

MER
CA
DO



STEDENBOUWKUNDIGE ONDERBOUWING
OMGEVINGSVERGUNNING

10 september 2019

Inleiding

Deze bijlage is een conclusie van de gesprekken tussen gemeente en architect omtrent de gebiedsontwikkeling in en rondom de Rode Weeshuisstraat. In de periode van eind 2017 tot en met juni 2019 is gesproken over de best mogelijke invulling van de Rode Weeshuisstraat, en dan met name het voormalige Vendorama-pand. Deze bijlage vat de stedenbouwkundige uitgangspunten samen voor deze specifieke locatie als onderdeel bij de vergunningaanvraag van Mercado.

Vendorama in hartje stad



Binnensteden veranderen door de populariteit van wonen, werken en recreëren in de stad. De sterke morfologische structuur van de binnenstad, de eenvoud waarmee het stedelijk weefsel kan inspelen op het netwerk van functies en ontwikkelingen vanuit de samenleving maakt de binnenstad aantrekkelijk. In de tijd van wederopbouw bestond er een heel andere waardering van dit stedelijk weefsel en vond een schaalvergroting plaats. Ook shopping en retail veranderen. Het gebruik van en het consumeren in de stad gaat steeds meer gepaard met beleving. Het imago van de stad en de manier waarop steden zich kunnen positioneren als merk, of als beleving leveren een belangrijke bijdrage aan de discussie over de toekomst van de stad.

Dit project probeert een impuls te geven aan een plek in de binnenstad die is ontstaan in de tijd van wederopbouw. Het Vendorama gebouw aan de Rode Weeshuisstraat maakte deel uit van het V&D complex aan de Grote Markt in Groningen. Het huisvest momenteel op de begane grond een Aldi. De verdiepingen van het gebouw staan leeg. Om deze straat een significante impuls te geven, bestaat dit nieuwe plan uit een versmarkt op de begane grond en appartementen op de verdiepingen daarboven. Het ontwerp sluit beter aan op de verschillende schaalniveaus dan het huidige pand.

De onderbouwing in dit boekwerk beschrijft de overwegingen en argumentatie die hebben geleid tot een voorstel voor een nieuwe bebouwingsenvelop met hoge architectuur ambitie voor deze plek. In intensief overleg en debat met de afdeling stadsontwikkeling van de gemeente Groningen is dit plan ontstaan. Aspecten zoals de betekenis van deze plek in de stad, het bestemmingsplan, nieuwe ontwikkelingen in de binnenstad, de geschiedenis én de functionele invulling zijn afgestemd en van invloed geweest op het voorstel.



Het Vendorama gebouw aan de Rode Weeshuisstraat in het hart van de stad



Locatie van het Vendorama: achter de Noordwand van de Grote Markt

Stedenbouwkundige onderbouwing

Deze stedenbouwkundige onderbouwing beschrijft acht thema's. Elk thema beschrijft de inpassing en meerwaarde van de voorgestelde ontwikkeling op de locatie van het Vendorama. Deze acht thema's vormen de stedenbouwkundige onderbouwing bij de vergunningaanvraag van Mercado.

Introductie - tweede lijn Grote Markt

0. Atypisch bouwblok en grote gebouwen

Thema's:

1. Geschiedenis - succesvolle interventies

Van vergeten gebied naar representatief stadsdeel

2. Geschiedenis - bijzondere publieksfunctie

Van ontoegankelijke achterkant naar openbare voorkant

3. Stedenbouw - kennis als kans

Stalplein verbinden met een grotere structuur

4. Stedenbouw - nieuw bouwvolume

Van Stalstraat naar Stalplein

5. Stedenbouw - vertrappende opbouw

Van rechthoekige doos naar vertrappend volume

6. Stedenbouw - vergroening

Van grijze daken naar groen daklandschap

7. Stedenbouw - hoogte accent aan de Grote Markt

Van lage Rode Weeshuisstraat naar hoge Grote Markt

8. Bestemming - nieuwe woonmilieus

Van winkel naar mixed-use

Conclusie

0. Introductie - tweede lijn Grote Markt

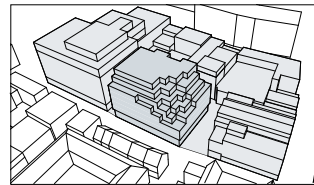


Atypisch bouwblok en grote gebouwen

Het Vendorama maakt onderdeel uit van een bouwblok omsloten door de Grote Markt, de Oude Ebbingestraat, de Rode Weeshuisstraat en de Oude Boteringestraat. De voormalige V&D, de voormalige Spaarbank en de huidige H&M vormen de hoekpunten van dit blok. De bouwblokken in de binnenstad zijn veelal op de straat gericht in de buitenranden. De binnenterreinen zijn voornamelijk open, of met lagere bebouwing bebouwd. Dit is niet zo in het geval van het Vendorama. Zijn monolithische massa ontleent het bouwblok direct achter de naoorlogse Noordwand zijn binnenterrein. Het bouwblok is daarmee atypisch in de binnenstad.

Wanneer men naar de bebouwing achter de Noordwand van de Grote Markt kijkt, ziet men architectuur van een grotere schaal dan het overgrote deel van de stad. Dit is goed te zien op het Kwinkenplein, de noordzijde van de Rode Weeshuisstraat en in de Broerstraat. Deze as, die vanaf de Martinitorren tot en met het Harmoniecomplex loopt via de Rode Weeshuisstraat noemen we in dit document 'de tweede lijn' achter de Grote Markt. Dit is een as met kleinschalige pleinen en grote gebouwen.

Bovenstaande concludeert dat het Vendorama onderdeel is van een atypisch bouwblok in een as van grote gebouwen en kleine pleinen.



Het Kwinkenplein (achterzijde Noordwand)



Voormalige V&D aan het Kwinkenplein



Het Vendorama in de Rode Weeshuisstraat



De bibliotheek aan de Oude Boteringstraat



Het academiegebouw in de Broerstraat

1. Geschiedenis - succesvolle interventies



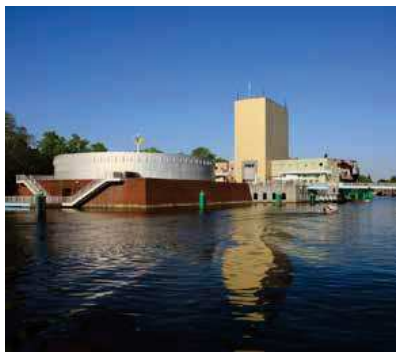
Van vergeten gebied naar representatief stadsdeel

Kijkend naar de bedrijvigheid en de aantrekkelijkheid van het wandelgebied rondom de Grote Markt, lijkt de Noordwand van de grote Markt de grens van het centrum. De naoorlogse marktwand werkt als barrière in de noord-zuid structuur van de binnenstad.

De gemeente Groningen heeft in de afgelopen decennia succesvol ingegrepen in de structuur van de stad. Daarbij is de combinatie van een nieuwe ruimtelijke structuur gecombineerd met een hoogwaardig architectonisch object succesvol gebleken. Een goed voorbeeld is de enorme opwaardering van de Folkingestraat. De verbinding van het zuidelijk gelegen stationsgebied met het stadshart door de museumbrug heeft geleid tot een nieuw getransformeerde, levendige en aantrekkelijke wandel- en fietsroute. Andere voorbeelden zijn het westelijk gelegen Westerhaven complex en het Groninger Forum in het oosten. Ook het Waagstraatcomplex, die de route vanuit de Herestraat doortrekt tot de Noordwand van de Grote Markt is een succesvol voorbeeld.

Het plan voor het Marktkwartier volgt een vergelijkbare aanpak. De combinatie van de versterking van verschillende structuren van straten, stegen, en pleinen met een krachtige functie op de begane grond maakt het bestaande bouwblok meer alzijdig. Het aanhaken van de Rode Weeshuisstraat op de wandelroutes van de bestaande stedelijke structuur neemt de barrière-werking weg. Deze interventie geeft daardoor een impuls aan het noordelijke deel van de binnenstad.

1994



Beleid: de stad beter maken door nieuwe infrastructuur te combineren met een programma dat ertoe doet. De aanleg van de Museumbrug leidde tot een opwaardering van de gehele Kijk in 't Jat straat.

1995



Door de aanleg van het Waagstraatcomplex ontstond het Waagplein: een bijzondere publieke stadsruimte, gekoppeld aan de Herestraat.

2001



De ontwikkeling van het Westerhaven gebied in 2001 heeft het westen van de stad geactiveerd en daarmee op de kaart gezet.

2019



De ontwikkeling van het Groninger Forum, dat bijna is afgerond, heeft het oosten van de stad een nieuw karakter gegeven. De vernieuwing van de Oosterstraat zal dit versterken.

2022



Na de ontwikkelingen in het zuiden, westen en oosten van de stad geeft het Marktkwartier het noorden van de stad een nieuwe impuls.

2. Geschiedenis - bijzondere publieksfunctie



Bijzonder vrijstaand gebouw: Korenbeurs

Van ontoegankelijke achterkant naar openbare voorkant

Als gevolg van de wederopbouw is de Rode Weeshuisstraat ingrijpend veranderd. Voor de oorlog was de straat veel smaller. Het Vendorama pand bepaalt voor een groot deel de beleving van de Rode Weeshuisstraat. Dit gebouw was de plek van de bevoorrading van het V&D-complex. Dit warenhuis heeft in de meest succesvolle jaren de gebouwen vergroot en uitgebreid. Het Vendorama is een 17 meter hoog volume met gesloten gevels. De onaantrekkelijke, dichte begane grond en de slechte kwaliteit van de openbare ruimte eromheen doen deze straat als de achterkant van de Grote Markt aanvoelen. Het bestaande bestemmingsplan 'bevriest' de bestaande bebouwing in zijn huidige vorm.



Historische aanvoerroute van voedsel



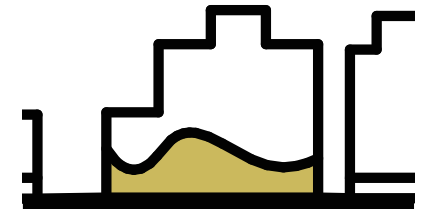
Huidige Vendorama: weinig waarde



Bijzonder vrijstaand gebouw: Goudkantoor



Een Markthal aan het Stalplein



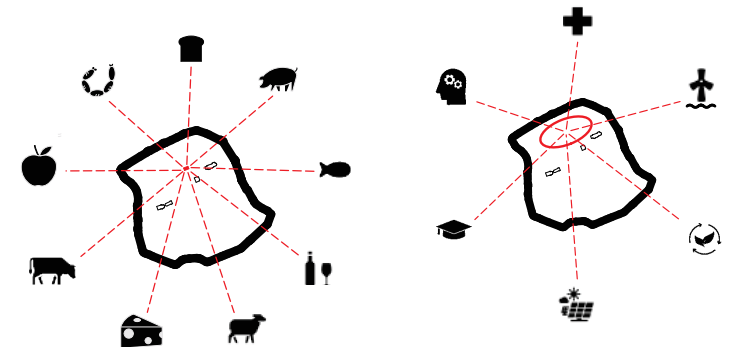
Een monumentale ruimte voor de stad

3a. Stedenbouw - kennis als kans



Stalplein verbinden met een grotere structuur

Ten noorden van de Grote Markt is een sequentie van grotere stedelijke ruimtes te herkennen. In het westen begint dat met het Harmoniecomplex die overloopt in de Broerstraat, Rode Weeshuisstraat, het Kwinkeplein en eindigt bij het Martinikerkhof. Deze route verbindt bijzondere stadsruimtes zoals het Uurwerkersplein en het plein voor het academiegebouw. In de Binnenstadvisie is de Rode Weeshuisstraat en zijn omgeving onderdeel van het uitvoeringsprogramma. De Leidraad Openbare Ruimte is hierbij richtinggevend. Middels herinrichting van de Rode Weeshuisstraat naar verblijfsgebied kan het karakter enorm verbeteren en wordt de straat een plek waar mensen willen zijn. De universiteit is als kennisinstelling een belangrijke speler in de processen die hierin reeds gestart zijn. Wanneer allerlei partijen, die zich bezighouden met kennis van energietransitie enerzijds en kennis uit de regio anderzijds, worden betrokken in de programmering kan een zogenaamde kennis-as ontstaan. De mogelijkheden van het project met deze werktitel worden momenteel door verkend.



Het Harmonie-complex



Het Uurwerkersplein



Het Academiegebouw aan de Broerstraat



Vendorama aan de Rode Weeshuisstraat



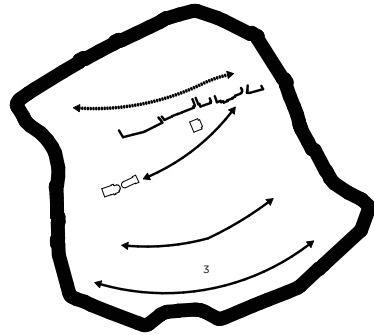
De Martinitoren vanaf het Kwinkeplein

3b. Stedenbouw

STRUCTUREN



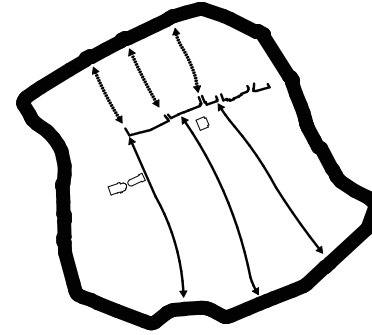
De Ubbo Emmiussingel



De oost-west structuur bestaat uit aantrekkelijke publieke ruimtes:
1. Vismarkt - Grote Markt - Prinsenhof
2. Gedempte Zuiderdiep
3. De Singels
4. Te definiëren kans voor nieuwe structuur

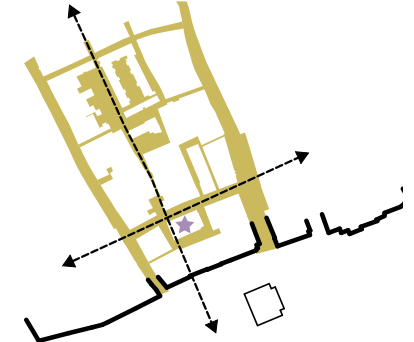


De Herestraat eindigend op de Grote Markt



De Noordwand werkt momenteel als barrière in de ruimtelijke noord-zuid structuur, waar voorheen juist ook de noord-zuid routes belangrijk waren.

VERBINDEN VAN STRUCTUREN



De ruimtelijke structuur van het Marktkwartier biedt kansen voor het verbinden van routes langs de noord-zuid (Herestraat) en oost-west richting. Hierdoor ontstaat een nieuwe route in de tweede lijn.



'Stalplein' huidige situatie



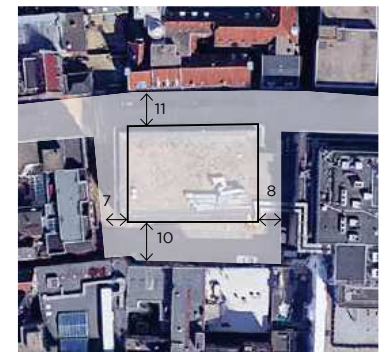
De huidige situatie van de Stalstraat



Vanuit de Oude Ebbingestraat



Vanuit de Oude Boteringestraat



Bovenaanzicht van de huidige situatie

4. Stedenbouw – nieuw bouwvolume

Van Stalstraat naar Stalplein



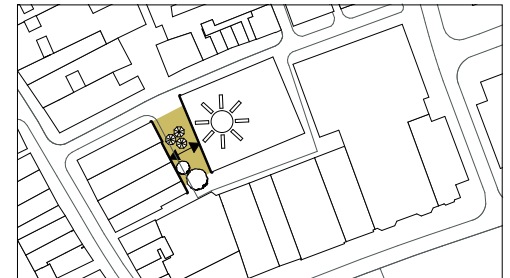
Voorstel: het creëren van een Stalplein door het Vendorama richting het oosten (links) te verplaatsen.
Stippellijn = huidige bestemmingsplan

Om de openbare ruimte rondom het gebouw ingrijpend te verbeteren wordt de westelijke rooilijn van het gebouw richting het oosten verplaatst. Er komt daardoor meer licht, zon en lucht in de Rode Weeshuisstraat. De verbrede Stalstraat wordt hierdoor een plein aan de kennisas met een aantrekkelijk adres: het Stalplein. De huidige achterkant van de Boteringestraat met onder andere het Land van Kokanje krijgt zo een tweede voorkant aan het Stalplein. De steeg naast het Land van Kokanje en de steeg naast het Rode Weeshuis komen dan uit op deze ruimte, waardoor de doorwaadbaarheid en de verblijfskwaliteit van dit stuk binnenstad vergroot wordt. De stad zou de ontwikkeling van een passage of doorgang dóór de Noordwand, als verlenging van de Herestraat kunnen stimuleren. Het zou ook kunnen dat deze als vanzelf gaat ontstaan.

De overbrugging tussen het Vendorama pand en de V&D zal niet worden teruggebouwd, waardoor de twee gebouwen prettiger en duidelijk afleesbaar naast elkaar komen te staan



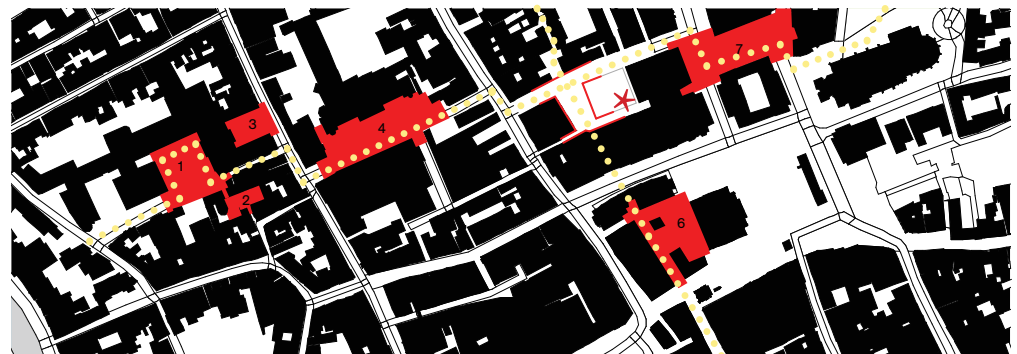
Het plein aan de westzijde



Het plein aan de westzijde



De huidige Stalstraat; het Vendorama en de voormalige Spaarbank op de hoek van de Boteringestraat en de Rode Weeshuisstraat.



De huidige reeks van pleinen aan de noordzijde van Groningen:

1. Harmoniekwartier, 2. Uurwerkerskwartier, 3. Talencentrum RUG 4. Broereplein, 6. Waagplein, 7. Kwinkeplein

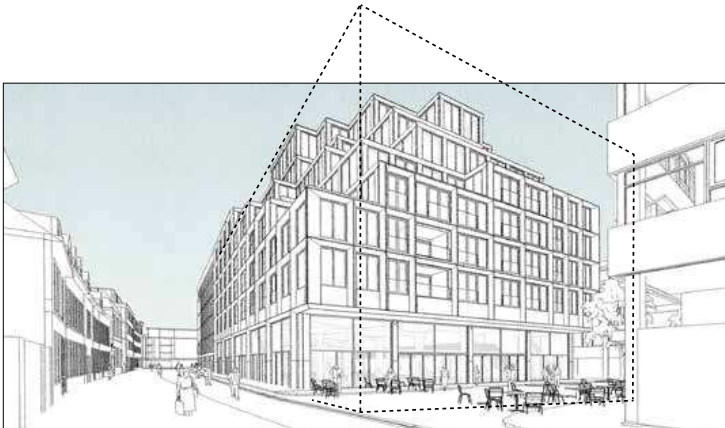
5. Stedenbouw - vertrappende opbouw

Van rechthoekige doos naar vertrappend volume

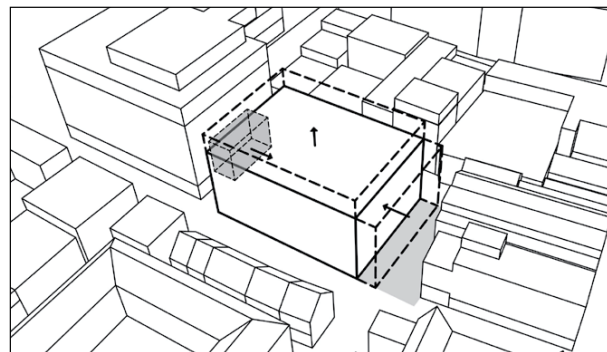


Stippellijn is 18 meter zoals in het bestemmingsplan

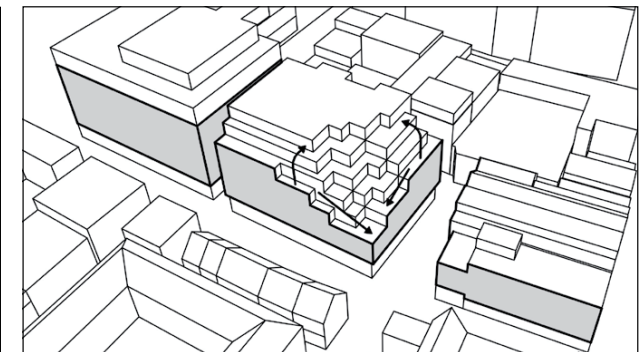
Het huidige bestemmingsplan voorziet in een volume van achttien meter, zoals de foto laat zien. De verhoudingen in het grondvlak van het perceel zijn niet optimaal om goede plattegronden voor woningen of kantoren te maken. Het nieuwe voorgestelde bouwvolume sluit beter aan op de bouwhoogtes in de straat en zijn omgeving. Het is zo laag mogelijk aan de Rode Weeshuisstraat en het Stalplein. Het volume loopt trapsgewijs op richting de Stalstraat tot een hoogte van 28,5 meter. Op deze manier komt er meer licht en lucht in de Rode Weeshuisstraat en ontstaat er meer zicht vanuit de woningen richting het zuidwesten.



1. Meer licht en lucht in de Rode Weeshuisstraat door vertrappend volume
 2. Door teruglegging van de rooilijn ontstaat een plein aan de westzijde (rechts)
- Stippellijn is het volume zoals in het bestemmingsplan



Volume versmallen en verhogen ten bate van plein
In ontwikkeling



Hoogte aansluiten bij context en schaal van de straat
In ontwikkeling

6. Stedenbouw - vergroening



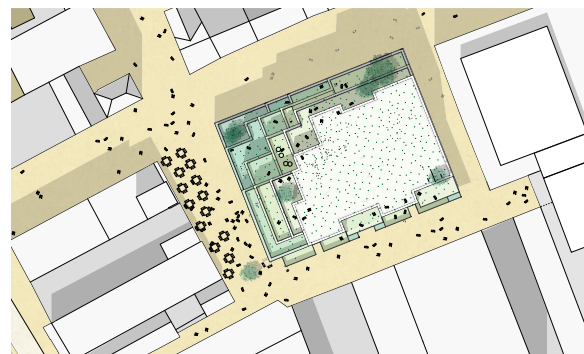
Van grijze daken naar groen daklandschap

De stad is stenig met al zijn bestrating en gebouwen. Dit karakter leidt tot problemen voor de afvoer van regenwater. De bestaande riolering kan bij extreme regenbuien het water slecht afvoeren. In de toekomst zullen deze regenbuien frequenter en nog extremer voorkomen. Als onderdeel van de nieuwste plannen voor de binnenstad zet men in op vergroening. Dit draagt bij aan de bufferfunctie van de publieke ruimte tijdens hevige regenval én aan de beleving en het comfort van de stad.

LOLA Landscape Architects heeft in samenwerking met de gemeente Groningen de 'Leidraad Openbare Ruimte' opgesteld. Hierin is de voormalige V&D locatie aangemerkt als potentieel groen dak. Met het vertrappen van het volume ontstaan dakterrassen die plek bieden voor deze vergroening. Door de vertrapping kan men het groen ook waarnemen vanaf het maaiveld. Hierdoor dragen de groene dakterrassen zowel bij aan de woonkwaliteit van de individuele woning als aan een aantrekkelijke groenbeleving in de stad en een duurzame, klimaatbestendige binnenstad.



Leidraad Openbare Ruimte: vergroening van de binnenstad inclusief groene daken op voormalige V&D



Inpassing groene daken op Vendorama

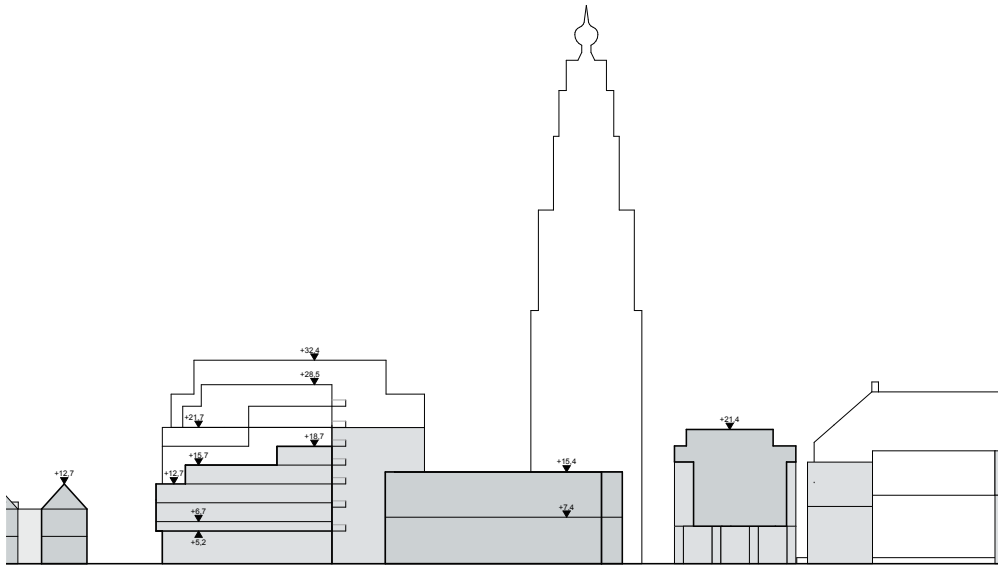


Referentie: groene dakterrassen

7. Stedenbouw - hoogte accent aan de Grote Markt

Van lage Rode Weeshuisstraat naar hoge Grote Markt

De bijzondere gebouwen rondom de Grote Markt zijn hoger dan de rest van de stad. Het nieuwe volume wordt lager dan de dakopbouw van het V&D gebouw. Het volume is dusdanig vormgegeven zodat het 28,5 meter hoge deel van het gebouw vanuit de stad nauwelijks waarneembaar is. Alleen vanaf een deel van de Grote Markt is het te zien. Het Marktkwartier onderstreept door de ligging in de tweede lijn van de Grote Markt zijn rol op de achtergrond. Daarmee wordt de historische betekenis van de Grote Markt als centrum van de historische binnenstad omarmt. Achter de Noordwand komt op de tweede lijn een gebouw tot stand dat zowel aanspreekt in architectuur als programma.



Doorsnede. Van links naar rechts: Rode Weeshuisstraat, Stalstraat, Grote Markt



Schaal Rode Weeshuis



Oplopende schaal richting Grote Markt



Noordwand Grote Markt



Grote Mark vanuit de Oosterstraat



Grote Markt

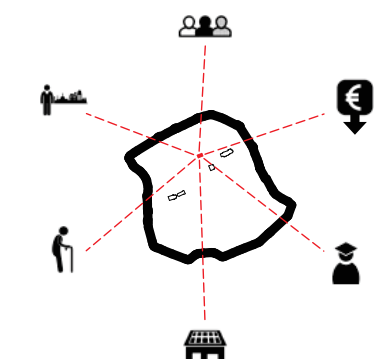
8. Bestemming - nieuwe woonmilieus



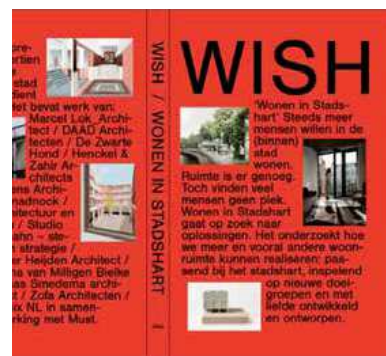
Collage penthouse met 'tuin' op hoogte

Van winkel naar mixed-use

In 2016 startte de gemeente Groningen de manifestatie 'Wonen in stadshart'. In de publicatie WISH wordt onder andere gesproken over de verdichting van de stad en het aantrekken van nieuwe woonmilieus. Groningen staat bekend om zijn grote studentenpopulatie, maar de stad wil het centrum ook een afspiegeling laten zijn van de demografische diversiteit van alle bewoners. In het plan worden kwalitatief hoogwaardige woningen gerealiseerd, met een variatie in grootte zodat de woningen geschikt zijn voor verschillende doelgroepen. Om een voorbeeld te noemen: een familie die nu buiten de stad woont met tuin, kan in het Vondorp op hoogte wonen met een riant dakterras. Er wordt mogelijk een beperkte hoeveelheid parkeerplaatsen in een kelder gerealiseerd. Ook het (elektrisch) fietsparkeren wordt in de kelder gepland.



Diversiteit aan gebruikers



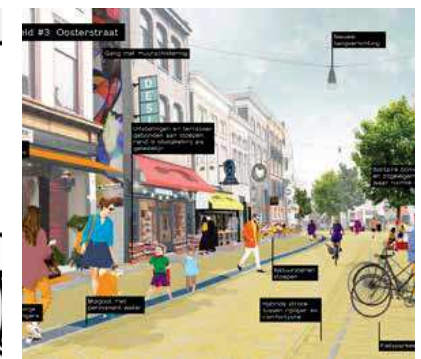
Manifestatie: nieuwe woonmilieus



Hoogte-accnten - manifest 'WISH'



Groningen: wonen in de binnenstad



Leidraad: aantrekkelijke openbare ruimte

Conclusie

We concluderen dat het Vendorama onderdeel is van een atypisch bouwblok in een as van grotere gebouwen en kleine pleinen. Dit atypische karakter biedt aanleiding voor een maatwerk benadering. Daarvoor hebben we 8 thema's benoemd.

Geschiedenis: van vergeten gebied naar representatief stadsdeel

Conclusie: het noorden van de stad heeft een overtuigende impuls nodig die zich onderscheidt in programmering, kwaliteit en formaat. Dat kan door een mix van winkels (versmarkt) en hoogwaardige appartementen.

Geschiedenis: van ontoegankelijke achterkant naar openbare voorkant

Conclusie: het Vendorama wordt een hoofdgebouw, volledig losgekoppeld van de voormalige V&D. Een uniek gebouw in de stad, zoals het Goudkantoor, de Korenbeurs en het stadhuis ook alzijdig zijn.

Stedenbouw: Stalplein verbinden met een grotere structuur

Conclusie: de programmering in de plint wordt alzijdig ontworpen en haakt in op de recentelijke ontwikkelingen aan de Stalstraat zijde van de Noordwand. De recente appartementsgebouwen en de horeca van de Boteringestraat kunnen in combinatie met de versmarkt en de nieuwe appartementen er bovendien voor zorgen dat de huidige achterkant een voorkant wordt.

Stedenbouw: van Stalstraat naar Stalplein

Conclusie: om tot de best mogelijk impuls te komen wordt het gebouw opgeschoven richting het oosten en ontstaat er een plein. Het plein voegt zich in de route van de tweede lijn ('kennis-as') die van west naar oost loopt langs bijzondere stadsruimtes.

Stedenbouw: van rechthoekige doos naar vertrapend volume

Conclusie: het huidige volume van de Aldi en de dichte gevel doen geen recht aan de Rode Weeshuisstraat. Om het straatbeeld en de zontoetreding te verbeteren wordt het nieuwe volume teruggetrapt. Er ontstaat lucht en licht ten bate van de straat.

Stedenbouw: van grijze daken naar groen daklandschap

Conclusie: de vernieuwing van de openbare ruimte wordt uitgebuit door aan te haken op de vergroening van de stad conform de Leidraad Openbare Ruimte. Een daklandschap van tuinen zorgt voor meer biodiversiteit en een mooi straatbeeld.

Stedenbouw: van lage Rode Weeshuisstraat naar hoge Grote Markt

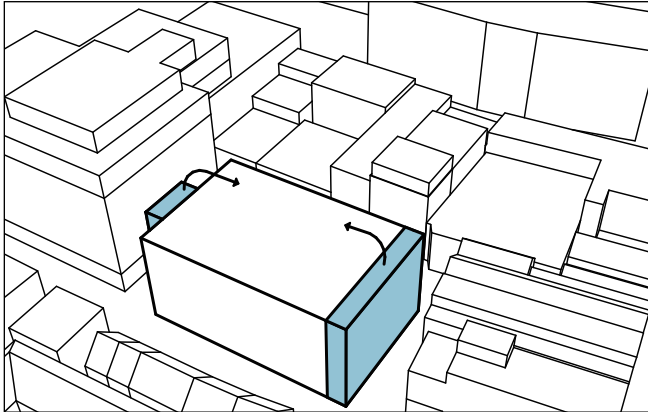
Conclusie: de bijzondere gebouwen rondom de Grote Markt zijn hoger dan de rest van de stad. Het Vendorama haakt aan op deze historische ontwikkeling door aan de Rode Weeshuisstraat lager te blijven en getrapt op te lopen richting de Grote Markt, echter zonder dominant te worden aan de Grote Markt.

Bestemming: van winkel naar mixed-use

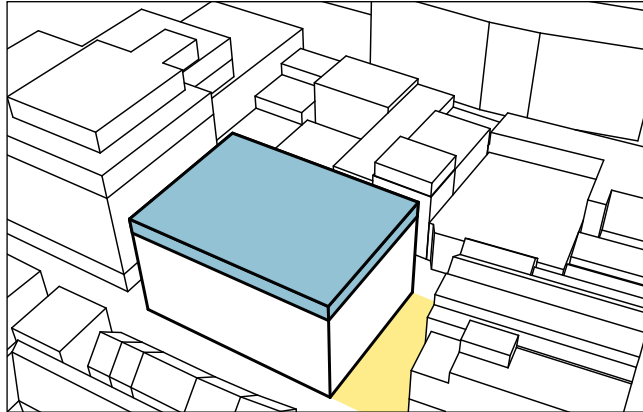
Conclusie: de veranderende visie op winkelen en wonen doen grote winkelketens verdwijnen en bijzondere woonmilieus opkomen. Hier haakt het Vendorama op in door het maaiveld als versmarkt-beleving te programmeren en bijzondere woningen te maken op de verdiepingen.

UITGANGSPUNTEN BOUWENVELOP

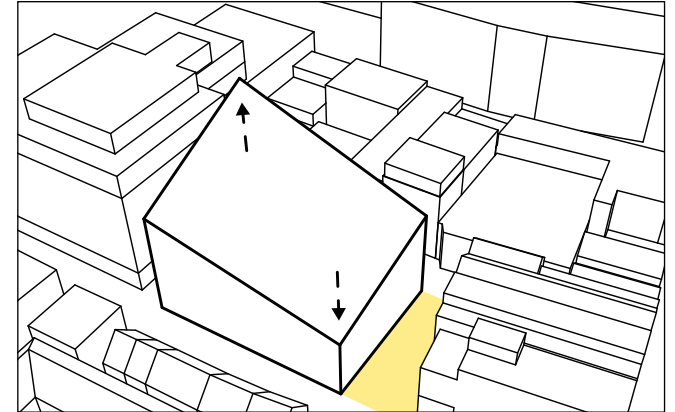
Totstandkoming nieuw bouwvolume



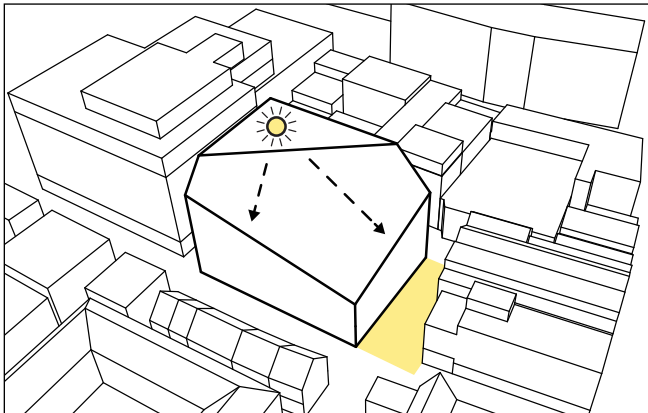
Gebouwmassa versmallen, luchtbrug verwijderen. Volume herpositioneren.



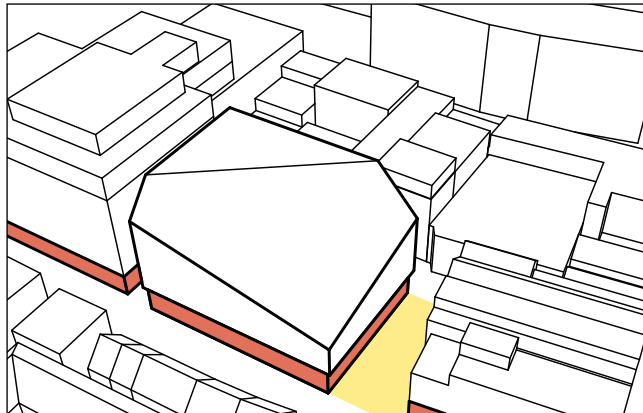
Nieuw volume. Verbrede Stalstraat wordt Stalplein.



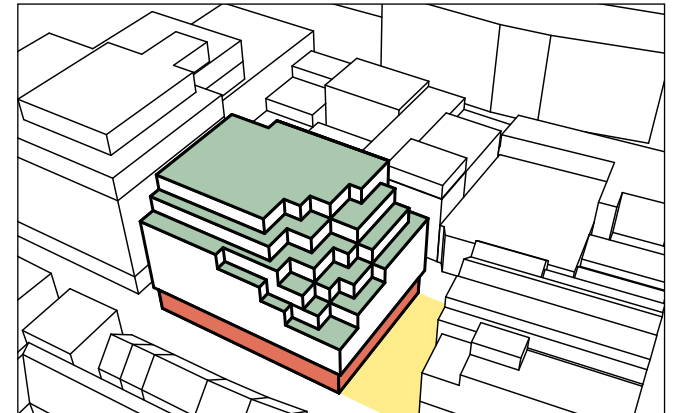
Aansluiten bij omliggende bouwhoogtes door aanpassing volume.



Hoogte reduceren. Zon op Stalplein en in de Rode Weeshuisstraat.

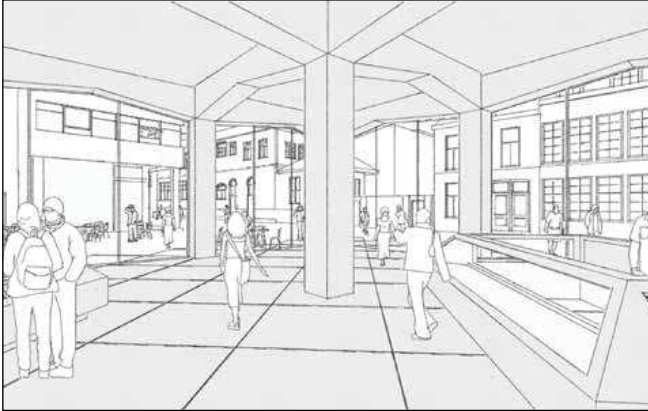


Setback op begane grond: aansluiting op publieke plinten.

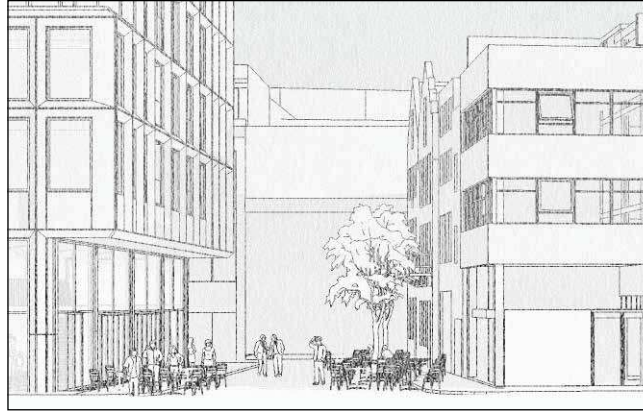


Verzaching van het volume en toevoeging van groen: terrasvorming.

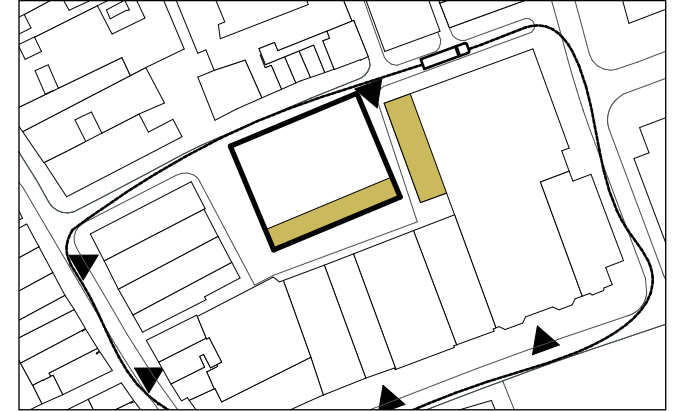
Samenvatting stedenbouwkundige uitgangspunten



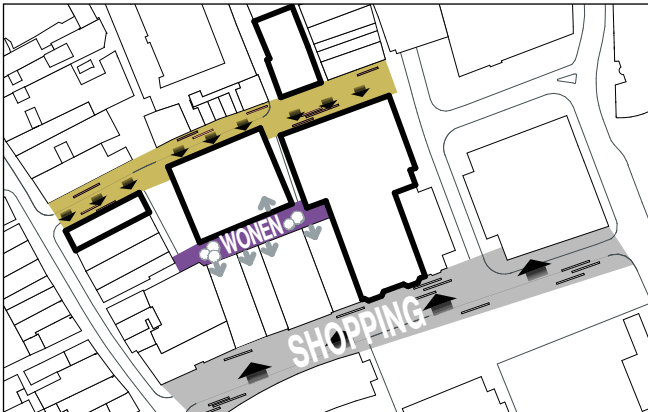
Royale plint voegt kwaliteit toe aan openbare ruimte



Plein creëren aan westzijde



Huidige bevoorrading. In toekomst verplaatsen naar voorzijde



Winkelstraat aan Grote Markt, woonstraat in Stalstraat, verblijfsgebied in Rode Weeshuisstraat.

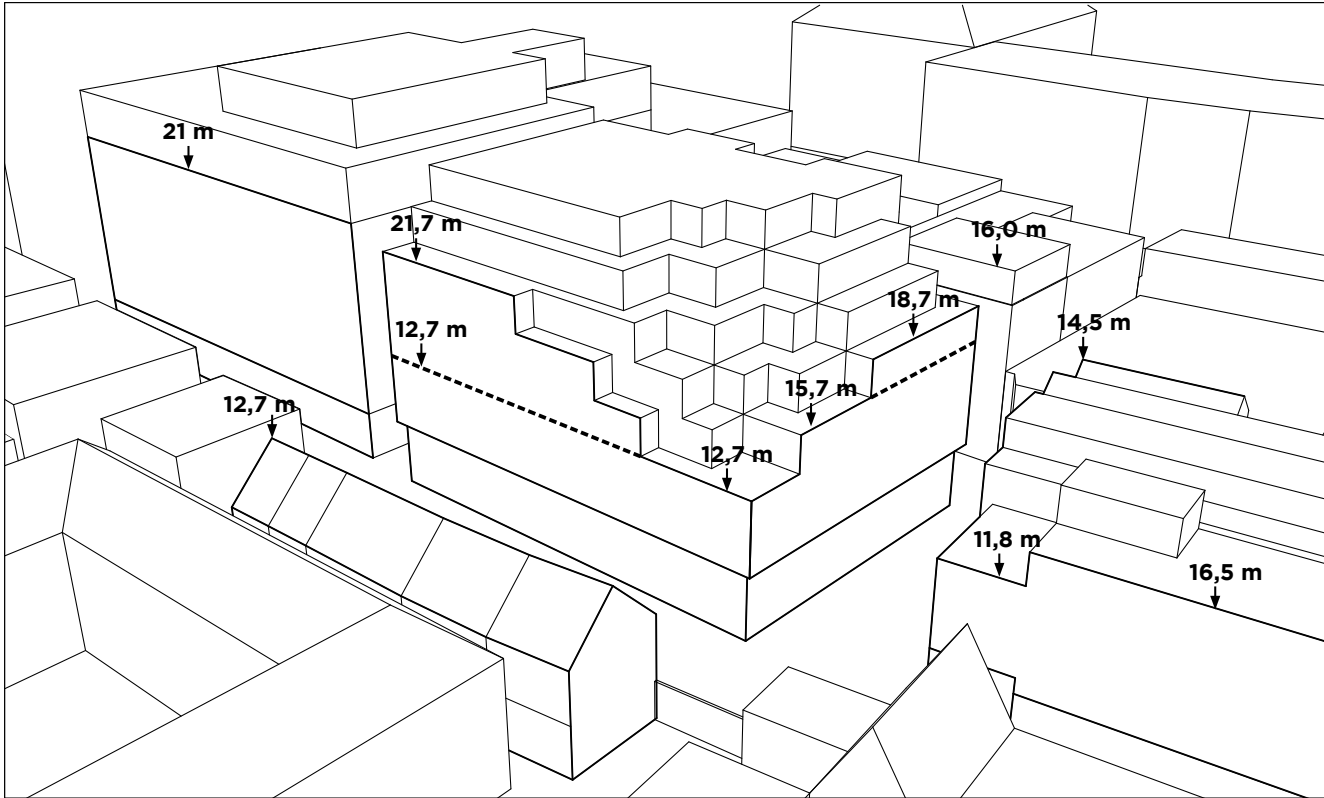


Doorwaadbaarheid van bouwblok vergroten en verbeteren connecties

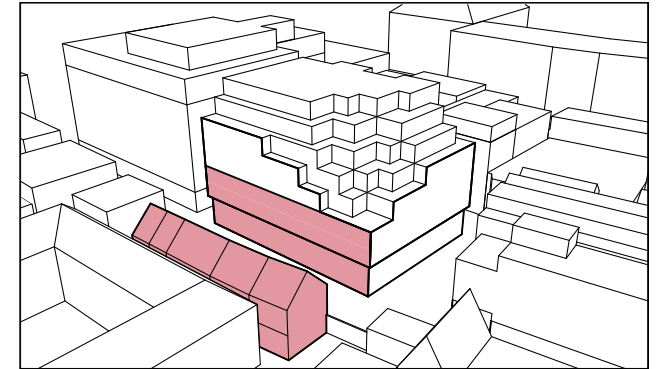


Aansluiten op korrelgroottes en bouwhoogtes

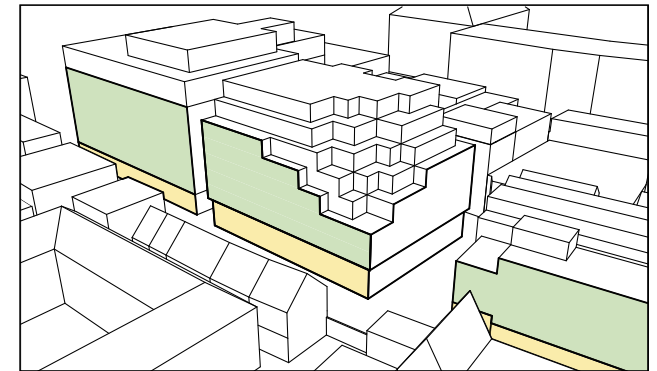
Bouwhoogtes vogelvlucht



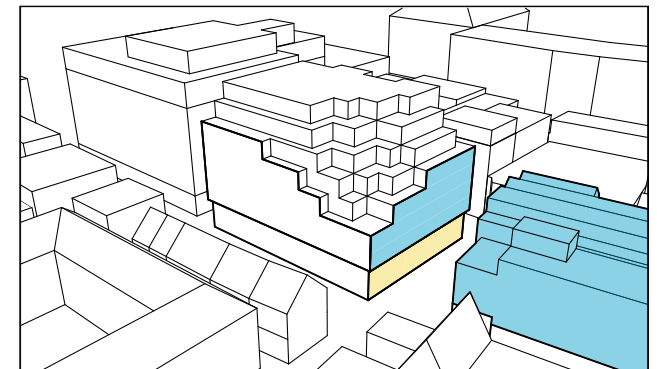
Bouwhoogtes context



1. Aansluiting Rode Weeshuis - Vendorama

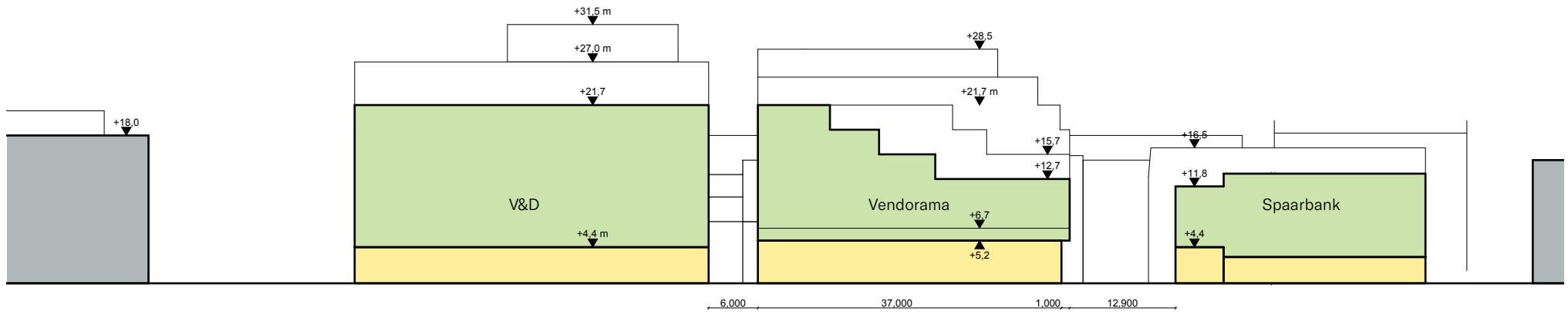


2. Aansluiting V&D - Vendorama

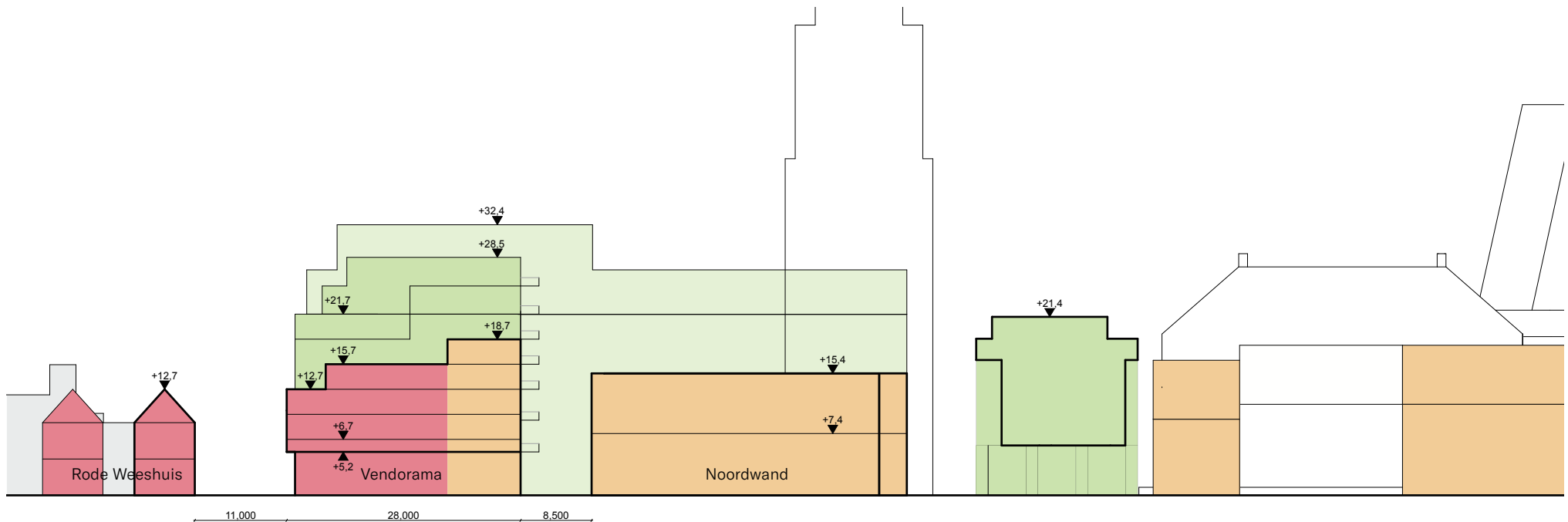


3. Aansluiting Boteringestraat - Vendorama

Doorsnedes



Doorsnede Rode Weeshuisstraat



Doorsnede Stalplein

ZONNESTUDIE

Schaduwstudie toelichting



Voor het ontwerp zijn diverse schaduwstudies gebruikt. In de schaduwstudies is de maximale bouwenvelop binnen het huidige bestemmingsplan vergeleken met het ontwerp. Met de maximale bouwenvelop wordt de bestaande planologische situatie bedoeld.

Uit de schaduwstudie is de verbetering van de Rode Weeshuisstraat en het Stalplein op te maken. Het Stalplein is een nieuwe (straat)naam die bedacht is voor het stuk Stalstraat dat ten westen van het ontwerp ligt. Aan het Stalplein liggen onder andere de (achter)gevels van enkele panden die een adres aan de Oude Boteringestraat hebben.

Voor de verbetering van de Rode Weeshuisstraat kan onder andere naar de schaduwstudie van de westgevel worden gekeken. Wanneer je bijvoorbeeld kijkt naar de situatie op 21 juni om 14:00, dan zie je dat er met het ontwerp meer zonlicht in de Rode Weeshuisstraat valt dan mogelijk binnen de bestaande planologische situatie.

Door de bestaande gebouwcontour van het gebouw in zijn geheel richting oosten te verplaatsen is een plein ontstaan aan de westkant van het gebouw. Dit voormalige stukje Stalstraat ligt in de bestaande planologische situatie een groot deel van de dag in de schaduw. Door de verplaatsing van de gebouwcontour valt er nu veel meer zon in de straat (het toekomstige Stalplein). Dit is onder andere te zien op 21 juni om 14:00 in de westgevel.

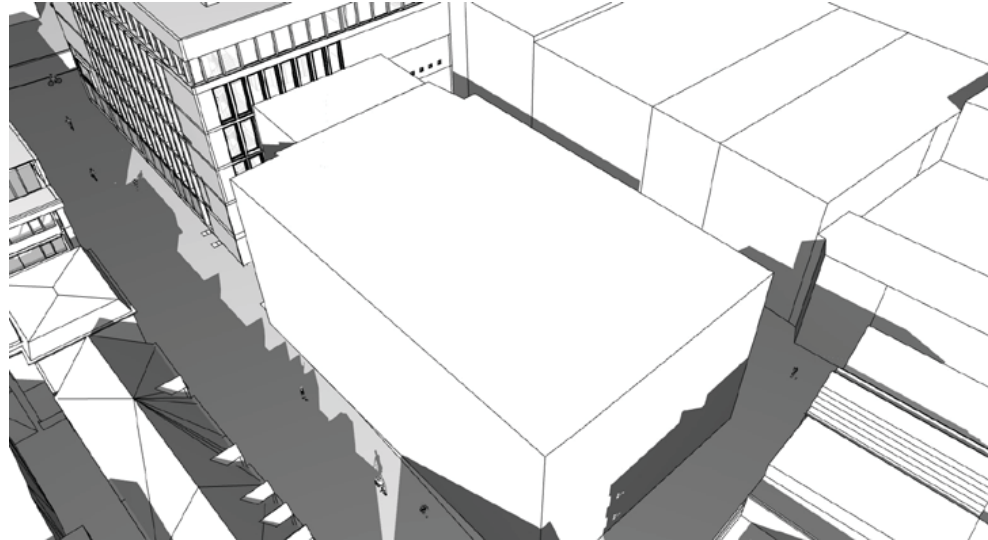
De verschuiving van het gebouw, en daarmee de vorming van het plein, zorgt voor meer zon op de gevels in de Rode Weeshuisstraat. Dit is onder andere te zien in de zuidgevel op 21 september tussen 12:00 en 16:00.

Op die plekken waar geen verbetering mogelijk was, is het gebouw zo ontworpen dat er geen verslechtering van de situatie ontstaat. De hoeveelheid zonlicht die op de achtergevels van de Oude Boteringestraat valt is bijvoorbeeld gelijk gebleven. Dit is te zien in de noordgevel op 21 maart om 11:00.

Naast de verbetering van de bestaande omgeving is de potentie en woonkwaliteit van het gebouw zelf sterk verbeterd. De westgevel van het ontwerp staat een groot deel van de dag in de zon. In de bestaande planologische situatie ligt de westgevel langer in de schaduw. Dit is onder andere te zien in de zuidgevel studie van 21 maart, tussen 13:00 en 18:00.

Vergelijking

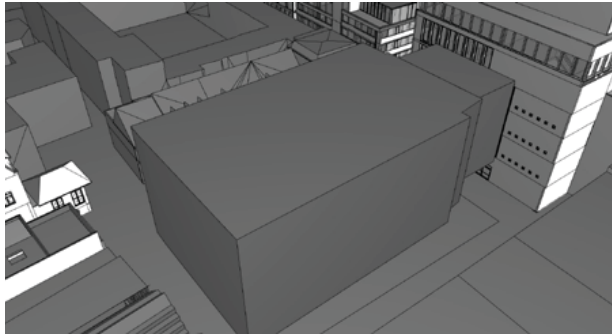
bestaande planologische situatie



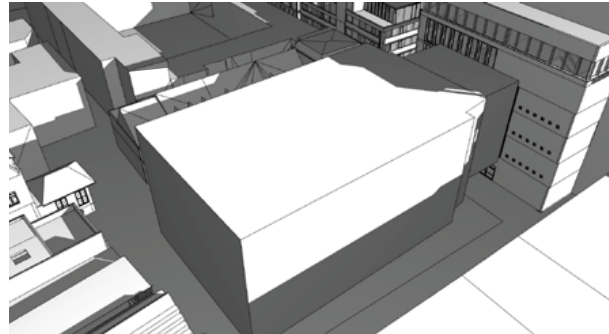
Mercado



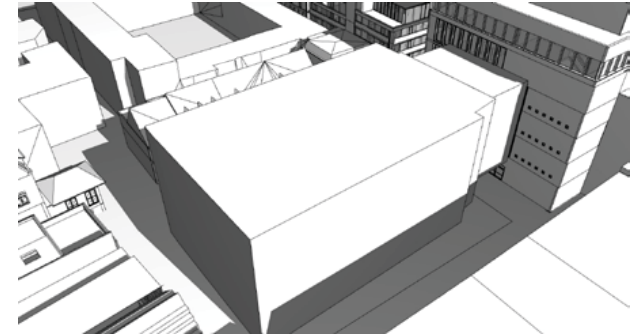
Zuidgevel 21 maart



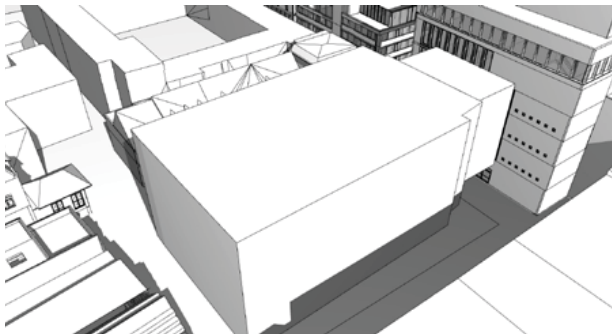
21 maart 08:00



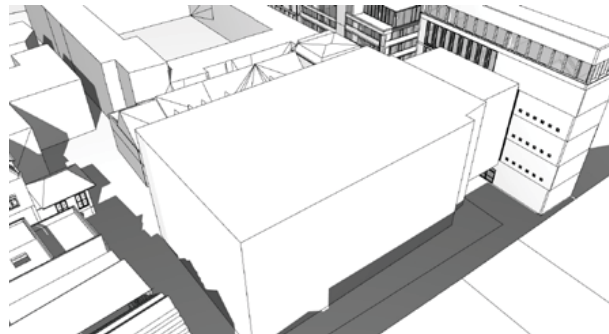
21 maart 10:00



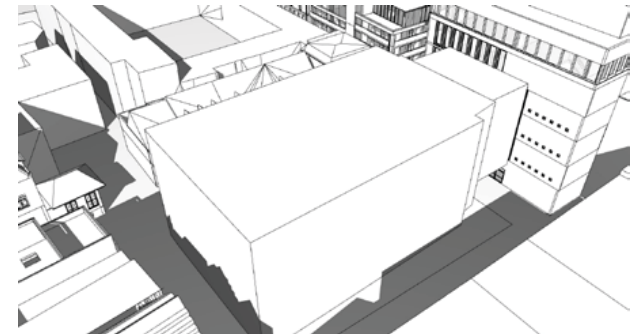
21 maart 12:00



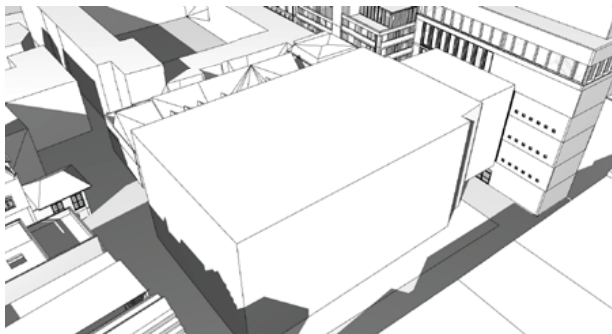
21 maart 13:00



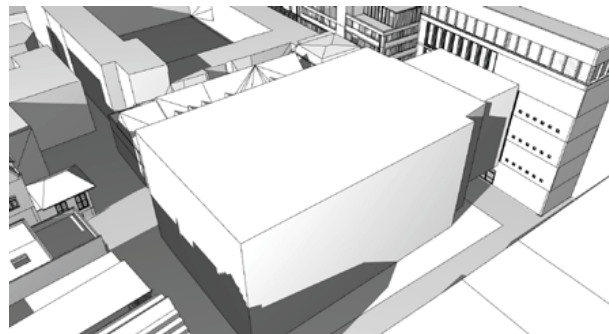
21 maart 14:00



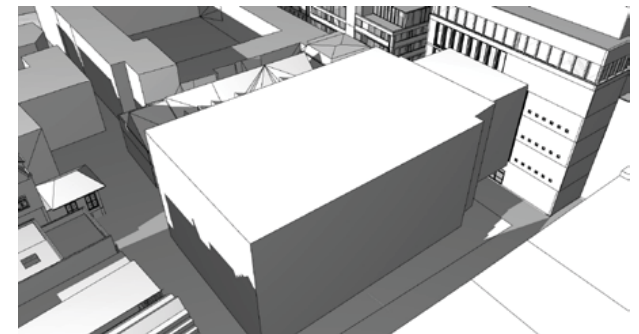
21 maart 15:00



21 maart 16:00



21 maart 17:00



21 maart 18:00

Zuidgevel 21 maart



21 maart 08:00



21 maart 10:00



21 maart 12:00



21 maart 13:00



21 maart 14:00



21 maart 15:00



21 maart 16:00

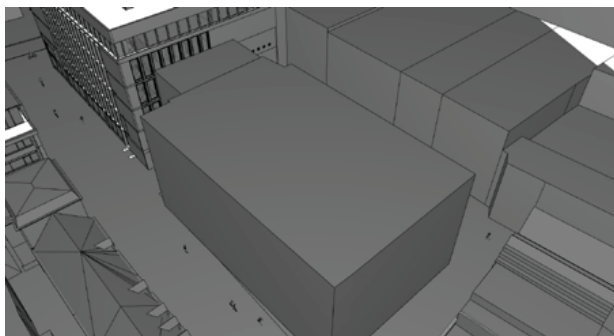


21 maart 17:00

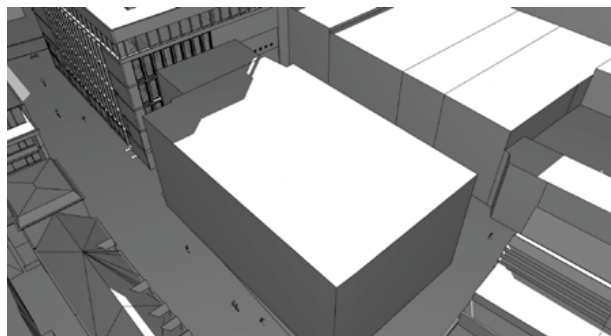


21 maart 18:00

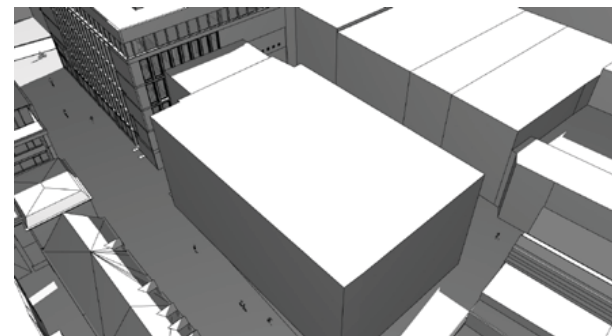
Westgevel 21 maart



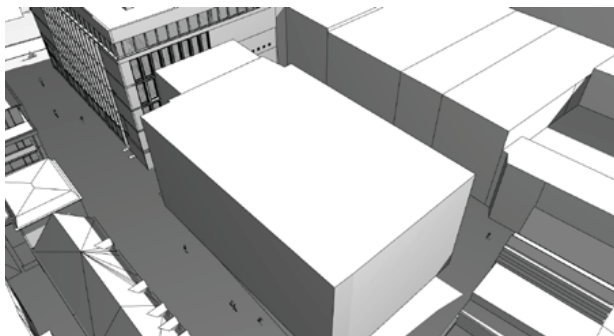
21 maart 08:00



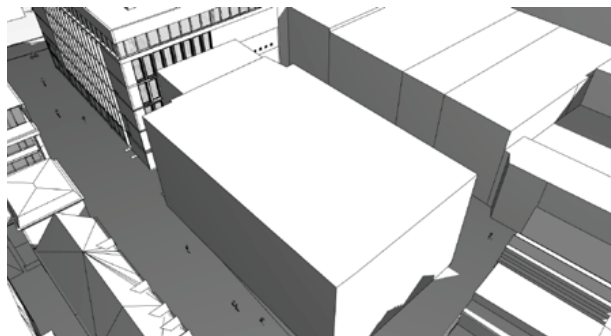
21 maart 10:00



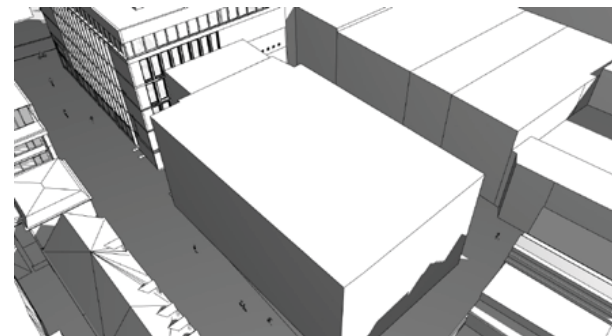
21 maart 12:00



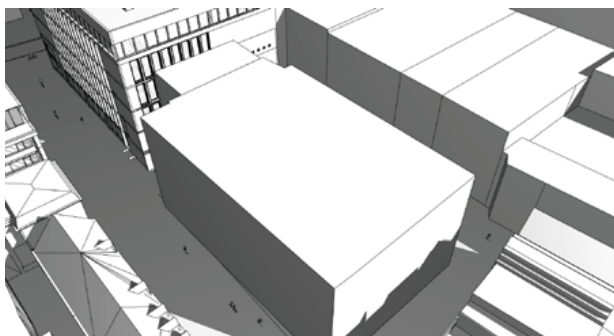
21 maart 13:00



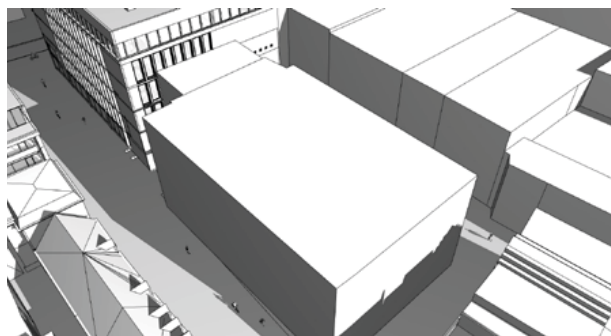
21 maart 14:00



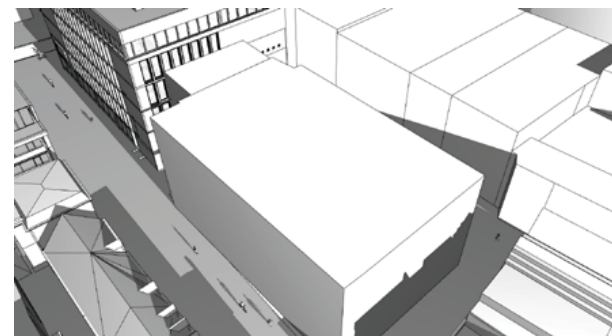
21 maart 15:00



21 maart 16:00



21 maart 17:00

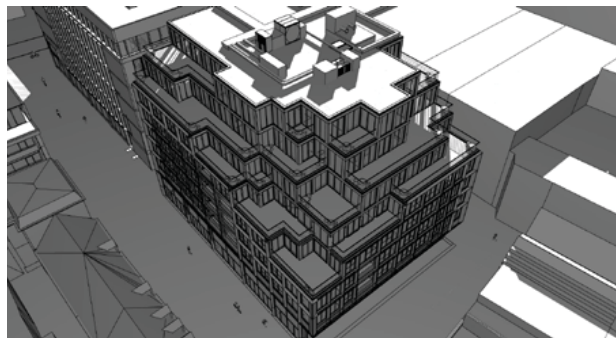


21 maart 18:00

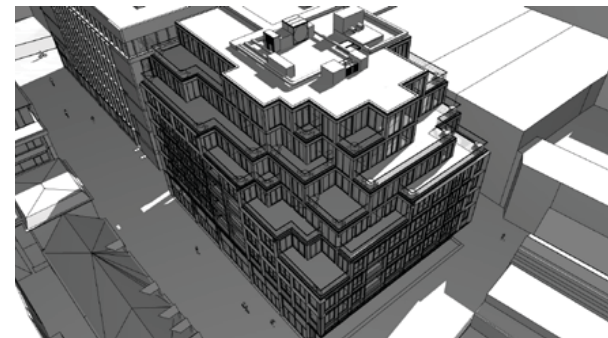
Westgevel 21 maart



21 maart 08:00



21 maart 10:00



21 maart 12:00



21 maart 13:00



21 maart 14:00



21 maart 15:00



21 maart 16:00

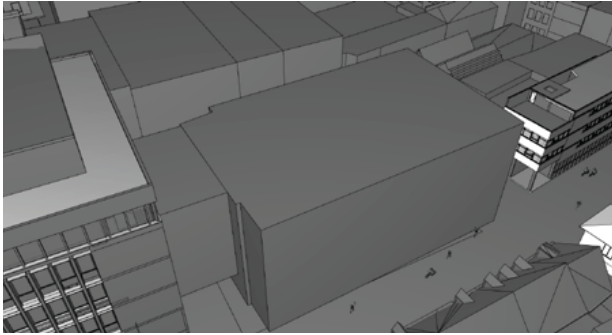


21 maart 17:00

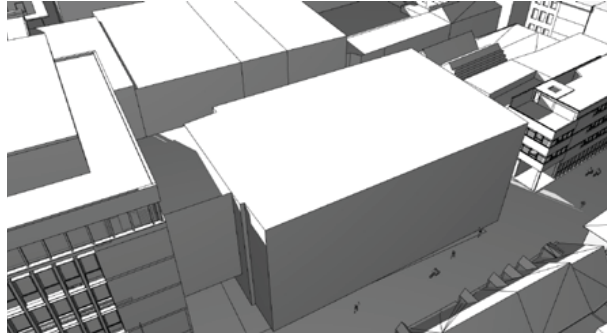


21 maart 18:00

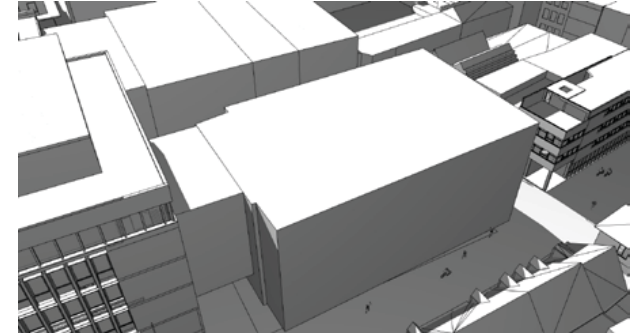
Noordgevel 21 maart



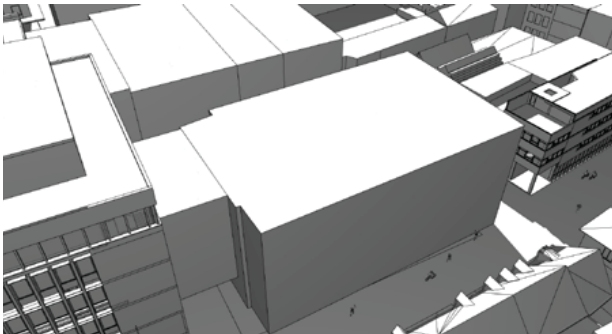
21 maart 08:00



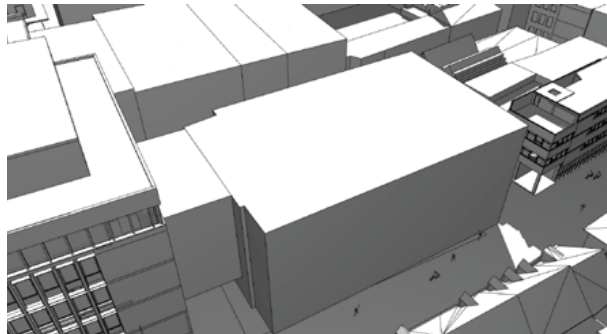
21 maart 11:00



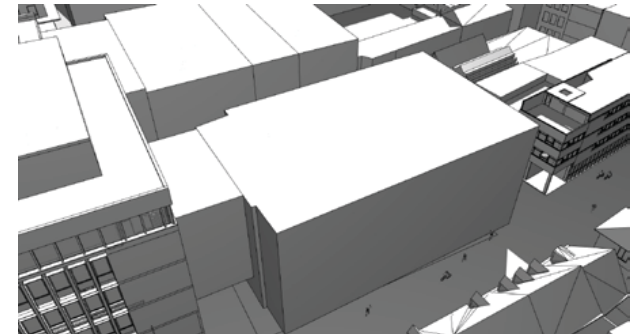
21 maart 12:00



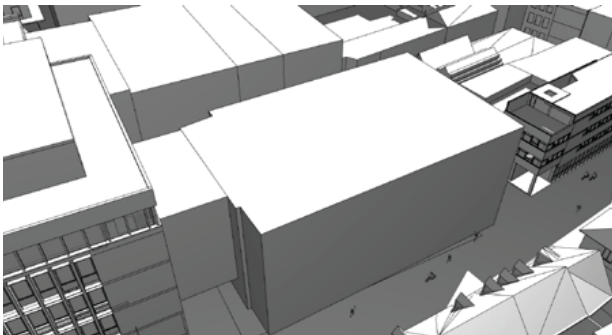
21 maart 13:00



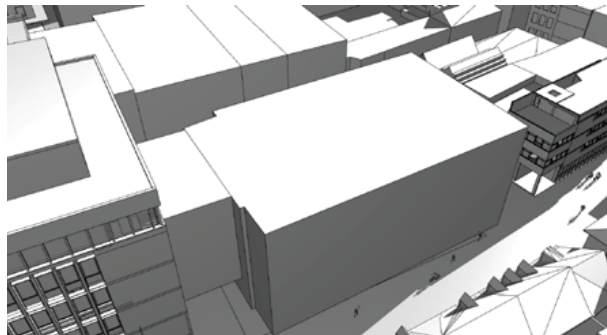
21 maart 14:00



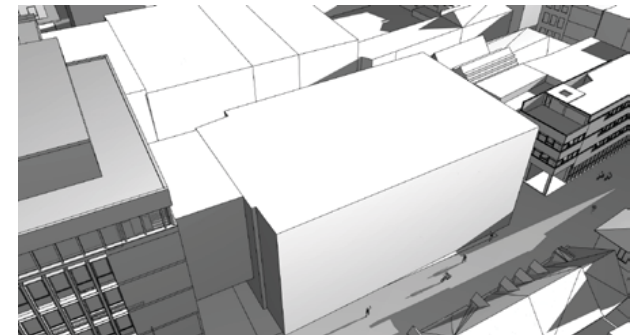
21 maart 15:00



21 maart 16:00

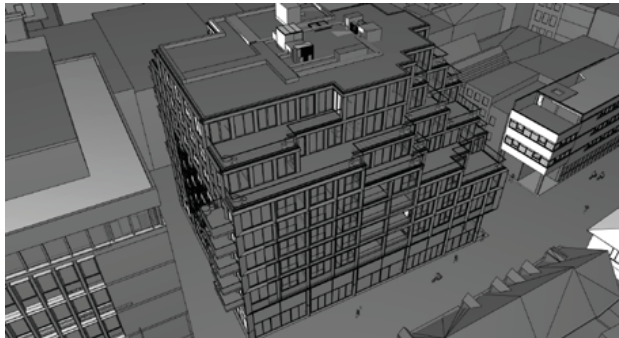


21 maart 17:00

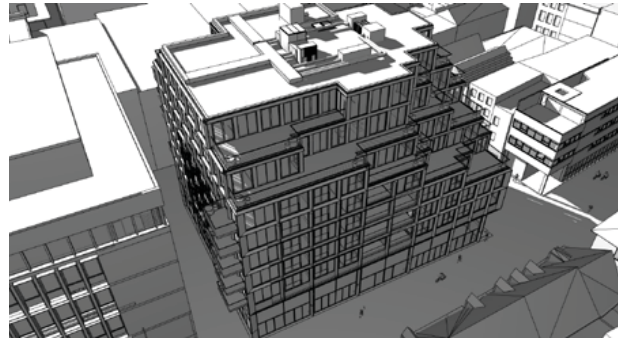


21 maart 18:00

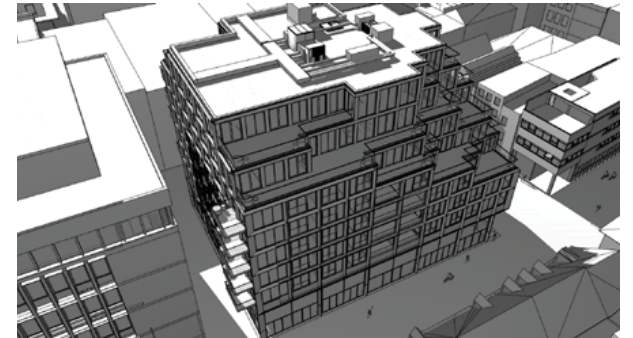
Noordgevel 21 maart



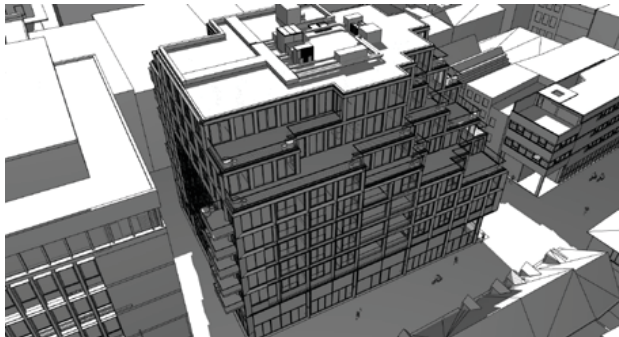
21 maart 08:00



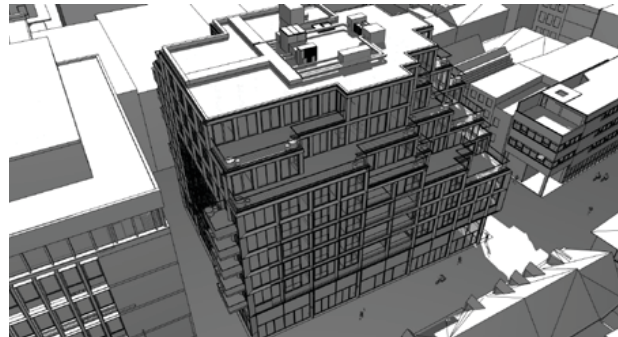
21 maart 11:00



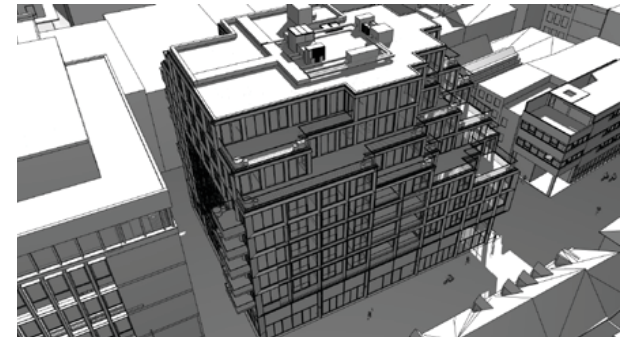
21 maart 12:00



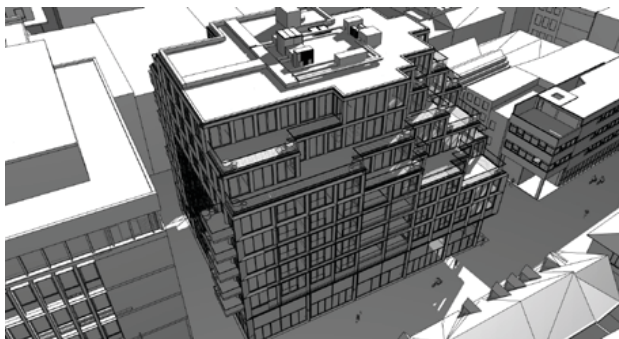
21 maart 13:00



21 maart 14:00



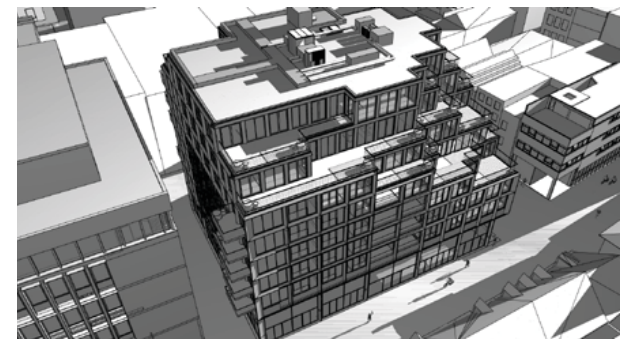
21 maart 15:00



21 maart 16:00

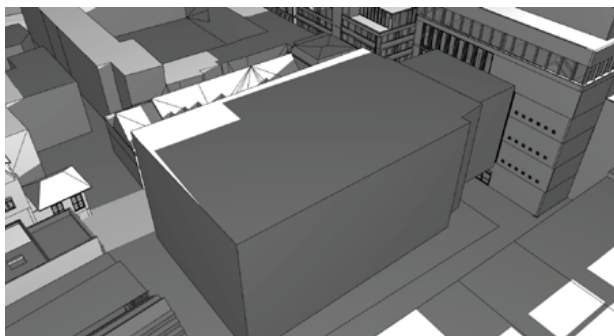


21 maart 17:00

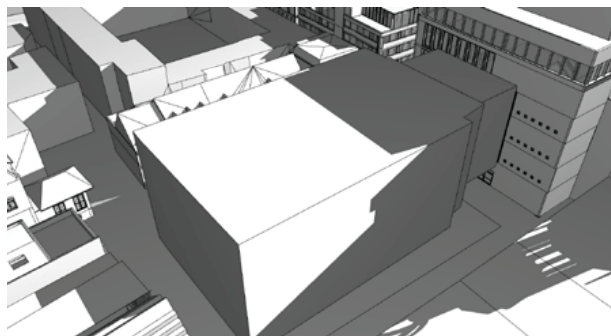


21 maart 18:00

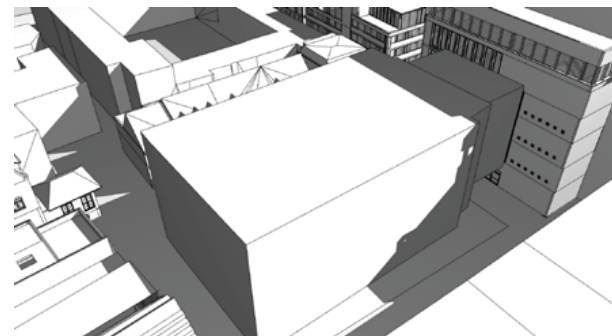
Zuidgevel 21 juni



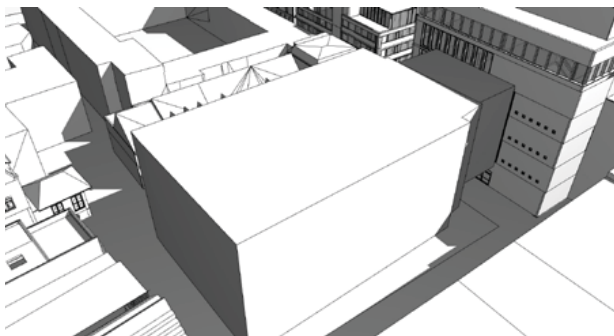
21 juni 07:00



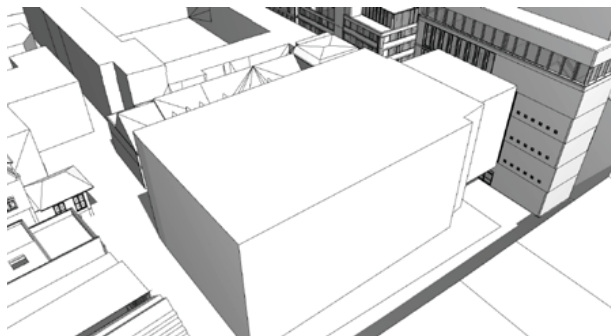
21 juni 08:00



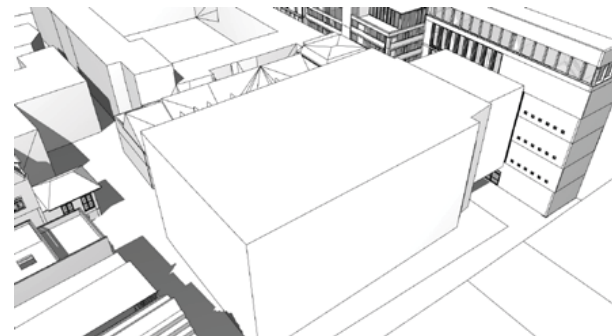
21 juni 09:00



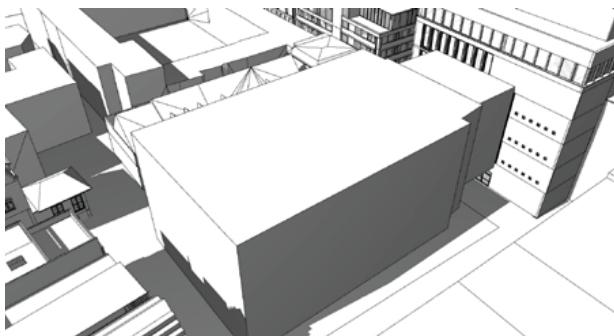
21 juni 10:00



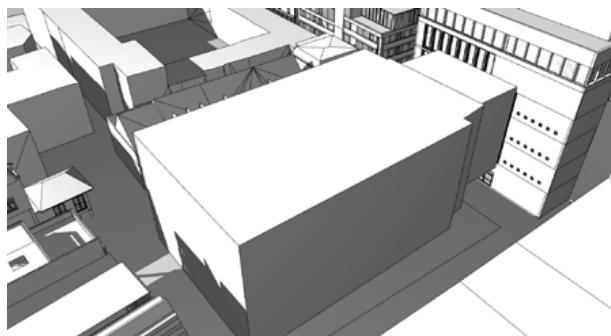
21 juni 13:00



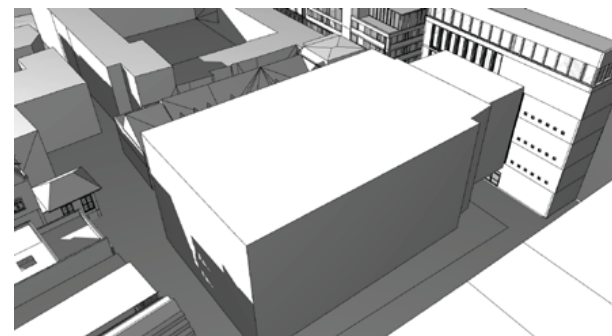
21 juni 15:00



21 juni 17:00

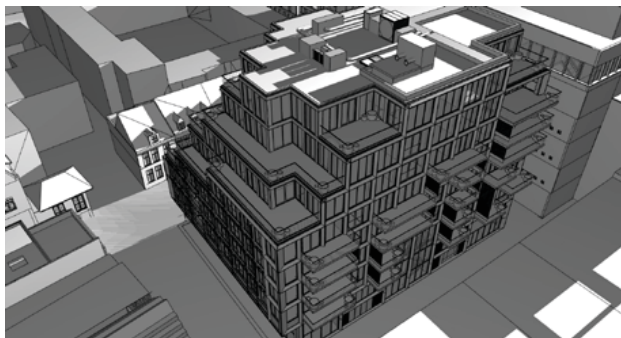


21 juni 19:00

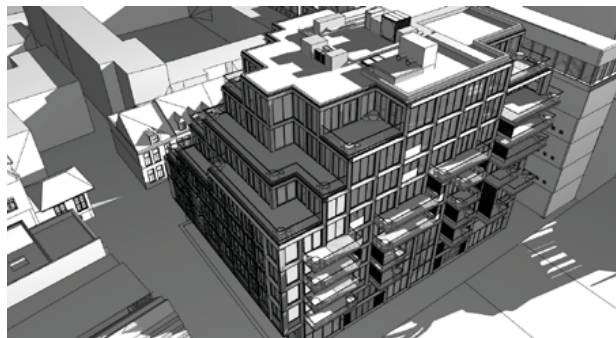


21 juni 20:00

Zuidgevel 21 juni



21 juni 07:00



21 juni 08:00



21 juni 09:00



21 juni 10:00



21 juni 13:00



21 juni 15:00



21 juni 17:00

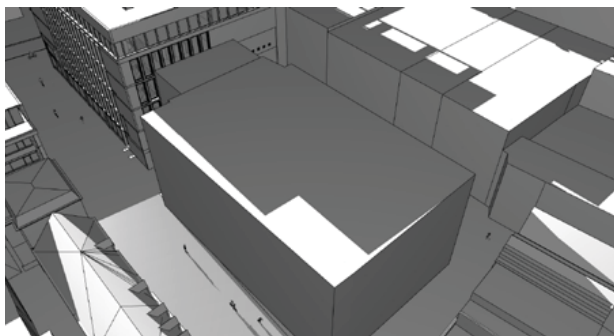


21 juni 19:00

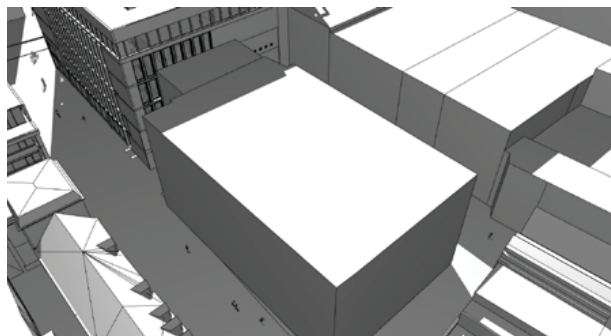


21 juni 20:00

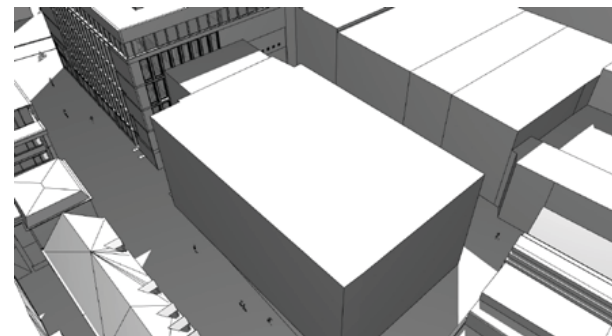
Westgevel 21 juni



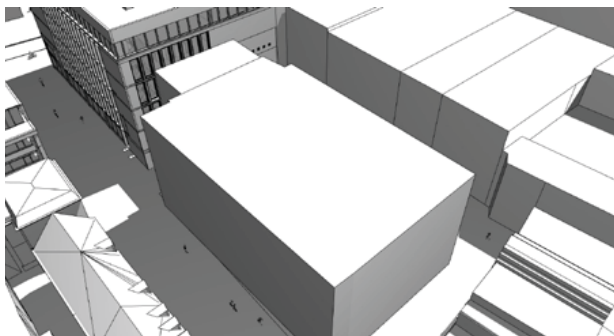
21 juni 07:00



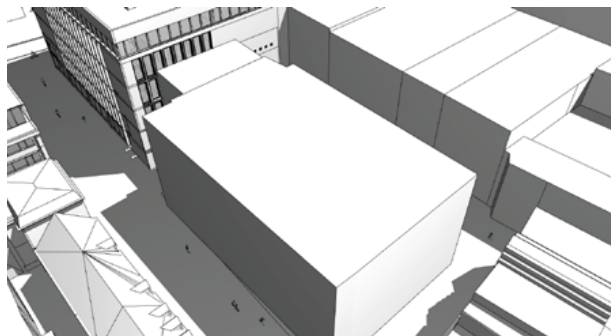
21 juni 09:00



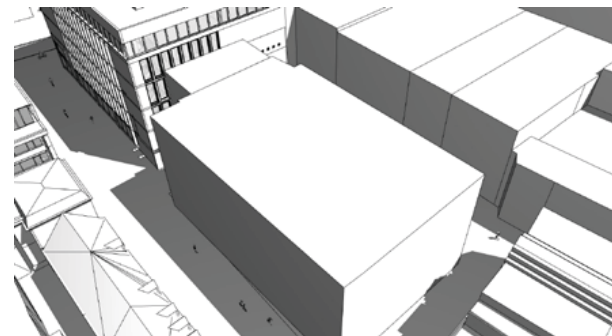
21 juni 11:00



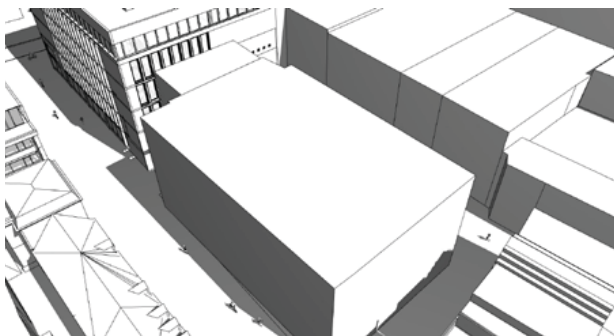
21 juni 13:00



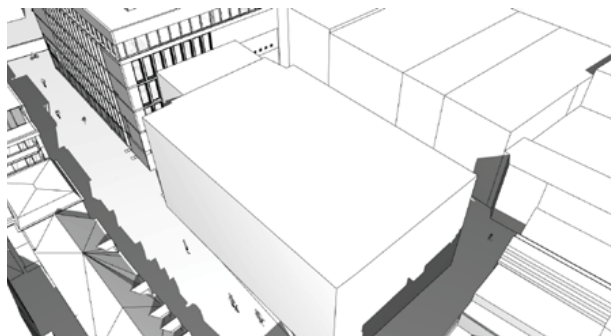
21 juni 14:00



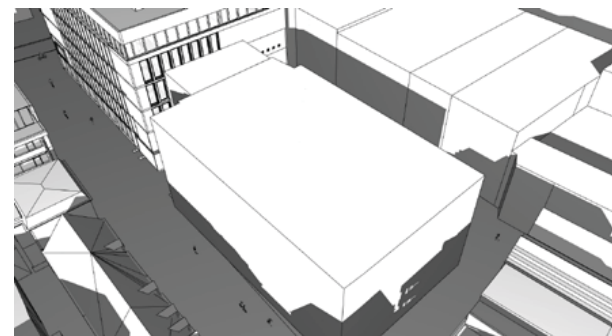
21 juni 15:00



21 juni 16:00

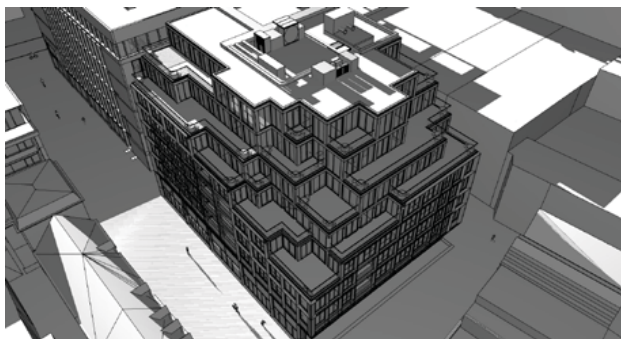


21 juni 18:00



21 juni 20:00

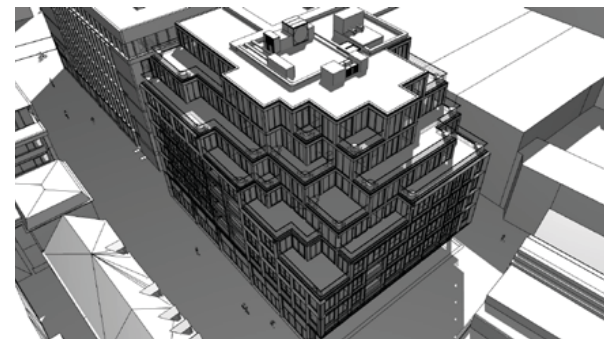
Westgevel 21 juni



21 juni 07:00



21 juni 09:00



21 juni 11:00



21 juni 13:00



21 juni 14:00



21 juni 15:00



21 juni 16:00

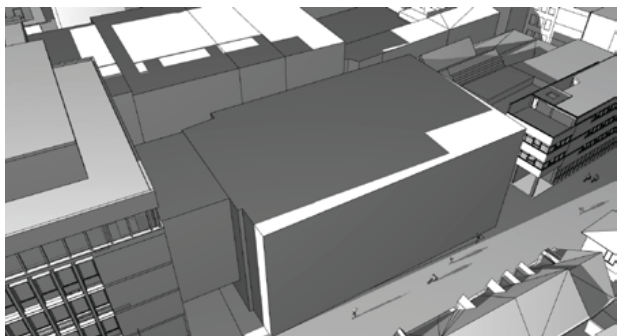


21 juni 18:00

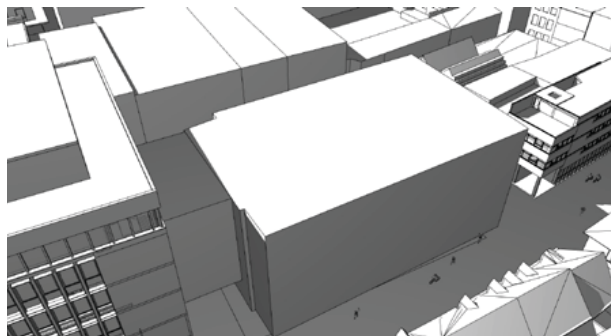


21 juni 20:00

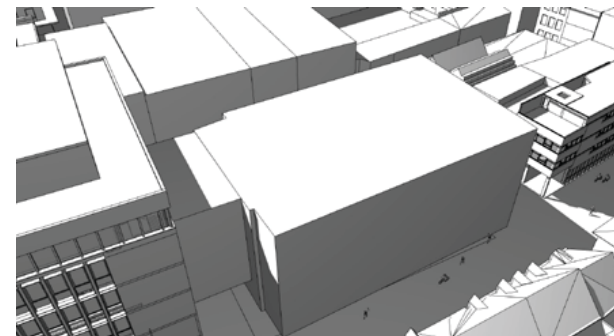
Noordgevel 21 juni



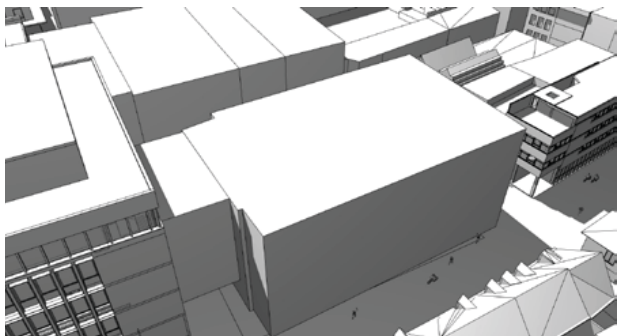
21 juni 07:00



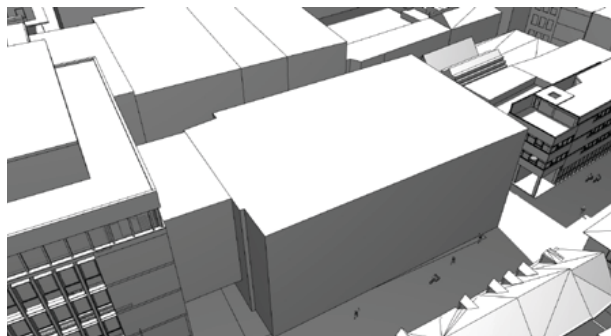
21 juni 10:00



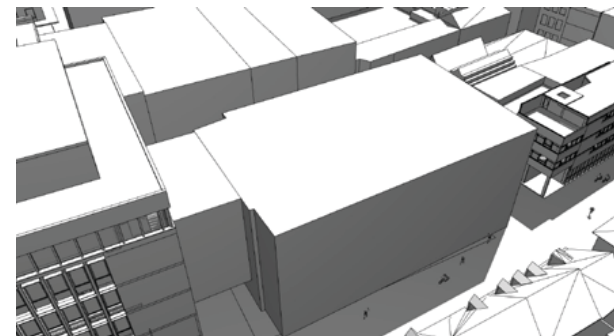
21 juni 11:00



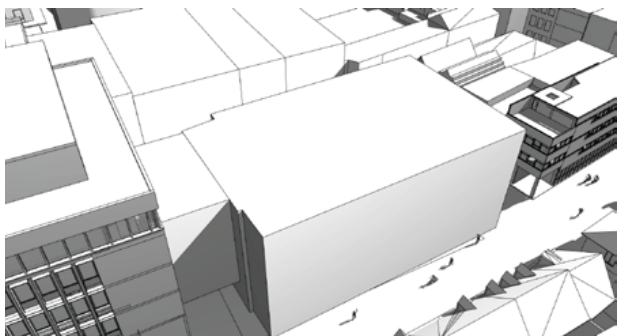
21 juni 12:00



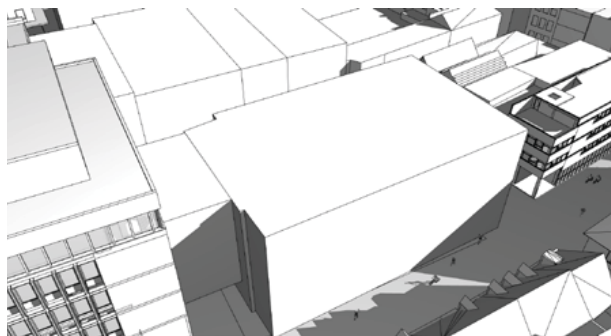
21 juni 13:00



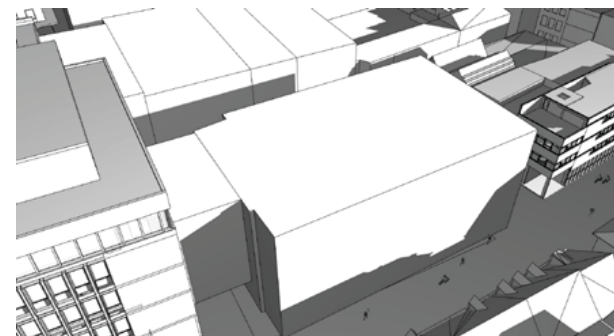
21 juni 15:00



21 juni 17:00



21 juni 19:00

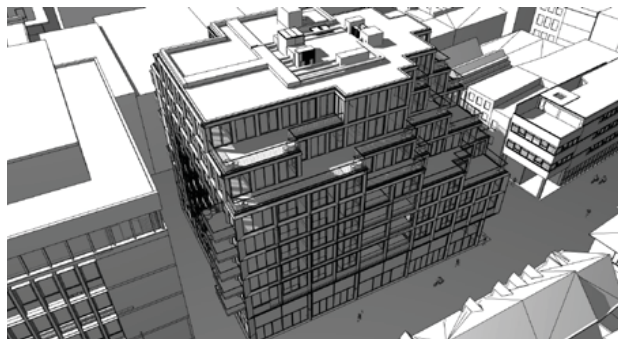


21 juni 20:00

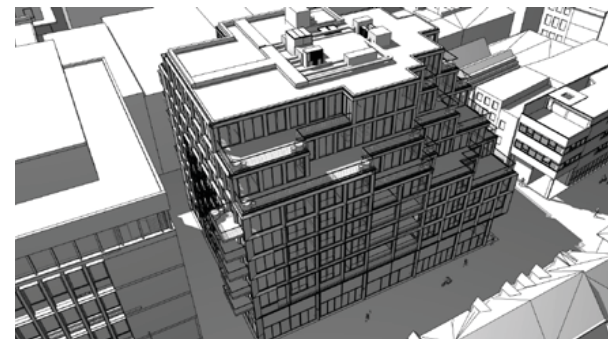
Noordgevel 21 juni



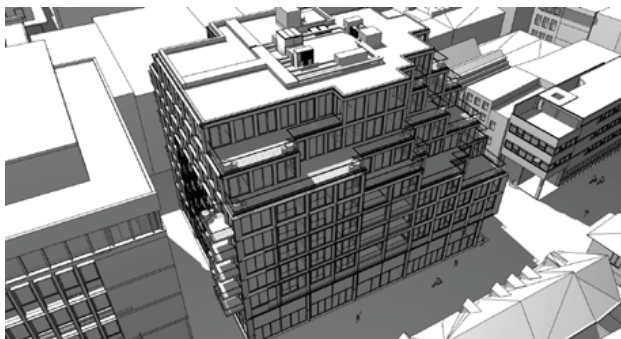
21 juni 07:00



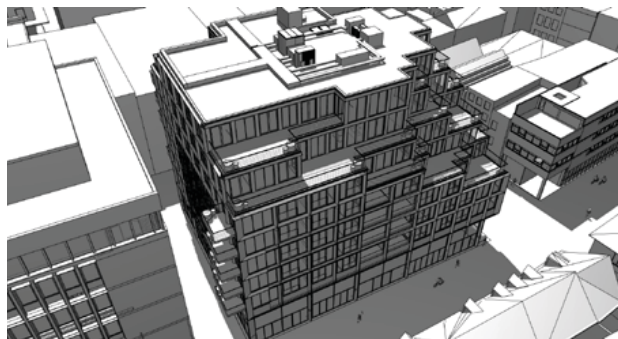
21 juni 10:00



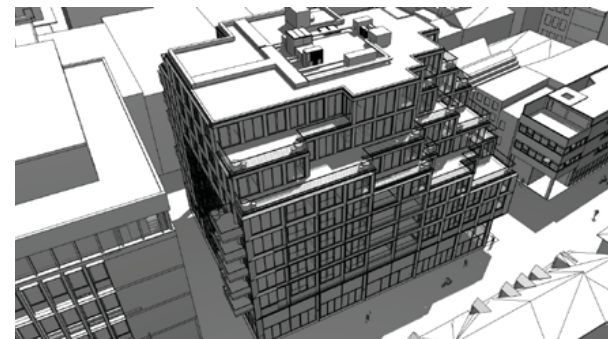
21 juni 11:00



21 juni 12:00



21 juni 13:00



21 juni 15:00



21 juni 17:00

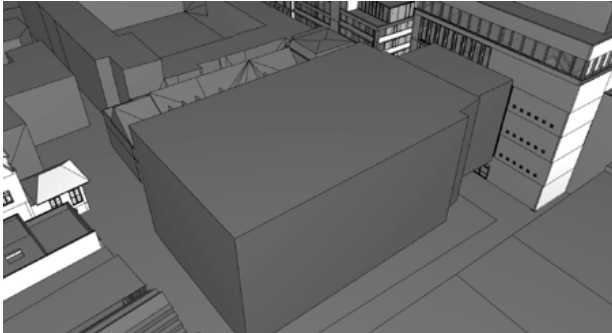


21 juni 19:00

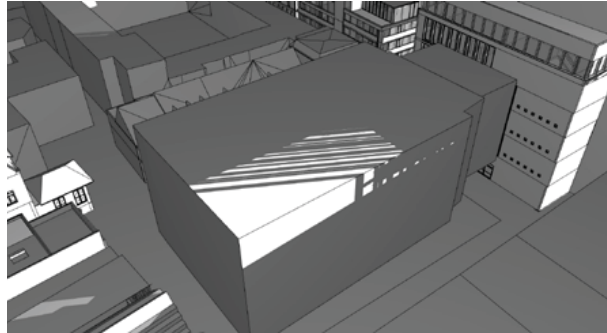


21 juni 20:00

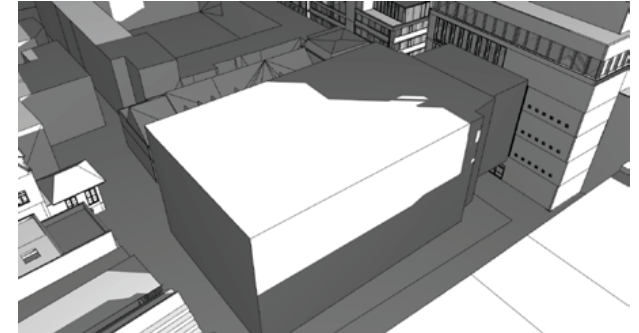
Zuidgevel 21 september



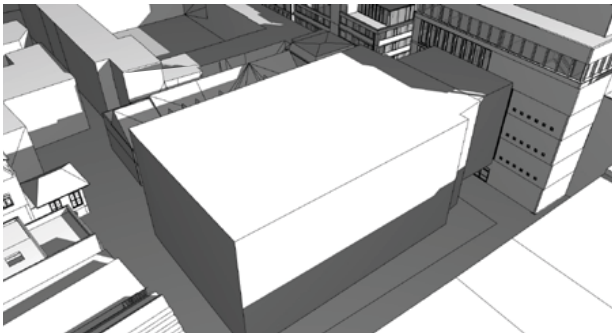
21 september 07:00



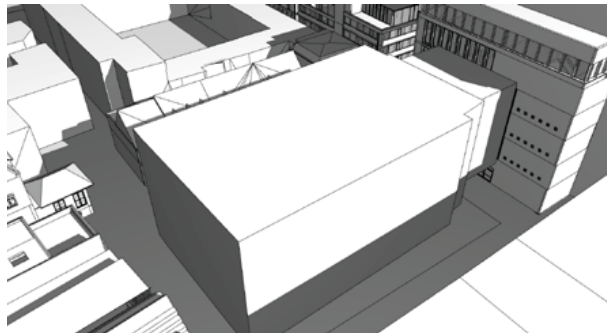
21 september 08:00



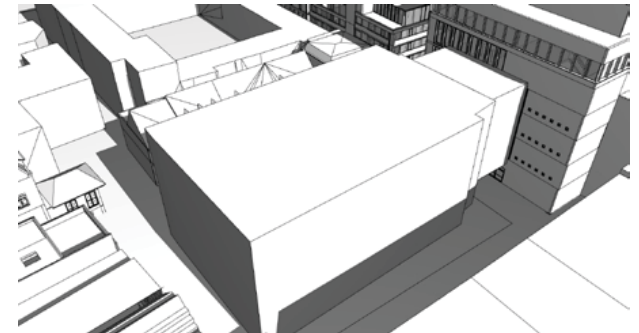
21 september 09:00



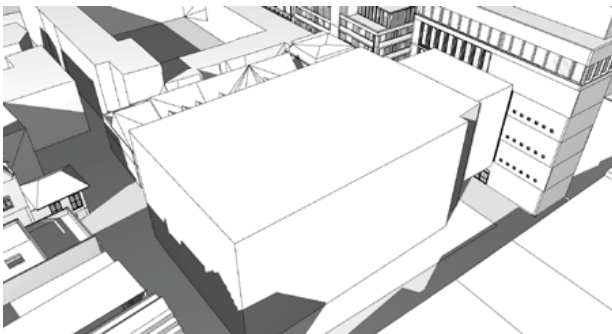
21 september 10:00



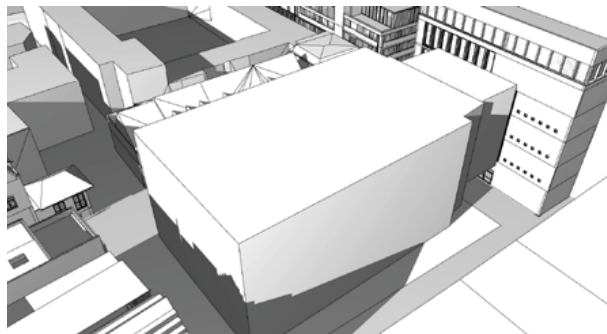
21 september 11:00



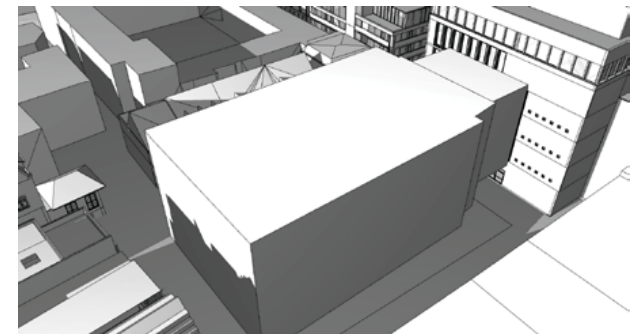
21 september 12:00



21 september 16:00



21 september 17:00



21 september 18:00

Zuidgevel 21 september



21 september 07:00



21 september 08:00



21 september 09:00



21 september 10:00



21 september 11:00



21 september 12:00



21 september 16:00

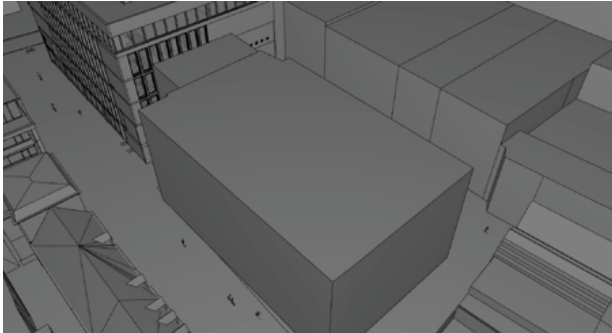


21 september 17:00

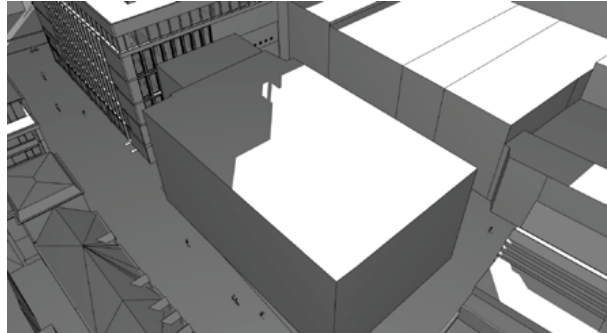


21 september 18:00

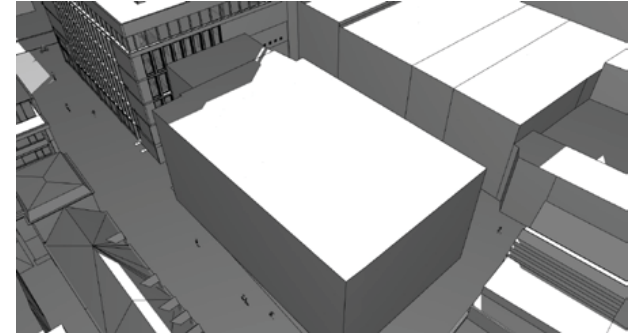
Westgevel 21 september



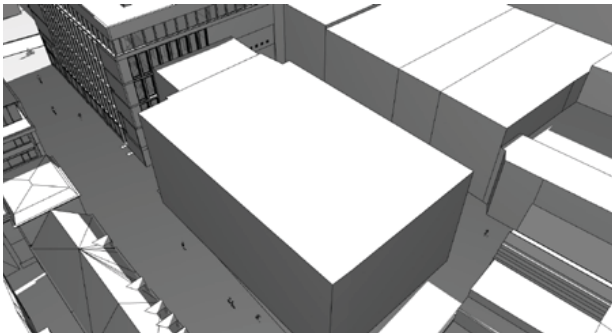
21 september 07:00



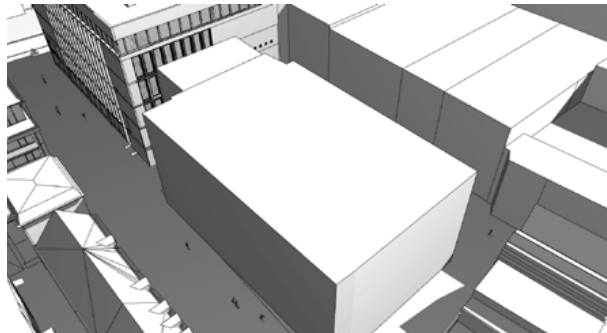
21 september 09:00



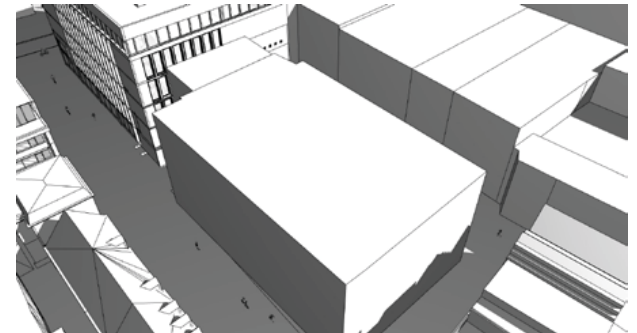
21 september 10:00



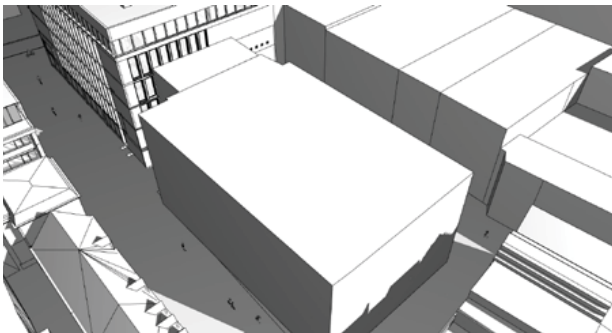
21 september 12:00



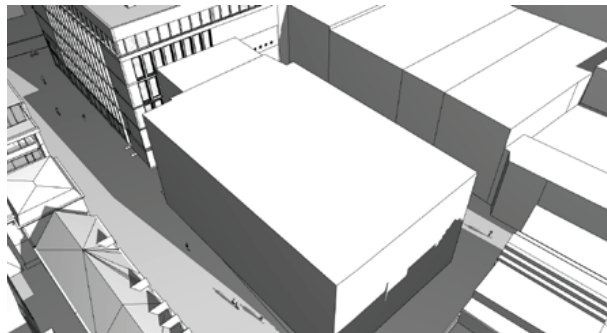
21 september 13:00



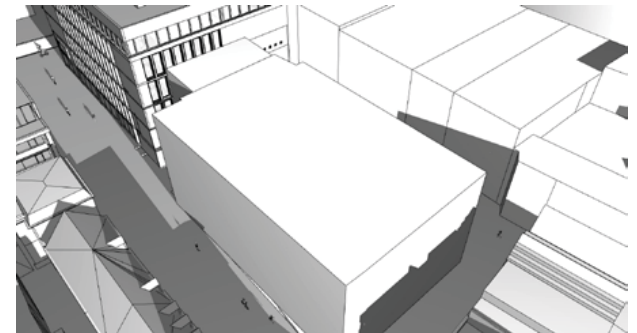
21 september 15:00



21 september 16:00

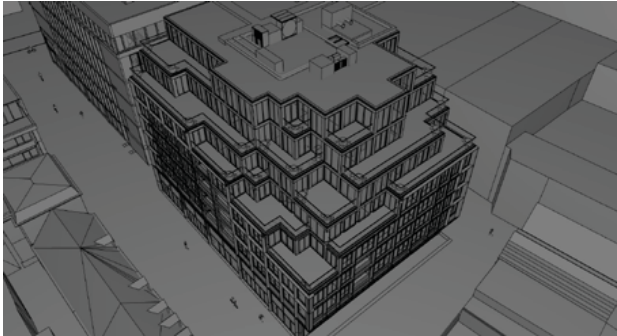


21 september 17:00

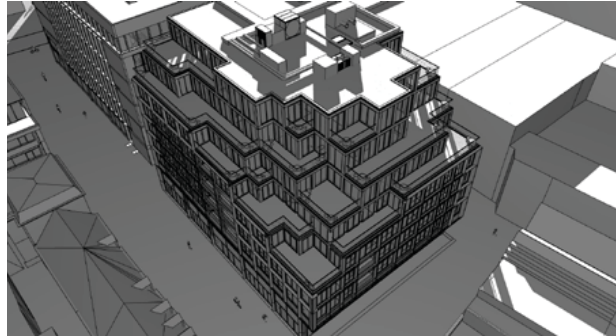


21 september 18:00

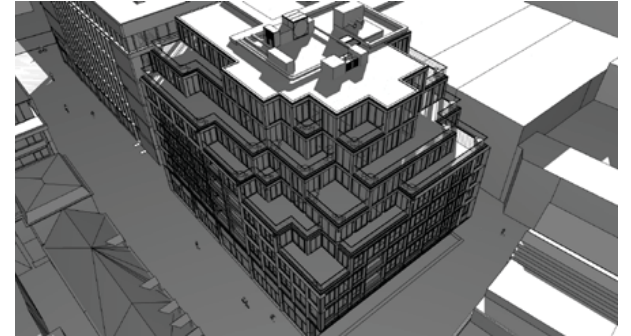
Westgevel 21 september



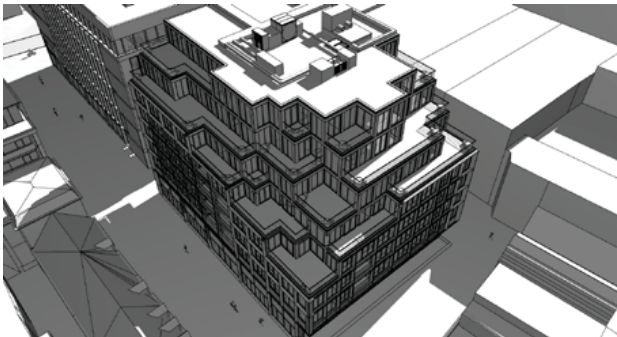
21 september 07:00



21 september 09:00



21 september 10:00



21 september 12:00



21 september 13:00



21 september 15:00



21 september 16:00

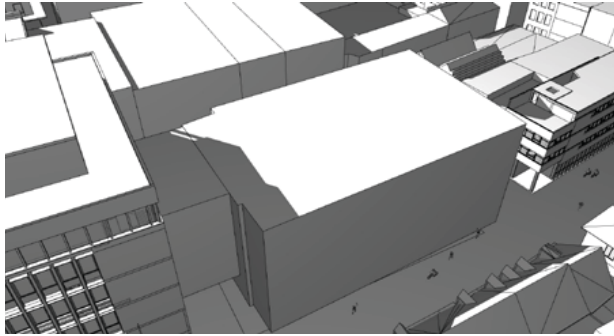


21 september 17:00

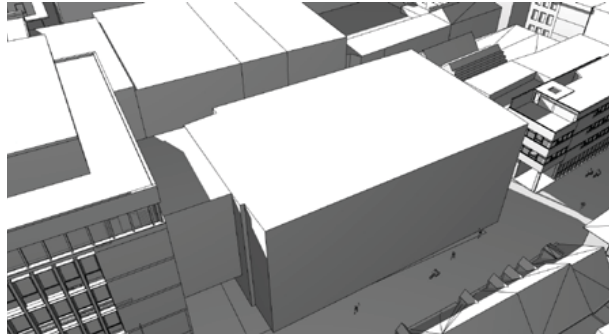


21 september 18:00

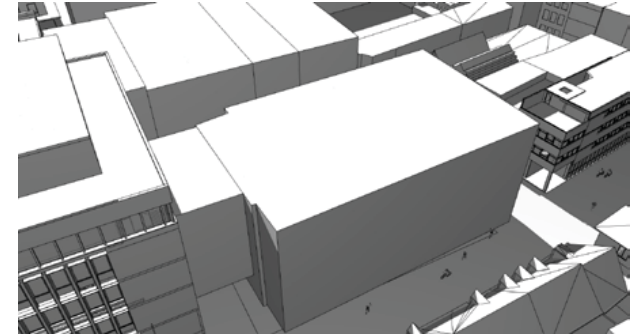
Noordgevel 21 september



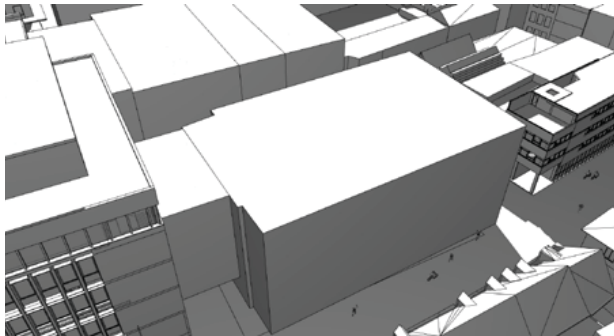
21 september 10:00



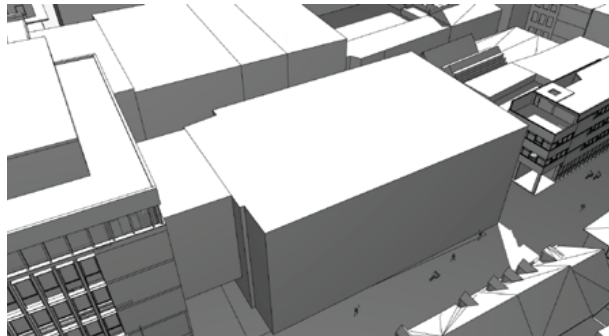
21 september 11:00



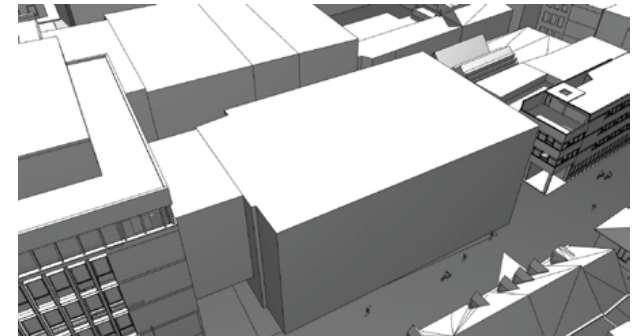
21 september 12:00



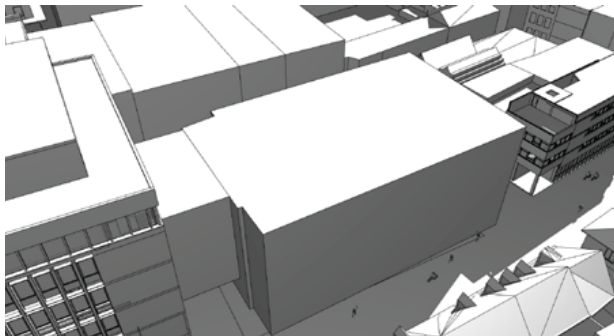
21 september 13:00



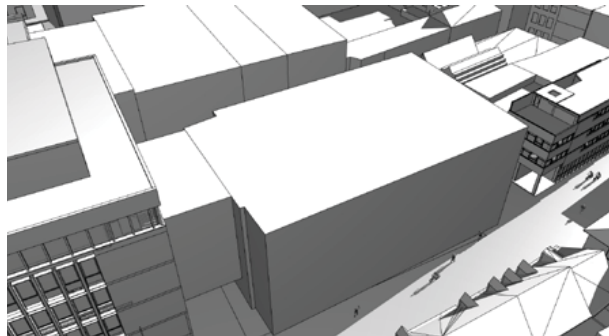
21 september 14:00



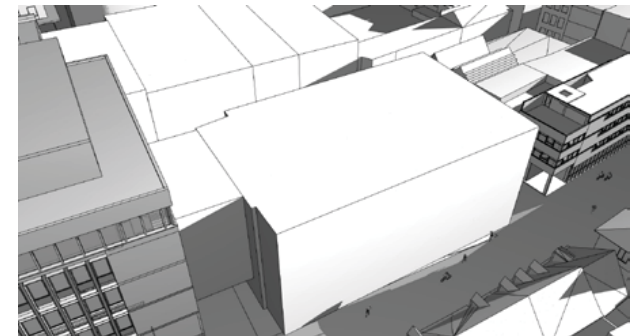
21 september 15:00



21 september 16:00

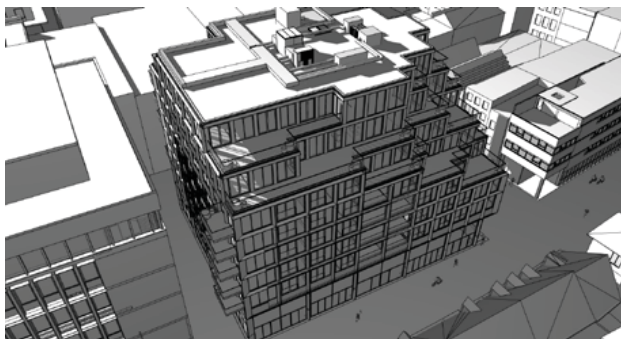


21 september 17:00

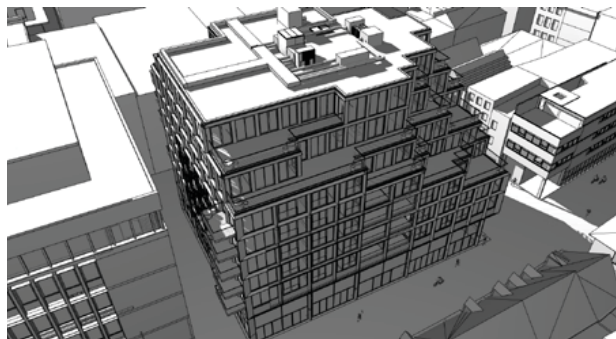


21 september 18:00

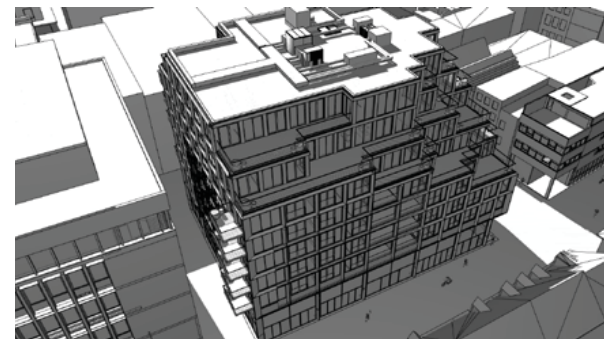
Noordgevel 21 september



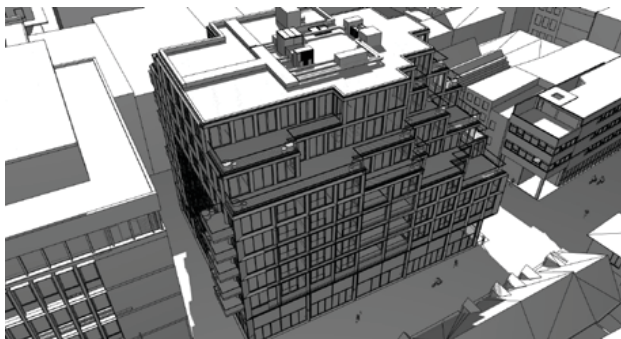
21 september 10:00



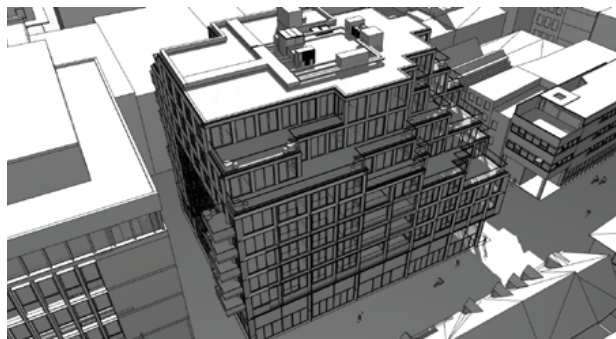
21 september 11:00



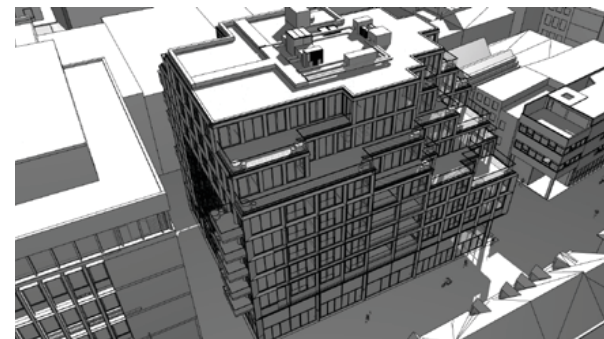
21 september 12:00



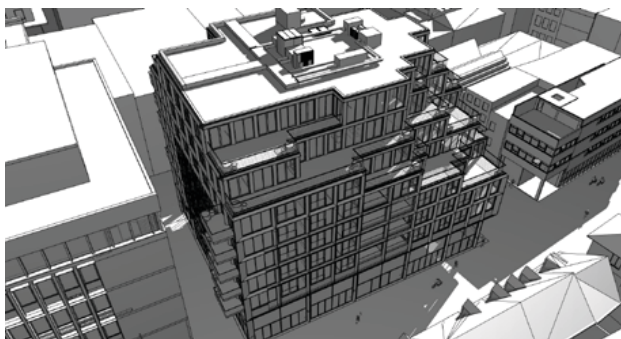
21 september 13:00



21 september 14:00



21 september 15:00



21 september 16:00

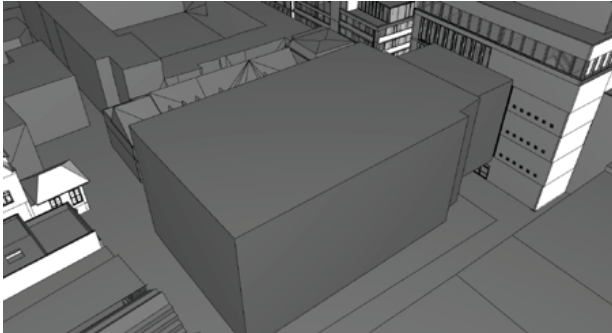


21 september 17:00

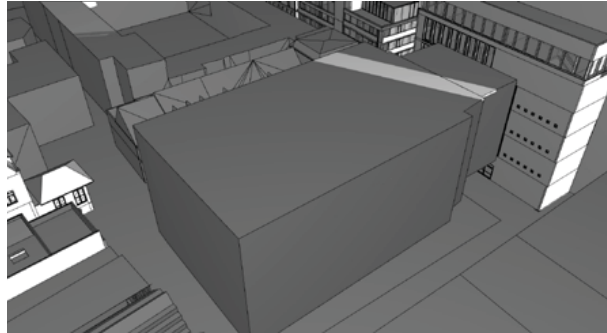


21 september 18:00

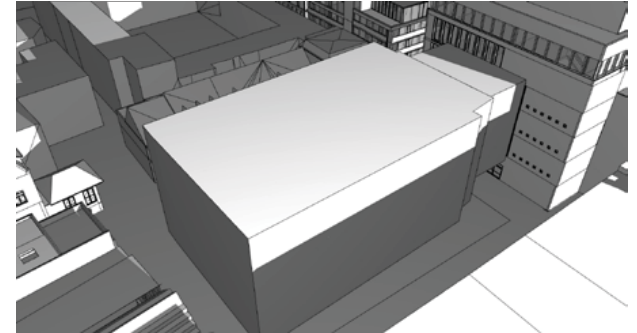
Zuidgevel 21 december



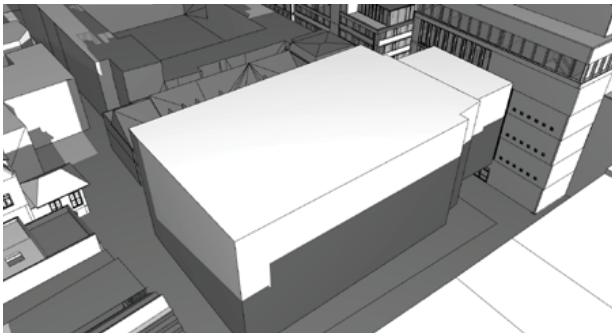
21 december 08:00



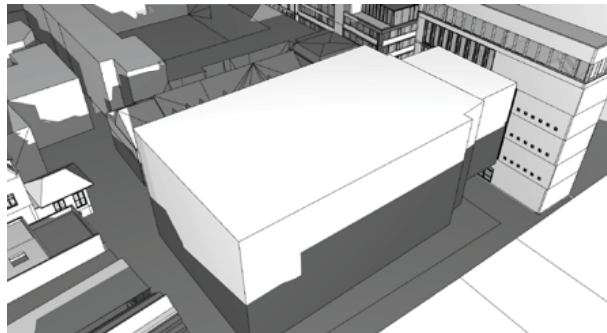
21 december 09:00



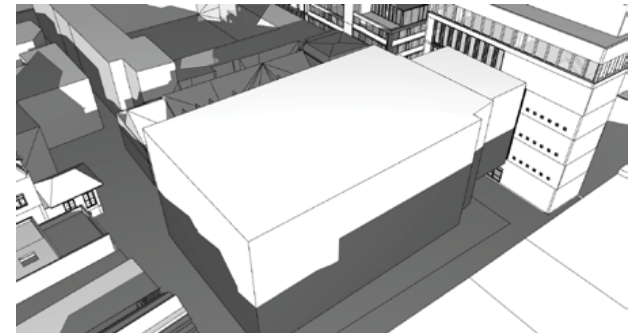
21 december 10:00



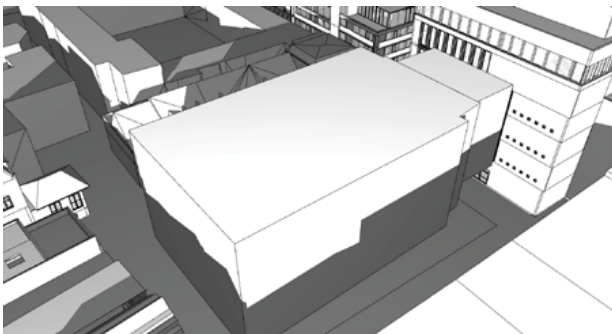
21 december 11:00



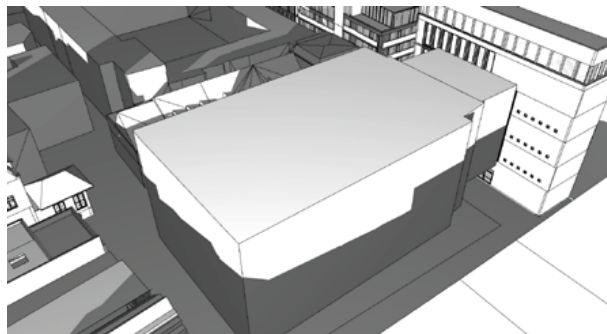
21 december 12:00



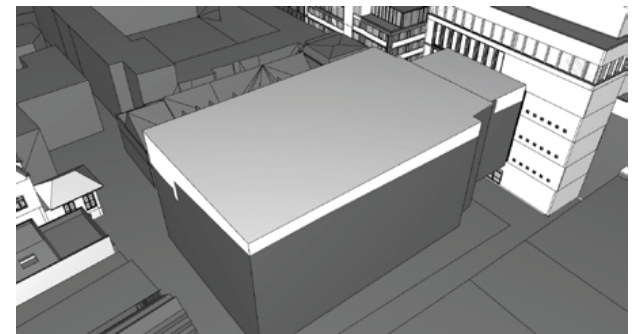
21 december 13:00



21 december 14:00



21 december 15:00



21 december 16:00

Zuidgevel 21 december



21 december 08:00



21 december 09:00



21 december 10:00



21 december 11:00



21 december 12:00



21 december 13:00



21 december 14:00

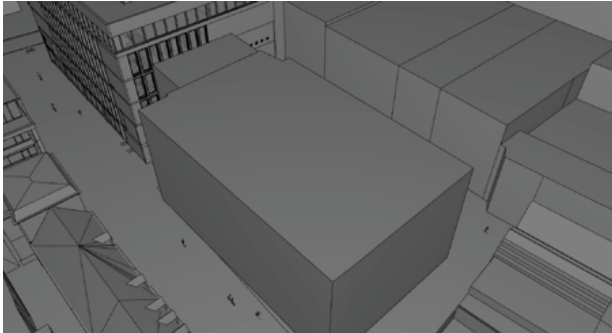


21 december 15:00

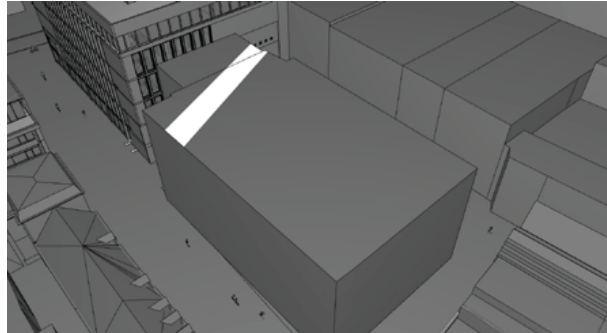


21 december 16:00

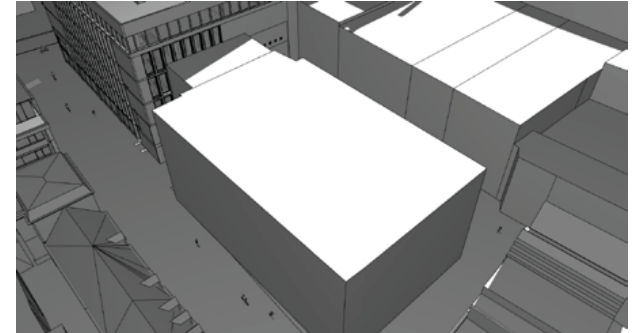
Westgevel 21 december



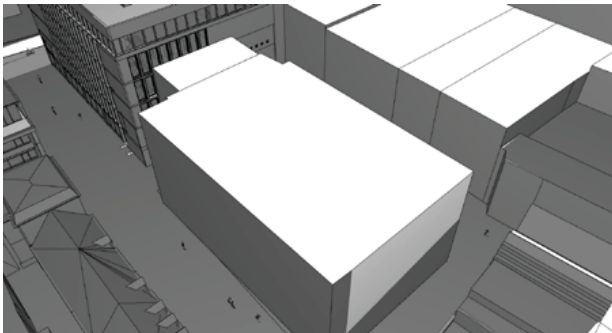
21 december 08:00



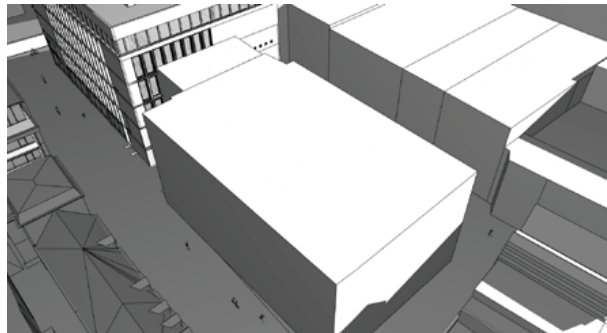
21 december 09:00



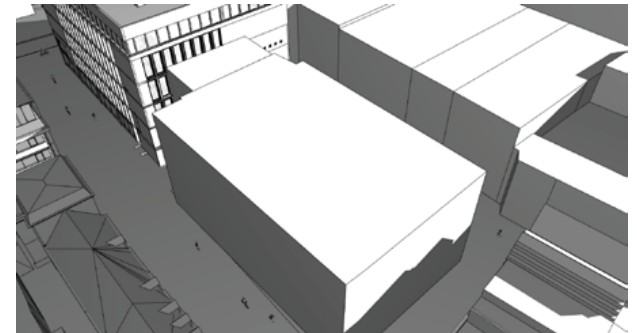
21 december 10:00



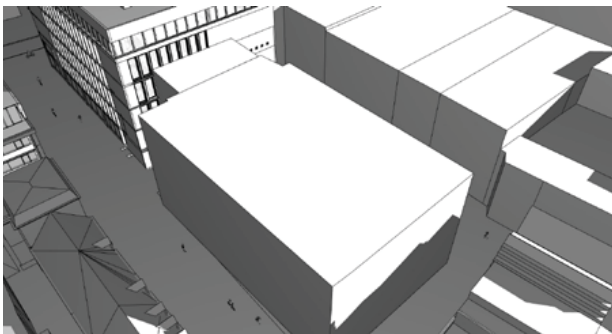
21 december 11:00



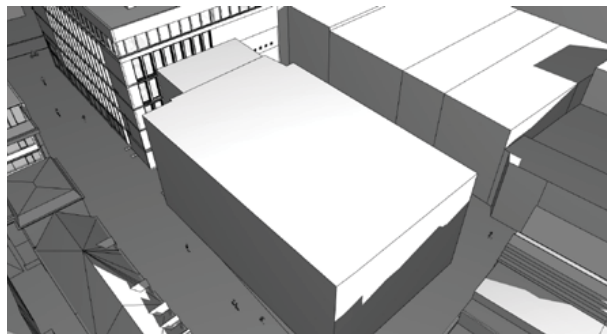
21 december 12:00



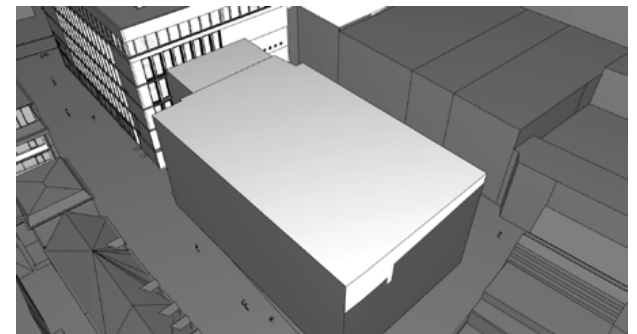
21 december 13:00



21 december 14:00



21 december 15:00



21 december 16:00

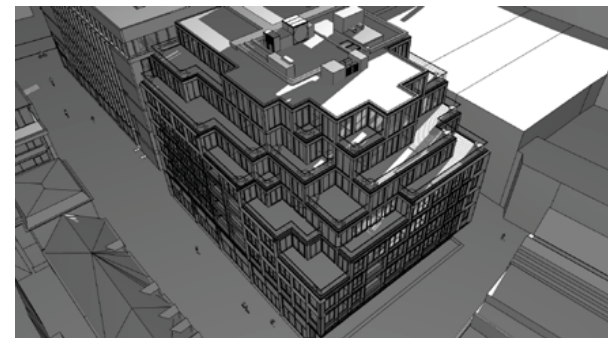
Westgevel 21 december



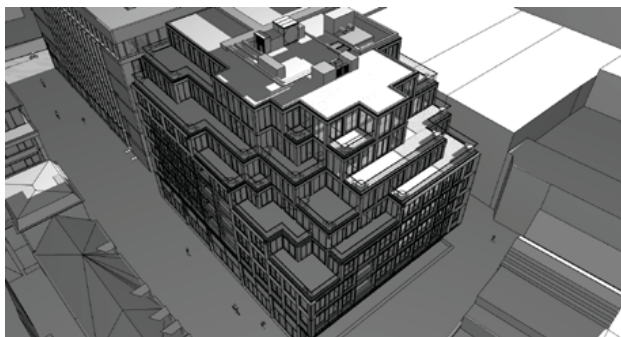
21 december 08:00



21 december 09:00



21 december 10:00



21 december 11:00



21 december 12:00



21 december 13:00



21 december 14:00

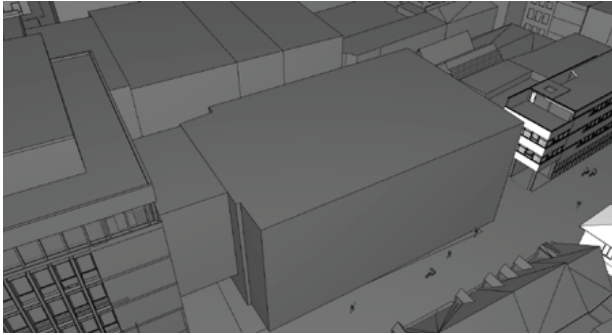


21 december 15:00

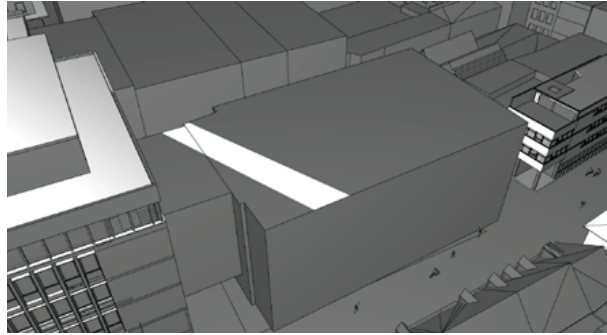


21 december 16:00

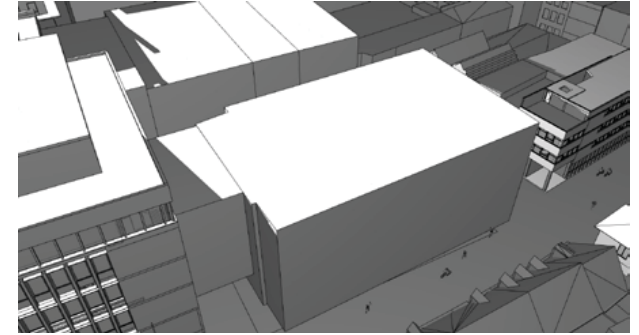
Noordgevel 21 december



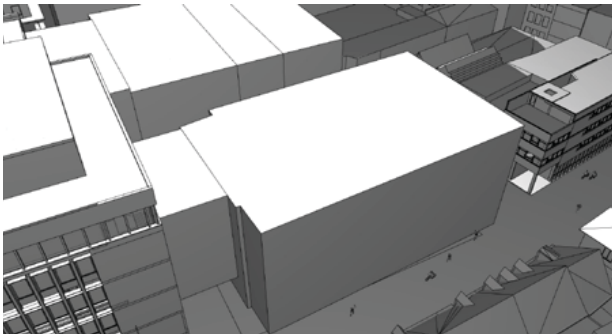
21 december 09:00



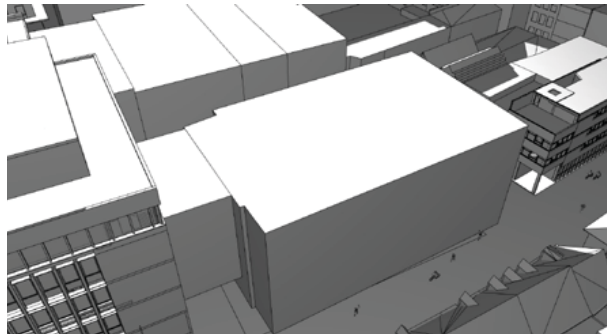
21 december 10:00



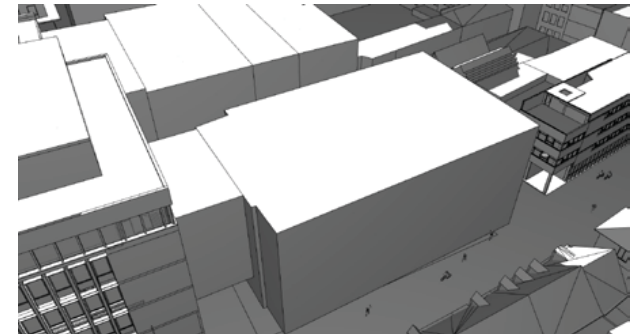
21 december 11:00



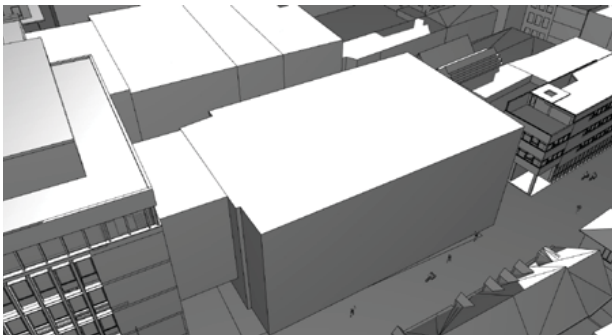
21 december 12:00



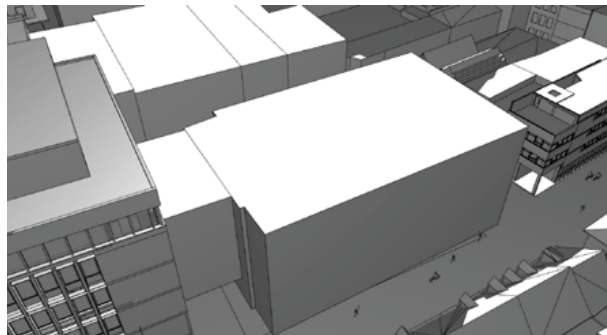
21 december 13:00



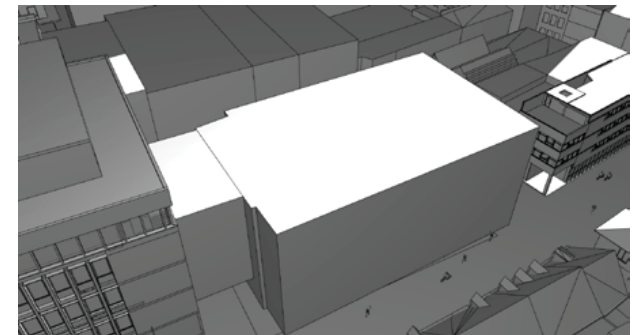
21 december 14:00



21 december 15:00

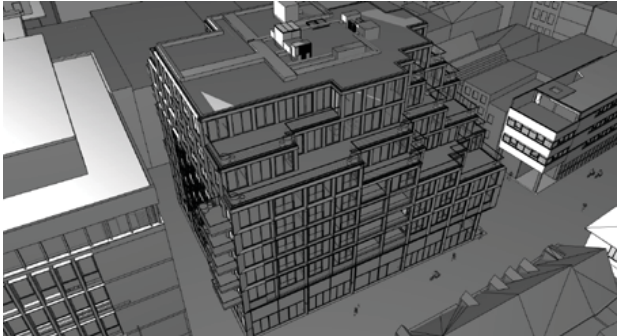


21 december 16:00



21 december 17:00

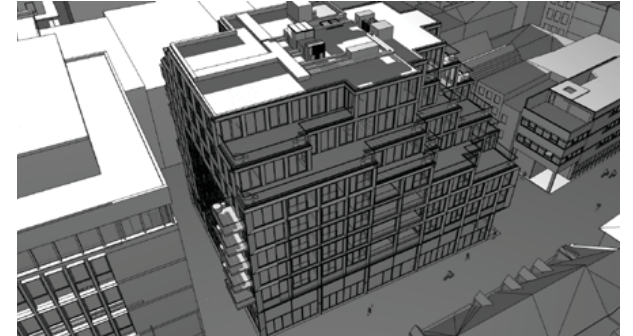
Noordgevel 21 december



21 december 09:00



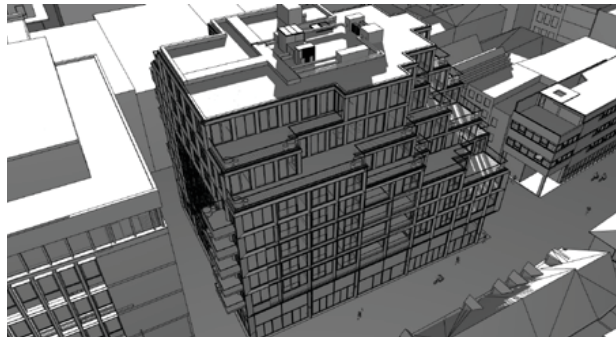
21 december 10:00



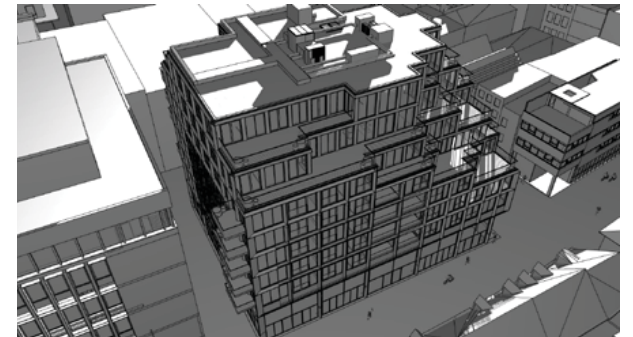
21 december 11:00



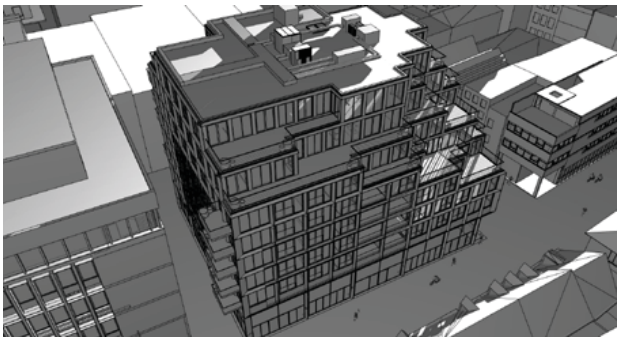
21 december 12:00



21 december 13:00



21 december 14:00



21 december 15:00



21 december 16:00



21 december 17:00

AMBITIE, PRIVACY EN GROEN

Versmarkt, wonen en winkelen omringd door historie



Collage Stalplein en Rode Weeshuisstraat (collage juni 2019)



Collage versmarkt oktober 2018



Plein en gebouw versterken elkaar



Aantrekkelijk avondbeeld op maaiveld



Weeshuis als coulissen van de versmarkt



Plint met lokale ondernemers



Bijzondere woningen met dakterrassen

Van achterkant naar voorkant - privacy



Van Stalstraat naar Stalplein (links / west), van achterkant naar voorkant met entree en balkons (rechts / zuid)

De huidige Stalstraat vormt deels de achterkant van de Noordwand (Grote Markt). In de huidige situatie met de voormalige Aldi in de plint van het Vendorama voelt de straat als achterkant en achterafstraat. Een recent afgerond project in de Noordwand voorziet in nieuwe woningen. Met de ontwikkeling van Mercado wordt aangehaakt op deze ontwikkeling; van achterkant naar voorkant, van dichte plint naar levendige woonstraat. Op de zuidgevel zijn diverse balkons gepositioneerd, inclusief de integratie van groen middels plantenbakken. Voor de privacy van zowel tegenoverliggende woningen als de appartementen onderling zijn groen privacy-schermen ontworpen. Met behulp van gevlochten RVS-netten en klimplanten wordt er een woonstraat gecreëerd met voldoende privacy. De hoofdentree van de woningen in Mercado ligt in de Stalstraat (zuidzijde), daarmee wordt de Stalstraat definitief een voorkant.



Aan de zuidzijde (links) worden de balkons voorzien van groene privacy-schermen: RVS-netten met klimplanten

Groen



De uitwerking en de selectie van het groen voor de dakterrassen (boven) en het groen van de verticale tuin (onder) is terug te vinden in document 'DO-1005-Architectuur-ontwerpbijlage'

