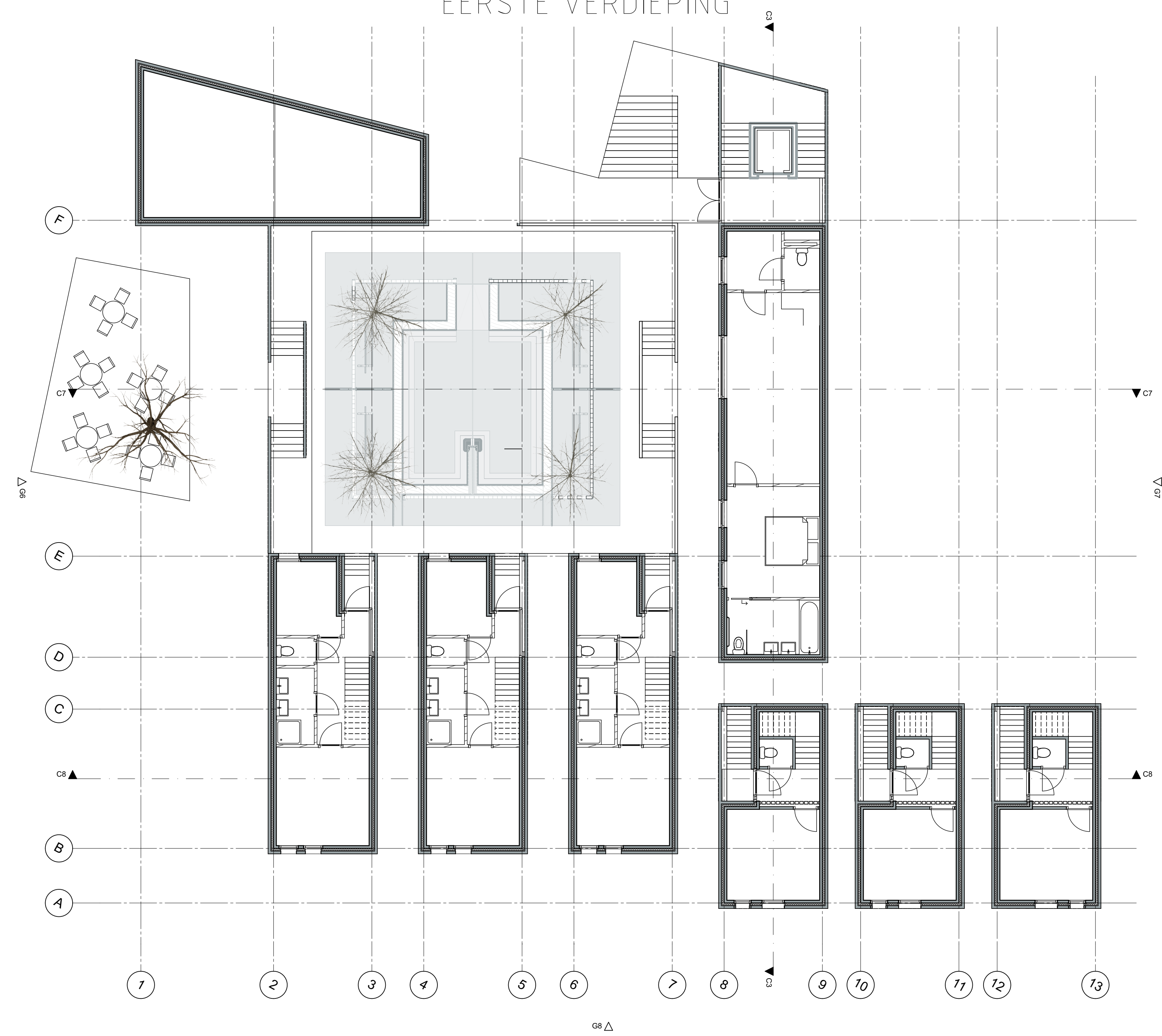


- RENVOOI
- Kalkzandsteen 90mm
 - Hetselwerk, Braziliaans verband
 - Hetselwerk, halfsteensverband
 - Voegwaardig isolatiemateriaal
 - Straalprofiel IP180 / PE100
 - Breedplaatvloer 50mm
 - 1st W.O. beton
 - Aluervloer 50mm
 - XPS harde isolatieplaat

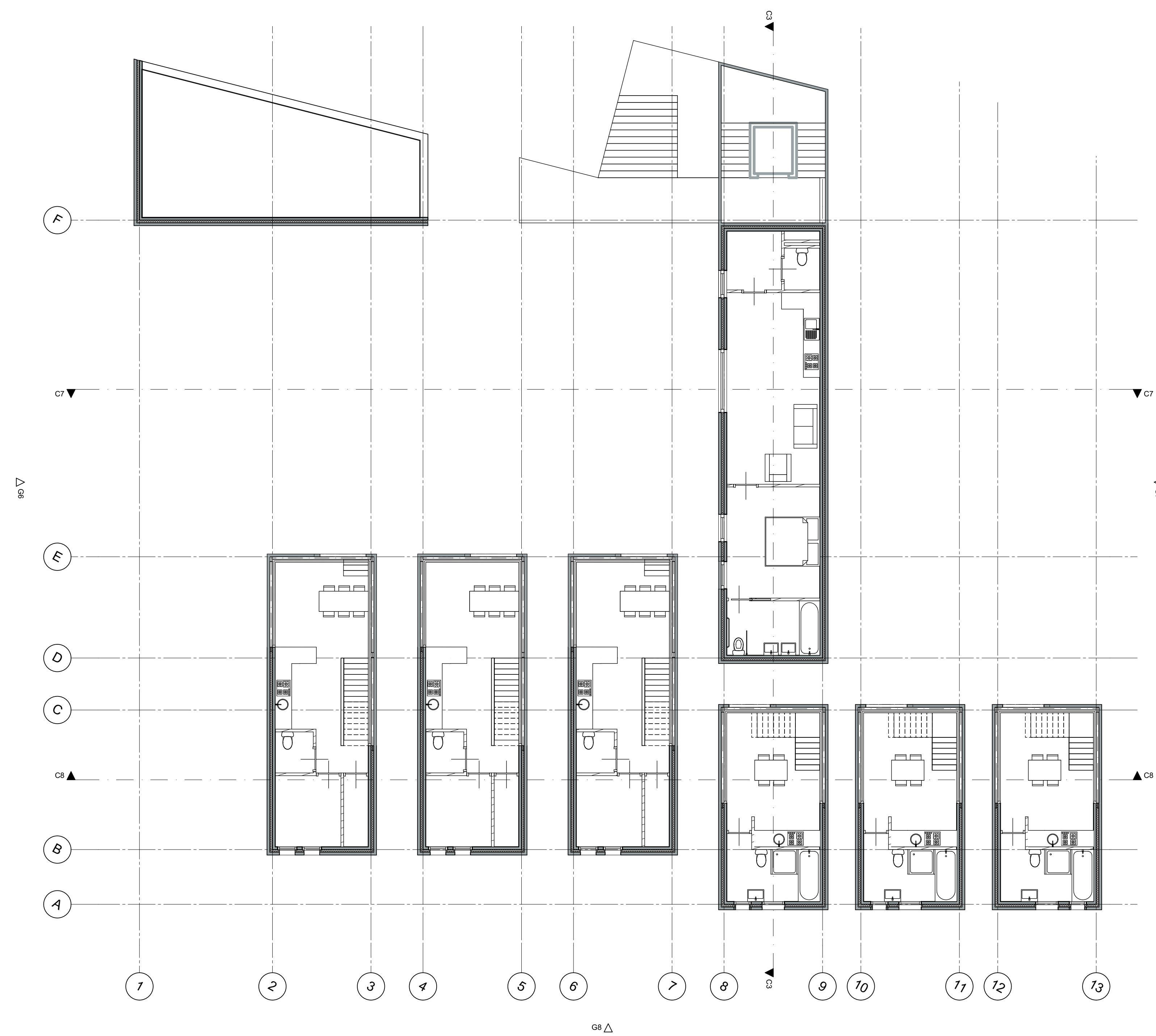
BEGANE GROND



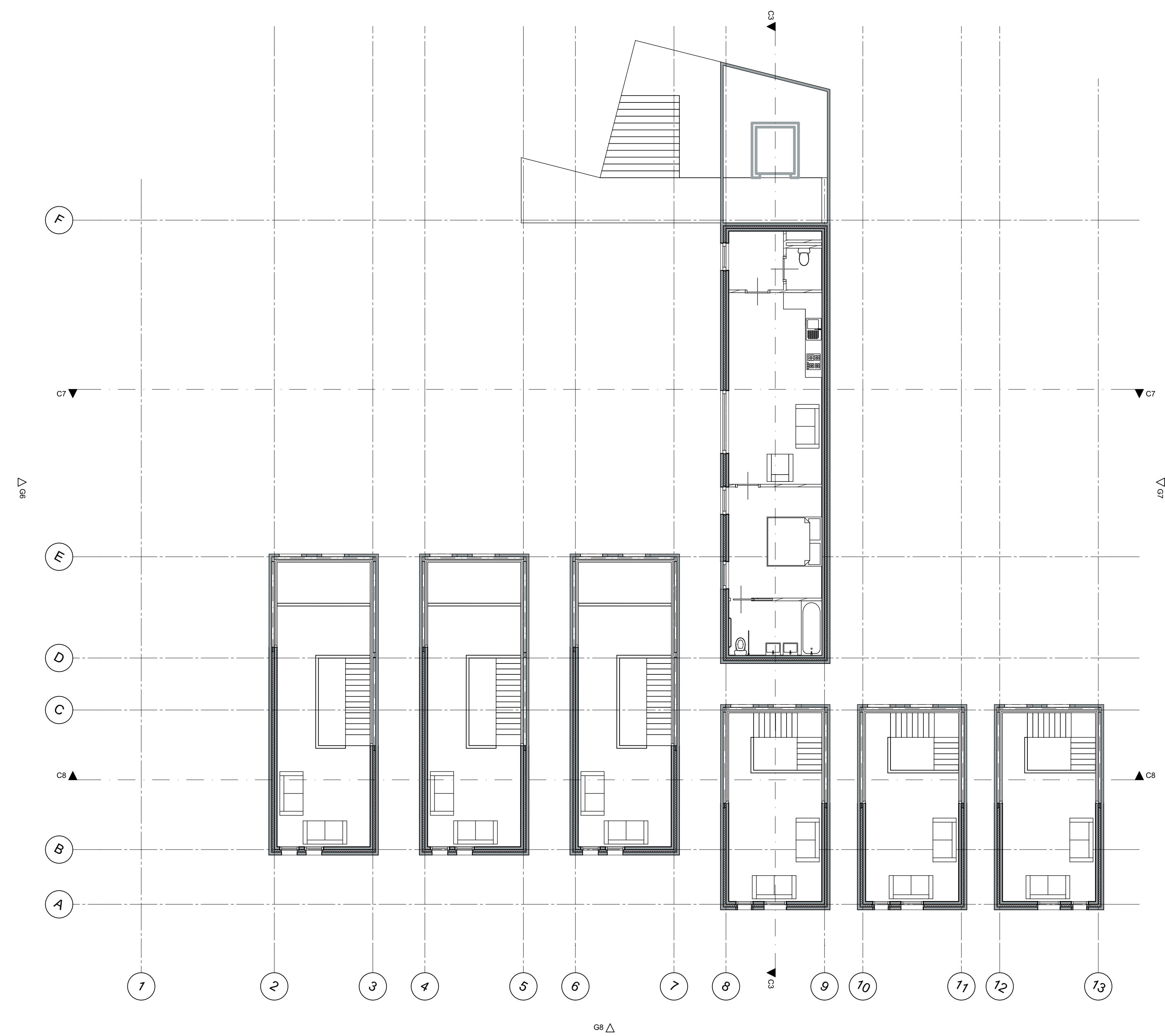
EERSTE VERDIEPING



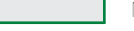
TWEDE VERDIEPING



DERDE VERDIEPING



RENVOOI

-  Kalkzandsteen 100mm
-  Metselwerk, Braziliaans verband
-  Metselwerk, halfstevensverband
-  Hoogwaardig isolatiemateriaal
-  Straagpaviment PE180 / PE150
-  Breedplaatvloer 50mm
-  I+V W.G. beton
-  Afwerkplaat 50mm
-  XPS harde isolatieplaat



Herontwikkeling terrein Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving: VO Gezinswoning Kattenhof

Formaat: A3

Groep: Team3

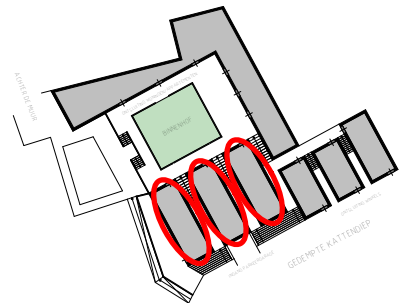
Coach: Dhr. J. de Haan

Datum: 22 - 05 - 2018

Fase: Voorlopig Ontwerp

Opdrachtgever: Gemeente Groningen
Harm Buitenplein 1 - Groningen





RENVOOI

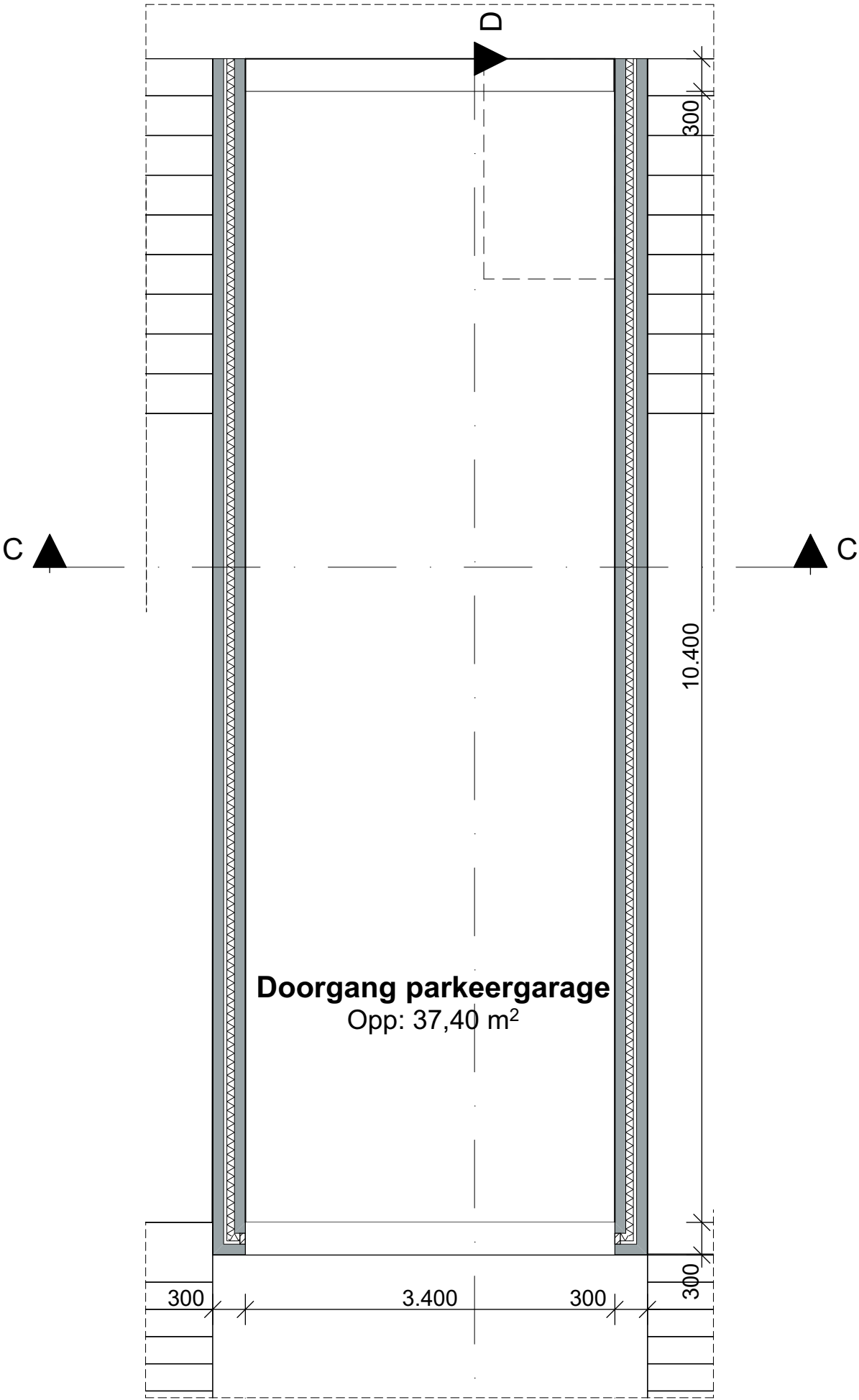
	Kalkzandsteen 100mm
	Metselwerk, Braziliaans verband
	Metselwerk, halfsteensverband
	Hoogwaardig Isolatiemateriaal
	Staalprofiel IPE180 / IPE160
	Breedplaatvloer 50mm
	I.H.W.G. beton
	Afwerkvloer 50mm
	XPS harde isolatieplaat
	Maaiveld

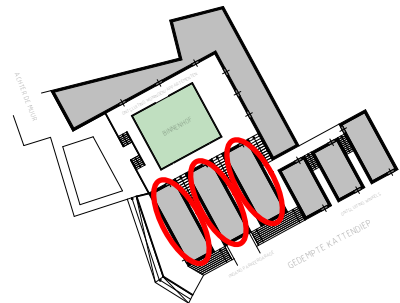


Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving:	Gezinswoning Kattenhof Begane Grond
Tekeningnummer:	V0.plg.01
Schaal:	1:50
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	22 - 05 - 2018
Fase:	Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitenplein 1 - Groningen





RENVOOI

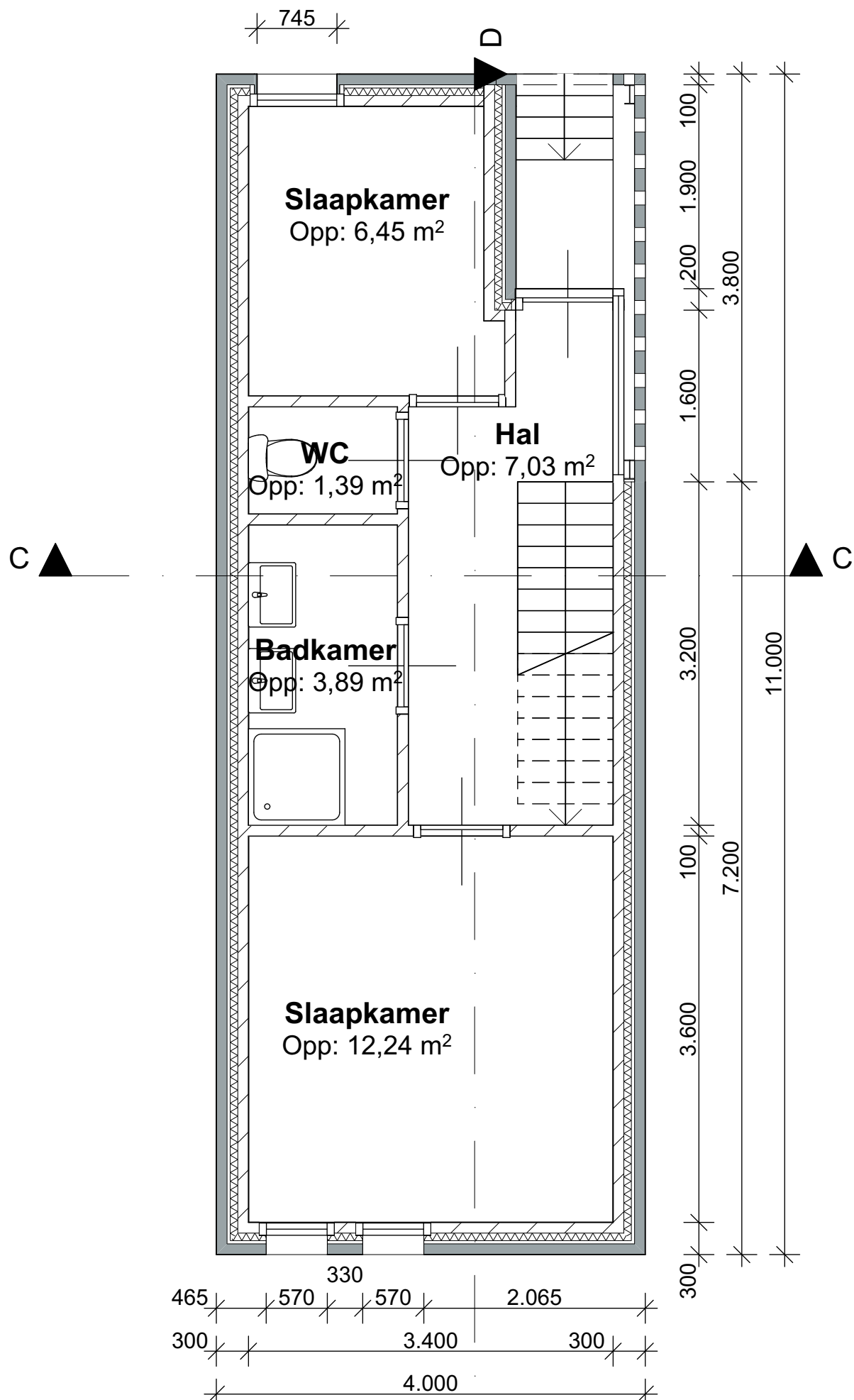
- Kalkzandsteen 100mm
- Metselwerk, Braziliaans verband
- Metselwerk, halfsteensverband
- Hoogwaardig Isolatiemateriaal
- I Staalprofiel IPE180 / IPE160
- Breedplaatvloer 50mm
- I.H.W.G. beton
- Afwerkvloer 50mm
- XPS harde isolatieplaat
- Maaiveld

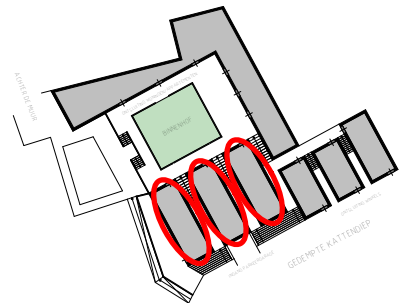


Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving:	Gezinswoning Kattenhof Eerste Verdieping
Tekeningnummer:	VO.plg.02
Schaal:	1:50
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	22 - 05 - 2018
Fase:	Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitersplein 1 - Groningen





RENVOOI

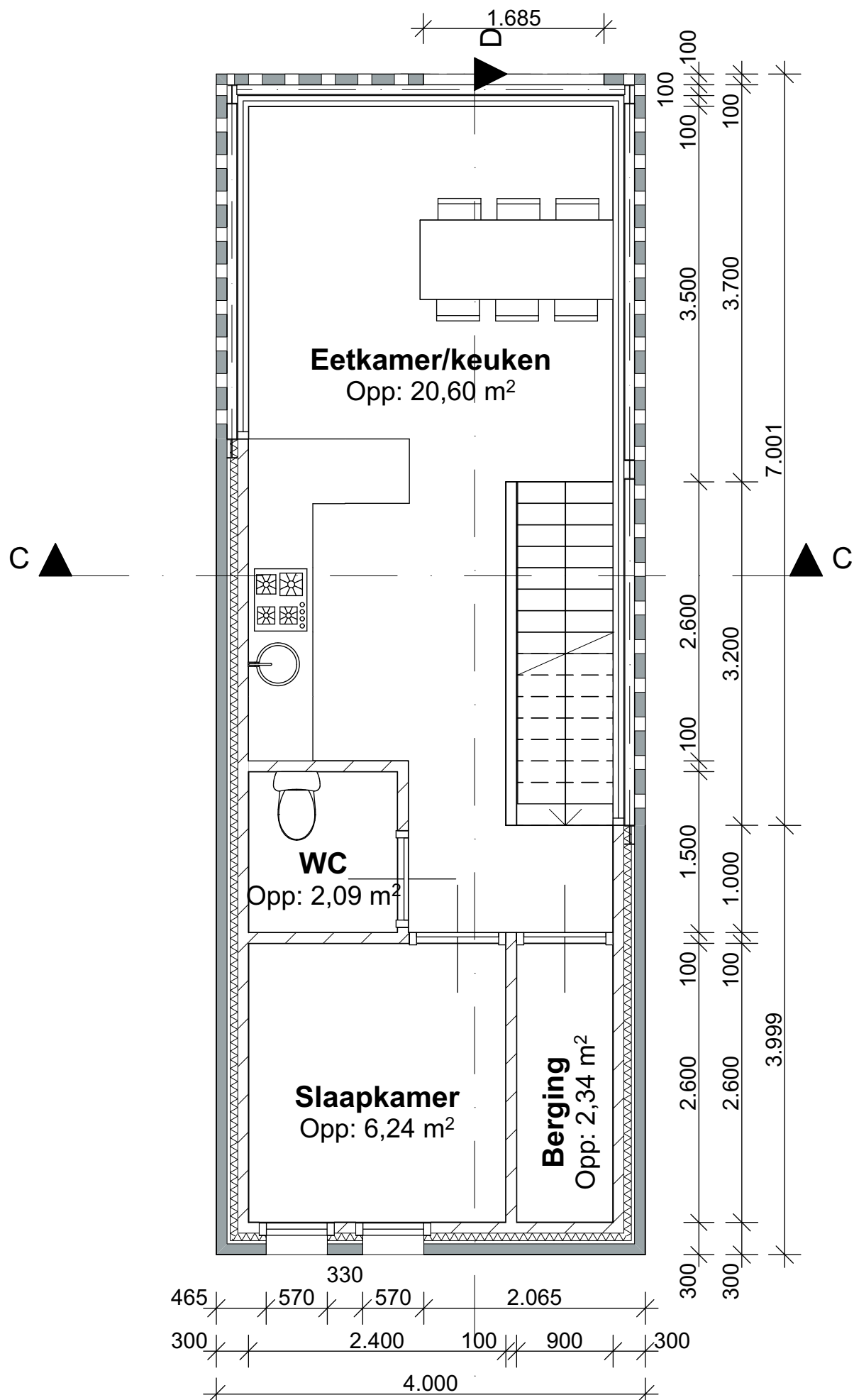
- Kalkzandsteen 100mm
- Metselwerk, Braziliaans verband
- Metselwerk, halfsteensverband
- Hoogwaardig Isolatiemateriaal
- I Staalprofiel IPE180 / IPE160
- Breedplaatvloer 50mm
- I.H.W.G. beton
- Afwerkvloer 50mm
- XPS harde isolatieplaat
- Maaiveld

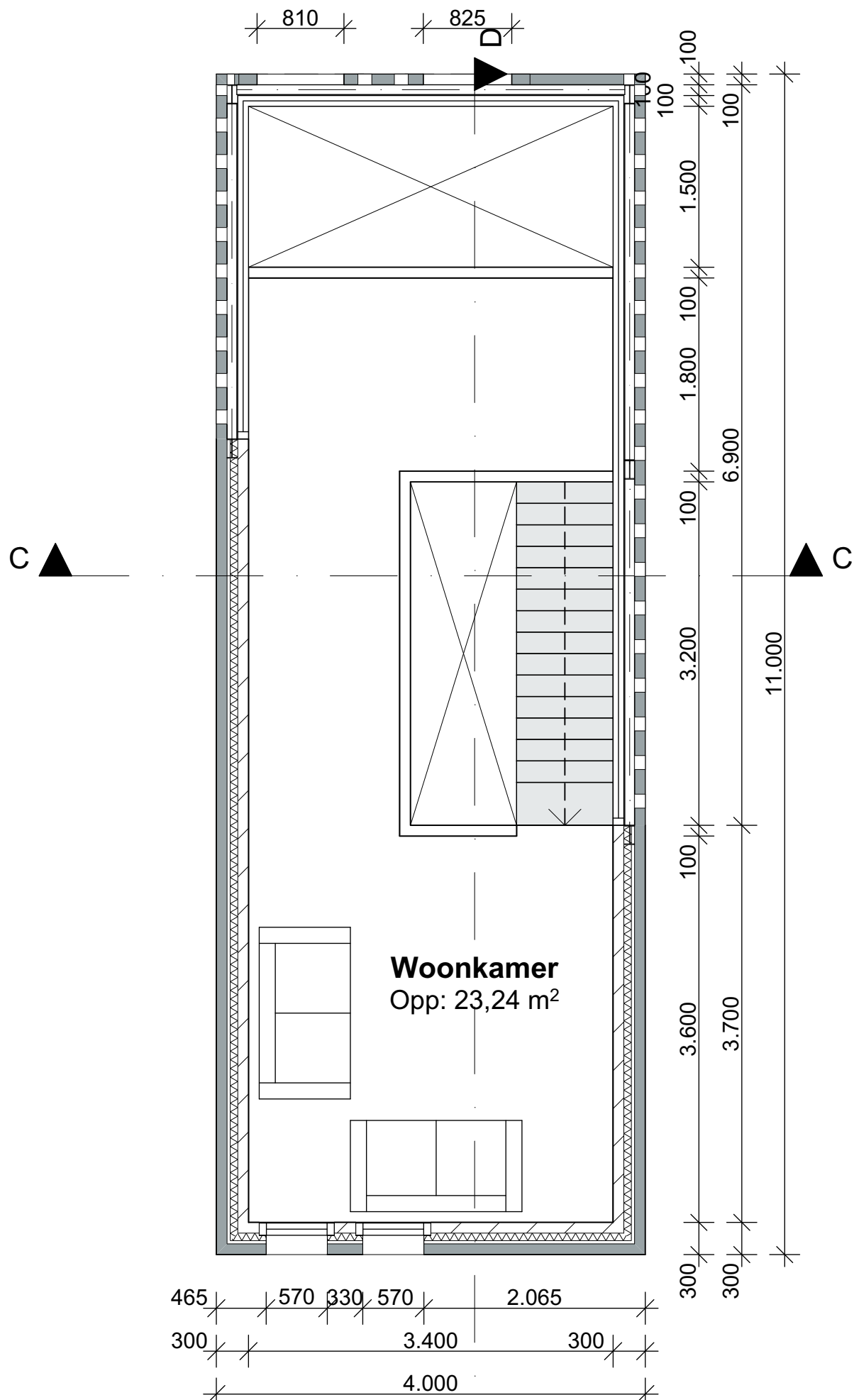
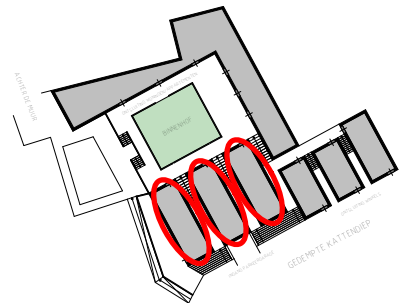


Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving:	Gezinswoning Kattenhof Tweede Verdieping
Tekeningnummer:	V0.plg.03
Schaal:	1:50
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	22 - 05 - 2018
Fase:	Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitersplein 1 - Groningen





RENVOOI

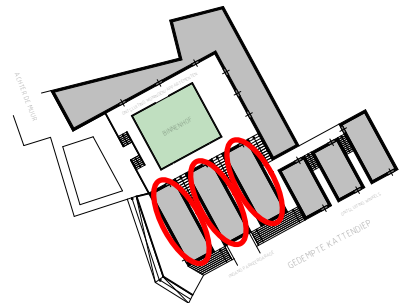
	Kalkzandsteen 100mm
	Metselwerk, Braziliaans verband
	Metselwerk, halfsteensverband
	Hoogwaardig Isolatiemateriaal
	I Staalprofiel IPE180 / IPE160
	Breedplaatvloer 50mm
	I.H.W.G. beton
	Afwerkvloer 50mm
	XPS harde isolatieplaat
	Maaiveld



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

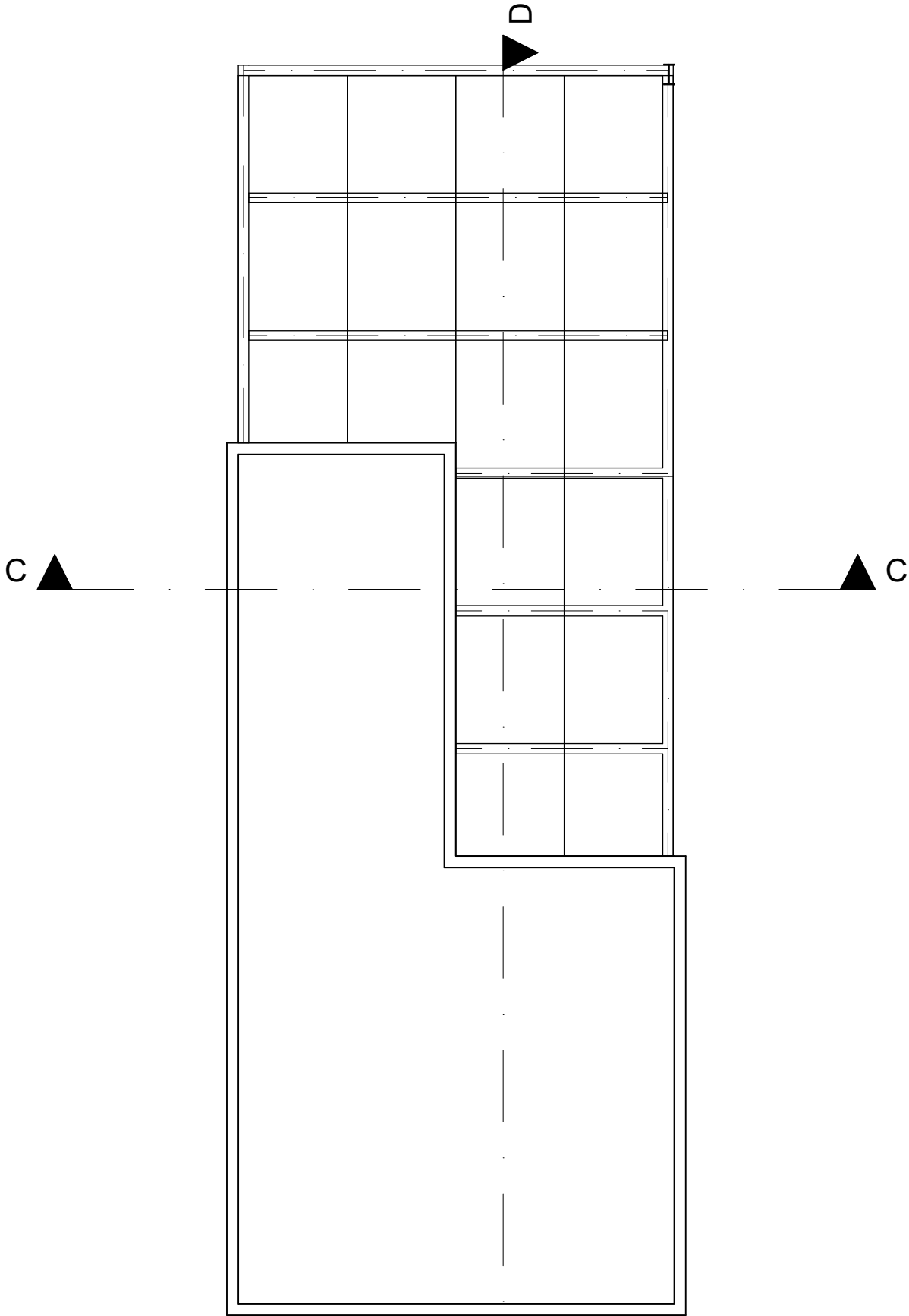
Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving:	Gezinswoning Kattenhof Derde Verdieping
Tekeningnummer:	VO.plg.04
Schaal:	1:50
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	22 - 05 - 2018
Fase:	Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitersplein 1 - Groningen



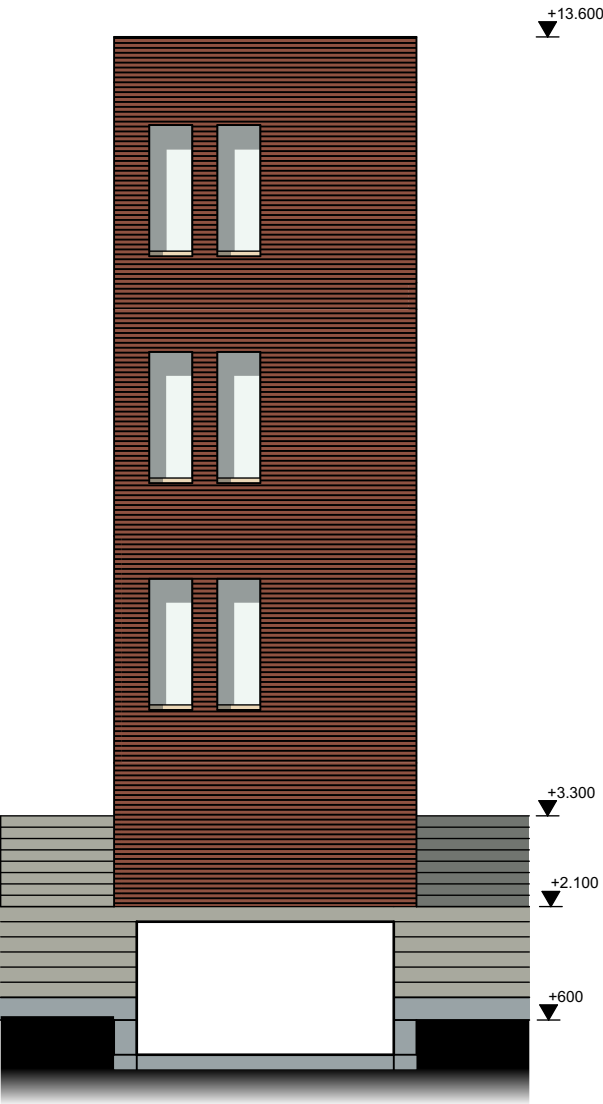
RENVOOI

	Kalkzandsteen 100mm
	Metselwerk, Braziliaans verband
	Metselwerk, halfsteensverband
	Hoogwaardig Isolatiemateriaal
	I Staalprofiel IPE180 / IPE160
	Breedplaatvloer 50mm
	I.H.W.G. beton
	Afwerkvloer 50mm
	XPS harde isolatieplaat
	Maaiveld

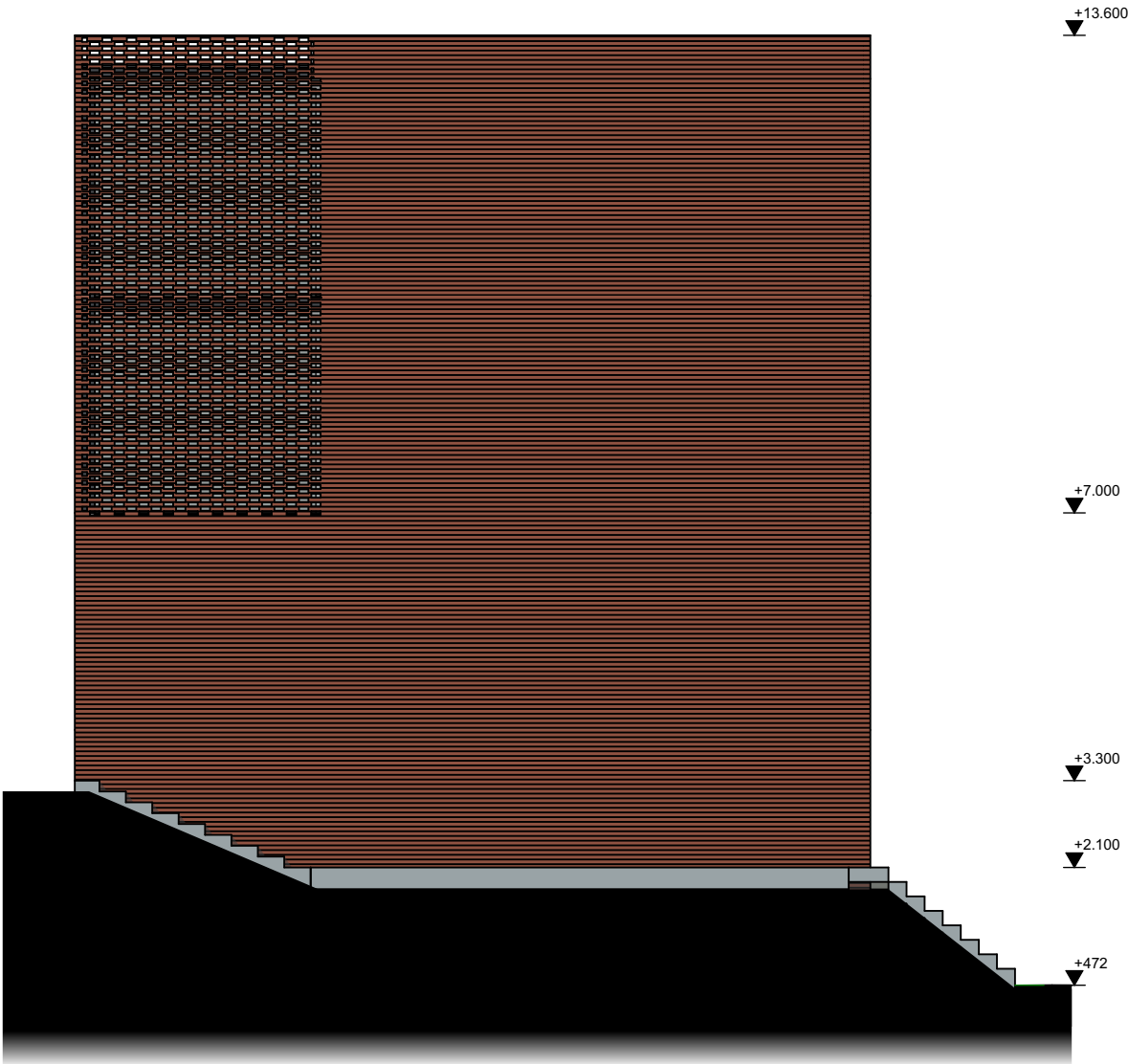


Herontwikkeling terrein Holland Casino Groningen	
Afstudeeropdracht Architectuur	
Omschrijving:	Gezinswoning Kattenhof Vierde Verdieping
Tekeningnummer:	VO.plg.05
Schaal:	1:50
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	22 - 05 - 2018
Fase:	Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitenplein 1 - Groningen

ZUIDGEVEL



WESTGEVEL



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

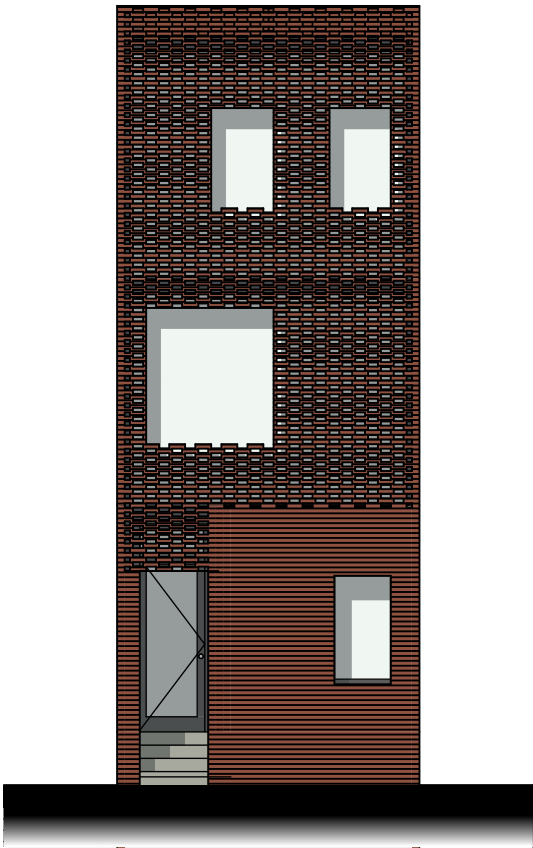
Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving: Gezinswoning Kattenhof
Gevels
Tekeningnummer: VO.gvl.00
Schaal: 1:100
Formaat: A3

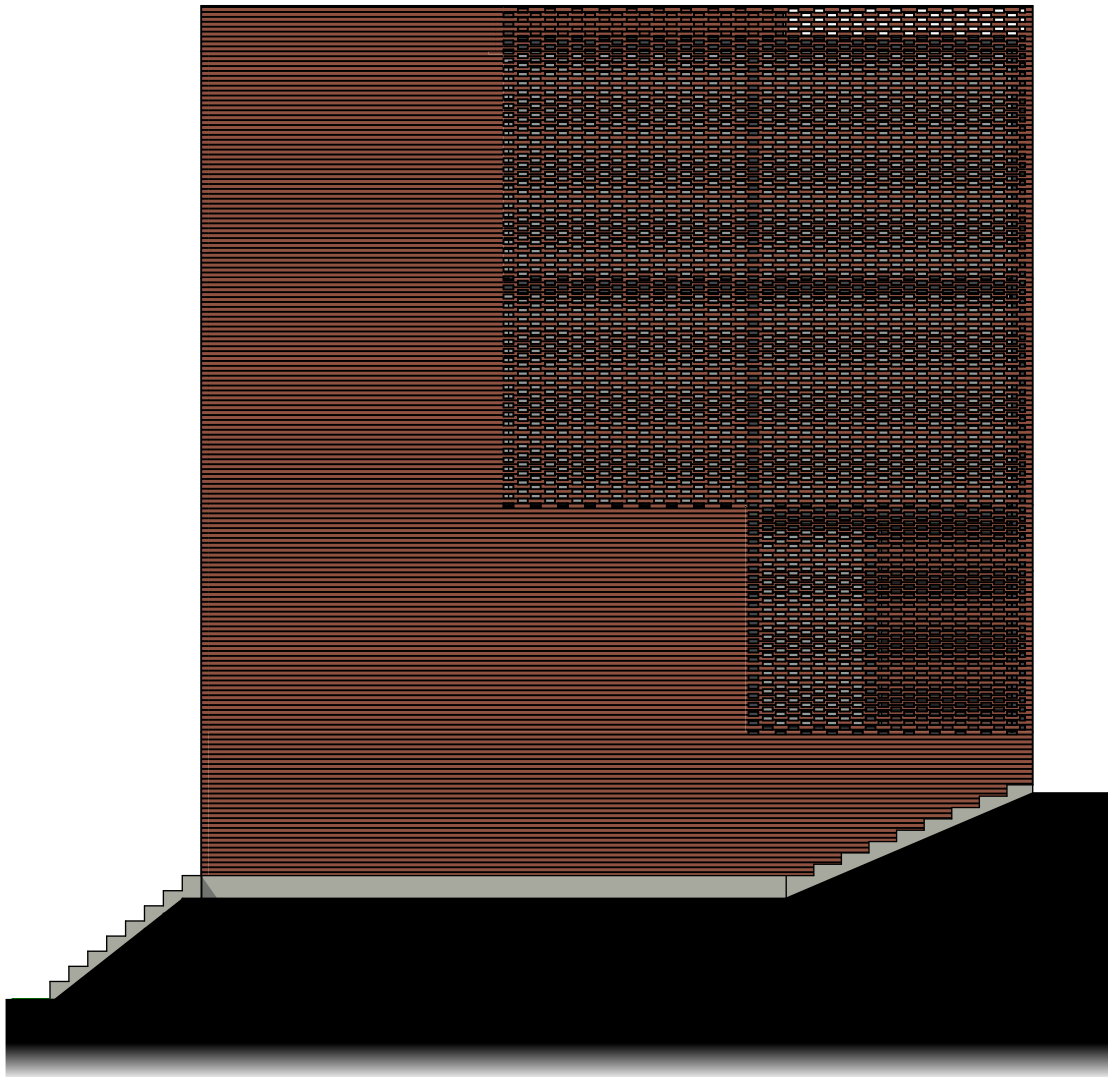
Groep: Team3
Coach: Dhr. J. de Haan
Datum: 22 - 05 - 2018
Fase: Voorlopig Ontwerp

Opdrachtgever: Gemeente Groningen
Harm Buitersplein 1 - Groningen

NOORDGEVEL



OOSTGEVEL



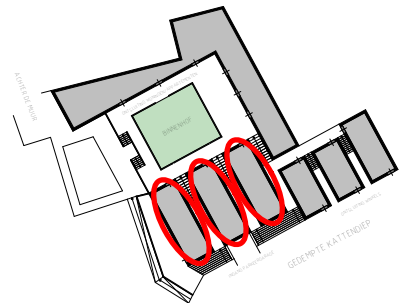
Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

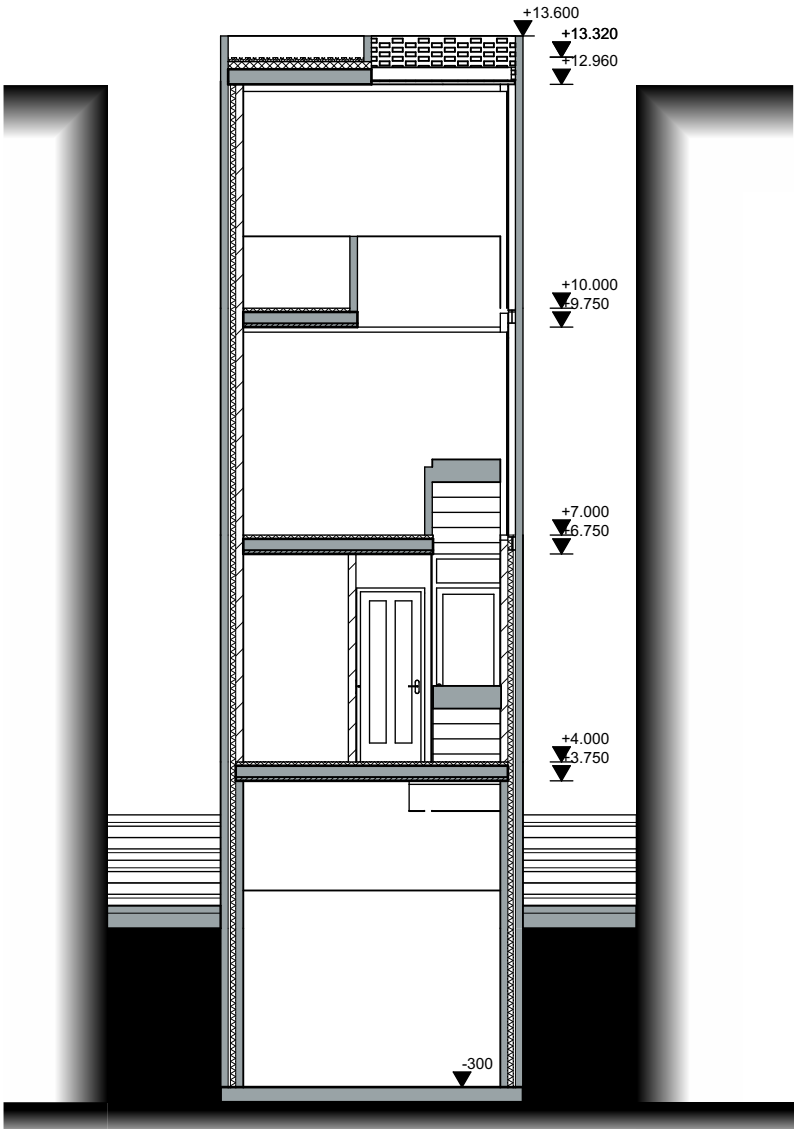
Omschrijving: Gezinswoning Kattenhof
Gevels
Tekeningnummer: VO.gvl.01
Schaal: 1:100
Formaat: A3

Groep: Team3
Coach: Dhr. J. de Haan
Datum: 22 - 05 - 2018
Fase: Voorlopig Ontwerp

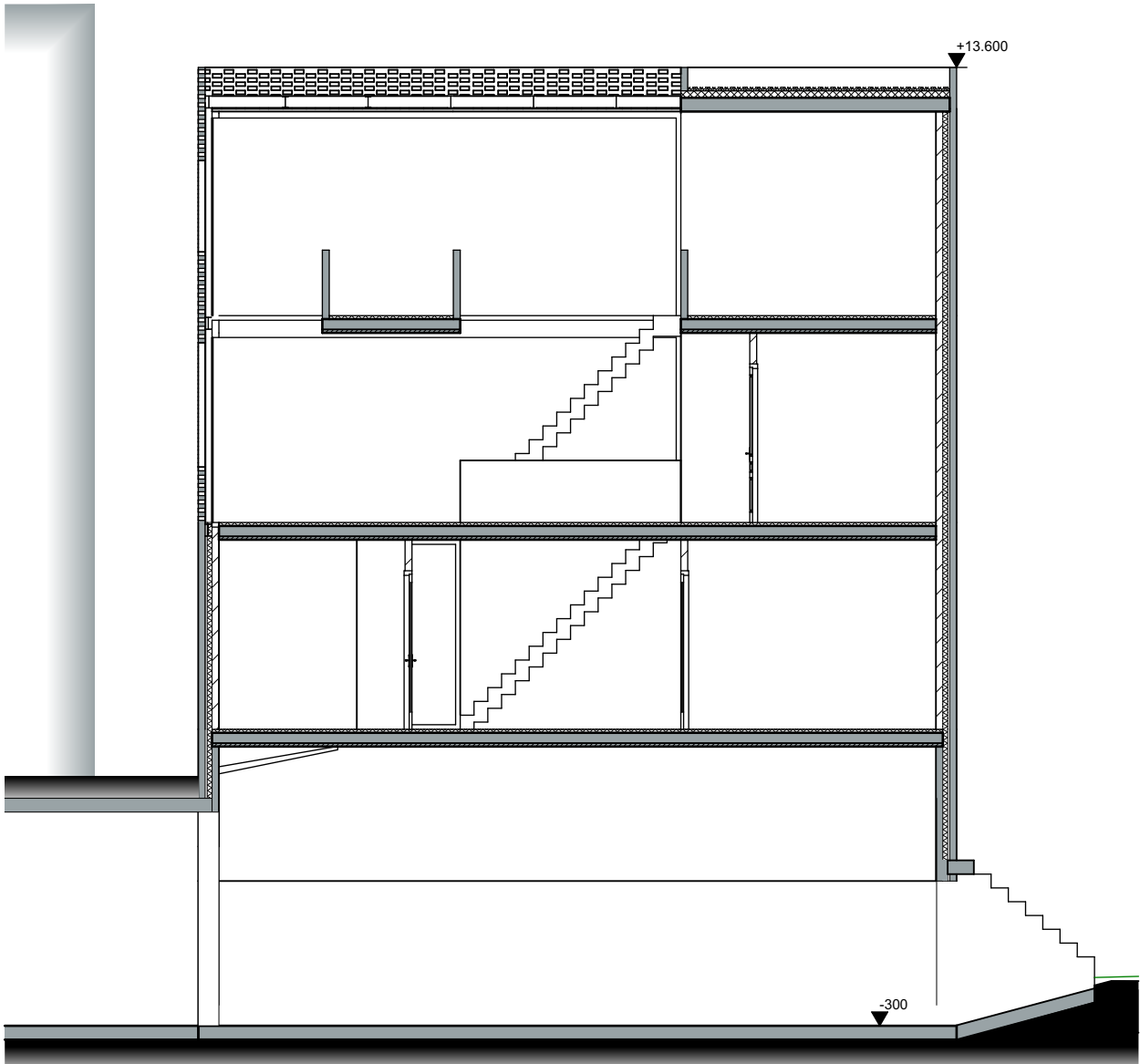
Opdrachtgever: Gemeente Groningen
Harm Buitenplein 1 - Groningen



DOORSNEDE C-C



DOORSNEDE D-D



RENVOOI

- Kalkzandsteen 100mm
- Metselwerk, Braziliaans verband
- Metselwerk, halfsteensverband
- Hoogwaardig Isolatiemateriaal
- I Staalprofiel IPE180 / IPE160
- Breedplaatvloer 50mm
- I.H.W.G. beton
- Afwerkvloer 50mm
- XPS harde isolatieplaat
- Maaiveld



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen
Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving: Gezinswoning Kattenhof
Doorsnede C-C & D-D
Tekeningnummer: VO.drs.00
Schaal: 1:100
Formaat: A3
Groep: Team3
Coach: Dhr. J. de Haan
Datum: 22 - 05 - 2018
Fase: Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever: Gemeente Groningen
Harm Buitersplein 1 - Groningen



Herontwikkeling terrein Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving: VO Starterswoning Kattenhof

Formaat: A3

Groep: Team3

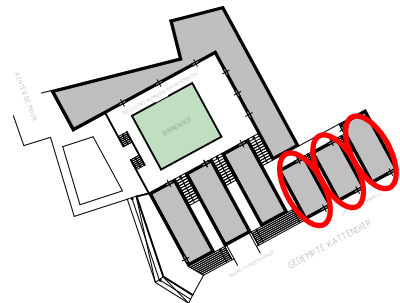
Coach: Dhr. J. de Haan

Datum: 22 - 05 - 2018

Fase: Voorlopig Ontwerp

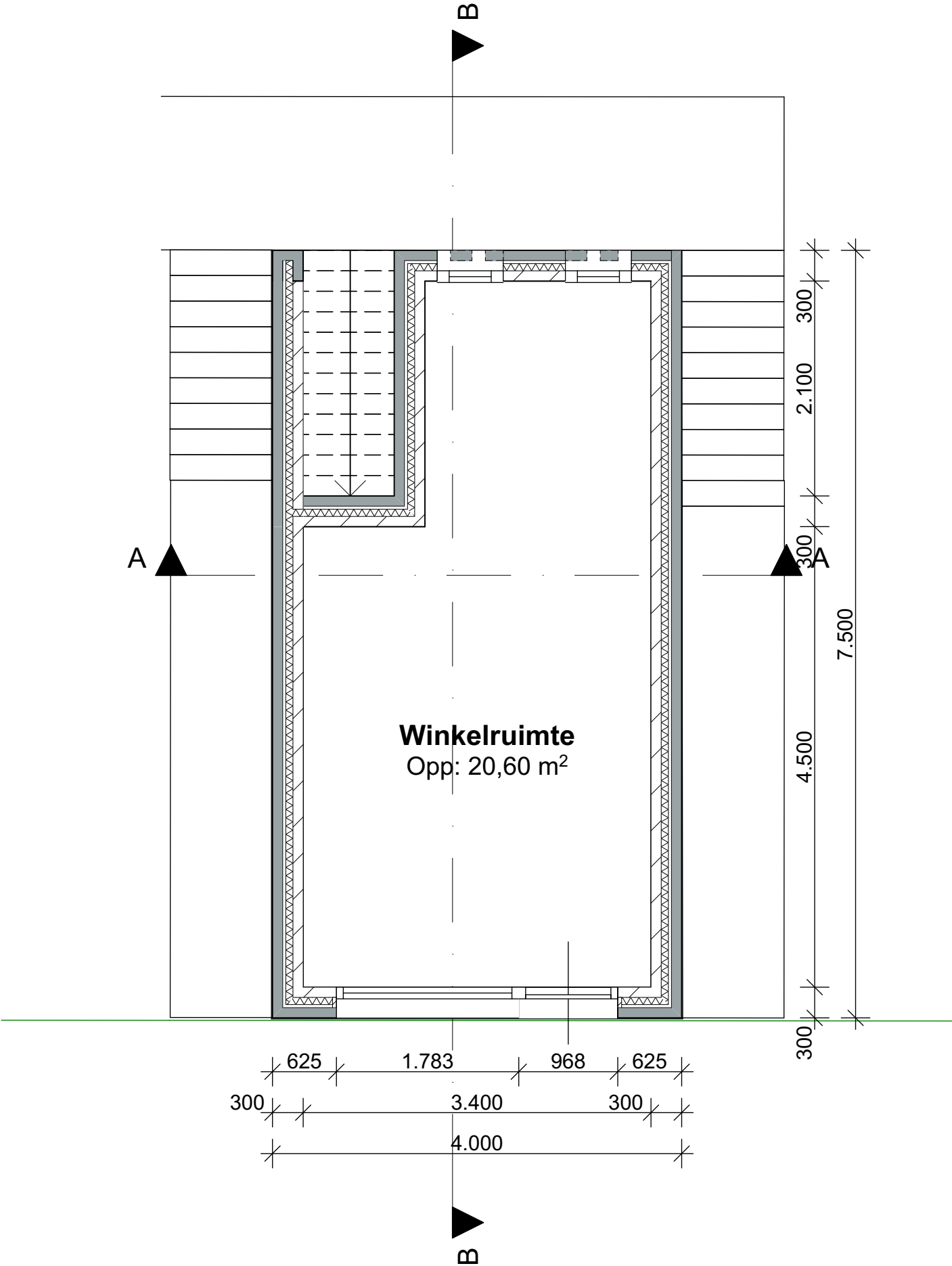
Opdrachtgever: Gemeente Groningen
Harm Buitenplein 1 - Groningen





RENVOOI

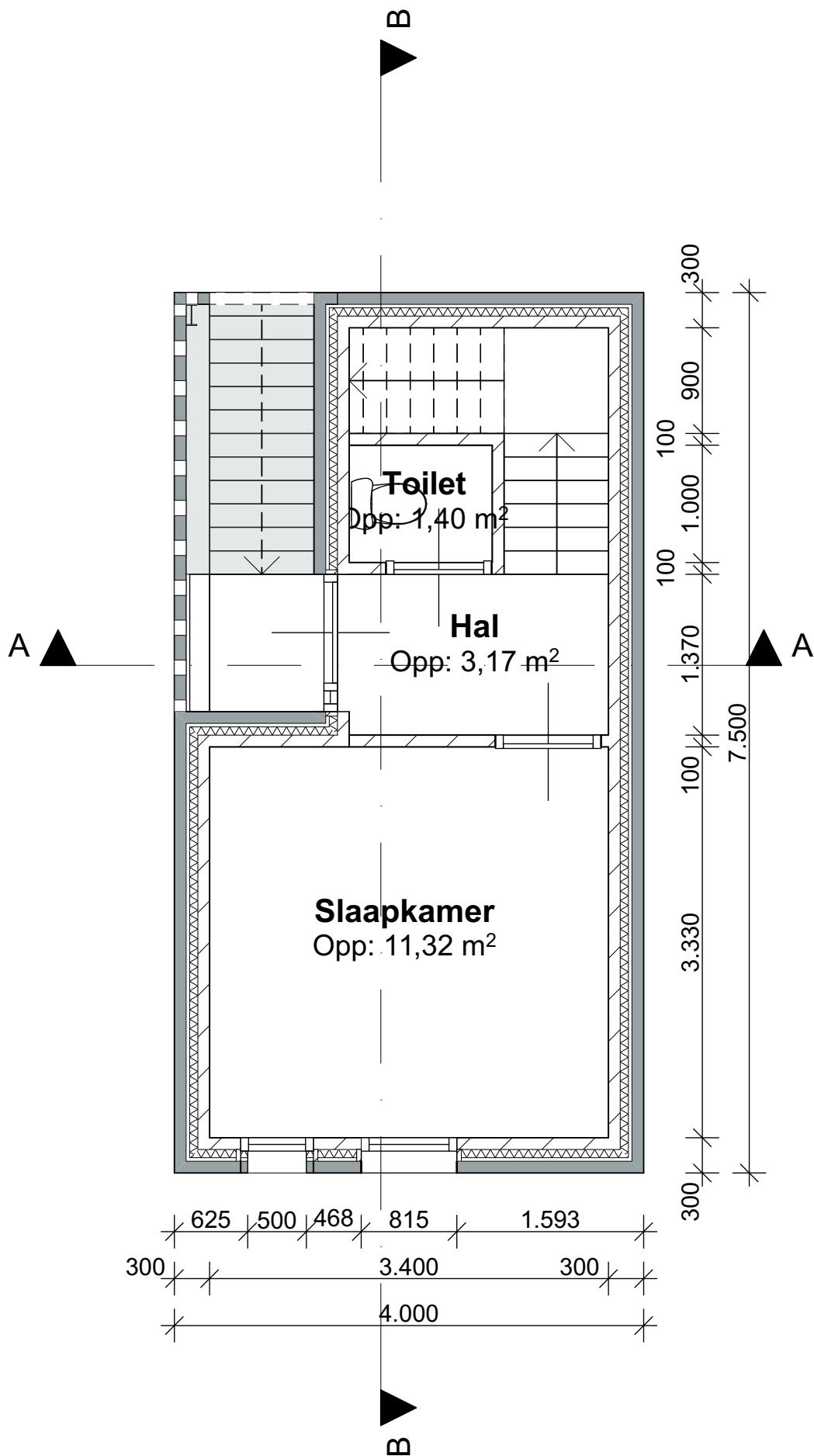
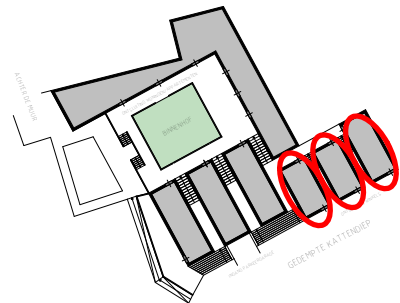
- Kalkzandsteen 100mm
- Metselwerk, Braziliaans verband
- Metselwerk, halfsteensverband
- Hoogwaardig Isolatiemateriaal
- I Staalprofiel IPE180 / IPE160
- Breedplaatvloer 50mm
- I.H.W.G. beton
- Afwerkvloer 50mm
- XPS harde isolatieplaat
- Maaiveld



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving:	Starterswoning Kattenhof Begane Grond
Tekeningnummer:	VO.plg.01
Schaal:	1:50
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	22 - 05 - 2018
Fase:	Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitersplein 1 - Groningen



RENVOOI

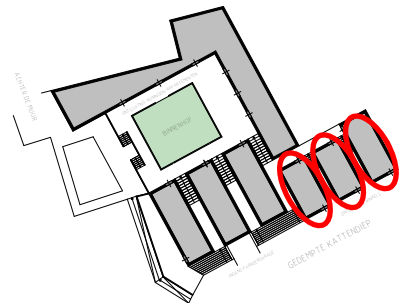
- Kalkzandsteen 100mm
- Metselwerk, Braziliaans verband
- Metselwerk, halfsteensverband
- Hoogwaardig Isolatiemateriaal
- I Staalprofiel IPE180 / IPE160
- Breedplaatvloer 50mm
- I.H.W.G. beton
- Afwerkvloer 50mm
- XPS harde isolatieplaat
- Maaiveld



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

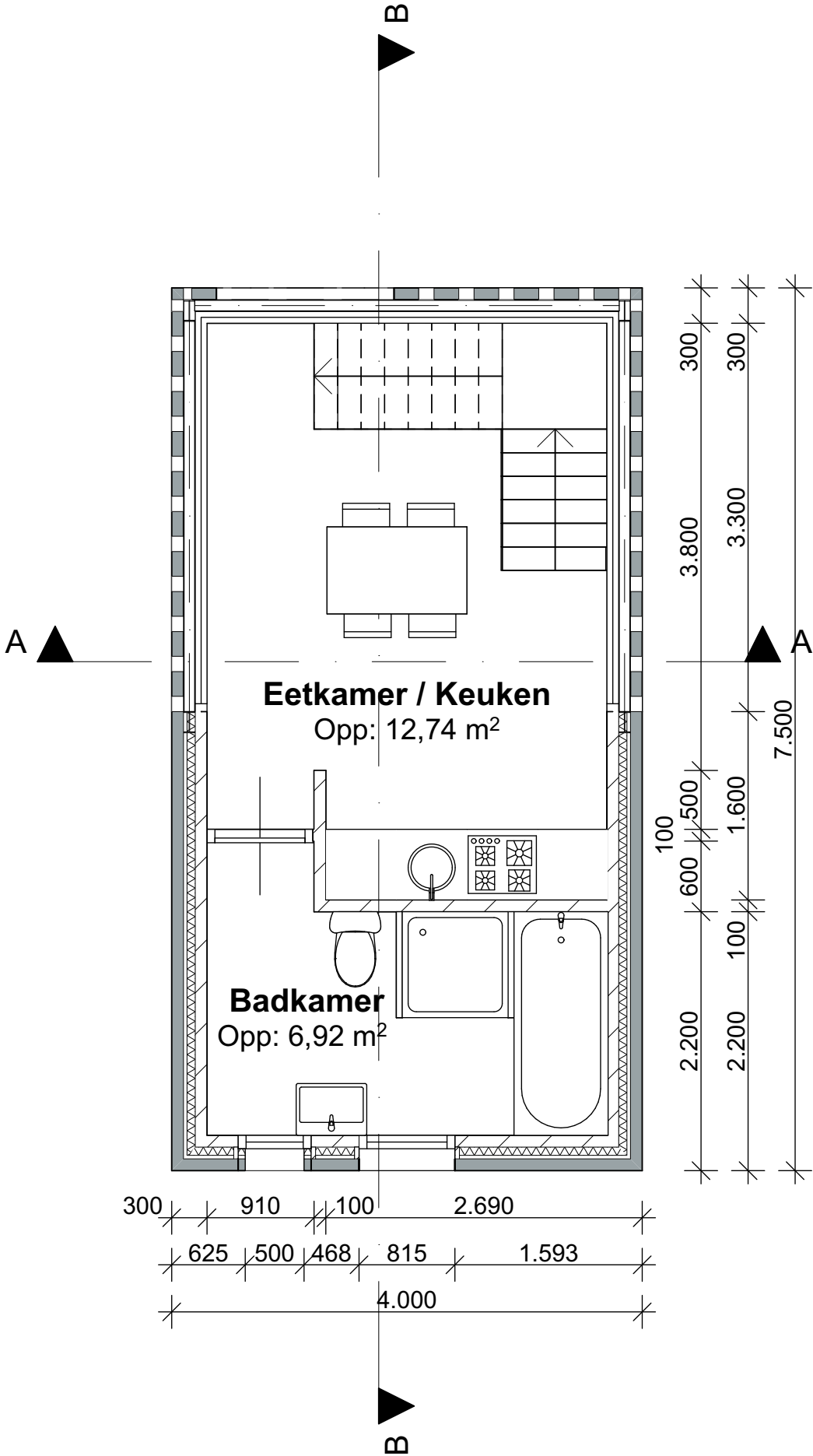
Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving:	Starterswoning Kattenhof Eerste Verdieping
Tekeningnummer:	VO.plg.02
Schaal:	1:50
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	22 - 05 - 2018
Fase:	Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitenplein 1 - Groningen



RENVOOI

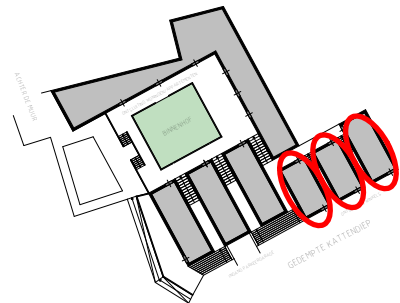
	Kalkzandsteen 100mm
	Metselwerk, Braziliaans verband
	Metselwerk, halfsteensverband
	Hoogwaardig Isolatiemateriaal
	Staalprofiel IPE180 / IPE160
	Breedplaatvloer 50mm
	I.H.W.G. beton
	Afwerkvloer 50mm
	XPS harde isolatieplaat
	Maaiveld



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

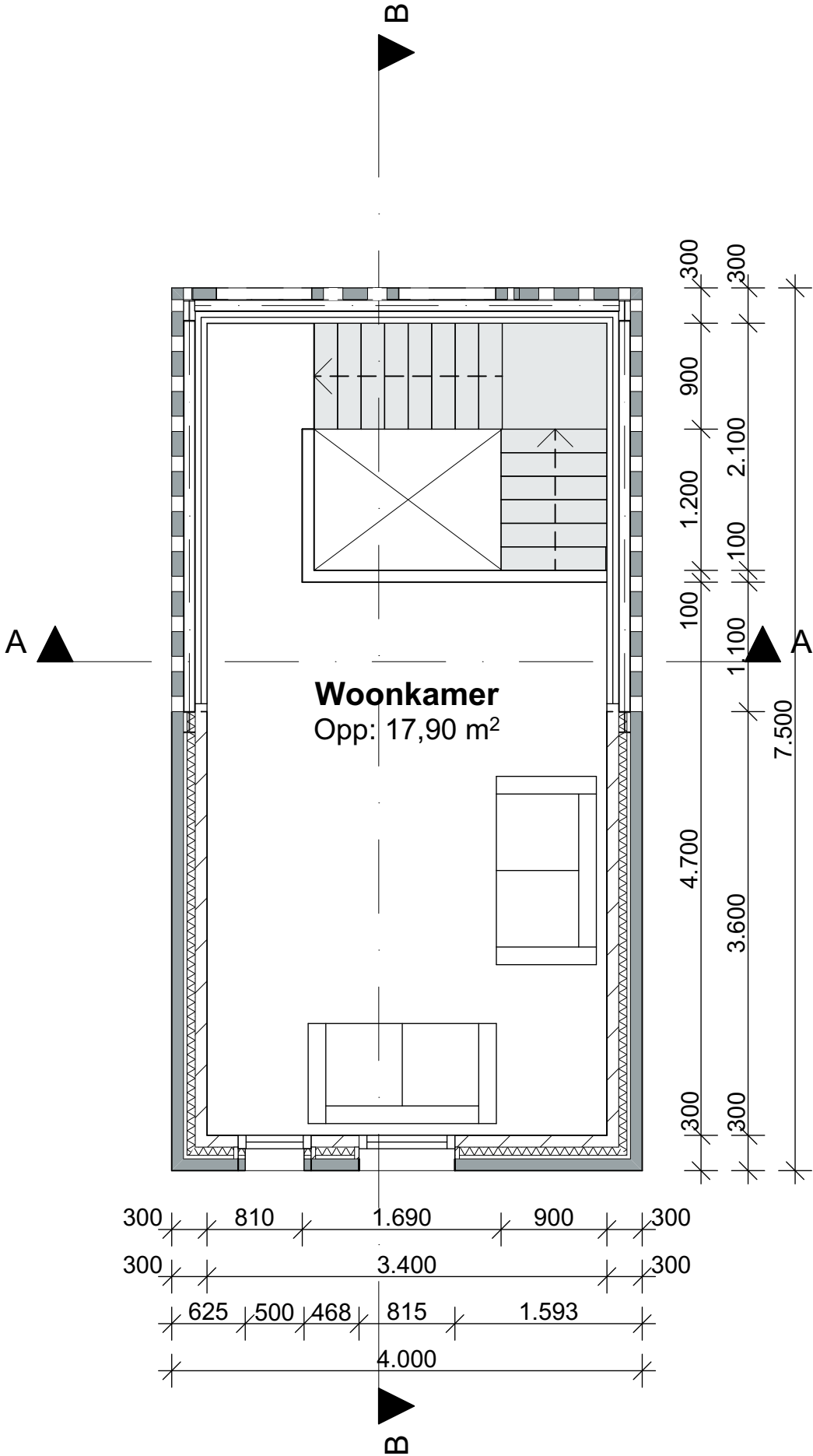
Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving:	Starterswoning Kattenhof Tweede Verdieping
Tekeningnummer:	V0.plg.03
Schaal:	1:50
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	22 - 05 - 2018
Fase:	Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitersplein 1 - Groningen



RENVOOI

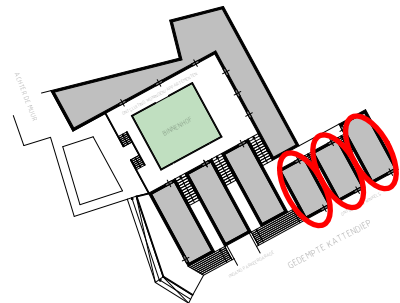
	Kalkzandsteen 100mm
	Metselwerk, Braziliaans verband
	Metselwerk, halfsteensverband
	Hoogwaardig Isolatiemateriaal
	I Staalprofiel IPE180 / IPE160
	Breedplaatvloer 50mm
	I.H.W.G. beton
	Afwerkvloer 50mm
	XPS harde isolatieplaat
	Maaiveld



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

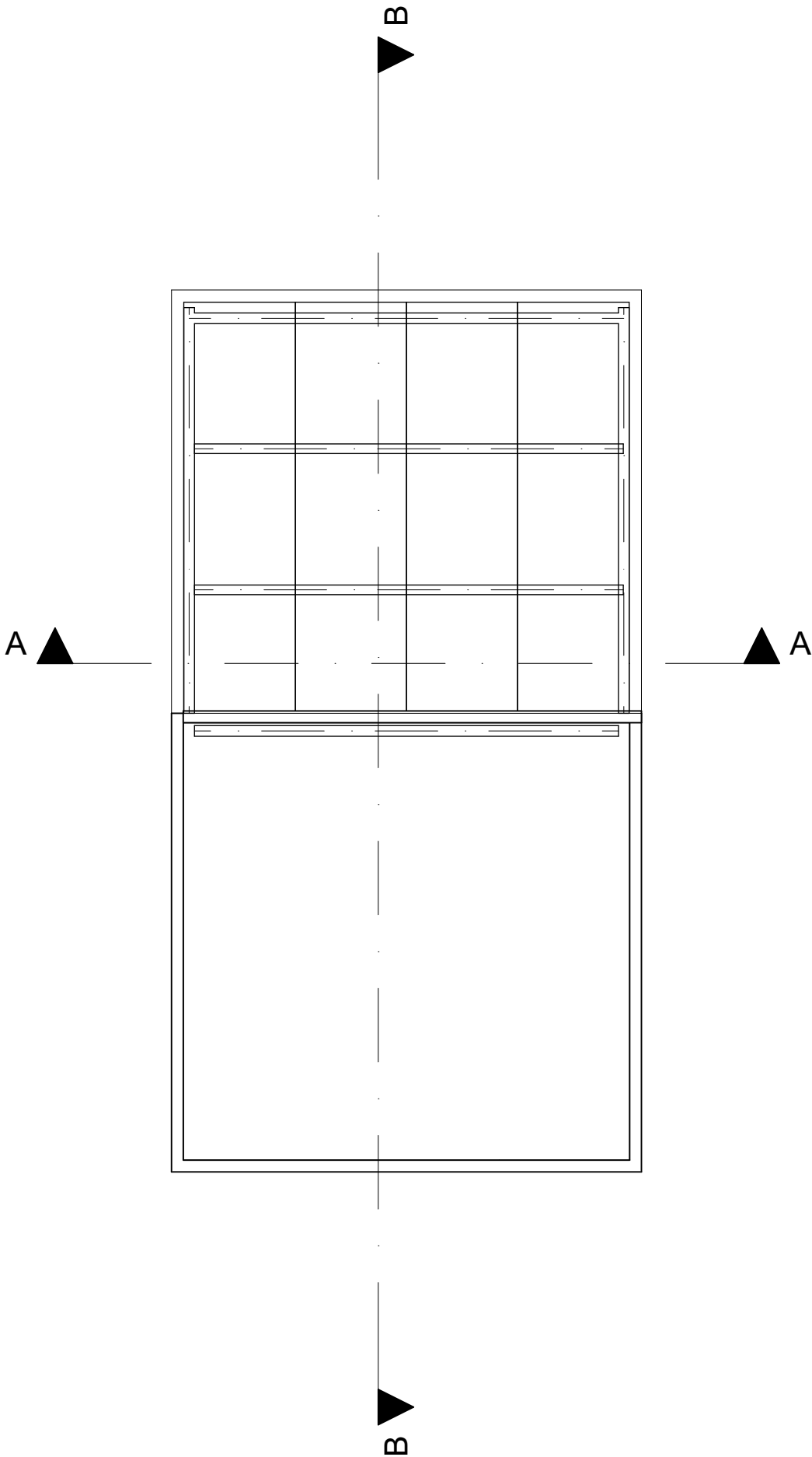
Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving:	Starterswoning Kattenhof Derde Verdieping
Tekeningnummer:	VO.plg.04
Schaal:	1:50
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	22 - 05 - 2018
Fase:	Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitersplein 1 - Groningen



RENVOOI

	Kalkzandsteen 100mm
	Metselwerk, Braziliaans verband
	Metselwerk, halfsteensverband
	Hoogwaardig Isolatiemateriaal
	I Staalprofiel IPE180 / IPE160
	Breedplaatvloer 50mm
	I.H.W.G. beton
	Afwerkvloer 50mm
	XPS harde isolatieplaat
	Maaiveld

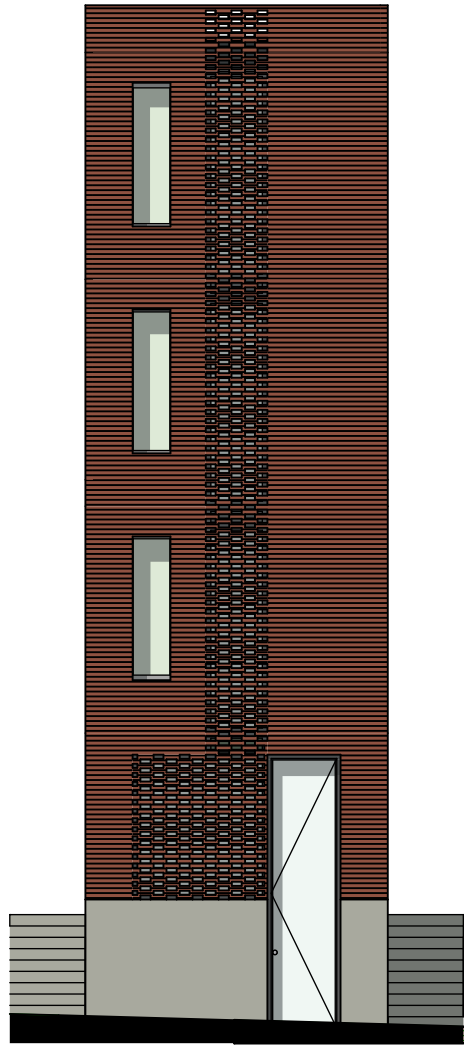


Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

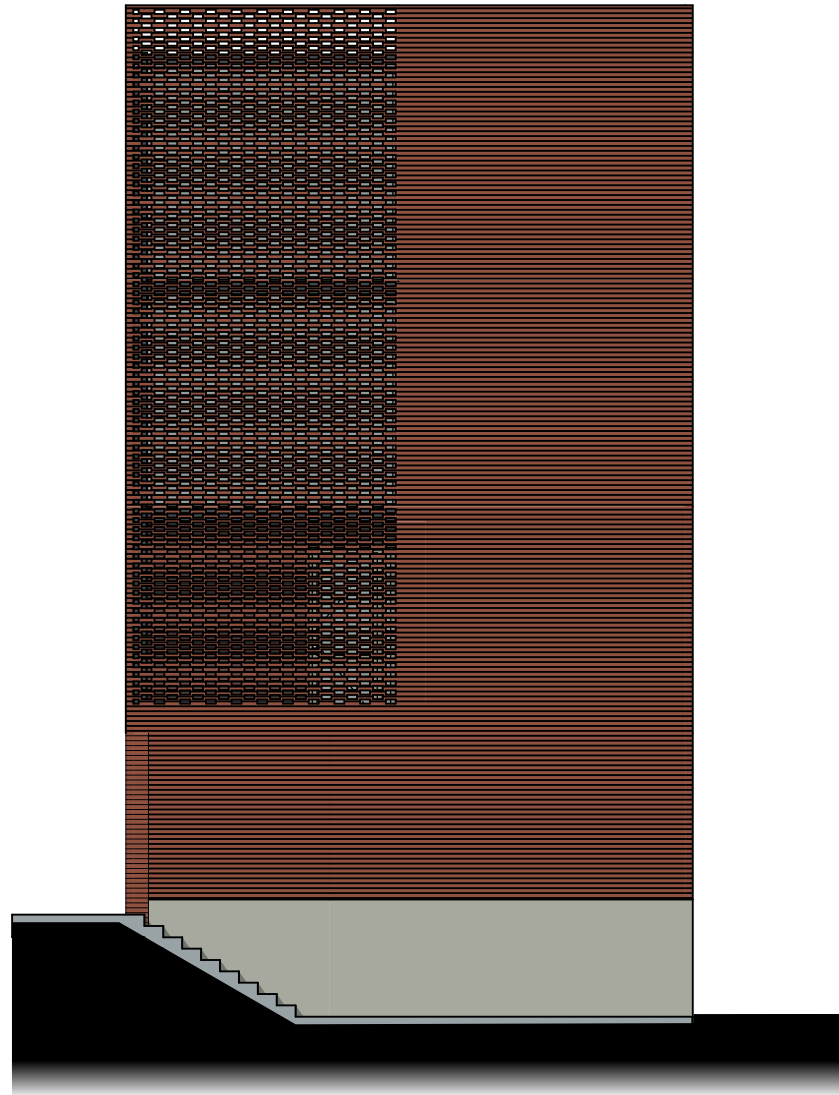
Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving:	Starterswoning Kattenhof Vierde Verdieping
Tekeningnummer:	VO.plg.05
Schaal:	1:50
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	22 - 05 - 2018
Fase:	Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen Harm Buitersplein 1 - Groningen

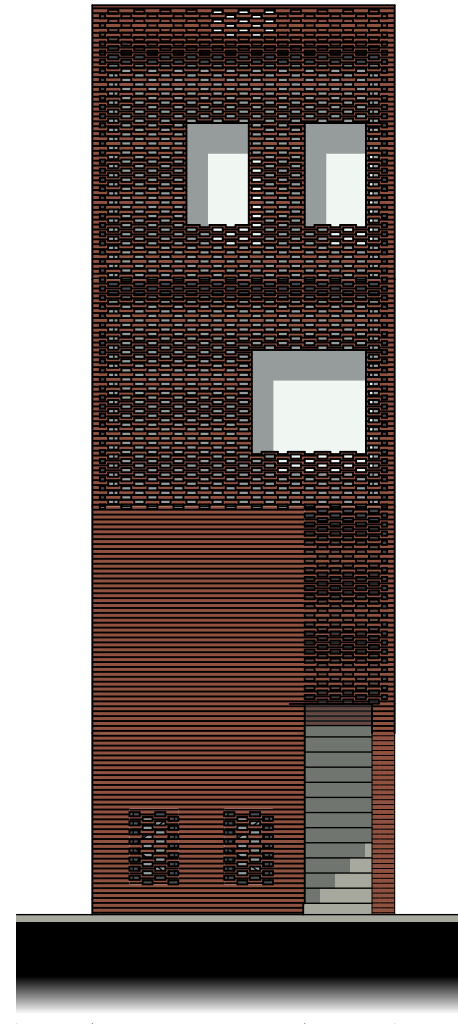
ZUIDGEVEL



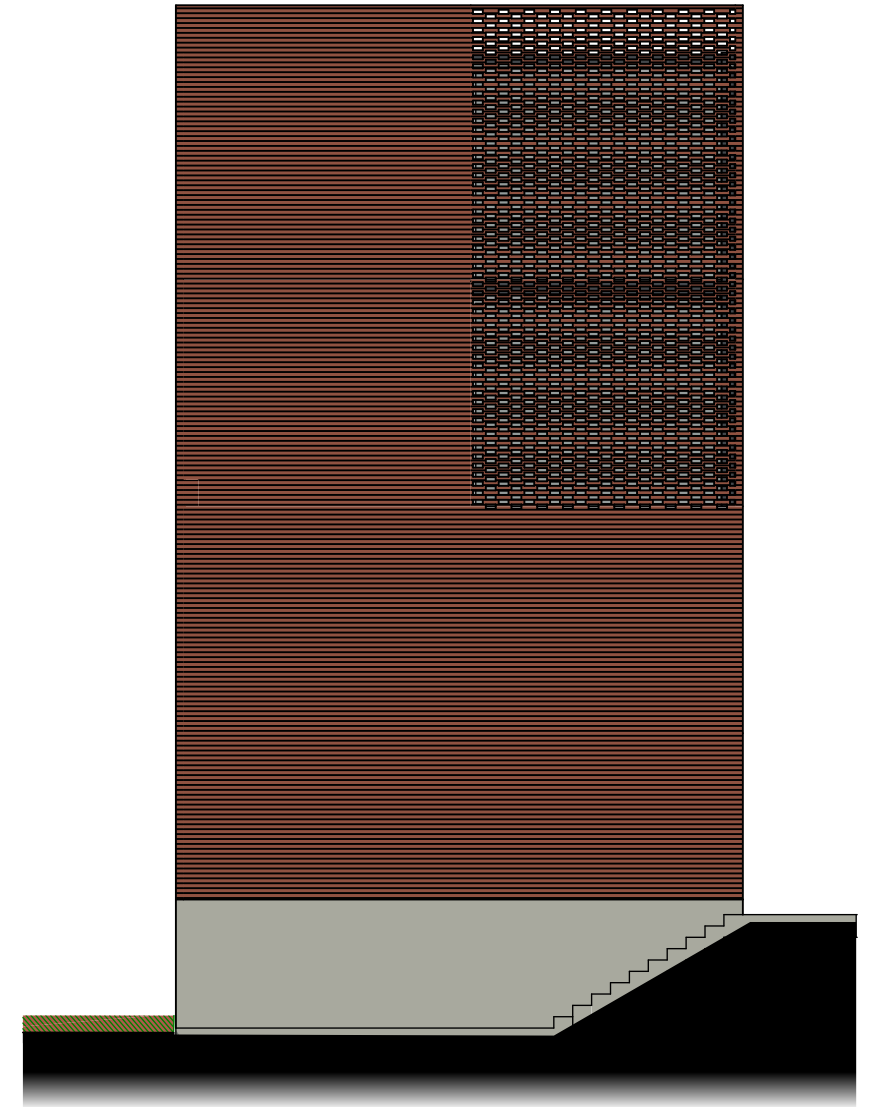
WESTGEVEL



NOORDGEVEL



ARCHICAD EDUCATION VERSION
OOSTGEVEL



Herontwikkeling terrein Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving: Starterswoning Kattenhof
Gevels

Tekeningnummer: VO.gvl.00

Schaal: 1:100

Formaat: A3

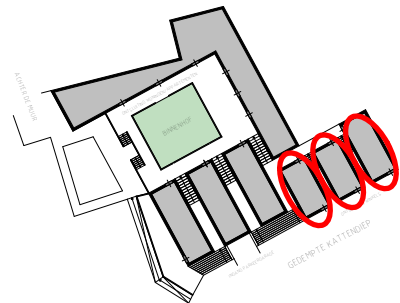
Groep: Team3

Coach: Dhr. J. de Haan

Datum: 22 - 05 - 2018

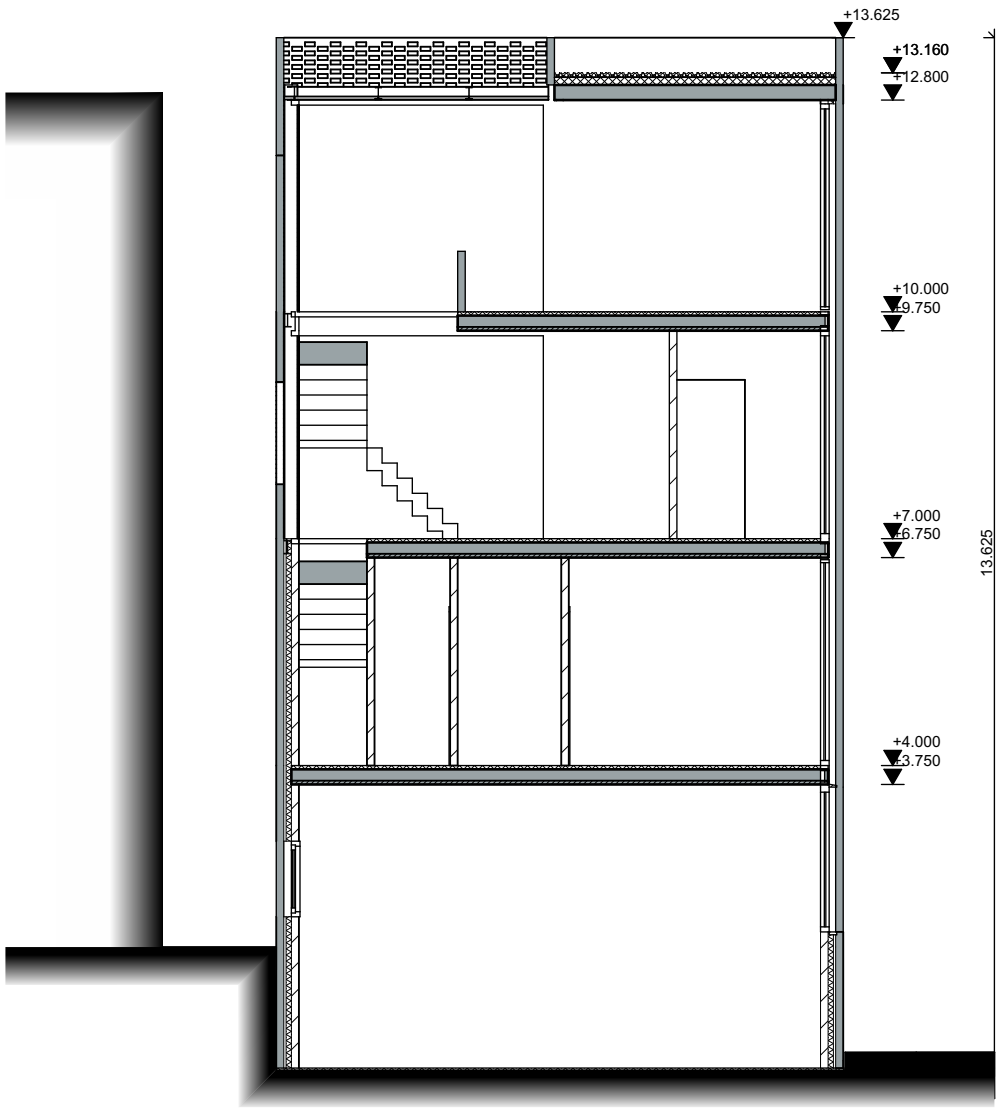
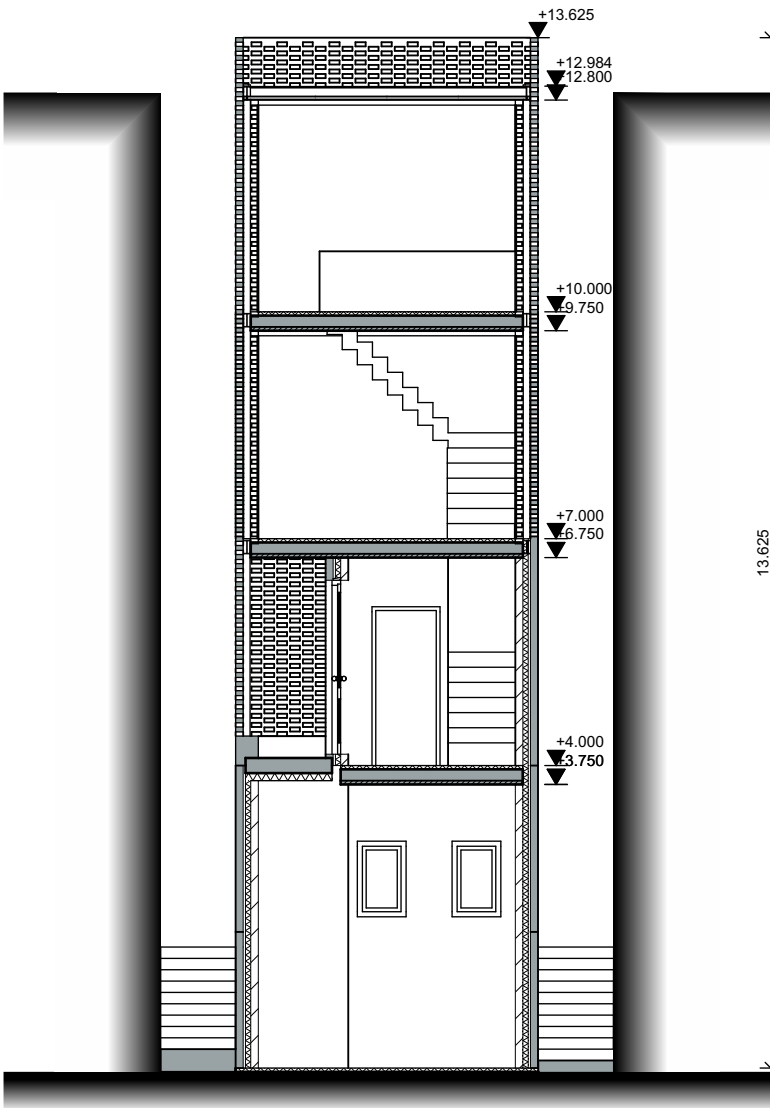
Fase: Voorlopig Ontwerp

Opdrachtgever: Gemeente Groningen
Harm Bouterplein 1 - Groningen



RENVOOI

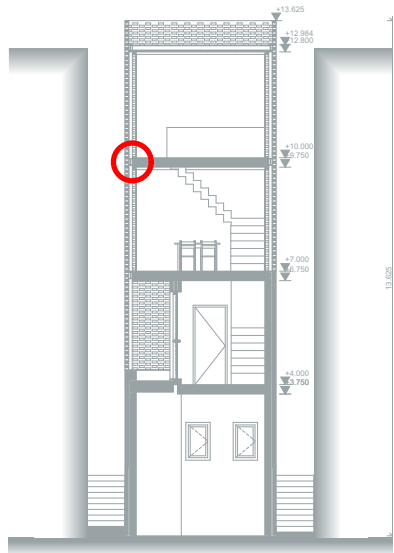
- Kalkzandsteen 100mm
- Metselwerk, Braziliaans verband
- Metselwerk, halfsteensverband
- Hoogwaardig Isolatiemateriaal
- I Staalprofiel IPE180 / IPE160
- Breedplaatvloer 50mm
- I.H.W.G. beton
- Afwerkvloer 50mm
- XPS harde isolatieplaat
- Maaiveld



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving:	Starterswoning Kattenhof
	Doorsnede A-A & B-B
Tekeningnummer:	VO.drs.00
Schaal:	1:100
Formaat:	A3
Groep:	Team3
Coach:	Dhr. J. de Haan
Datum:	22 - 05 - 2018
Fase:	Voorlopig Ontwerp
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen
	Harm Buitersplein 1 - Groningen



STAALPROFIEL IPE180
-Staalkwaliteit S235

BAKSTEEN
-Waalformaat (210x100x55 mm)
-Metselwerk braziliaans verband

CLIMAPLUS E-GLASS

LIGGER IPE180
-Staalkwaliteit S235

AANGELASTE STAALPLAAT
-Staalkwaliteit S235

WATERKERENDE FOLIE
HSB-REKWERK MET
STEENWOL

I.H.W.G. BETON 150 mm

WAPENINGSTAAL
-Staalkwaliteit opg. constr.
-Afm. opg. constr.

AFWERKVLOER 50 mm

BREEDPLAAT 50 mm

AANSLUITING GLASGEVEL OP GLASDAK DWARSRICHTING

BAKSTEEN
-Waalformaat (210x100x55 mm)
-Metselwerk braziliaans verband

LIGGER IPE180
-Staalkwaliteit S235

LIGGER IPE160
-Staalkwaliteit S235

STALEN ANKER
WATERKERENDE FOLIE
ZINKEN BAKGOOT

SCHUIFPUIRAIL
-Fabrikaat: Methermo XL o.g.
-Type: XHS17

STAALPROFIEL IPE180
-Staalkwaliteit S235

BOUT T.B.V. STELLEN GLASKLEM
STELBLOKJES T.B.V. AFSCHOT DAK
KLEMPROFIEL

CLIMAPLUS EGLASS

HOUTEN REGEL 28x130 mm
-Geïmpregneerd



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

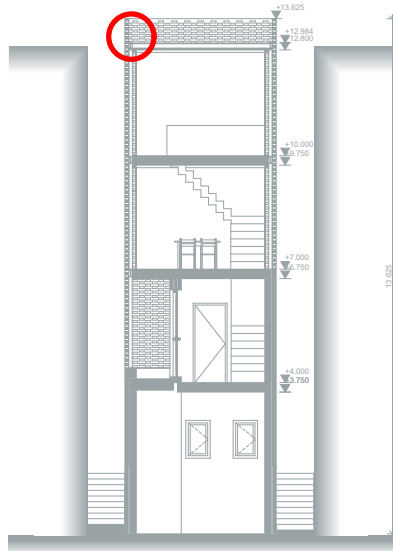
Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving: Principedetailering
Tekeningnummer: V0.det.02
Schaal: 1:5
Formaat: A3

Datum: 22 - 05 - 2018

Opdrachtgever: Gemeente Groningen
Harm Buitersplein 1 - Groningen

ARCHICAD EDUCATION VERSION



STAALPROFIEL IPE180
-Staalkwaliteit S235

BAKSTEEN
-Waalformaat (210x100x55 mm)
-Metselwerk braziliaans verband

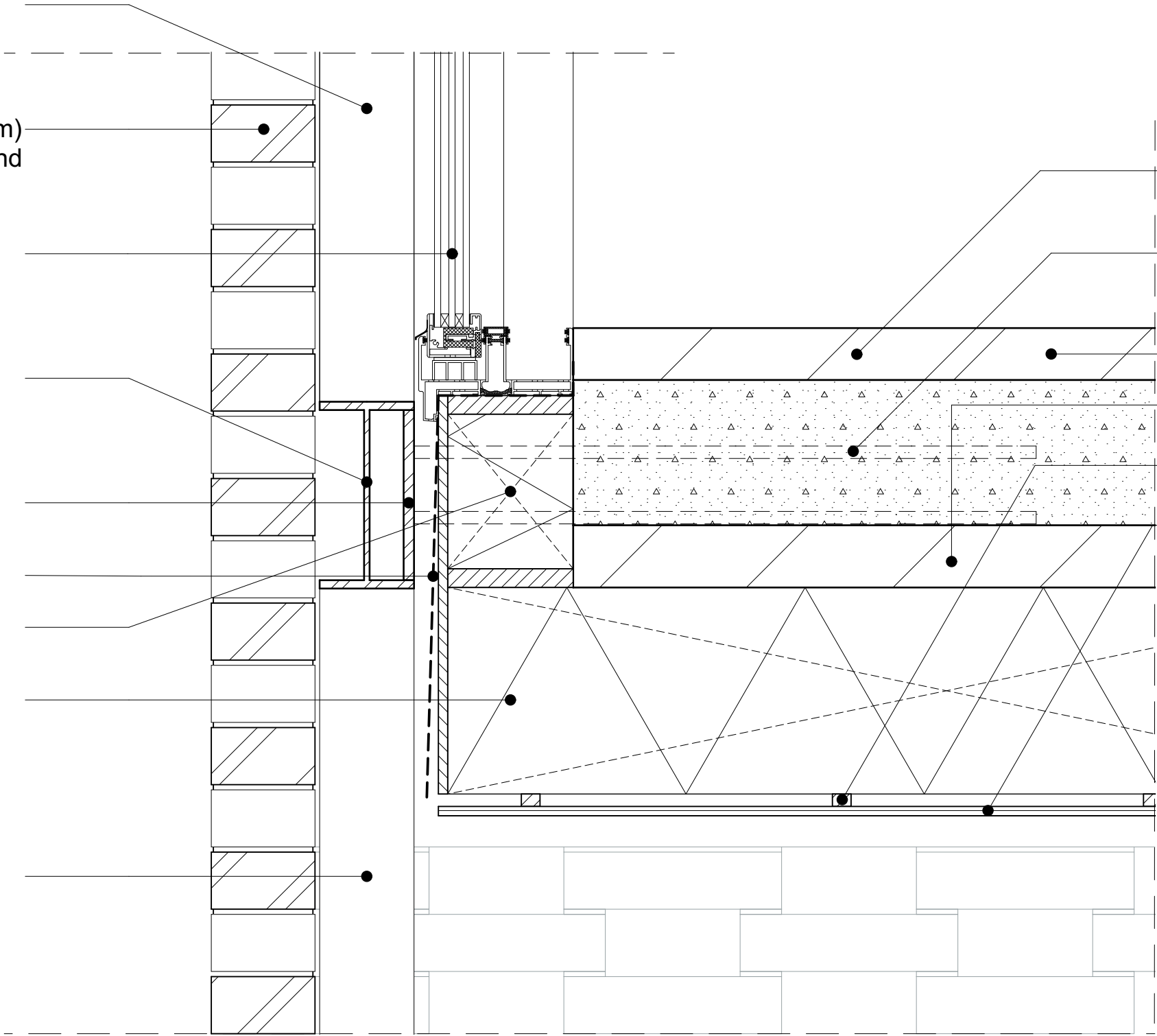
CLIMAPLUS E-GLASS

LIGGER IPE180
-Staalkwaliteit S235

AANGELASTE STAALPLAAT
-Staalkwaliteit S235

WATERKERENDE FOLIE
HSB-REKWERK MET
STEENWOL
STEENWOL IN HSB-
REKWERK

STAALPROFIEL IPE180
-Staalkwaliteit S235



I.H.W.G. BETON 150 mm

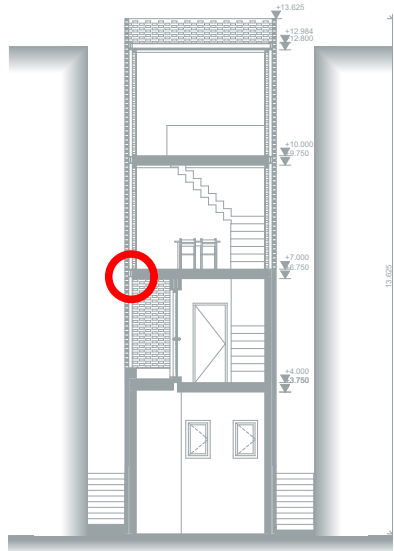
WAPENINGSTAAL
-Staalkwaliteit opg. constr.
-Afm. opg. constr.

AFWERKVLOER 50 mm

BREEDPLAAT 50 mm

HOUTEN LATTEN 18x12 mm
-h.o.h. 300 mm

TRESPA O.G.



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

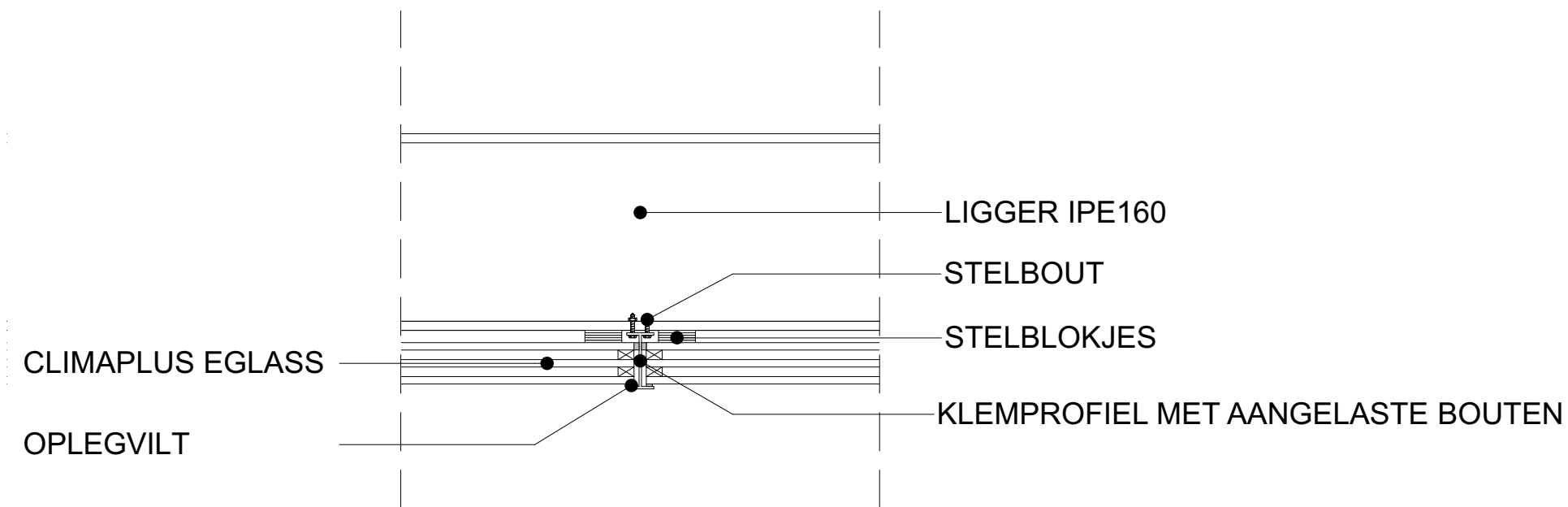
Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving: Principedetailering
Tekeningnummer: V0.det.03
Schaal: 1:5
Formaat: A3

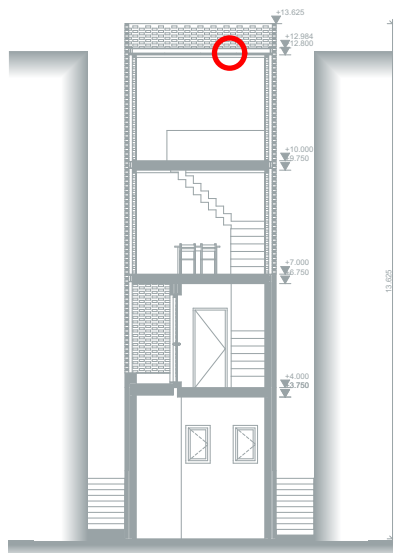
Datum: 22 - 05 - 2018

Opdrachtgever: Gemeente Groningen
Harm Buitersplein 1 - Groningen

AANSLUITING GLAZEN ELEMENTEN DAK



ARCHICAD EDUCATION VERSION



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

Omschrijving: Principedetailering
Tekeningnummer: V0.det.04
Schaal: 1:5
Formaat: A3

Datum: 22 - 05 - 2018

Opdrachtgever: Gemeente Groningen
Harm Buitersplein 1 - Groningen

AANSLUITING GLASGAVEL OP GLASDAK LANGSRICHTING

BAKSTEEN
-Waalformaat (210x100x55 mm)
-Metselwerk braziliaans verband

LIGGER IPE180
-Staalkwaliteit S235
AANGEBOUT HOEKIJZER
-Staalkwaliteit S235

STALEN ANKER
WATERKERENDE FOLIE
ZINKEN BAKGOOT

SCHUIFPUIRAIL
-Fabrikaat: Methermo XL o.g.
-Type: XHS17

STAALPROFIEL IPE180
-Staalkwaliteit S235

STELBLOKJES T.B.V. AFSCHOT DAK
BOUT T.B.V. STELLEN GLASKLEM
KLEMPROFIEL
CLIMAPLUS EGLASS
-Aanbrengen onder afschot t.b.v
afwatering dak

HOUTEN REGEL 28x130 mm



Herontwikkeling terrein
Holland Casino Groningen

Afstudeeropdracht Architectuur

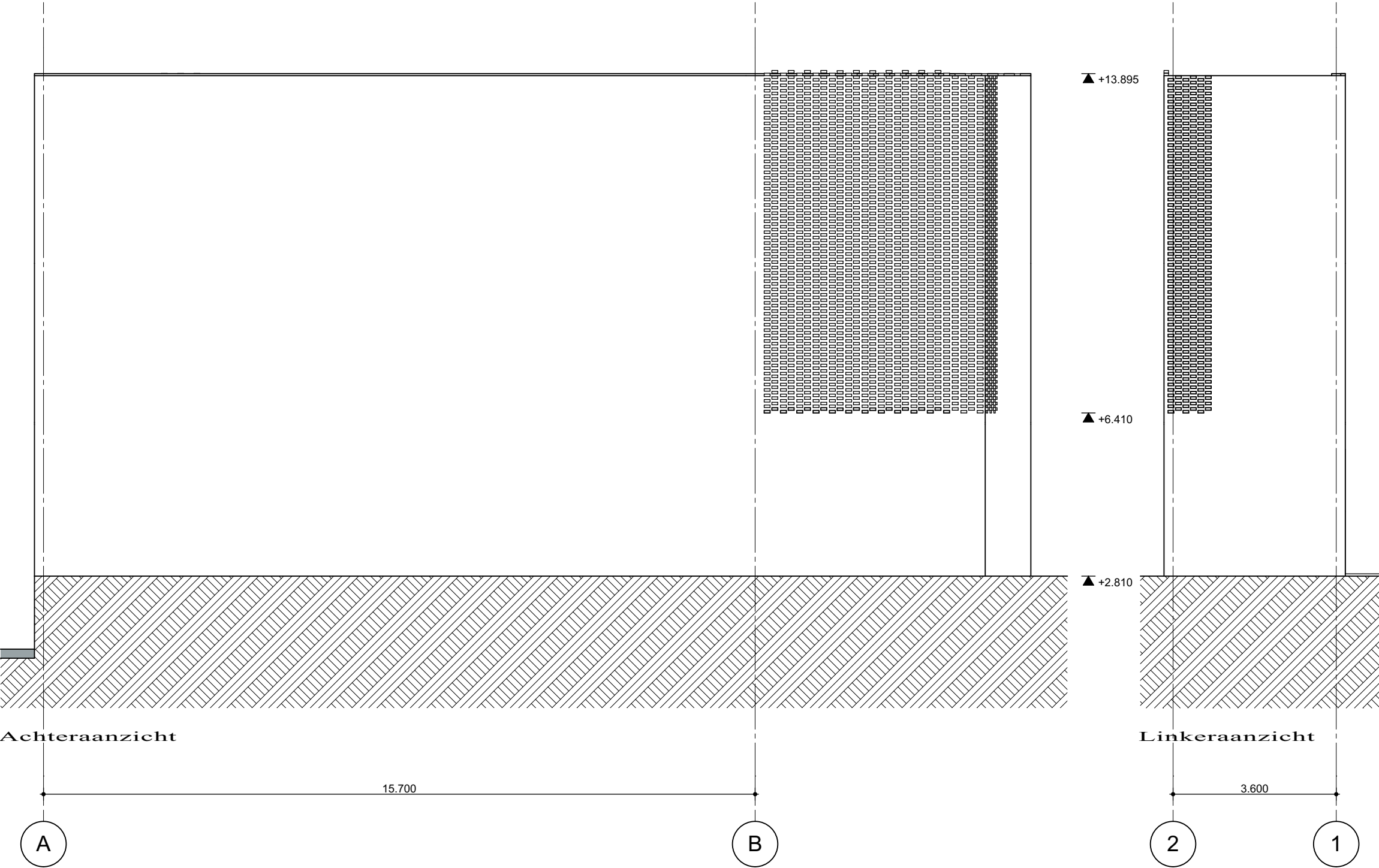
Omschrijving: Principedetailering
Tekeningnummer: VO.det.05
Schaal: 1:5
Formaat: A3

Datum: 22 - 05 - 2018

Opdrachtgever: Gemeente Groningen
Harm Buijterplein 1 - Groningen



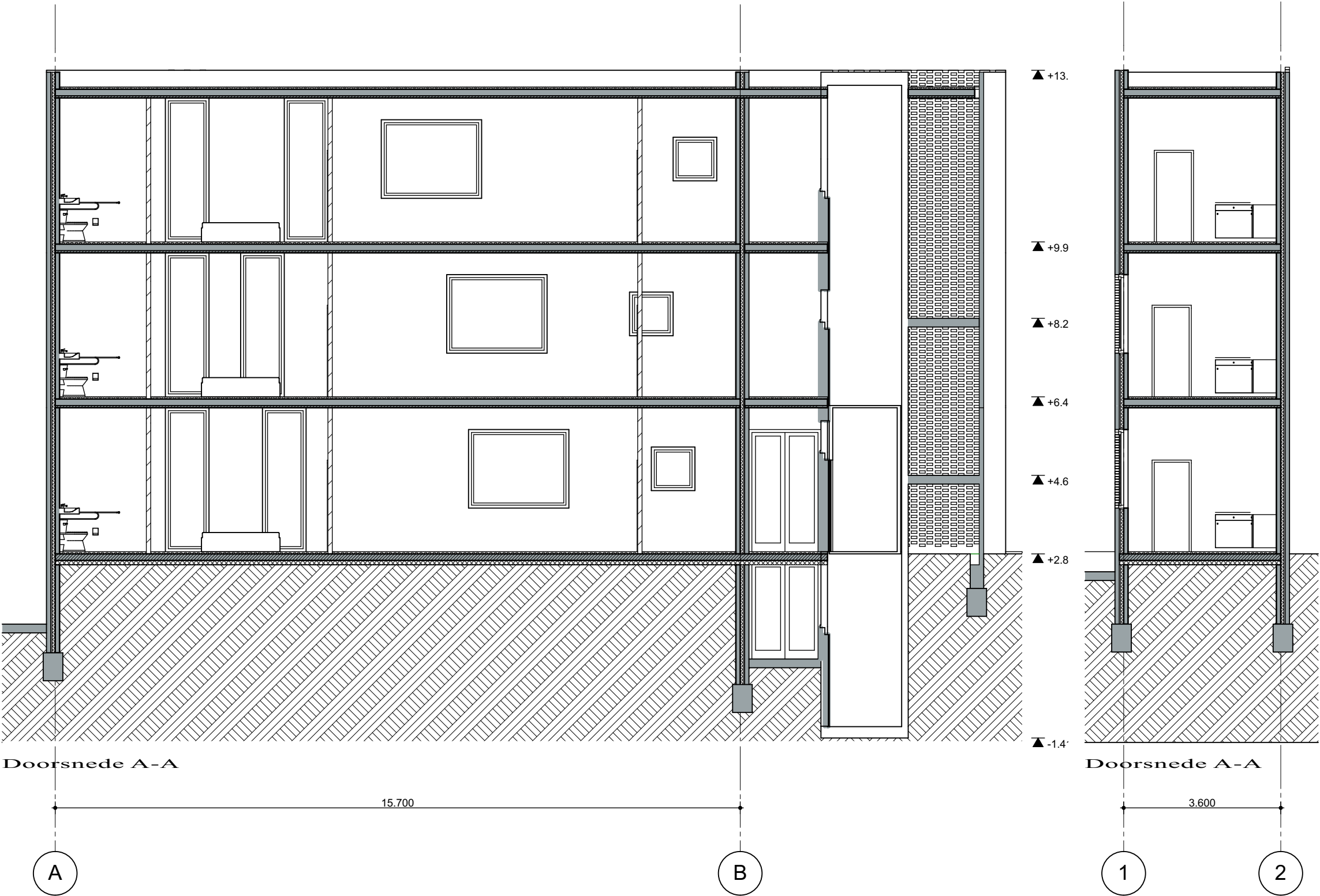
Project	Herontwikkelings- onderzoek Holland Casino Gedempte Kattendiep
Tekeningnaam:	Stedebouwkundige tekening
Datum:	22-05-2018
Schaal:	A3
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen



Project	Herontwikkelings- onderzoek Holland Casino Gedempte Kattendiep
Tekeningnaam:	Aanz. appartementen
Datum:	22-05-2018
Schaal:	1:100
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen

RENVOOI

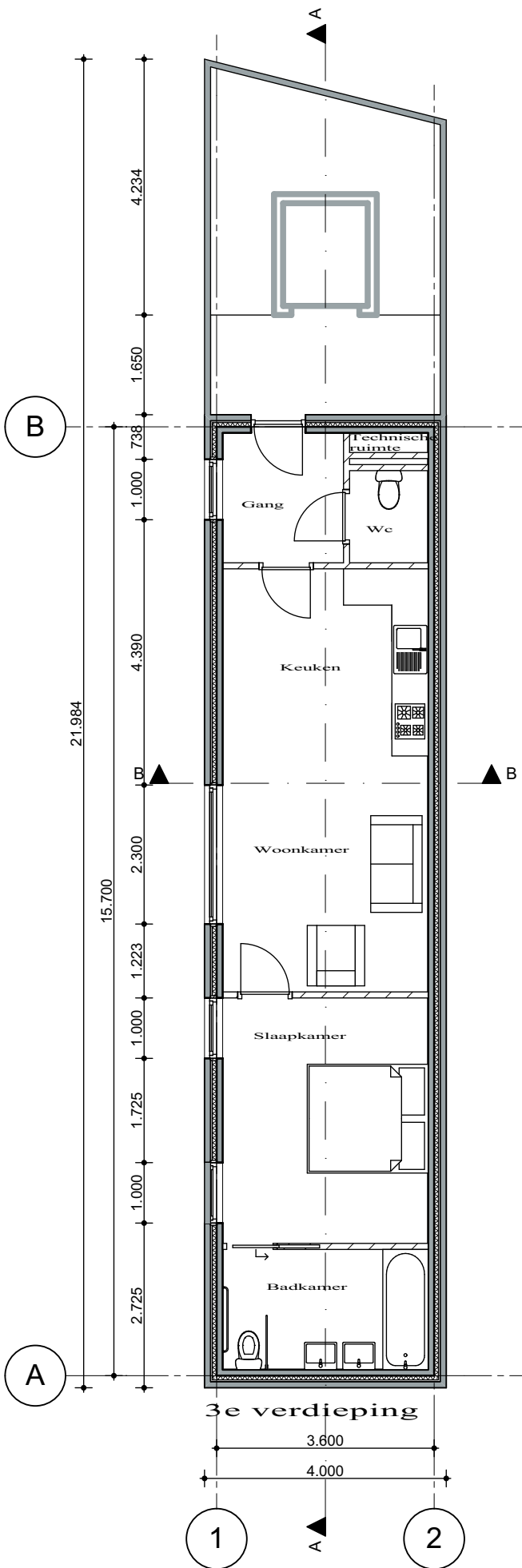
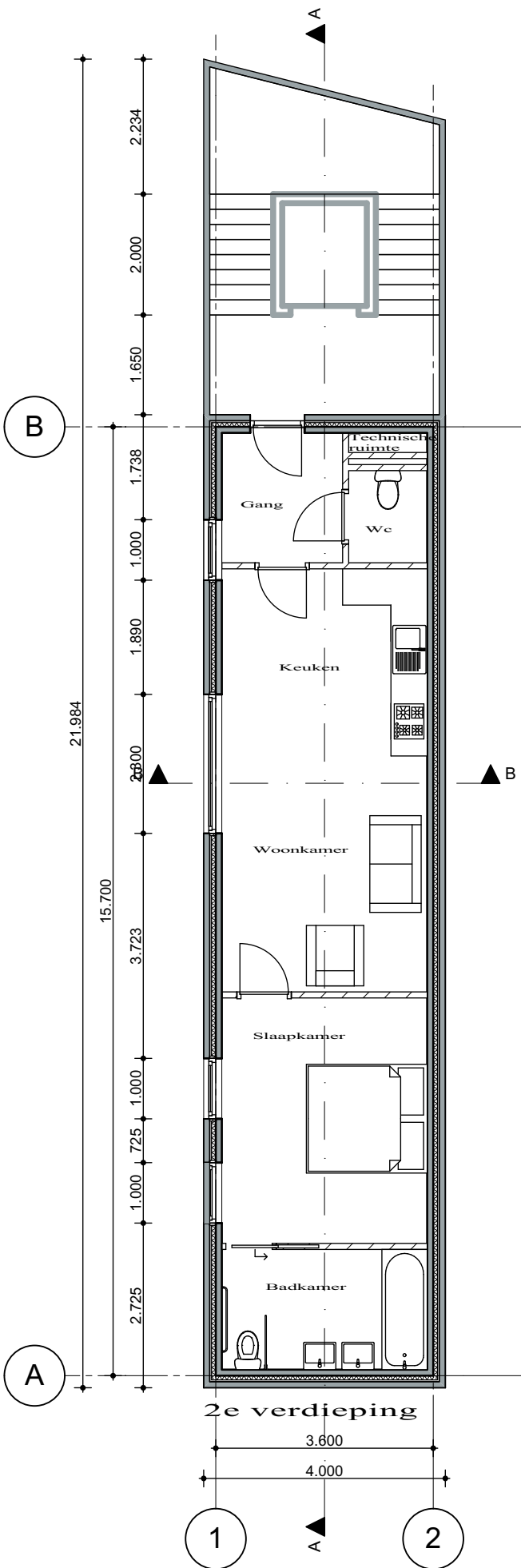
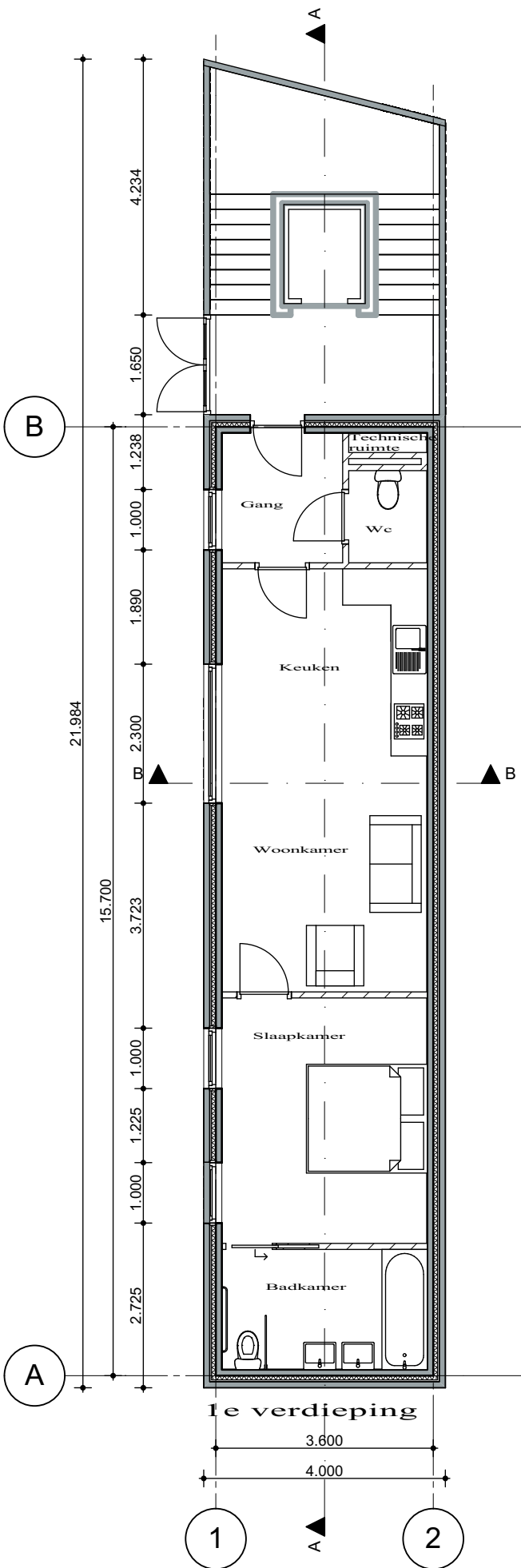
- Kalkzandsteen 100mm
- Metselwerk, Braziliaans verband
- Metselwerk, halfsteensverband
- Hoogwaardig Isolatiemateriaal
- Staalprofiel IPE180 / IPE160
- Breedplaatvloer 50mm
- I.H.W.G. beton
- Afwerkvloer 50mm
- XPS harde isolatieplaat



Project	Herontwikkelings- onderzoek Holland Casino Gedempte Kattendiep
Tekeningnaam:	DRS. appartementen
Datum:	22-05-2018
Schaal:	1:100
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen

RENVOOI

- Kalkzandsteen 100mm
- Metselwerk, Braziliaans verband
- Metselwerk, halfsteensverband
- Hoogwaardig Isolatiemateriaal
- Staalprofiel IPE180 / IPE160
- Breedplaatvloer 50mm
- I.H.W.G. beton
- Afwerkvloer 50mm
- XPS harde isolatieplaat



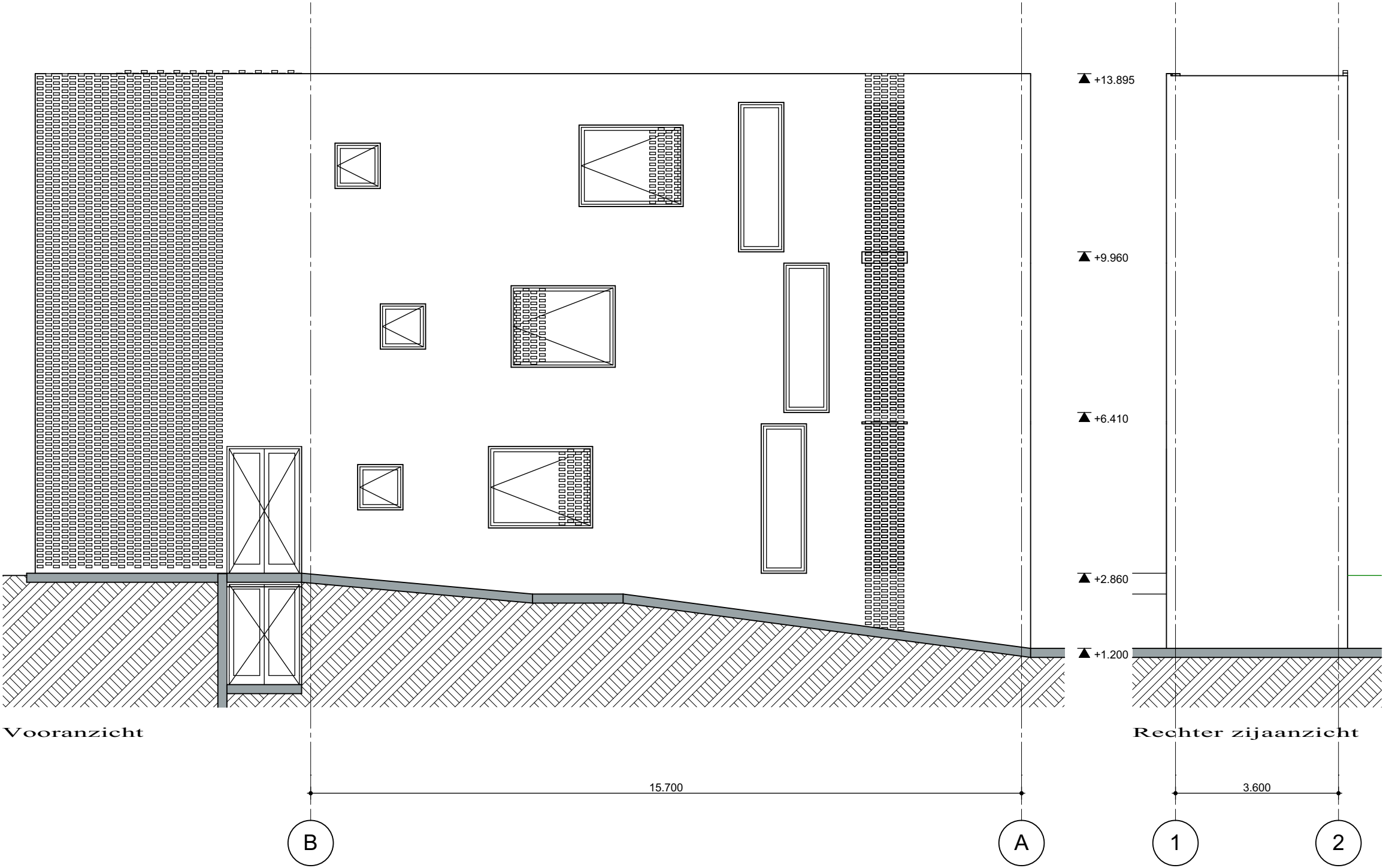
Project **Herontwikkelings-
onderzoek
Holland Casino**
Gedempte Kattendiep

Tekeningnaam: **PLG. appartementen**

Datum: **22-05-2018**

Schaal: **1:100**

Opdrachtgever: **Gemeente Groningen**



Project	Herontwikkelings- onderzoek Holland Casino Gedempte Kattendiep
Tekeningnaam:	Aanz. appartementen
Datum:	22-05-2018
Schaal:	1:100
Opdrachtgever:	Gemeente Groningen