



I	1
inleiding	2
analyse	3
korrel	8
variatie	9
tussen de korrels	10
driedimensionale rooilijn	12
architectuur	14
materiaal	15
licht	16
reclame	17
programma	18
plangebied	20
plankaart	24
profiel	26
aanzicht	33
impressie	34
samenvatting	37
colofon	39

Begin 2006 werd opdracht gegeven de stedenbouwkundige verkenning, die door de gemeente was verricht, verder uit te diepen. Referenties op het gebied van de stedenbouwkundige structuur, mogelijk programma en de restgebieden moeten samen met een analyse van het bestaande leiden tot een stedenbouwkundig plan, waarin ideeën en kansen voor een nieuwe straat worden blootgelegd.

De impact van de komst van de Nieuwe Markt, het Forum en de nieuwe straat achter de Poelestraat, waarmee achterkanten voorkanten worden, is enorm. Tegelijkertijd vergt de individuele aanpassing van ieder Poelestraat-perceel een bijna chirurgische precisie. Vandaar deze operatie, met als doel een nieuwe straat binnen het stedelijk web bloot te leggen.

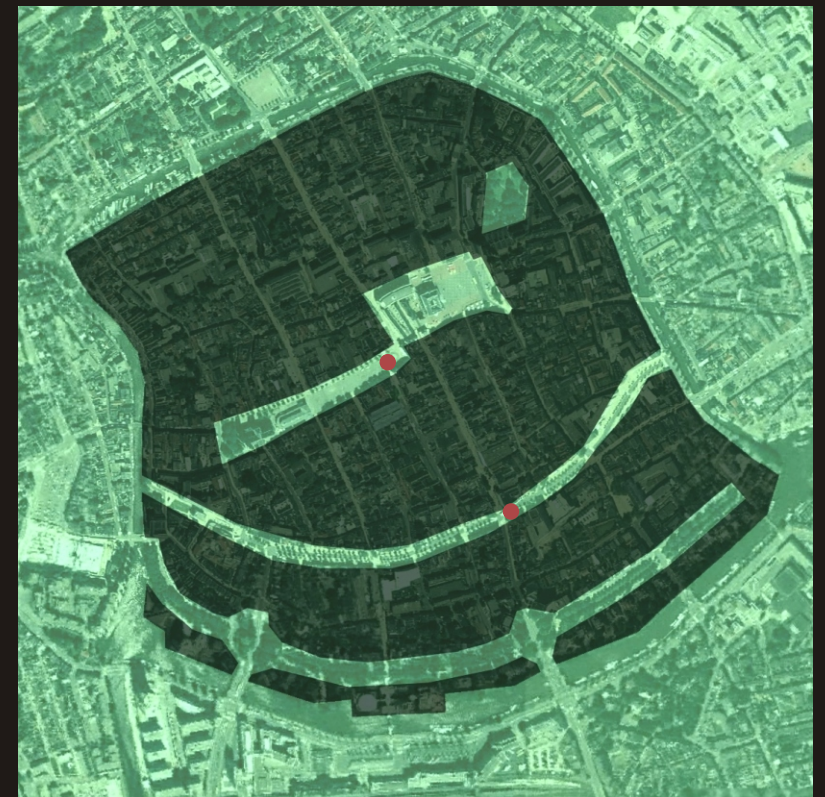
Om grip te krijgen op de schaal van de binnenstad, de maat van de Poelestraat achterzijde, het Forum en de mate van intimiteit van het profiel, zoomen we in vanaf het grootste schaalniveau binnen de diepenring, tot het kleinst mogelijke, zo niet onmogelijke.





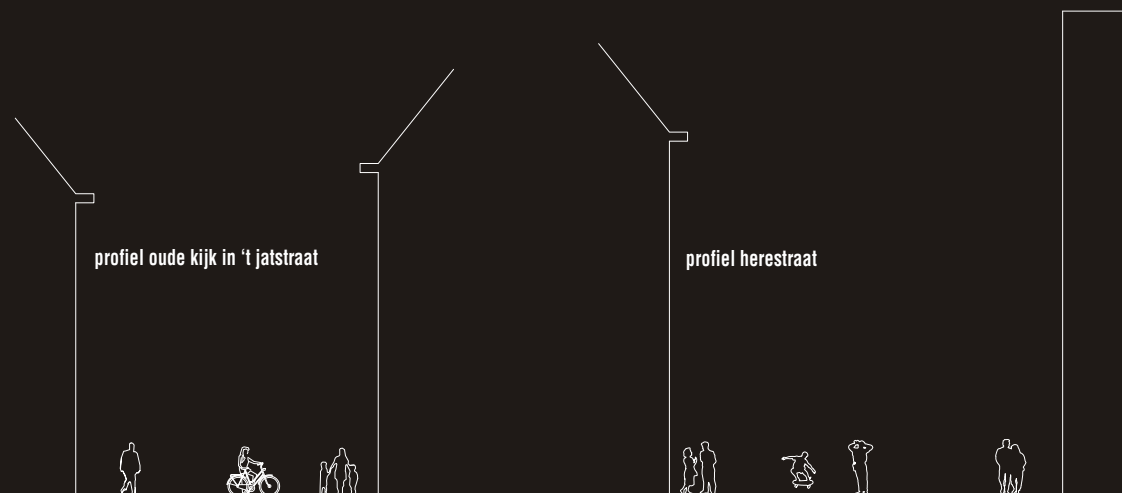
Binnen de diepenring bevinden zich een aantal grote ruimten. Het zijn de markten, het Martinikerkhof, het Gedempte Zuiderdiep en de singels. Het profiel van deze ruimten zorgt er voor dat het ruimten zijn van iedereen. Het is het domein van de marktkoopman, de toerist, het openluchtconcert, de kermis, de demonstratie, de sinterklaasintocht, het sportevenement.

profiel gedempte zuiderdiep



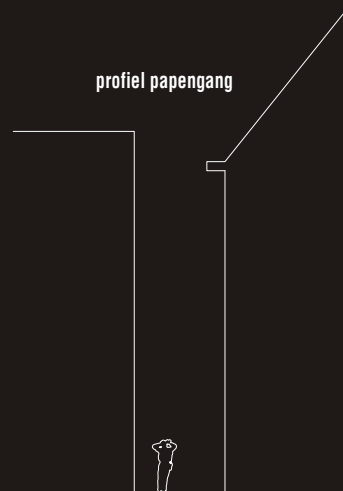


Deze grote ruimten worden verbonden met de omliggende wijken (en elkaar) middels een aantal grote straten waar verkeer een grote rol speelt. Het zijn overwegend brede profielen die het domein zijn van de (stads)bus, de auto, de fietser en voetganger, de winkelier en de uitbater van een horecagelegenheid.

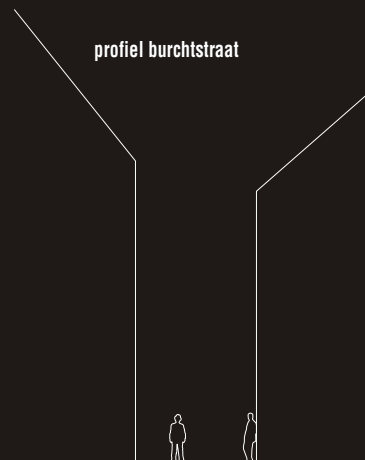




Tussen de grote ruimten en brede straten verfijnt het netwerk tot smalle straten, stegen en gangen. Het is het domein van de bewoner, de nachtbraker, de middenstander en de nieuwsgierige voorbijganger.



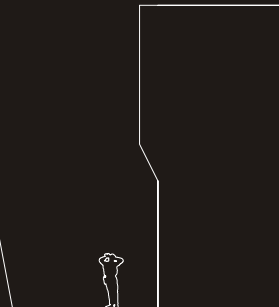
profiel papengang



profiel burchtstraat

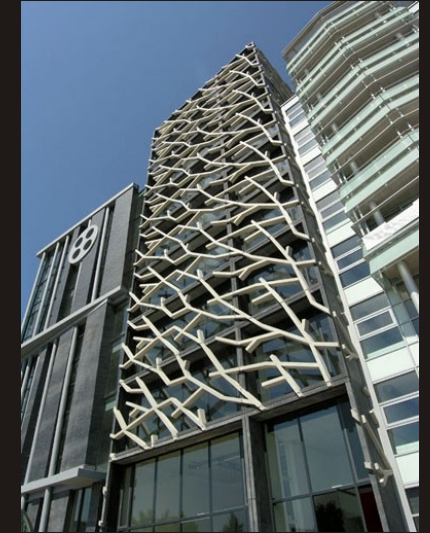


profiel Poelestraat achterzijde





De kavelbreedte levert in combinatie met de beoogde gevelhoogten, voor de panden aan de Poelestraat achterzijde, een gemiddelde breedte / hoogte verhouding op van 1 : 1,36. Hetgeen betekent dat tegenover het Forum de panden nogal gedrongen lijken en weinig relatie lijken te hebben met het Forum. Aangezien de panden qua afmeting niet kunnen concurreren met deze grootschalige overbuurman is hier het credo "if you can't beat them, join them" van toepassing. Als reactie op het 45 meter hoge Forum zullen de gevels van de Poelestraat achterzijde een verticaal karakter krijgen. In beginsel zijn de nieuwe panden aan de Poelestraat achterzijde een voortzetting van de panden aan de Poelestraat. Er is sprake van een klassiek thema, het voorhuis en achterhuis. Dit principe levert niet voor alle panden de beoogde slankheid op. Een aantal panden zal worden opgeknipt in twee delen, waardoor een nieuwe slankere korrel ontstaat. Er ontstaat een pand dat bestaat uit twee korrels. Hoe deze korrel vormgegeven wordt is aan de architect, maar ter beoordeling van de supervisor.



Elk van de hiervoor genoemde korrels krijgt een eigen architectonische uitstraling, als waren het verschillende gebouwen. Hierdoor ontstaat een grote variatie gevels aan de Poelestraat achterzijde die de “verdichting”, die wordt veroorzaakt door het Forum in dit nauwe straatje, alleen maar versterkt.

In het bestemmingsplan wordt de bebouwingshoogte vastgelegd op 3 bouwlagen. Met vrijstelling is een laag meer of minder mogelijk. Daarnaast zijn de subtiële hoogteverschillen van de panden onderling, kenmerkend voor de binnenstad. Op dit laatste punt kan door de stedenbouwer en de supervisor “gestuurd” worden.

Ook in de rooilijn op het maaiveld kan een zekere variatie ontstaan doordat elke korrel 5 centimeter binnen of buiten de rooilijn staat. Eén en ander afhankelijk van de bouwplannen van de naastgelegen panden en ter beoordeling van de supervisor.



De 'restgebieden' tussen de korrels verdienen evenveel aandacht als de gebouwde korrel zelf en kent een aantal aspecten aangaande licht, lucht, toegang en ruimte. Aangezien de nieuwe invullingen veelal tussen de oude panden van de Poelestraat ingeklemd zijn, zal men rekening moeten houden met de toevoer van licht en lucht naar deze aangrenzende bestaande bebouwing. Zo moet er, bijvoorbeeld bij Poelestraat achterzijde deel E, rekening gehouden worden met de aanwezige vensters in Poelestraat nr. 14 (zie plankaart).

Tussen Poelestraat achterzijde deel G en H wordt de Poelegang gecreëerd. De Poelegang is een voortzetting van de nu al aanwezige steeg tussen Poelestraat nr. 22 en nr. 24 en een toevoeging aan het stedelijk web. Deze nieuwe gang vormt een extra toegang tot de Poelestraat achterzijde, het Forum en de Nieuwe Markt. Tevens biedt de Poelegang, voor Poelestraat achterzijde deel E en H en Poelestraat nr. 20, 22 en 24, de mogelijkheid tot een nieuwe entree/voorkant aan het achter gebied halverwege de Poelegang (zie plankaart).

Tussen Poelestraat achterzijde deel J en Schoolstraat 2-b3-4 t/m 6a1 zal een overdekte fietsenstalling gecreëerd worden, ten behoeve van het pand aan de Schoolstraat. Het dak van deze fietsenstalling zal als terras dienen voor Poelestraat achterzijde deel J. Ook zal een nieuwe entree gecreëerd worden ten behoeve van de bewoners van het pand aan de Schoolstraat (zie plankaart).



Daar waar de ruimte tussen de korrels en of de bestaande bebouwing groter wordt dan een steeg, ontstaat ruimte die dienst zou kunnen doen als openbare ruimte, terras of (privé)tuin. Deze “gaten” in de gevelwand geven de Poelestraat achterzijde af en toe ‘een beetje lucht’ en vormen een aanleiding tot het ontstaan van verrassende domeintjes, die uitdagen tot vertoeven.

Terrassen en (semi-) openbare ruimten sluiten in de wijze van bestrating aan bij de principes van “Ruimte voor Ruimte” waardoor deze ruimten onlosmakelijk verbonden zijn met de rest van de binnenstad. Daar waar één van deze ruimten om één of andere reden afgesloten moet worden, hetzij vanwege privé gebruik als tuin, hetzij ter afsluiting van een terras, dan zal dit om een kwalitatief hoogwaardige oplossing vragen. Dit kan gebeuren door bijvoorbeeld een fraai vormgegeven hekwerk of tuinmuur.

Te allen tijde moet de ruimte achter de muur of het hek voelbaar blijven vanuit de Poelestraat achterzijde. Men moet kunnen ervaren dat er achter de muur of het hek (openbare)ruimte aanwezig is. Te denken valt aan overhangende beplanting of ‘doorkijkjes’.



Kenmerkend voor de binnenstad is het naast elkaar voor komen van individuele panden met een eigen hoogte, breedte, materiaalgebruik, uitstraling, gevelindeling en tijdsbeeld. Stedenbouwkundig gezien valt de Poelestraat achterzijde uiteen in twee delen. De wijkende rooilijn van het Forum zorgt voor een versmelting van de Poelestraat achterzijde met de Nieuwe Markt. De Poelestraat achterzijde vormt een pleinwand voor de Nieuwe Markt. Halverwege gaat het plein vloeiend over in een straat die op zijn smalst bijna een steeg wordt.

Voorkomen moet worden dat de Poelestraat achterzijde ook in architectonische uitwerking in twee delen uiteen valt. Eén van de middelen die toegepast kan worden biedt voor beide stedenbouwkundige situaties een goed antwoord; de driedimensionale rooilijn.

Als reactie op de gerende gevelvlakken van het Forum ter plaatse van de 'steeg', zouden de panden aan de Poelestraat achterzijde op gezette tijden kunnen overhellen richting het Forum. Dit overhellen veroorzaakt een driedimensionale rooilijn, waardoor het intieme karakter van de Poelestraat achterzijde benadrukt wordt en tegelijkertijd versterkt wordt. Het bestemmingsplan verleent vrijstelling voor het overschrijden van de rooilijn tot maximaal 1 meter. Het overhellen van de gevel begint vanaf 4,2 meter (viaduct hoogte), zodat de bevoorrading van vrachtauto's veilig door de Poelestraat achterzijde kan plaatsvinden. Het overhellen kan boven de minimale maat van 4,2 meter overal op de gevel plaatsvinden, maar moet te allen tijde betekenis hebben voor het interieur van het gebouw. Daar waar het gebouw uit meerdere korrels bestaat kan per korrel op verschillende hoogten het overhellen plaatsvinden. Het overhellen van de gevel is altijd een onderdeel van de massa van het gebouw zelf, als ware het gebouw monolithisch. Het is geen luifel. Het is geen erker. Het is geen aanbouw. Het is geen hangende keuken.

Ter plaatse van de steeg is het overhellen gewenst. Ter plaatse van het plein een mogelijkheid om te reageren op de ruimte die de Nieuwe Markt biedt. De overschrijding van de rooilijn is afhankelijk van de kwaliteit van de overschrijding in relatie tot de plek van het gebouw en ter beoordeling van de supervisor.

Herzog
&
de
Meuron
Parijs





De architectuur aan de Poelestraat achterzijde zal eigentijds en modern zijn. De stedenbouwkundige uitgangspunten, omschreven in dit beeldkwaliteitsplan, zijn klassiek van aard, maar de architectonische ambitie mag een hoog modern gehalte hebben. Een fraai voorbeeld van een moderne invulling zijn de binnenstedelijke invullingen van de Blue Moon manifestatie, van een aantal jaren geleden, waar de geabstraheerde eenvoud van de invullingen gewaardeerd wordt. Het project 'Parasite' in Rotterdam laat zien dat nieuwbouw op een (historische) oudbouw ook in de Nieuwe Poele tot de mogelijkheden behoort. Al met al moet de architectuur vernieuwend zijn. Architectuur anno 2010, duurzaam in de breedste zin van het woord.



In de materialisering van de Poelestraat achterzijde wordt per definitie geen enkel materiaal uitgesloten. Uiteraard zal het materiaal op een moderne, eigentijdse wijze moeten worden toegepast. Dit in acht nemend kan ook een klassiek materiaal als baksteen een geschikte kandidaat zijn, zoals boven getoonde referentie beelden laten zien. Niet het materiaal zelf maar de eigentijdse toepassing van het materiaal zal worden getoetst door de supervisor.



De Poelestraat achterzijde zal, vanwege het rijke uitgaansleven van de Groningers, ook 's nachts bruisen van activiteit. De duisternis doet kleuren, die overdag de uitstraling van de panden bepalen, vervagen. Licht, binnen en buiten het gebouw, zal het medium zijn om het individuele pand 's nachts z'n aantrekkingskracht te geven.

Buiten de reguliere stadsverlichting verdient het gebruik van licht in de Poelestraat achterzijde veel aandacht en moet duidelijk deel uitmaken van het ontwerp. Het kan niet zo zijn dat de panden 's nachts enkel en alleen aangelicht worden door middel van een aantal 'up-lighters' in het straatwerk. Het licht zal op één of andere wijze de gevels moeten transformeren en een beeld opleveren dat overdag niet aanwezig is. Een statig grachtenpand zou bijvoorbeeld 's nachts een stukje Las Vegas Strip kunnen zijn.

Of de transformatie door het gebruik van licht nu gebeurt vanuit het interieur of exterieur is aan de ontwerper.

Bestaat een pand uit meerdere korrels, dan hebben de korrels ook 's nachts ten opzichte van elkaar een verschillende uitstraling.



Net als licht is ook reclame een medium om de individuele panden in de Poelestraat achterzijde herkenbaar te maken. Alle reclame uitingen moeten onderdeel zijn van het ontwerp en dienen in de bouwaanvraagprocedure meegenomen te worden.

De Poelestraat achterzijde is een integraal onderdeel van de binnenstad. Voor de reclame uitingen in de Poelestraat achterzijde zijn de regels van toepassing zoals die zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstandsnota.

Bestaat een pand uit meerdere korrels, dan verschillen de diverse reclame uitingen aan die korrels ook ten opzichte van elkaar.



Het programma van de diverse invullingen aan de Nieuwe Poele is natuurlijk flexibel en per invulling afhankelijk van de wensen van de eigenaar van het pand, maar in hoofdlijnen komt het er op neer dat zich op de begane grond winkels en horeca bevinden. Op de eerste verdieping winkels en horeca en soms wonen. En op de verdiepingen daar boven vooral wonen.

dagblad

van

het

noorden

03/10/07

Bed and breakfast razend populair

Drenthe telt inmiddels 159 B&B's, Groningen 128

Door Hans Knijff

GRONINGEN ■ Bed and breakfast (B&B) wordt in hoog tempo populairder. In vijf jaar tijd is het aantal B&B-accommodaties in ons land meer dan verdubbeld. Dat blijkt uit onderzoek van Bed & Breakfast Nederland (BBN) en NRIT Media.

In heel Nederland zijn er inmiddels meer dan 4000 B&B's, waarvan ruim de helft (2070) is aangesloten bij Bed & Breakfast Nederland. De meeste B&B's zijn te vinden in Noord-Holland en Gelderland, maar ook in het Noorden wint het alternatief voor een hotelovernachting snel aan populariteit: in Drenthe zijn er al 159 B&B's, in Groningen 128.

B&B's worden dikwijls in één adem genoemd met het platteland, maar uit de cijfers blijkt dat de helft van al deze accommodaties binnen de bebouwde kom is te vinden.

Volgens Bed & Breakfast Nederland en NRIT Media hebben B&B's hun toenemende populariteit te danken aan 'de aantrekkelijke prijsstelling'. In een B&B is de gast gemiddeld 69 euro per nacht kwijt,

inclusief toeristenbelasting, terwijl een hotelovernachting al snel 100 euro kost. Veel gasten kijken niet eens zo zeer naar de prijs maar kiezen in de eerste plaats voor bed and breakfast vanwege de kleinschaligheid van de accommodatie en het persoonlijk contact met de eigenaar.

De meeste aanbieders halen geen volledig inkomen uit hun B&B. Het levert doorgaans slechts een leuke aanvulling op het gezinsinkomen op. Een doorsnee Nederlands B&B heeft een jaaromzet tussen 10.000 en 12.000 euro. Gemiddelde kosten: 4753 euro.

'Wegwijs in de Bed & Breakfast-sector'

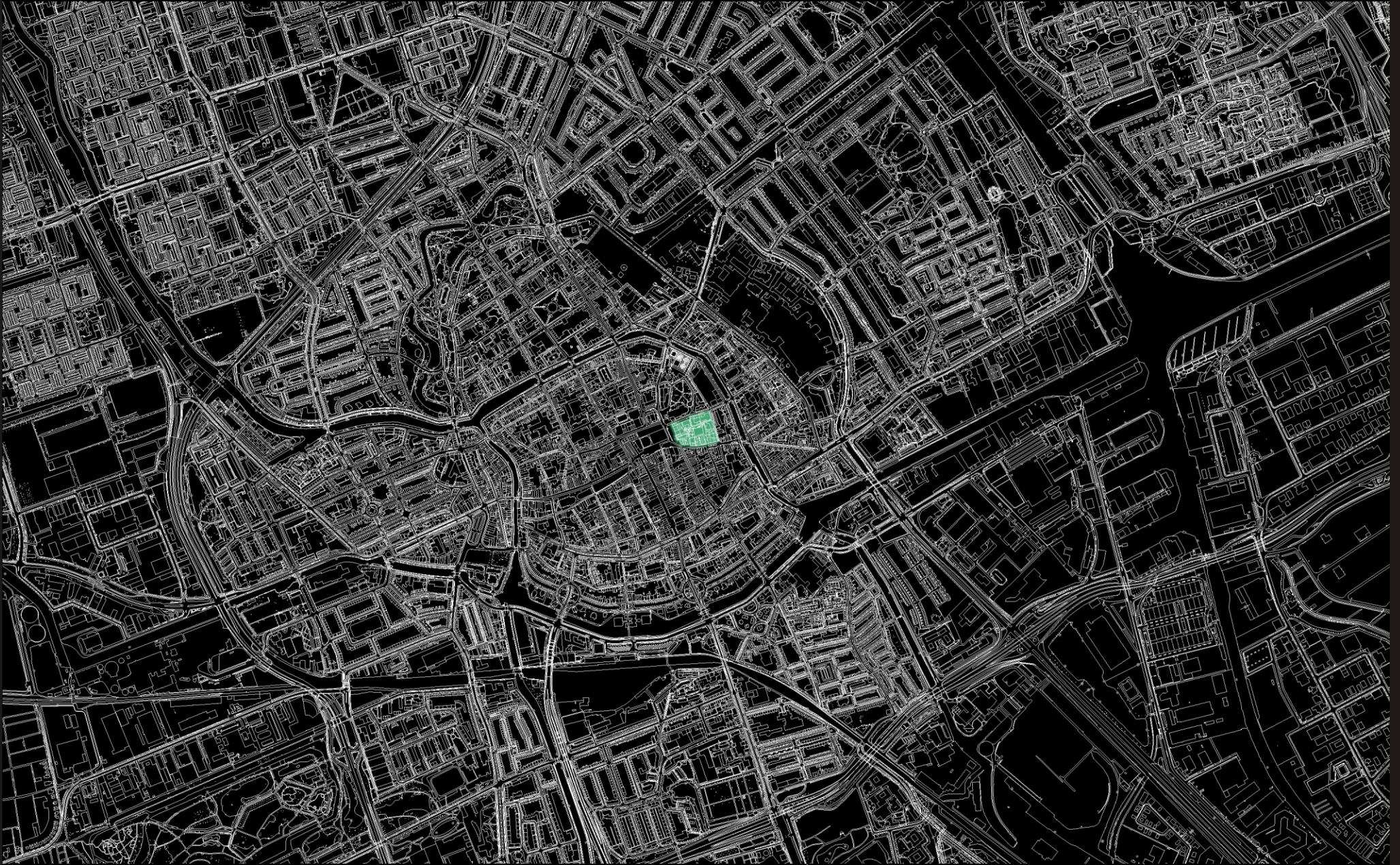
De onderzoeksgegevens van BBN en NRIT Media zijn terug te vinden in de gids 'Wegwijs in de Bed & Breakfast-sector', bedoeld voor met name B&B-houders zelf. Naast feiten en cijfers, bevat deze uitgave informatie over onder meer wet- en regelgeving, belastingen en verzekeringen. De gids besluit met een overzicht van 'succes- en faalfactoren'.

Bed and breakfast

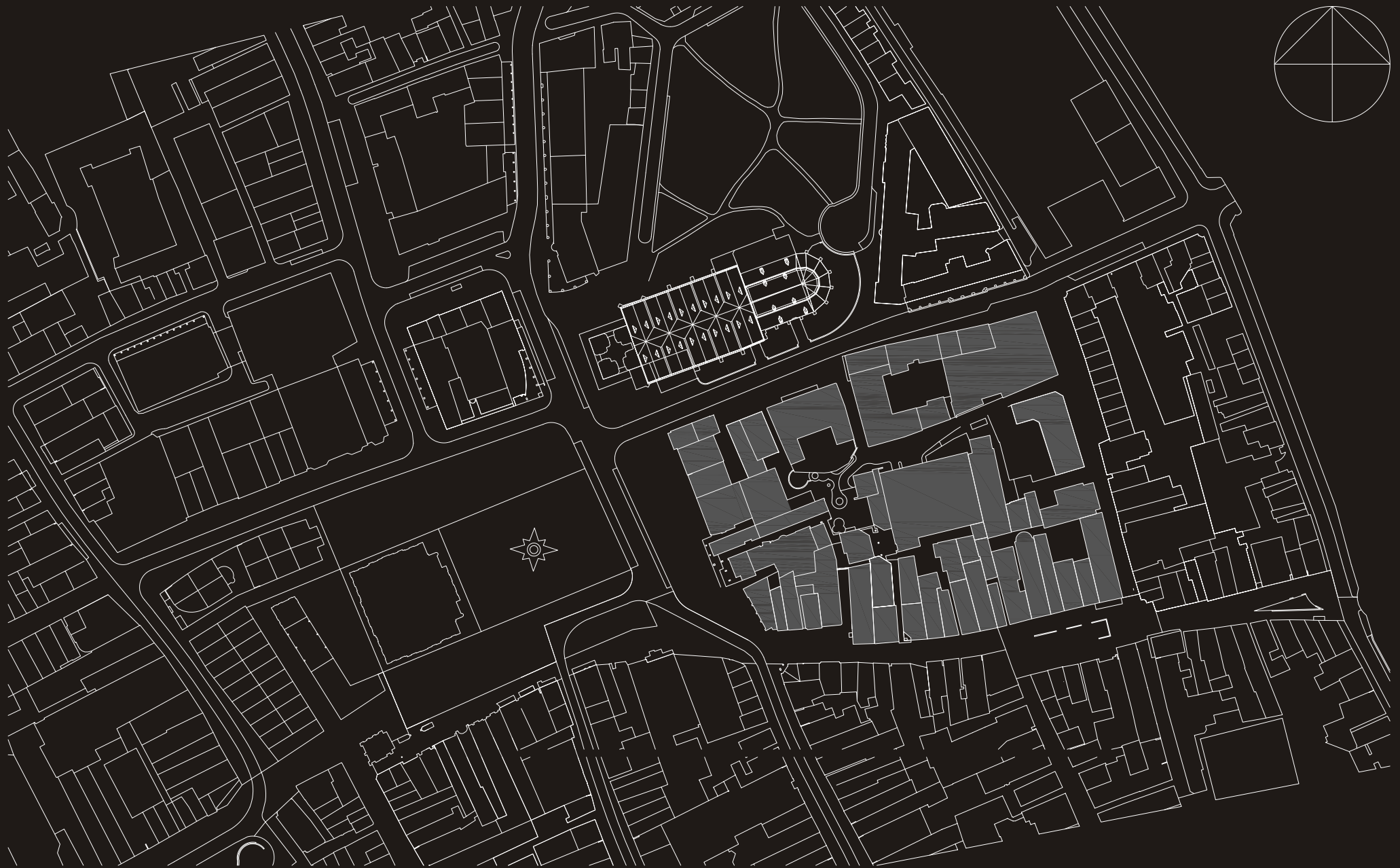
Een gemiddeld Nederlands bed and breakfast:

- heeft 2,5 gastenkamers en 5,3 slaapplekken
- kost 69 euro per nacht (incl. toeristenbelasting)
- heeft 159 gasten per jaar, samen goed voor 342 overnachtingen
- heeft een jaaromzet van 10.000 tot 12.000 euro
- heeft een omzet uit overnachtingen van 8450 euro per jaar
- vergt 23 uur werk per week

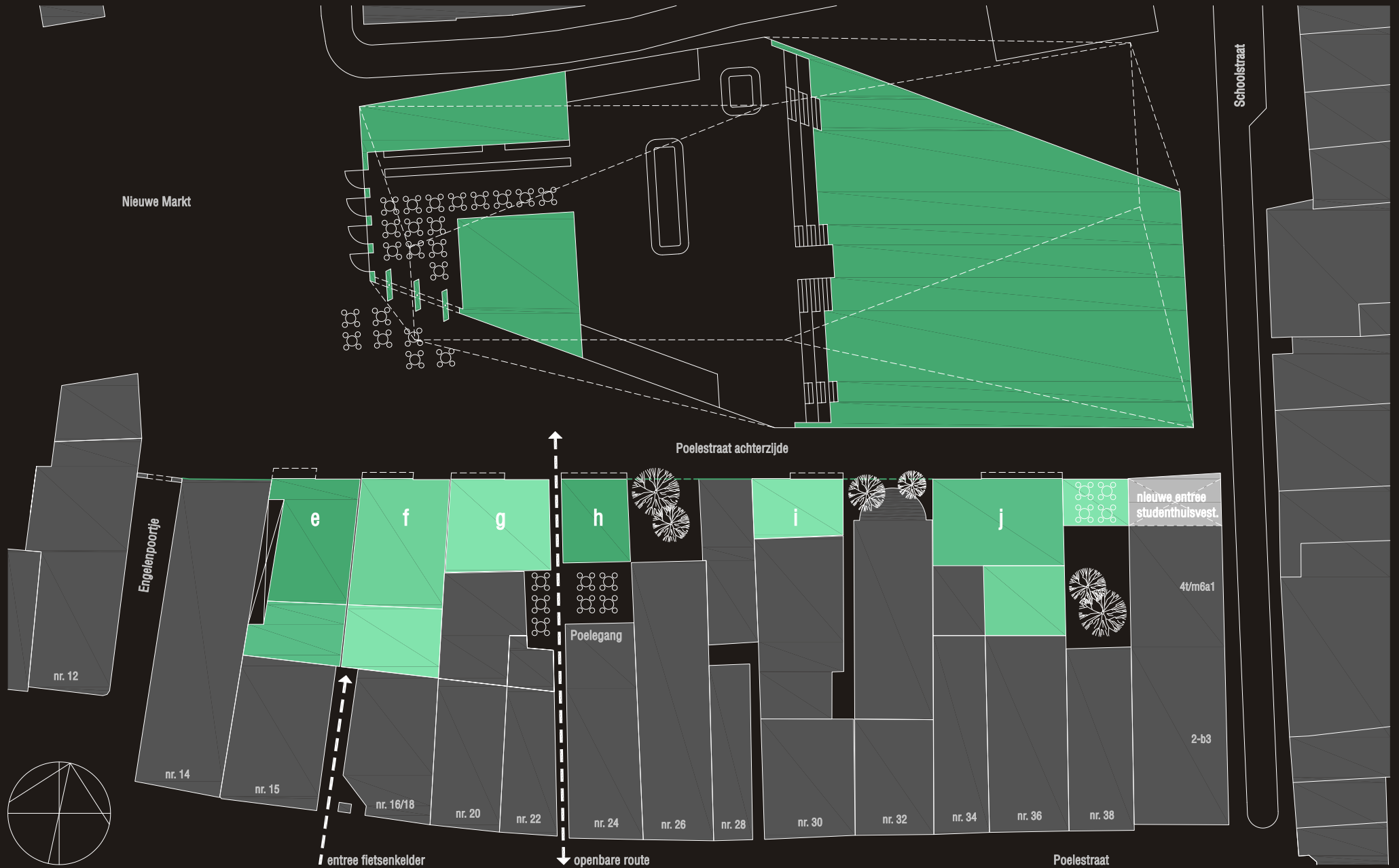
© DvN 03/1007 | JW | bron: BBN/NRIT Media

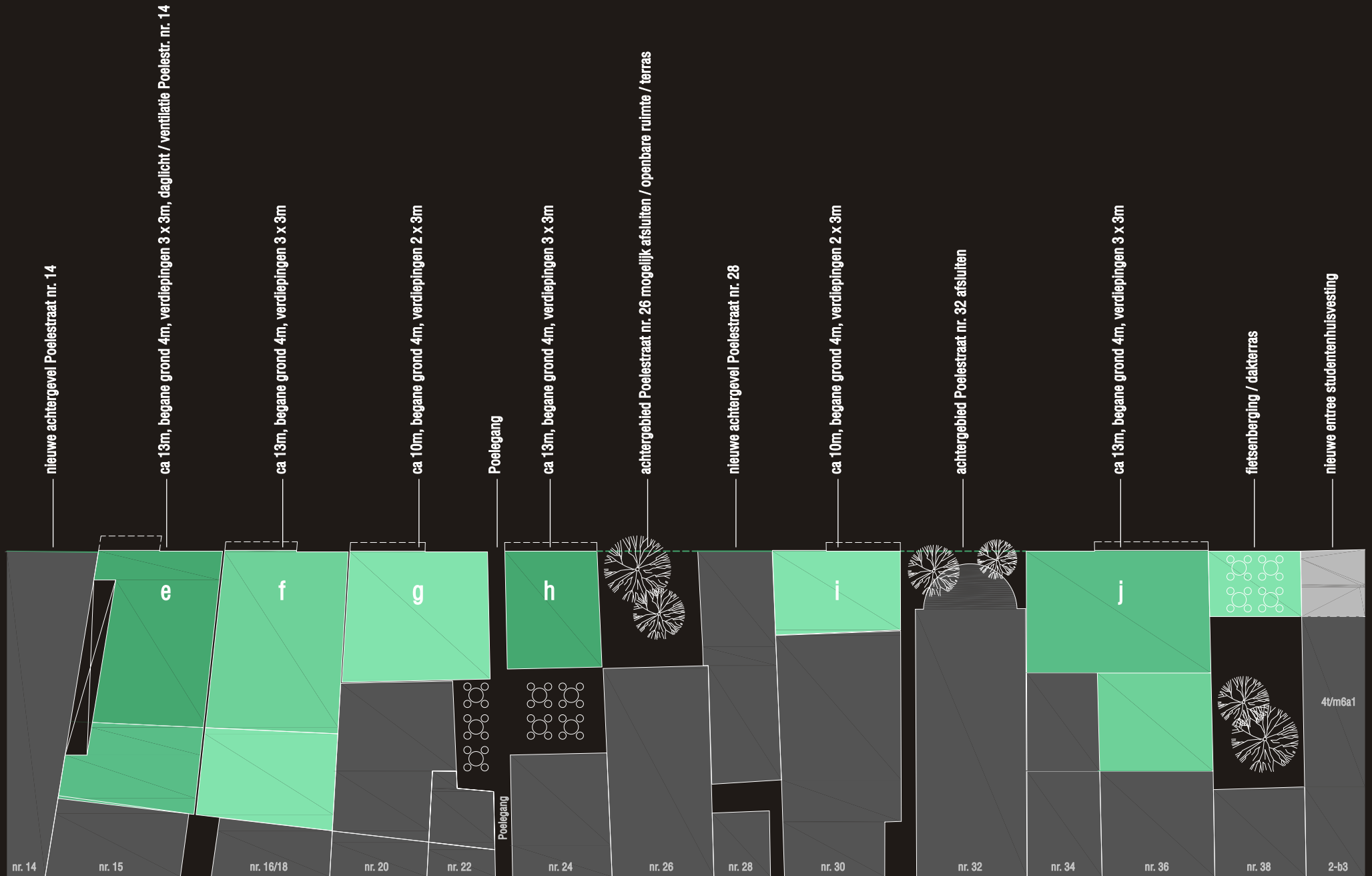






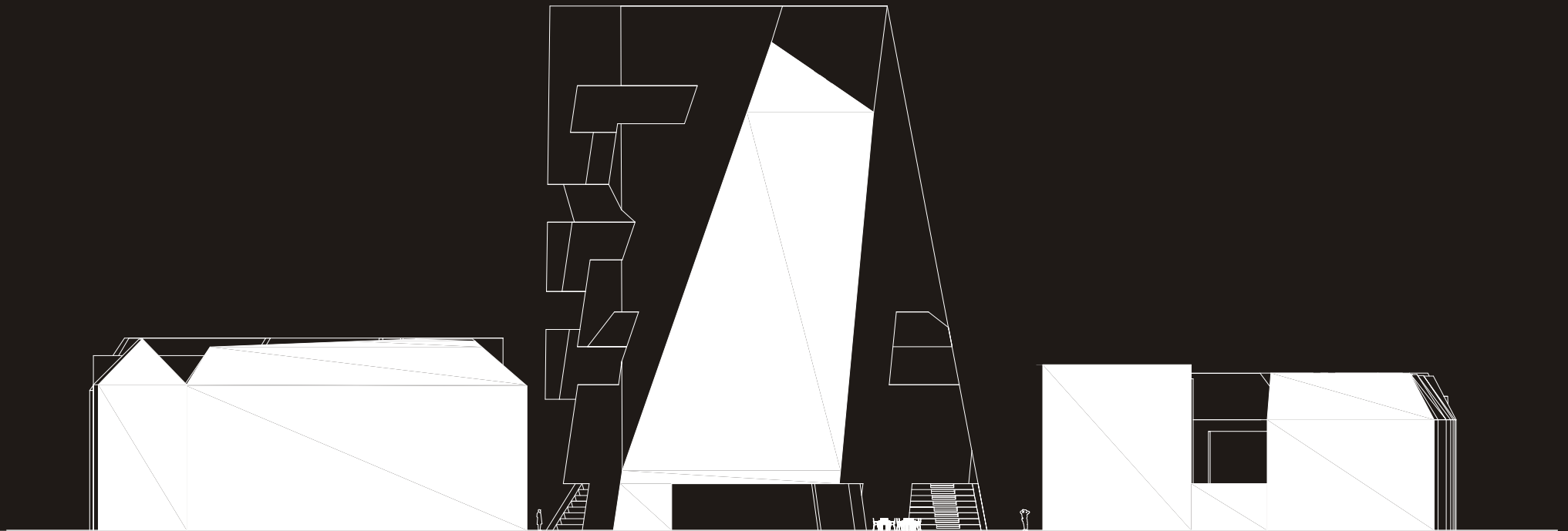








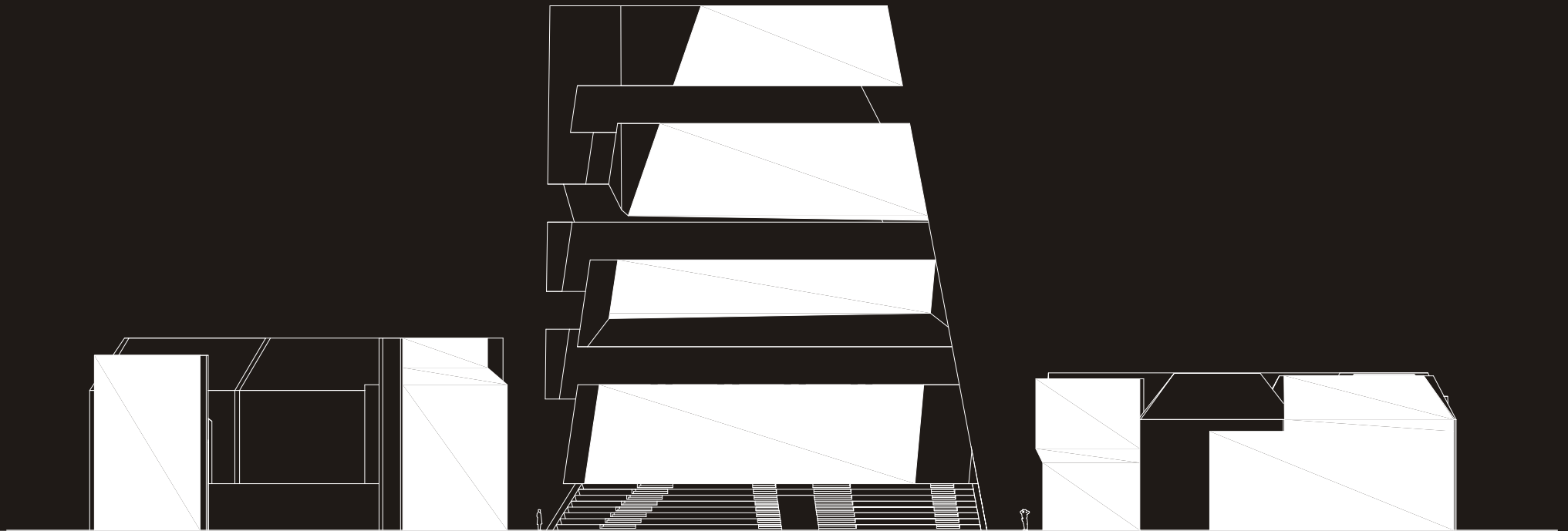
Beeldkwaliteitsplan Poelestraat achterzijde | profiel blok e 1a500



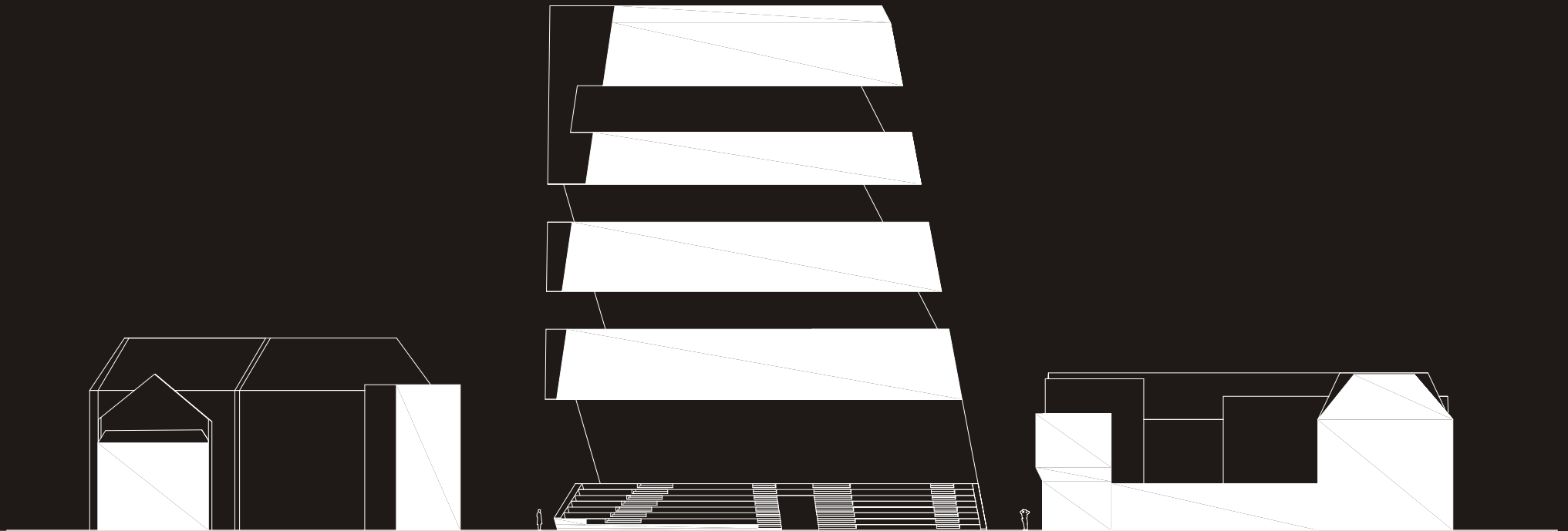
Beeldkwaliteitsplan Poelestraat achterzijde | profiel blok f 1a500



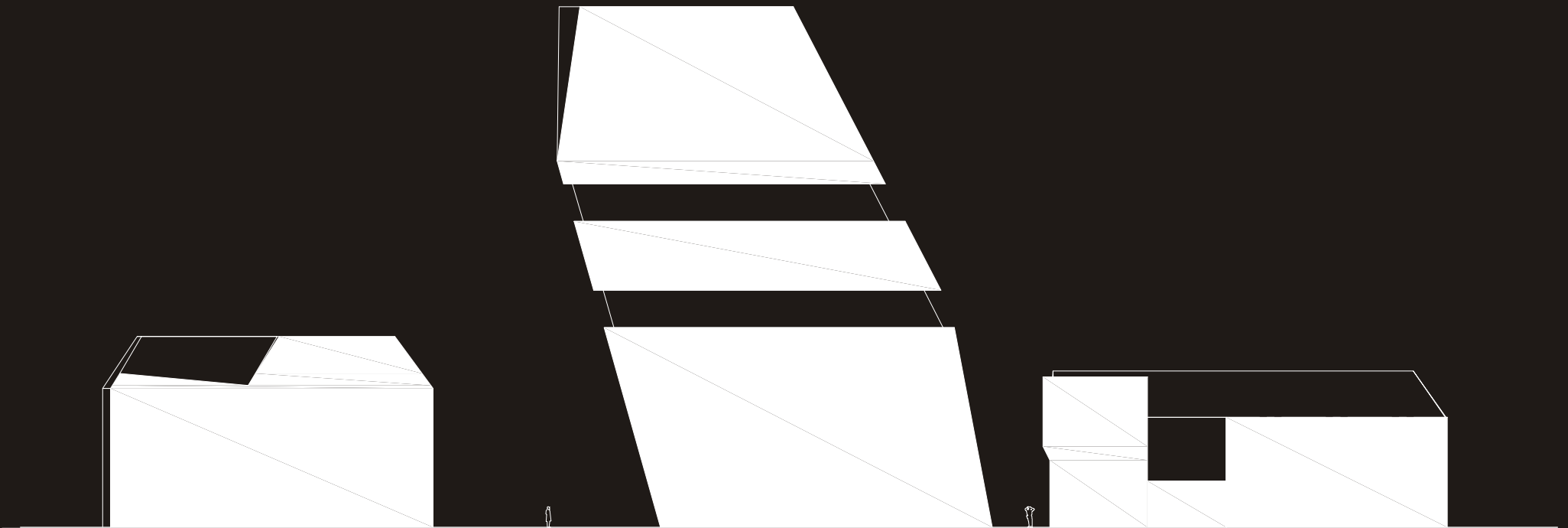
Beeldkwaliteitsplan Poelestraat achterzijde | profiel blok g 1a500



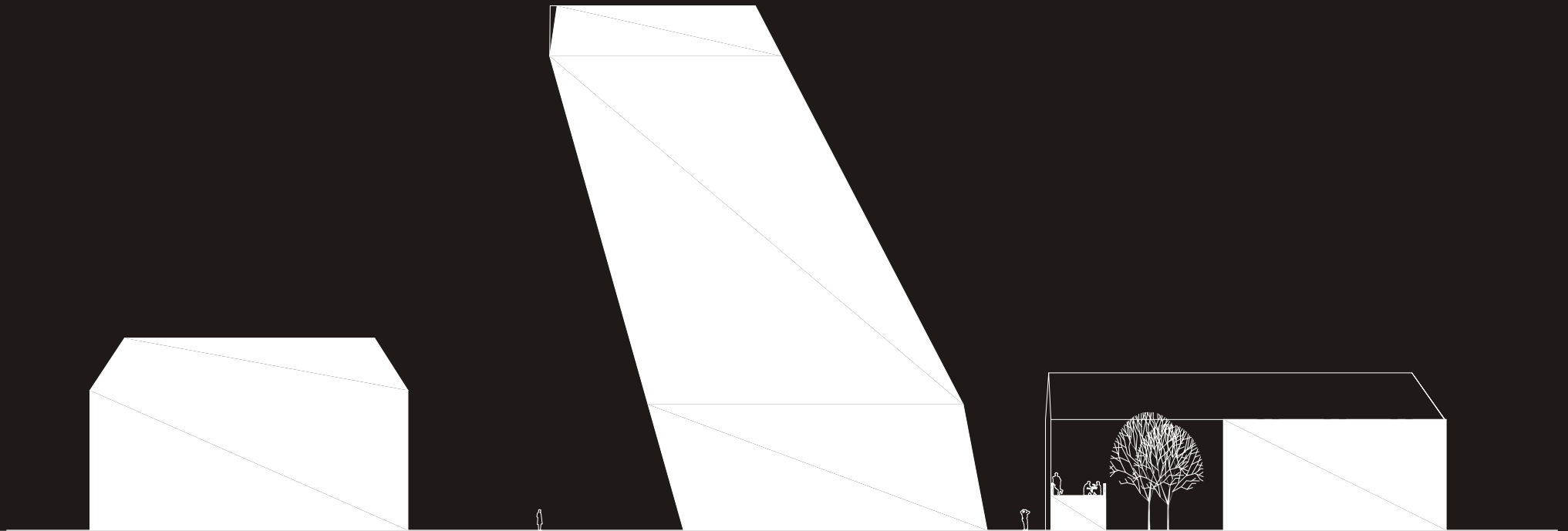
Beeldkwaliteitsplan Poelestraat achterzijde | profiel blok h 1a500



Beeldkwaliteitsplan Poelestraat achterzijde | profiel blok i 1a500



Beeldkwaliteitsplan Poelestraat achterzijde | profiel blok j 1a500



Beeldkwaliteitsplan Poelestraat achterzijde | profiel blok j' 1a500



j: ca 13m, begane grond 4m, verdiepingen 3 x 3m

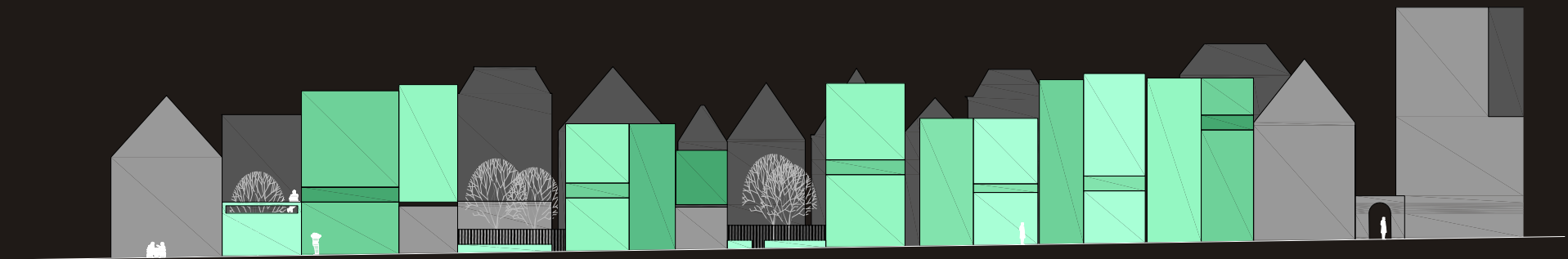
i: ca 10m, begane grond 4m, verdiepingen 2 x 3m

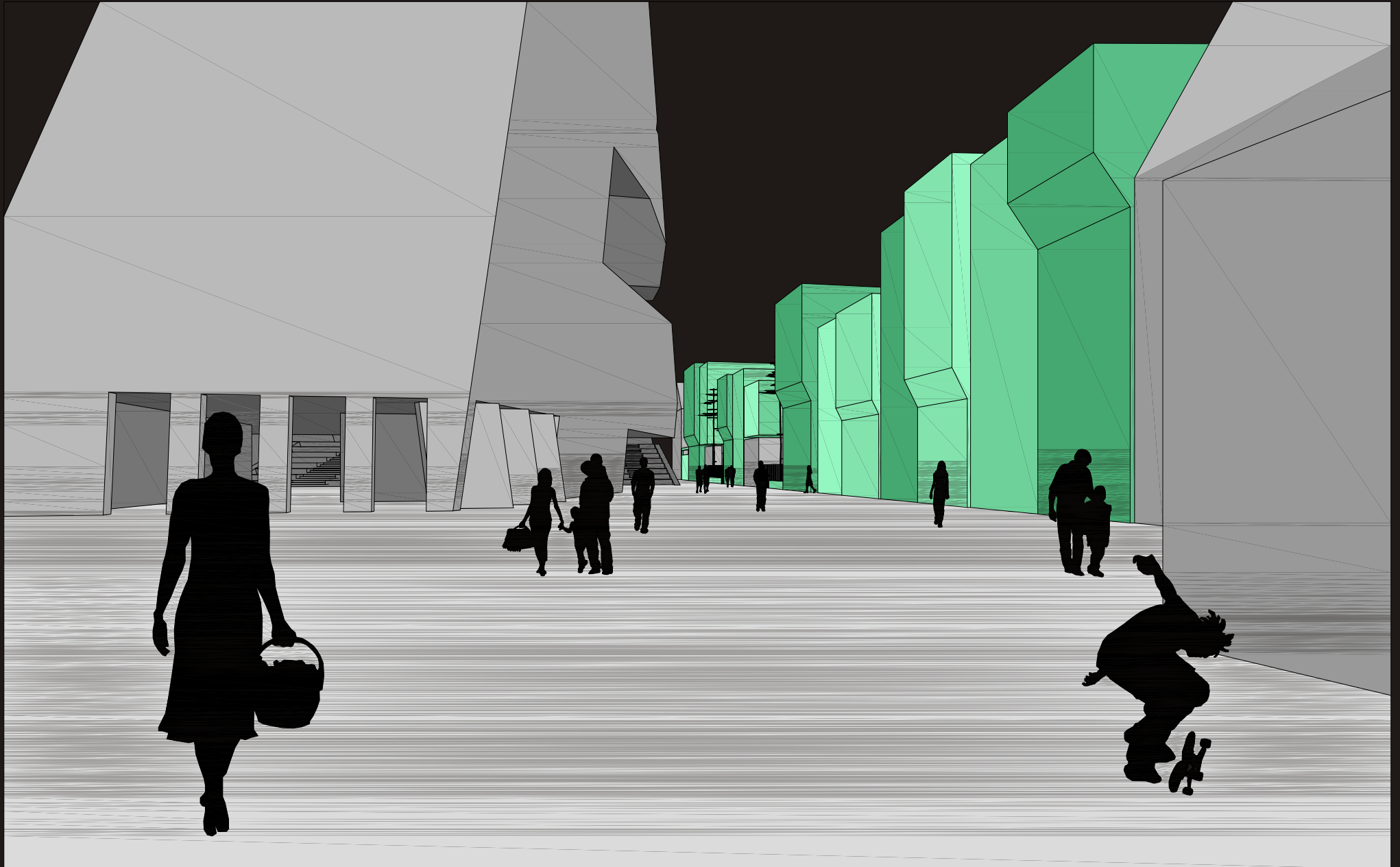
h: ca 13m, begane grond 4m, verdiepingen 3 x 3m

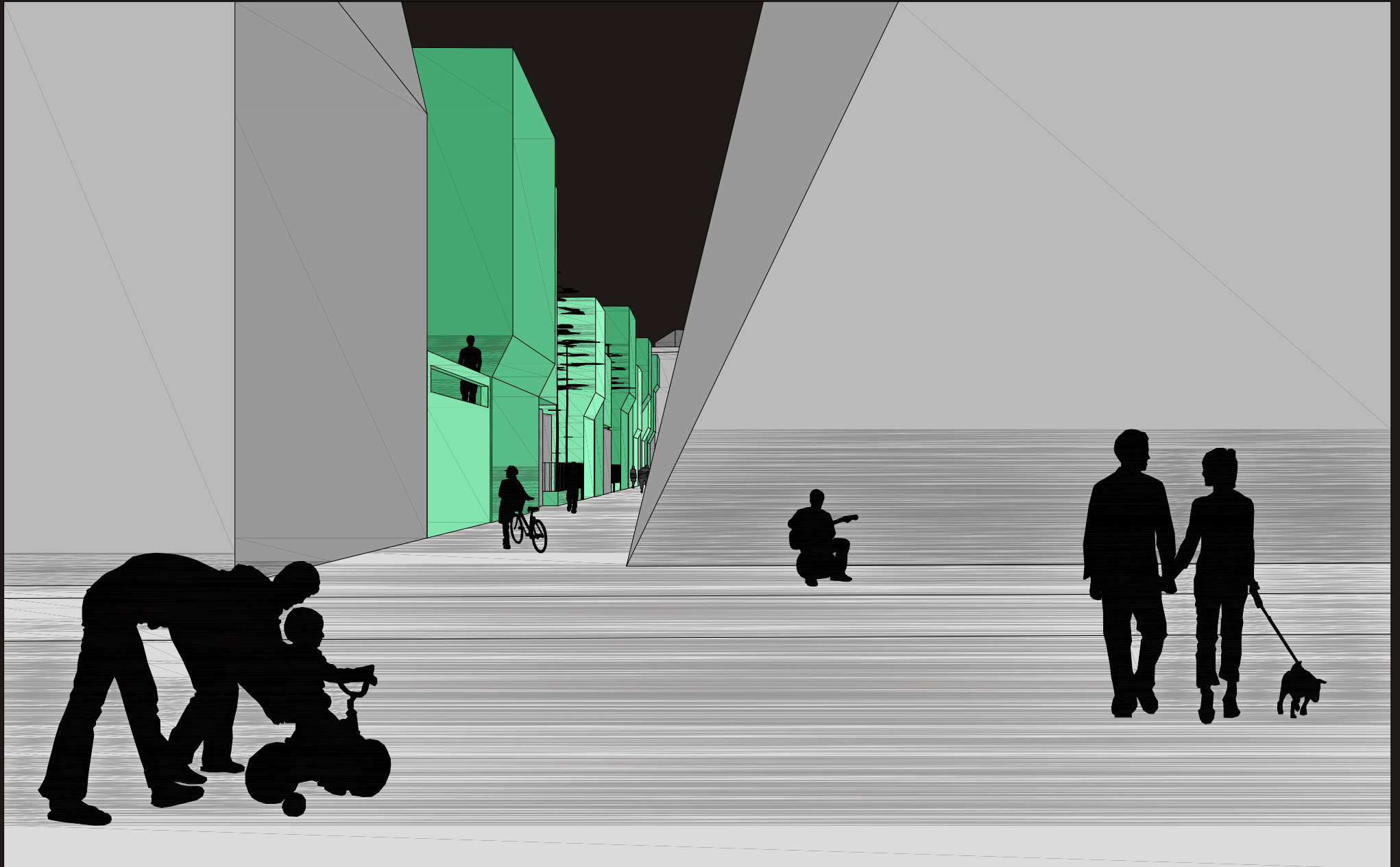
g: ca 10m, begane grond 4m, verdiepingen 2 x 3m

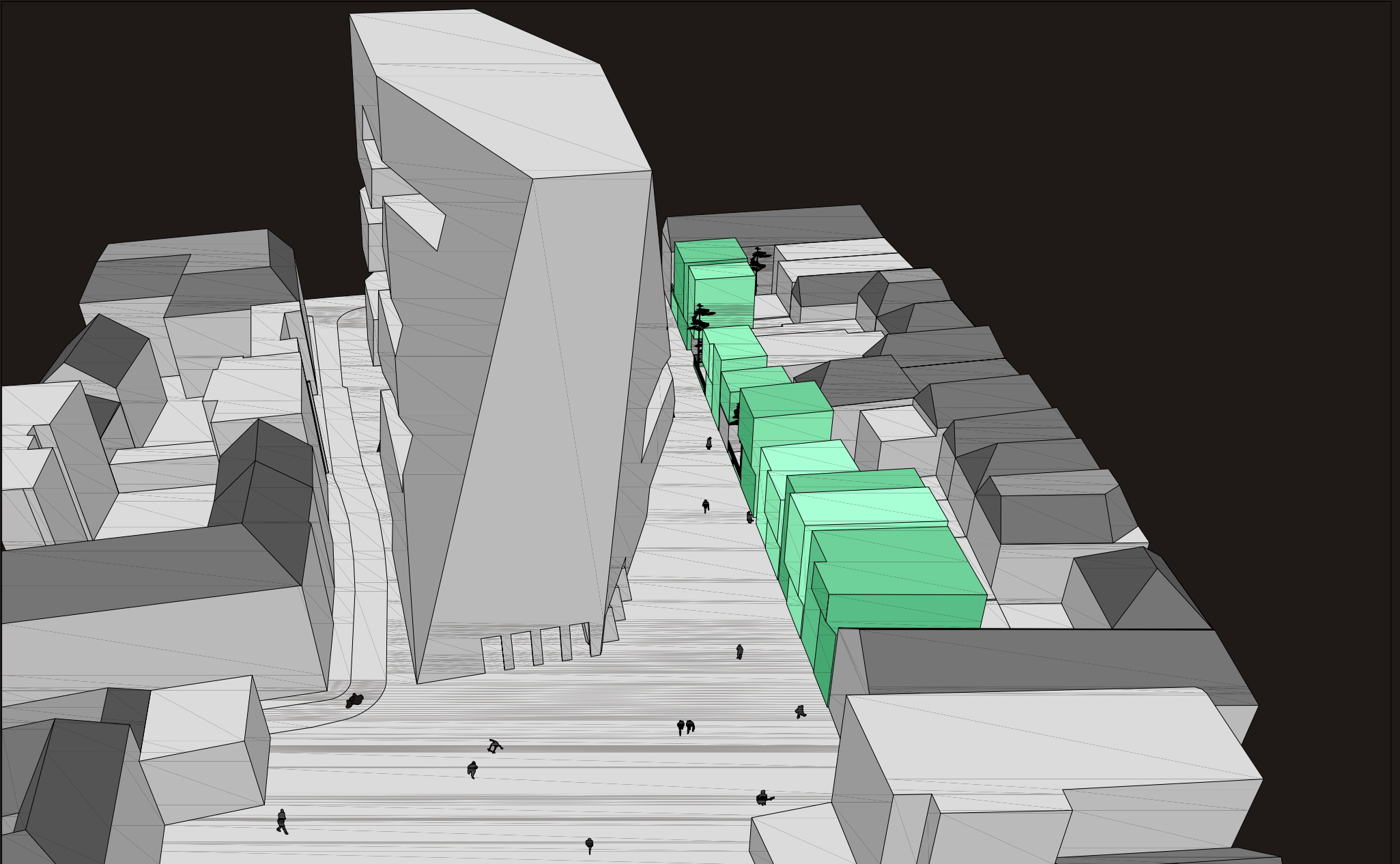
f: ca 13m, begane grond 4m, verdiepingen 3 x 3m

e: ca 13m, begane grond 4m, verdiepingen 3 x 3m

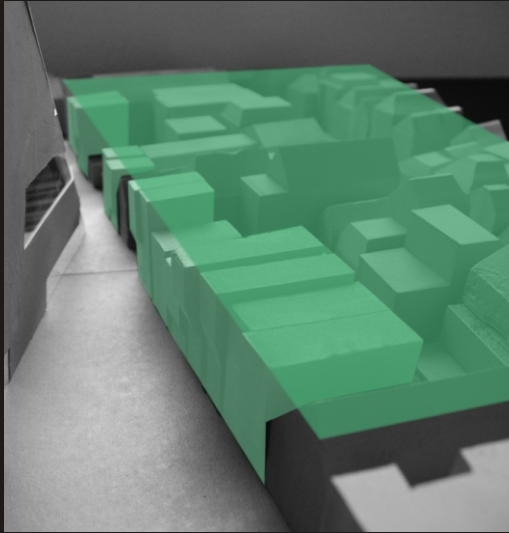






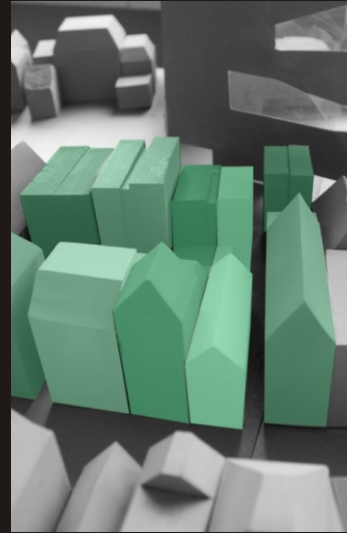


Beeldkwaliteitsplan Poelestraat achterzijde | vogelvlucht impressie



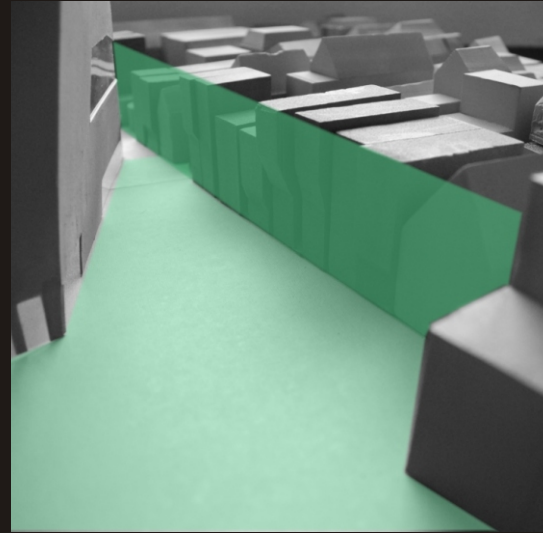
Hoogte

De nieuwe invulling aan de Poelestraat achterzijde zal qua hoogte aansluiten bij de hoogte van de bestaande panden aan de Poelestraat.



Voor- en achterhuis

In beginsel zijn de nieuwe panden aan de Poelestraat achterzijde een voortzetting van de panden aan de Poelestraat. Er is sprake van een klassiek thema, het voorhuis en achterhuis.



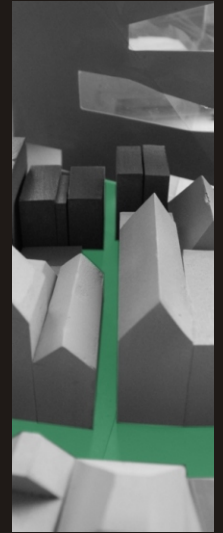
Pleinwand

Stedenbouwkundig gezien valt de Poelestraat achterzijde uiteen in twee delen. De wijkende rooilijn van het Forum zorgt voor een versmelting van de Poelestraat achterzijde met de Nieuwe Markt. De Poelestraat achterzijde vormt een pleinwand voor de Nieuwe Markt. Halverwege gaat het plein vloeiend over in een straat die op zijn smalst bijna een steeg wordt. Er wordt een driedimensionale rooilijn geïntroduceerd die een antwoord biedt voor beide stedenbouwkundige situaties. Ter plaatse van het plein is de driedimensionale rooilijn een mogelijkheid om te reageren op de ruimte die de Nieuwe Markt biedt.



Steegwand

Halverwege gaat het plein vloeiend over in een straat die op zijn smalst bijna een steeg wordt. Als reactie op de gerende gevelvlakken van het Forum ter plaatse van de 'steeg', zouden de panden aan de Poelestraat achterzijde op gezette tijden kunnen overhellen richting het Forum. Dit overhellen veroorzaakt een driedimensionale rooilijn waardoor het intieme karakter van de Poelestraat achterzijde wordt benadrukt en tegelijkertijd wordt versterkt. Ter plaatse van de steeg is overhellen gewenst.



De Poelegang

De Poelegang is een toevoeging aan het stedelijk web. Deze nieuwe gang vormt een extra toegang tot de Poelestraat achterzijde, het Forum en de Nieuwe Markt. Tevens biedt de Poelegang de mogelijkheid tot een nieuwe entree/voorkant aan het achtergebied halverwege de Poelegang.



Korrel en variatie

In beginsel zijn de nieuwe panden aan de Poelestraat achterzijde een voortzetting van de panden aan de Poelestraat. Er is sprake van een klassiek thema, het voorhuis en achterhuis. Een aantal panden zal worden opgeknipt in twee delen waardoor een nieuwe slankere korrel ontstaat. Elk van de korrels krijgt een eigen architectonische uitstraling, als waren het verschillende gebouwen. In het bestemmingsplan wordt de bebouwingshoogte vastgelegd op 3 bouwlagen. Met vrijstelling is een laag meer of minder mogelijk. Ook in de rooilijn op het maaiveld kan een zekere variatie ontstaan doordat elke korrel 5 centimeter binnen of buiten de rooilijn staat.

Tussen de korrels

De "gaten" in de gevelwand leveren verrassende domeintjes op, die uitdagen tot vertoeven. Terrassen en (semi)openbare ruimten sluiten in de wijze van bestrating aan bij de principes van "Ruimte voor Ruimte". Daar waar één van deze ruimten om één of andere reden afgesloten moet worden, zal dit om een kwalitatief hoogwaardige oplossing vragen. Te allen tijde moet de ruimte achter de muur of het hek voelbaar blijven van uit de Poelestraat achterzijde. Men moet kunnen ervaren dat er achter de muur of het hek (openbare)ruimte aanwezig is.

Driedimensionale rooilijn

Als reactie op de gerende gevelvlakken van het Forum, ter plaatse van de 'steeg', mag overhellen richting het Forum tot maximaal 1 meter. Het overhellen kan boven de minimale maat van 4,2 meter overal op de gevel plaatsvinden, te allen tijde betekenis hebben voor het interieur. Daar waar het gebouw uit meerdere korrels bestaat, kan per korrel op verschillende niveaus worden overgeheld. Het overhellen van de gevel is altijd een onderdeel van de massa van het gebouw zelf. Ter plaatse van de steeg is overhellen gewenst. Ter plaatse van het plein een mogelijkheid om te reageren op de ruimte die de Nieuwe Markt biedt.

Architectuur

De architectuur aan de Poelestraat achterzijde zal eigentijds en modern zijn. De architectuur moet vernieuwend zijn. Architectuur anno 2010, duurzaam in de breedste zin van het woord.

Materiaal

Er wordt per definitie geen enkel materiaal uitgesloten. Niet het materiaal zelf, maar de eigentijdse toepassing van het materiaal zal worden getoetst.

Licht

Het gebruik van licht moet duidelijk deel uitmaken van het ontwerp en zal op één of andere wijze de gevels moeten transformeren. Of de transformatie door het gebruik van licht nu gebeurt vanuit het interieur of exterieur in aan de ontwerper. De korrels hebben ook 's nachts ten opzichte van elkaar een verschillende uitstraling.

Reclame

Voor reclame uitingen in de Poelestraat achterzijde zijn de regels van toepassing zoals die zijn vastgelegd in de gemeentelijke welstadsnota. Bij meerdere korrels verschillen de diverse reclame uitingen, ook ten opzichte van elkaar.

Colofon

Gemeente Groningen

dienst RO/EZ

grotemarkt@groningen.nl

www.grotemarkt.groningen.nl

Postadres

Projectgroep Grote Markt

Postbus 7081

9701 JB Groningen

AAS Architecten Groningen

groningen@aas-architecten.nl

Beeldkwaliteitsplan Poelestraat achterzijde is gemaakt door AAS Architecten Groningen

In samenwerking met de gemeente Groningen dienst RO/EZ

februari 2009