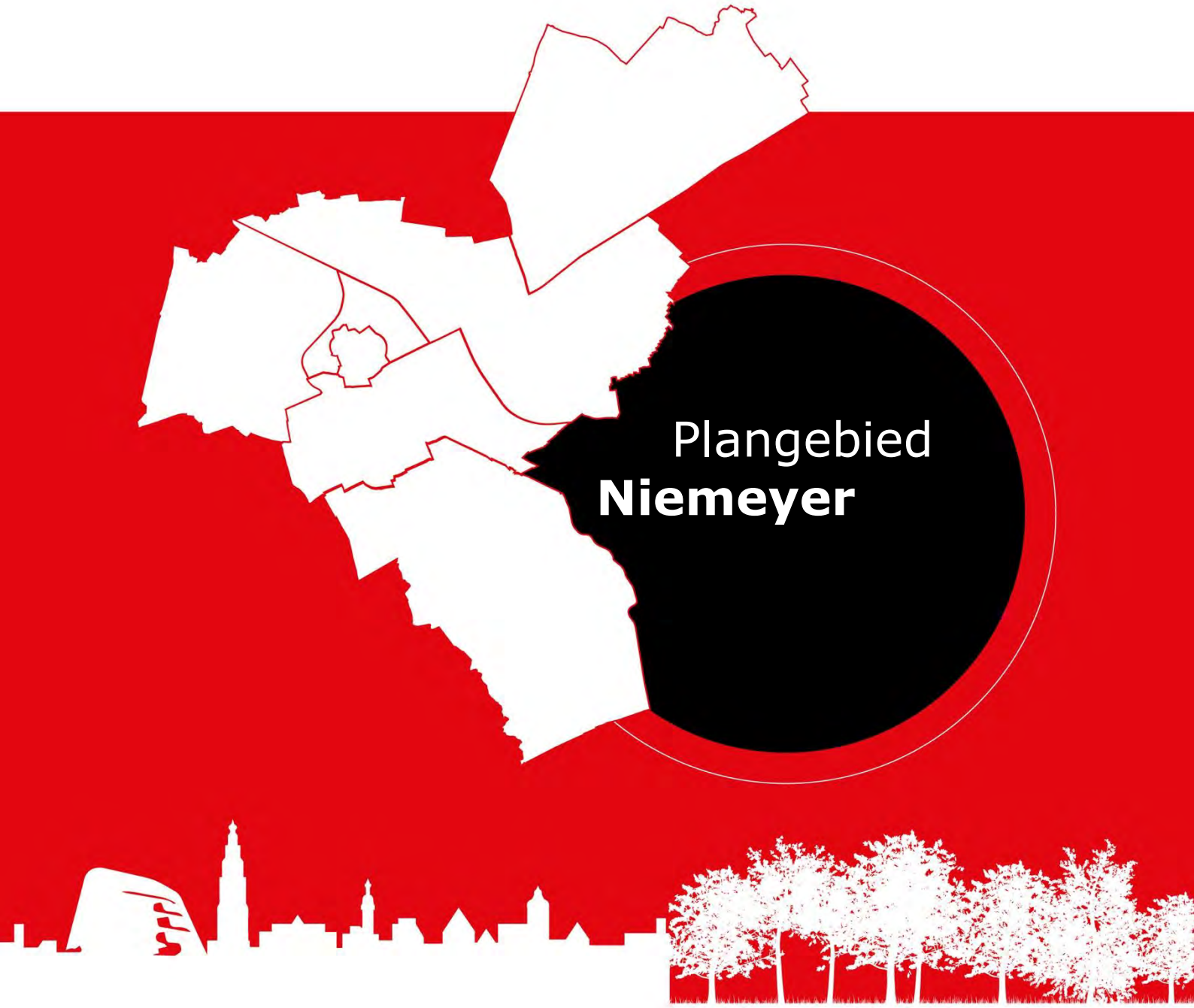
Programma Omgevingswet



Gemeente Groningen

Inhoudsopgave

1. Inleiding 4
1.1 Reikwijdte planvoornemen 4
1.2 Totstandkoming 6
1.3 Doel 6
1.4 Positie in de beleidscyclus 7
1.5 Digitale beschikbaarheid 7
1.6 Leeswijzer 8
2. Beleidskader en progammatische uitgangspunten 9
2.1 Algemeen 9
2.2 Planologisch regime 9
2.3 Situering plangebied 11
2.3 Beleidsdoelen 13
Nationaal beleid 13
Provinciaal beleid 15
Regionaal beleid 16
Gemeentelijk beleid 17
2.4 Visie gebied 20
2.5 Samenvatting beleidsdoelen 22
2.6 Van beleidsambities naar integrale ontwikkeling 22
3. Opgaven 24
3.1 Gebouwen en cultuurhistorische waarden 24
3.2 Programmatische uitwerking opgaven 27
3.3 Gebiedsgerichte uitwerking opgaven 28
4. Ontwikkelkader Niemeyer 29
4.1 Inleiding 29
4.2 Opgaven voor het Niemeyerterrein 30
4.3 Hoofdlijnen van het ontwikkelkader 30
4.4 Fabrieksensemble 31
4.5 Woonensemble en hotelensemble 31
4.6 Conclusie 32
5. Milieu- en omgevingsaspecten 33
5.1 Inleiding 33
5.2 Milieueffectrapport 33
5.3 Geluid 34

5.4 Bodem en grondwater 35
5.5 Onder- en bovengrondse infrastructuur 36
5.6 Luchtkwaliteit 36
5.7 Geur 37
5.8 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid) 37
5.9 Trillingshinder 38
5.10 Schaduw- en windhinder 38
5.11 Ecologie 39
5.12 Klimaatadaptatie 40
5.13 Groen 40
5.14 Bomen/BEA 41
5.15 Archeologie en cultuurhistorie 42
5.16 Water 44
5.17 Duurzaamheid en Energie 45
5.18 Gezondheid 45
5.19 Verkeer, parkeren, infrastructuur en inritten 46
5.20 Niet gesprongen munitie 47
5.21 Uiterlijk en plaatsing van bouwwerken 48
5.22 Natuurinclusief bouwen 49
5.23 Stedenbouw 50
6. Toetsingskaders vergunningverlening 51
6.1 Inleiding 51
6.2 Uitgangspunten voor het gehele plangebied 52
6.3 Eisen voor de fabrieksensemble 52
6.4 Voorwaarden vanuit milieu- en omgevingsaspecten 54
7. Sturingsfilosofie 56
7.1 Waarom een omgevingsprogramma? 56
7.2 Waarom (nog) geen wijziging van het omgevingsplan? 56
7.3 Doorwerking in omgevingsvergunningen 57
7.4 Adviesrol gemeenteraad 57
7.5 Omgevingsprogramma en welstandsbeleid 58
7.6 Vergunningenplan 58
8. Participatie 58
9. Economische uitvoerbaarheid 60
10. Meten, monitoring en evaluatie 60
11. Conclusie ETFAL-CRITERIUM (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties) 61

Bijlagen.....
Bijlage 1 Ontwikkelkader Niemeyer .....
Bijlage 2: Toelichting beleidskaders en gebiedsvisies .....
Bijlage 3 Vergunningenplan.....
Vergunningen fabriek.....
APV, Provinciale omgevingsverordening en waterschaps verordening.....
Flora -en fauna activiteit .....
Natura 2000-activiteit .....
Milieubelastende activiteit Besluit activiteiten leefomgeving.....
Vergunningsvrije werkzaamheden.....
Bijlage 4 Regels.....
Bijlage 5 Resturatievisie.....
Bijlage 6 plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie (los toegevoegd.....
Bijlage 7 Participatieverslag.....

1. Inleiding

1.1 Reikwijdte planvoornemen

De voormalige tabaksfabriek Niemeyer in Groningen heeft in maart 2023 definitief zijn deuren gesloten. Sindsdien staan de fabrieksgebouwen en het bijbehorende terrein leeg. Vastgoedontwikkelaar MWPO heeft het terrein verworven met het voornemen om dit, samen met de gemeente Groningen en Campus Groningen, te transformeren tot een levendig stedelijk gebied. Het terrein heeft de potentie om een belangrijke plek te worden voor maatschappelijke en economische vernieuwing, met digitale transformatie als verbindend thema.

Op 3 november 2022 heeft de gemeente Groningen op het Niemeyerterrein aan de Paterswoldseweg 43 een Wet voorkeursrecht gemeenten (WvG) gevestigd waardoor de gemeente het recht van eerste koop verkreeg bij een verkoop. Daarmee gaf de gemeente aan het van belang te vinden dat deze plek behouden blijft als werklocatie en ruimte kan bieden aan maatschappelijke functies. Een combinatie van marktinitiatieven voor bedrijvigheid, broedplaatsen en maatschappelijke voorzieningen werd als wenselijk beschouwd. Bovendien zag de gemeente een kans om de fietsinfrastructuur van de stad te verbeteren, onder andere via een nieuwe verbinding langs het spoor richting De Suikerzijde en het Zernike Campus.

Na overleg is besloten dat MWPO het terrein kon aankopen, onder de voorwaarde dat de herontwikkeling aansluit bij de gemeentelijke ambities. Deze ambities zijn gezamenlijk vastgelegd in het Ontwikkelkader Niemeyer (hierna: ontwikkelkader), dat richting geeft aan het toekomstige gebruik van het terrein en aan de stedenbouwkundige opzet, het programma en de functies. Het ontwikkelkader vormt daarmee het inhoudelijk en planologisch fundament voor deze gebiedsontwikkeling. Dit omgevingsprogramma werkt het ontwikkelkader verder uit. De gemeente Groningen gebruikt het instrument omgevingsprogramma om complexe gebiedsontwikkelingen te sturen. Het omgevingsprogramma wordt vastgesteld door het college van burgemeester en wethouders en geldt als beleids- en toetsingskader bij toekomstige vergunningverlening. In dit geval vormt het omgevingsprogramma de basis voor het gefaseerd aanvragen van omgevingsvergunningen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's). Ook de beoordeling van milieuaspecten, duurzaamheid, mobiliteit, participatie en economische uitvoerbaarheid is onderdeel van dit omgevingsprogramma.

Het omgevingsprogramma heeft betrekking op het gehele Niemeyerterrein, inclusief de bestaande fabriekshallen, het voorgenomen hotelensemble met rijwoningen (die als buffer fungeren tussen de bestaande woonbuurt en het plangebied), het beoogde woonensemble aan de Theodorus Niemeyerstraat en de openbare ruimte met bijbehorende infrastructuur.

Voor het bestaande fabrieksensemble bevat dit omgevingsprogramma een gedetailleerde uitwerking, die als basis dient voor de verdere planvorming en vergunningverlening. Voor het voorgenomen hotelensemble met woningen en het woonensemble aan de Theodorus Niemeyerstraat beschrijft dit omgevingsprogramma daarentegen de visie en ruimtelijke uitgangspunten op hoofdlijnen. Deze onderdelen zijn nog niet zodanig uitgewerkt dat op basis hiervan rechtstreeks omgevingsvergunningen kunnen worden verleend. De verdere uitwerking van deze onderdelen vindt plaats in vervolgfases van de planvorming en

wordt nader beschreven in de sturingsfilosofie van het omgevingsprogramma (hoofdstuk 8).

Daarnaast is de gemeente Groningen voornemens een nieuw fietspad aan te leggen en een bestaand fietspad te verbreden. Dit nieuwe fietspad zal de Paterswoldseweg en de Peizerweg verbinden langs de noordzijde van het spoor en langs de zuidzijde van de Niemeyer fabriek.

Wat is een omgevingsprogramma?
Een omgevingsprogramma is een instrument uit de Omgevingswet. Hiermee kunnen gemeenten ambities uit bijvoorbeeld de omgevingsvisie of andere beleidsdocumenten vertalen naar concrete keuzes en maatregelen. Een omgevingsprogramma kan gebiedsgericht zijn (zoals bij het Niemeyerterrein) of thematisch (bijvoorbeeld het omgevingsprogramma Groennormen).

Het omgevingsprogramma heeft twee functies:
1. *Beleid concreet maken*
   Het omgevingsprogramma werkt bestaande beleidsambities verder uit. Waar een omgevingsvisie vooral op hoofdlijnen aangeeft wat een gemeente belangrijk vindt, laat een omgevingsprogramma zien hoe deze doelen worden bereikt. Voor Niemeyer betekent dit dat de uitgangspunten uit het ontwikkelkader worden vertaald naar concrete ontwikkelrichtingen, voorwaarden en ruimtelijke keuzes.

Daarmee vormt het omgevingsprogramma ook een belangrijk toetsingskader: het moet voldoende concreet zijn zodat de vergunningverlener kan bepalen of een aanvraag past binnen het gemeentelijk beleid.

Het omgevingsprogramma dat nu voorligt vervult deze rol voor het fabrieksensemble, waarvoor de ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden op een voldoende concreet niveau zijn uitgewerkt. Voor het voorgenomen hotelensemble met woningen en het woonensemble aan de Theodorus Niemeyerstraat beschrijft het omgevingsprogramma op dit moment vooral de visie en ruimtelijke uitgangspunten op hoofdlijnen. Deze onderdelen zijn nog niet zodanig uitgewerkt dat zij als direct toetsingskader voor vergunningverlening kunnen dienen.

2. Uitgangspunten en keuzes vastleggen
Het omgevingsprogramma beschrijft hoe de voorgenomen ontwikkeling zich verhoudt tot het geldende beleid van rijk, provincie en gemeente. Daarbij wordt toegelicht in hoeverre het initiatief past binnen bestaande beleidskaders en, waar dat niet volledig het geval is, welke afwegingen en keuzes worden gemaakt.

Op basis daarvan worden in het omgevingsprogramma ruimtelijke uitgangspunten en randvoorwaarden vastgelegd voor de verdere ontwikkeling van het gebied. Deze uitgangspunten vormen het inhoudelijke kader voor de verdere uitwerking van het plan en voor de beoordeling van toekomstige vergunningaanvragen.

Het omgevingsprogramma maakt daarmee inzichtelijk welke ontwikkeling de gemeente op deze locatie wenselijk acht en onder welke voorwaarden deze kan plaatsvinden.

Wat staat er in dit omgevingsprogramma?
Dit omgevingsprogramma beschrijft op basis van het ontwikkelkader:
- de ruimtelijke en functionele uitgangspunten voor de herontwikkeling;
- de voorwaarden waaronder deze ontwikkeling mogelijk is;

- de effecten op de fysieke leefomgeving;
- de vervolgstappen en samenwerking met betrokken partijen;
- de afspraken over eigendom en financiën;
- het vergunningenplan en het kader voor de BOPA's, zodat duidelijk is aan welke voorwaarden vergunningaanvragen moeten voldoen;
- de wijze waarop het kostenverhaal is verzekerd, conform de regels uit het Omgevingsbesluit.

1.2 Totstandkoming

Het Niemeyerterrein in Groningen wordt herontwikkeld. Na het stoppen van de tabaksproductie is het terrein beschikbaar gekomen voor nieuwe activiteiten. Voorafgaand aan dit omgevingsprogramma zijn door MWPO (grotendeels) eigenaar en initiatiefnemer), Campus Groningen en de gemeente Groningen verschillende documenten opgesteld:

- vestigingskader Niemeyer (4 maart 2024): de uitgangspunten voor toekomstige activiteiten;
- ontwikkelkader Niemeyer (juli 2025): hierin zijn de ruimtelijke uitgangspunten en plannen voor de openbare ruimte, het fabrieksensemble, het hotelensemble en het woonensemble uitgewerkt. Het ontwikkelkader is door het college vastgesteld als een omgevingsprogramma op hoofdlijnen;
- voorlopig ontwerp bouwplan (4 februari 2025): de ruimtelijke en functionele uitwerking van het terrein.

Deze documenten vormen samen de basis voor dit omgevingsprogramma. Het omgevingsprogramma bouwt voort op het ontwikkelkader en werkt de daarin opgenomen uitgangspunten verder uit. In hoofdstuk 4 worden deze ruimtelijke uitgangspunten en de gebiedsontwikkeling nader toegelicht.

In de voorbereiding zijn ook gesprekken gevoerd met toekomstige gebruikers, bedrijven, onderwijsinstellingen, omwonenden en erfgoedspecialisten. Hun ideeën en aandachtspunten zijn meegenomen in de plannen. Daarnaast is voor het zuidelijke deel van de Niemeyer fabriek de vergunning voor de technische bouwactiviteiten aangevraagd.

Belangrijke uitgangspunten zijn het behoud van de karakteristieke fabriekshallen en het openstellen van het terrein. Onder het motto "Niemeyer Opent" wordt het gebied ontwikkeld tot een plek voor werken, ontmoeten, wonen, ontspannen en cultuur. Zo wordt het terrein weer een volwaardig onderdeel van de stad.

1.3 Doel

Alle betrokken partijen willen een duidelijke toekomstvisie voor het Niemeyerterrein. Er moet een gedeeld beeld zijn van hoe het terrein er straks uitziet, welke activiteiten worden toegestaan en onder welke voorwaarden ontwikkelingen mogelijk zijn.

Het omgevingsprogramma voor het Niemeyerterrein legt deze uitgangspunten, maatregelen en randvoorwaarden vast. Zo wordt duidelijk:

- wat er op het terrein gerealiseerd kan worden;
- door wie en op welk moment;
- onder welke voorwaarden dit mag gebeuren.

Het omgevingsprogramma biedt houvast voor de verdere uitwerking van de plannen, de vergunningverlening en de uitvoering. Vergunningaanvragen voor ontwikkelingen op het terrein worden getoetst aan deze kaders. Zo weten alle partijen waar ze aan toe zijn en wordt gestuurd op een samenhangende en haalbare herontwikkeling.

1.4 Positie in de beleidscyclus

Dit omgevingsprogramma maakt deel uit van de beleidscyclus van de Omgevingswet. In deze cyclus vormt het omgevingsprogramma de schakel tussen beleid en uitvoering: het vertaalt de ambities uit de Omgevingsvisie van de gemeente naar concrete kaders en voorwaarden voor de herontwikkeling van het terrein. In paragraaf 2.4 wordt ingegaan op de Omgevingsvisie.

In dit geval is het omgevingsprogramma vooral een praktisch instrument voor de uitvoering. Het legt de uitgangspunten, maatregelen en randvoorwaarden vast waaraan ontwikkelingen op het Niemeyerterrein moeten voldoen. Deze kaders worden gebruikt bij de beoordeling van aanvragen voor omgevingsvergunningen (zoals buitenplanse omgevingsplanactiviteiten).

Het omgevingsprogramma bevat tevens een vergunningenplan (bijlage 3), waarin per deelgebied inzichtelijk is gemaakt welke vergunningen nodig zijn en hoe deze worden getoetst aan de gestelde voorwaarden. Dit vergroot de rechtszekerheid en transparantie voor initiatiefnemers, bevoegd gezag en betrokken partijen.

Daarnaast draagt het omgevingsprogramma bij aan de uitvoerbaarheid van de herontwikkeling:
- door heldere kaders te bieden voor initiatiefnemers;
- door het proces van vergunningverlening en toetsing te stroomlijnen;
- en door inzicht te geven in de fasering, het kostenverhaal, de rolverdeling en de betrokkenheid van stakeholders.

Zo kunnen de verschillende deelontwikkelingen stap voor stap worden gerealiseerd binnen de vooraf vastgestelde afspraken, en wordt geborgd dat de ambities op een haalbare, samenhangende en gedragen manier worden uitgevoerd.

1.5 Digitale beschikbaarheid

Na vaststelling wordt dit omgevingsprogramma gepubliceerd via de Landelijke voorziening bekendmaken en beschikbaar stellen (LVBB). Dit is het centrale platform waarop omgevingsdocumenten officieel worden bekendgemaakt. Via de LVBB is het omgevingsprogramma ook te raadplegen in het Digitaal Stelsel Omgevingswet (DSO).

In het DSO kan het omgevingsprogramma worden bekeken via Regels op de Kaart. Hierin zijn vier deelgebieden van het Niemeyerterrein aangegeven:
1. het complete Niemeyerterrein, inclusief de openbare ruimte en de te realiseren langzaam verkeersverbinding (fietspad) tussen de Paterswoldseweg en Peizerweg;
2. het voormalige fabrieksensemble (tabaksfabriek);
3. het beoogde woonensemble aan de Theodorus Niemeyerstraat;
4. het hotelensemble aan de westkant van het terrein met in de plint een rij grondgebonden woningen;

Binnen het DSO wordt per deelgebied inzichtelijk welke functies en activiteiten zijn toegestaan. Hierbij geldt dat sommige activiteiten niet generiek voor het gehele

fabrieksgebouw worden toegestaan, maar specifiek worden gekoppeld aan een deel van het gebouw of terrein.

Elk van deze deelgebieden heeft een eigen karakter en bijbehorende randvoorwaarden. Deze zijn uitgewerkt in dit omgevingsprogramma en vormen, met name voor het fabrieksensemble, het toetsingskader voor toekomstige vergunningen en ontwikkelingen. Voor het voorgenomen hotelensemble en het woonensemble beschrijft dit omgevingsprogramma de visie en uitgangspunten op hoofdlijnen. Deze onderdelen worden in een latere fase verder uitgewerkt.

Daarnaast worden betrokken partijen, grondeigenaren en omwonenden actief geïnformeerd over de vaststelling van het omgevingsprogramma. Dit gebeurt als onderdeel van het participatieproces via de gemeentelijke website, nieuwsbrieven en bewonersbrieven aan de directe omgeving.

1.6 Leeswijzer

Dit omgevingsprogramma beschrijft de kaders en uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Niemeyerterrein. Het document is opgebouwd in zeven hoofdstukken en enkele bijlagen:

- **Hoofdstuk 1 – Inleiding:**
  Hier wordt toegelicht wat het doel en de reikwijdte van dit omgevingsprogramma zijn, hoe het tot stand is gekomen en hoe het zich verhoudt tot andere beleidsdocumenten. Ook wordt uitgelegd hoe het omgevingsprogramma digitaal beschikbaar is en op welke manier het wordt gebruikt.
- **Hoofdstuk 2 – Beleidskader en programmatische uitgangspunten:**
  Dit hoofdstuk geeft een overzicht van het geldende planologisch regime en de relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Ook worden de beleidsdoelen en programmatische randvoorwaarden beschreven die richtinggevend zijn voor de ontwikkeling van het Niemeyerterrein.
- **Hoofdstuk 3 – Opgaven:**
  In dit hoofdstuk staan de belangrijkste opgaven voor de herontwikkeling centraal. Het gaat om de cultuurhistorische en ruimtelijke kwaliteiten van de bestaande fabriek, de programmatische opgaven voor het terrein en de gebiedsgerichte opgaven voor de verbinding met de omgeving. Bij de opstelling van dit omgevingsprogramma is expliciet gekeken naar de onderlinge samenhang en integraliteit van de verschillende beleidsdocumenten.
- **Hoofdstuk 4 – Ontwikkelkader Niemeyer:**
  Dit hoofdstuk bevat de uitgangspunten van het Ontwikkelkader voor het hele plangebied, waaronder de voormalige fabriek, het woonensemble,het hotelensemble, de openbare ruimte en het nieuwe fietspad. Dit vormt de basis voor de verdere planuitwerking.
- **Hoofdstuk 5 – Milieu- en omgevingsaspecten:**
  Dit hoofdstuk bevat de beoordeling van de ontwikkeling op de relevante milieu- en omgevingsaspecten, zoals geluid, bodem, water, verkeer, ecologie, duurzaamheid en gezondheid.
- **Hoofdstuk 6 – Toetsingskaders vergunningverlening**
  Het omgevingsprogramma fungeert als beleidsmatig toetsingskader voor de vergunningverlening. Dit hoofdstuk beschrijft de systematiek, de rol van het vergunningenplan (bijlage 3), en hoe afwijkingen van het omgevingsplan worden gemotiveerd en geborgd.
- **Hoofdstuk 7 – Sturingsfilosofie**

Beschrijving van de gekozen aanpak via een omgevingsprogramma (in plaats van een planwijziging), de doorwerking in vergunningen, het adviesrecht van de raad, de rol van welstand en de toepassing van het vergunningenplan binnen VTH.

- **Hoofdstuk 8 – Participatie**
  Verantwoording van het participatieproces in de planvormende fase en toelichting op de vervolgaanpak.
- **Hoofdstuk 9 – Economische uitvoerbaarheid**
  Motivering van de financiële haalbaarheid van het project.
- **Hoofdstuk 10 – Meten, monitoring en evaluatie**
  Overzicht van de aspecten die worden gemonitord, hoe dit plaatsvindt, en wat er wordt gedaan met de uitkomsten.
- **Hoofdstuk 11 – Conclusie ETFAL (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties)**
  Onderbouwing dat de ontwikkeling voldoet aan het ETFAL-criterium.

2. Beleidskader en progammatische uitgangspunten

2.1 Algemeen

Dit hoofdstuk beschrijft het huidige planologische regime van het plangebied en de relevante beleidskaders op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau. Deze kaders vormen de basis voor de herontwikkeling en bevatten zowel beleidsmatige wensen als inhoudelijke randvoorwaarden.

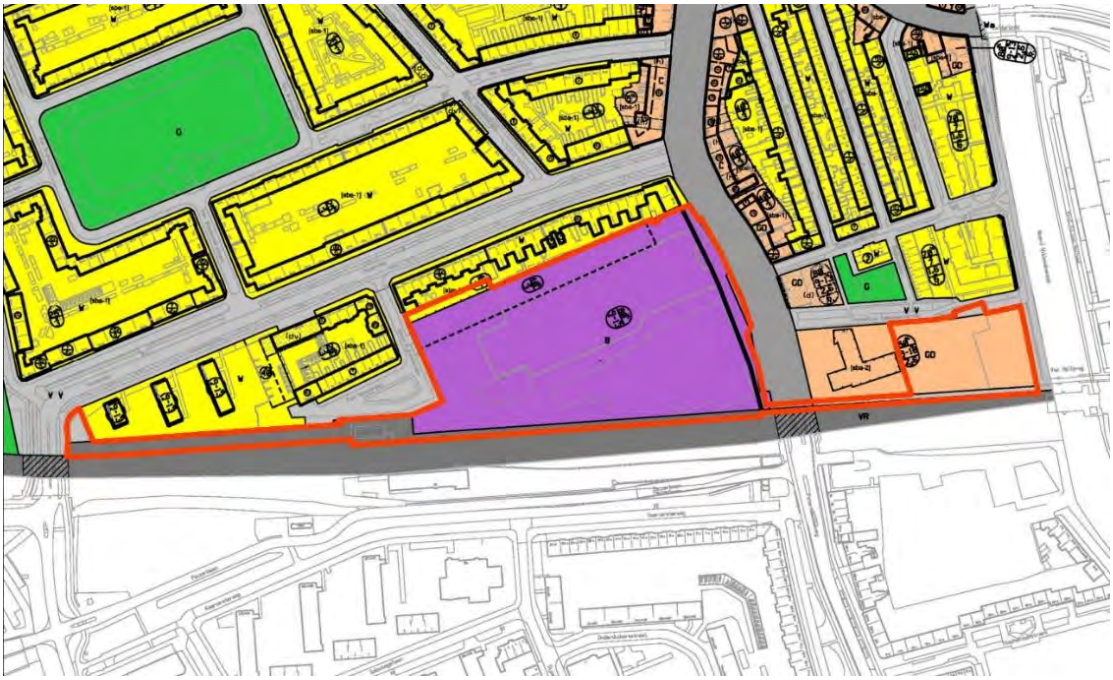
2.2 Planologisch regime

Sinds 1 januari 2024 geldt voor de hele gemeente Groningen het 'Omgevingsplan Groningen (hierna: het omgevingsplan) (artikel 22.1 Omgevingswet). Voor het plangebied betekent dit dat het huidige planologisch regime bestaat uit het tijdelijke deel van het omgevingsplan. Dit is opgebouwd uit bestaande bestemmingsplannen, specifieke gemeentelijke verordeningen en de zogenoemde bruidsschat (overgenomen rijksregels).

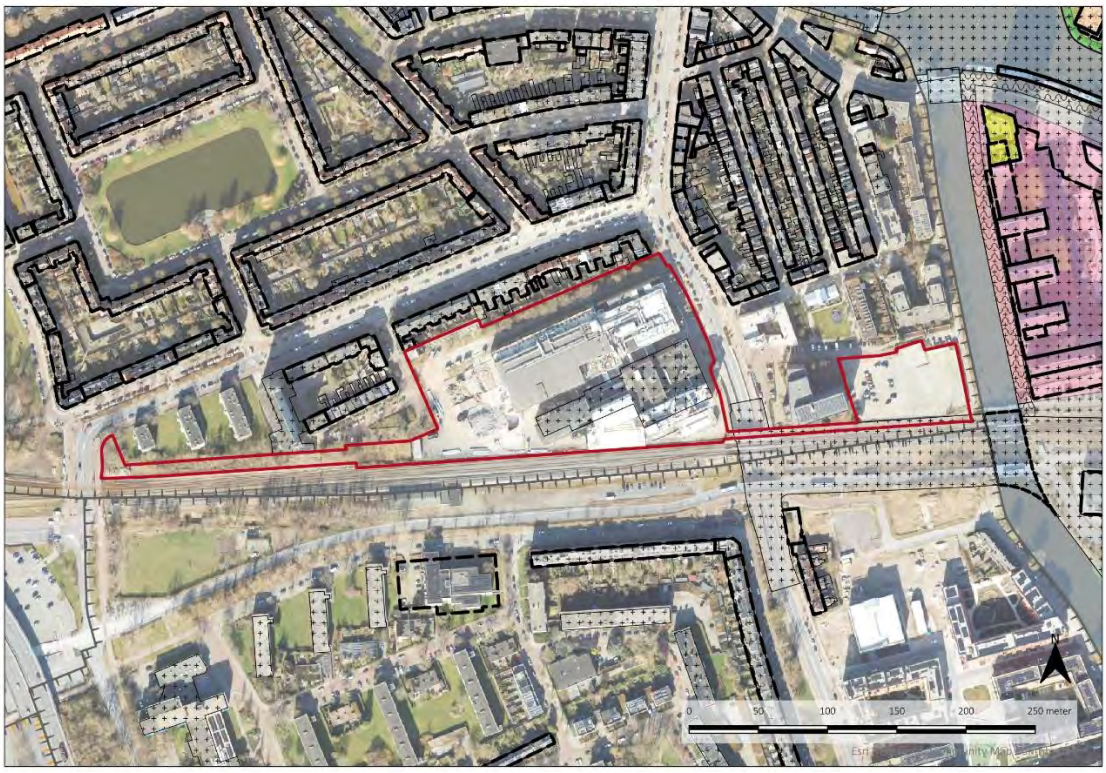
Voor de herontwikkeling zijn de volgende onderdelen uit het omgevingsplan van belang:

- Bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt (2008): hierin heeft het Niemeyerterrein (fabriek en voorgenomen locatie hotel) de bestemming *Bedrijfsdoeleinden* (voor industriële en beperkte bedrijfsactiviteiten), De locatie voor het nieuwe fietspad heeft de bestemming *Verkeersdoeleinden railverkeer* (voor spoorwegvoorzieningen). De locatie van het voormalige parkeerterrein heeft de bestemming *Gemengde doeleinden* (voor kantoren, maatschappelijke functies, bedrijven en woningen) In figuur 2.1 is weergegeven waar welke bestemming geldt.
- Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen (2024): stelt regels voor het wijzigen of slopen van karakteristieke gebouwen binnen het plangebied. Figuur 2.2 laat zien voor welk gedeelte van de voormalige fabriek dit geldt.
- Herziening bestemmingsregels Wonen 2A (HBW 2A): hierin is vastgelegd dat nieuwe zelfstandige woningen groter dan 50m² moeten zijn. De regel geldt voor het volledige plangebied.

- Verordening hemel- en grondwaterafvoer: bevat regels om wateroverlast en verdroging te beperken en het rioolstelsel doelmatig te beheren. Deze regels gelden voor het volledige plangebied.
- Bestemmingsplan Herziening Parkeren (2021): bevatten regels voor parkeernormen. Deze regels gelden voor het volledige plangebied.
- Bruidsschatregels: opgenomen in hoofdstuk 32 van het omgevingsplan Groningen, met aanvullende rijksregels voor bijvoorbeeld milieu en geluid. Ook deze regels zijn van toepassing op het volledige plangebied.



Figuur 2.1: Uitsnede bestemmingsplan Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)



Figuur 2.2: Uitsnede bestemmingplan Gebouwd erfgoed Groningen (Bron: www.ruimtelijkeplannen.nl)

Omgevingsverordening provincie Groningen
De Omgevingsverordening bevat regels waaraan ruimtelijke plannen moeten voldoen. Voor het plangebied zijn onderstaande instructieregels van belang:

- Artikel 3.6 Beeldbepalende of karakteristieke panden
  Deze regel beschermt waardevolle bebouwing en borgt ruimtelijke kwaliteit. Een deel van de gebouwen in het plangebied is als karakteristiek en beeldbepalend aangemerkt. Deze gebouwen blijven waar mogelijk behouden en worden hersteld en hergebruikt, zodat de hoofdvorm en uitstraling behouden blijven.

- Artikel 3.30 Woningbouw
  Voor stedelijke woningbouw moet worden aangetoond dat de plannen passen binnen gemeentelijk en regionaal beleid. De beoogde woningen op het binenn het plangebied voldoen aan deze voorwaarden, zoals verder onderbouwd in de rest van deze paragraaf.

2.3 Situering plangebied

Dit omgevingsprogramma heeft betrekking op het volledige Niemeyerterrein en de voormalige parkeerplaats aan de Paterswoldseweg in Groningen. Het gebied is circa 40.000 m² groot en bestaat uit de volgende kadastrale percelen:

- GNG00 sectie R: 3750, 3751, 3752, 3753, 3754, 3568;
- GNG00 sectie C: 12760 en 12114.

Het plangebied omvat:

- het complete Niemeyerterrein, inclusief de openbare ruimte;
- het voormalige fabrieksensemble (tabaksfabriek);
- het beoogde woonensemble aan de Theodorus Niemeyerstraat;

- het hotelensemble aan de westkant van het terrein met in de plint een rij grondgebonden woningen;
- de te realiseren langzaam verkeersverbinding (fietspad)tussen de Paterswoldseweg en Peizerweg.

Het gebied waarvoor dit omgevingsprogramma geldt, is weergegeven in figuur 2.3.



Figuur 2.3: Plancontour omgevingsprogramma Niemeyer (Bron: Pdok)

Ligging en omgeving
Het plangebied ligt in de Zeeheldenbuurt in Groningen, aan de Paterswoldseweg. De Paterswoldseweg is een historische uitvalsweg van de stad en nog steeds een belangrijke verbindingsroute naar het centrum. Aan de zuidzijde grenst het terrein aan de spoorlijn Eemshaven/Delfzijl- Groningen–Leeuwarden. Het ligt op loopafstand van het historische stadscentrum en het hoofdstation. In de directe omgeving bevinden zich woonwijken, diverse centrumfuncties en het Stadspark.

Door de jaren heen is het complex ingesloten geraakt door de stedelijke ontwikkeling. Hierdoor heeft het nu een strategische positie als verbindend element tussen de binnenstad, de omliggende wijken, het stationsgebied met onder andere de ontwikkeling van het Spoorkwartier als woon-werk locatie en toekomstige ontwikkelingen zoals De Suikerzijde. In figuur 2.4 is de ligging van het plangebied in relatie tot de omgeving weergegeven.



Figuur 2.4: Niemeyer- terrein in relatie tot de omgeving (Bron: Esri Nederland, Community Map Contributors)

Huidige situatie
Sinds de beëindiging van de tabaksproductie (maart 2023) is het terrein niet meer in gebruik voor productieactiviteiten. De fabrieksgebouwen staan leeg en worden momenteel voorbereid op herontwikkeling. Op beperkte schaal vinden tijdelijke activiteiten plaats, waaronder kleinschalige culturele en publieksgerichte evenementen. Het terrein is nog grotendeels afgesloten van de omgeving, maar met dit omgevingsprogramma wordt de eerste stap gezet naar een openbaar en gemengd stedelijk gebied.

2.3 Beleidsdoelen

Deze paragraaf gaat in op de beleidskaders die relevant zijn voor de herontwikkeling van het plangebied. Onderstaande tabellen geven een overzicht van de belangrijkste beleidsdocumenten op nationaal, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau die richting geven aan de herinrichting van het plangebied of waaraan getoetst dient te worden. Waar mogelijk is aangegeven wat de consequenties zijn voor gewenste ontwikkeling.

Nationaal beleid

Beleidskaders nationaal niveau	
Nationale Omgevingsvisie	De NOVI biedt de strategische langetermijnvisie van het Rijk op de fysieke leefomgeving en zet in op binnenstedelijke verdichting, meervoudig ruimtegebruik en gezonde leefomgevingen. De herontwikkeling van het Niemeyerterrein

Beleidskaders nationaal niveau	
	past binnen deze koers door in te zetten op hergebruik van bestaand stedelijk gebied, een mix van activiteiten (wonen, werken, cultuur, maatschappelijke voorzieningen) en vergroening van het terrein. Dit omgevingsprogramma sluit aan bij de bredere beleidslijnen uit de NOVI maar er zijn geen concrete uitspraken in de NOVI opgenomen die direct sturend zijn voor het omgevingsprogramma.
Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl)	Het Bkl bevat regels over omgevingswaarden, instructieregels, beoordelingsregels en monitoring. Deze regels gelden voor gemeenten, provincies en waterschappen bij het opstellen van omgevingsplannen en verordeningen. Hoofdstuk 5 van het Bkl bevat instructieregels die een omgevingsplan minimaal moet bevatten voor een evenwichtige toedeling van functies. Voor dit omgevingsprogramma worden de verschillende milieu- en omgevingsaspecten getoetst aan het Bkl. Hoofdstuk 5 van dit omgevingsprogramma gaat hier verder op in.
Besluit activiteiten leefomgeving (Bal)	Het Bal stelt algemene regels voor milieubelastende activiteiten in de fysieke leefomgeving. Het bepaalt of een melding of omgevingsvergunning nodig is en bevat rijksregels voor diverse activiteiten. Deze regels richten zich direct op burgers en bedrijven. Voor dit omgevingsprogramma is het niet nodig om onderdelen uit het Bal te toetsen, omdat het omgevingsprogramma zelf geen concrete milieubelastende activiteiten regelt of vergunningplichtige activiteiten vastlegt. Het omgevingsprogramma bevat beleidsmatige uitgangspunten en ruimtelijke kaders voor de herontwikkeling van het plangebied, maar vormt op zichzelf geen besluit waarmee activiteiten op grond van het Bal mogelijk worden gemaakt. De beoordeling of en welke milieuregels uit het Bal van toepassing zijn, vindt plaats bij de uitwerking van vergunningen of buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's), waarbij wordt getoetst of een specifieke activiteit valt onder de reikwijdte van het Bal en aan de daaruit voortvloeiende verplichtingen voldoet.
Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl)	Het Bbl regelt veiligheid, gezondheid, duurzaamheid en bruikbaarheid van bouwwerken. Het bevat ook regels voor de staat en het gebruik van bouwwerken en voor bouw- en sloopwerkzaamheden. Deze regels richten zich op burgers en bedrijven. Het Bbl behandelt de technische aspecten van bouwwerken, terwijl het ruimtelijke deel van bouwen in het omgevingsplan staat. De Omgevingswet verdeelt de omgevingsvergunning voor bouwen in een technisch en ruimtelijk deel:

Beleidskaders nationaal niveau	
	1. Technische bouwactiviteit Deze activiteit controleert of een bouwaanvraag voldoet aan de technische bouwkwaliteit uit het Bbl, zoals de constructieve veiligheid. Afwijken van deze regels in het omgevingsplan is niet mogelijk. Voor de gewenste ontwikkeling zijn deze regels van belang bij de vergunningverlening voor de technische bouwactiviteit. Dit omgevingsprogramma richt zich primair op de ruimtelijke toetsing en geeft daarvoor de randvoorwaarden. *2. Omgevingsplanactiviteit voor een bouwwerk* Deze activiteit beoordeelt de ruimtelijke aspecten van het bouwen, onderhouden en gebruiken van een bouwwerk volgens het omgevingsplan. Het gaat om regels over de omvang en het uiterlijk van een bouwwerk. Deze regels staan zowel in het Bbl als in de Bruidsschat, waarvan in het omgevingsplan kan worden afgeweken. De gemeente bepaalt welke omgevingsplanactiviteiten een vergunning vereisen. **Vergunningvrij bouwen** Het Rijk heeft in het Bbl gevallen aangewezen die vergunningvrij zijn, zowel voor de technische bouwactiviteit als voor de omgevingsplanactiviteit. Lokale overheden kunnen hier niet van afwijken. Binnen het omgevingsplan kan de gemeente er wél voor kiezen om bepaalde omgevingsplanactiviteiten niet vergunningplichtig te maken, mits dit binnen de wettelijke kaders en de mogelijkheden van het Bbl blijft.

Provinciaal beleid

Omgevingsvisie provincie Groningen (geconsolideerde versie 2023)

De Omgevingsvisie van de provincie Groningen schetst ambities voor een leefbare, klimaatbestendige en economisch sterke provincie. Voor het plangebied zijn vooral deze thema's belangrijk:

- binnenstedelijke herstructurering: slim gebruik van bestaande stedelijke ruimte;
- behoud van cultuurhistorie: waardevolle gebouwen blijven behouden en krijgen een nieuwe functie;
- duurzame mobiliteit: ruimte voor fiets, lopen en OV;
- kennis en innovatie: versterken van het stedelijk netwerk rond onderwijs en ondernemerschap.

De plannen voor de herontwikkeling van het Niemeyerterrein (inclusief de voormalige parkeerplaats en nieuw langzaam verkeersverbinding) sluiten hierbij aan door hergebruik van bestaande gebouwen, een gemengd programma (wonen, werken, cultuur, recreëren en leren) en een groene, autoluwe inrichting.

Programma Leefbaarheid 2025–2027

Dit programma zet in op goed wonen en sociaal welzijn.

- Goed wonen: verbeteren van kwaliteit en variatie in het woningaanbod. De gewenste ontwikkeling draagt hieraan bij door binnenstedelijk nieuwe woningen

toe te voegen in een gemengd stedelijk milieu, met nadruk op compacte appartementen voor jongvolwassenen, starters en één- en tweepersoonshuishoudens. De woningen komen in een levendige, groene en autoluwe omgeving met voorzieningen op loopafstand, wat bijdraagt aan de leefkwaliteit en variatie in het woningaanbod van Groningen.

- Sociaal welzijn: versterken van de leefomgeving door openbare, toegankelijke ontmoetingsplekken en maatschappelijke voorzieningen. Ook hieraan levert het initiatief een bijdrage.

Regionaal beleid

Regionale Woondeal Groningen-Assen
De herontwikkeling van het Niemeyerterrein past binnen het Ontwikkelperspectief van de Regio Groningen–Assen (RGA). Het plan draagt bij aan:
- binnenstedelijke verdichting en het slim benutten van bestaande stedelijke ruimte;
- de bredere regionale verstedelijkingsstrategie, waarin met het Rijk is afgesproken om de woningbouwproductie tot 2040 binnen bestaande stedelijke gebieden te realiseren;
- herstructurering van oude werklocaties naar een moderne, gemengde omgeving;
- goede bereikbaarheid voor de nieuw te realiseren woningen, werkplekken en voorzieningen door de ligging op loopafstand van het hoofdstation, met goede verbindingen binnen de stad en met de regio;
- de regionale ambitie voor duurzame, energiezuinige en klimaatbestendige stadsontwikkeling;
- duurzame mobiliteit in de vorm van een nieuw langzaam verkeersverbinding.

De gemeente Groningen heeft ruim voldoende woningbouwlocaties beschikbaar en kiest er bewust voor om het plangebied als één van de eerste te ontwikkelen, voordat nieuwe uitleglocaties in ontwikkeling worden gebracht. Het plangebied past daarmee in de voorkeursvolgorde voor binnenstedelijke ontwikkeling en draagt concreet bij aan het behalen van de regionale woningbouwafspraken.

Toekomstagenda Groningen: Masterplan Campussen (2023)
Het Masterplan Campussen & Ontwikkelvisie Campus Zernike beschrijft hoe de kennis- en innovatiecampussen in Groningen kunnen uitgroeien tot motoren van regionale vernieuwing. Het plan sluit aan bij programma's zoals de Regiodeal Groningen, het Ontwikkelperspectief Groningen–Assen en de Human Capital Agenda Noord-Nederland. De nadruk ligt op digitalisering, duurzaamheid en samenwerking tussen onderwijs en bedrijfsleven.

Het plangebied is één van de acht locaties in dit masterplan en maakt deel uit van de Campus Coalitie. Deze coalitie versterkt Groningen als kennis- en innovatieregio en is ondersteund door de economische agenda van Nij Begun.

Door onderwijs, onderzoek en ondernemerschap te verbinden, draagt de gewenste ontwikkeling bij aan:
- een sterk ecosysteem voor innovatie en kennisontwikkeling;
- een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor talent, bedrijven en instellingen;
- samenwerking rond grote maatschappelijke opgaven zoals digitalisering, de energietransitie en gezondheid.

De Campus Coalitie stimuleert ook de ruimtelijke en economische ontwikkeling van stad en regio. Door functies te clusteren, infrastructuur te versterken en innovatieve ecosystemen te stimuleren, ontstaan nieuwe kansen voor werkgelegenheid, bedrijvigheid en duurzame groei.

Gemeentelijk beleid

Voor het plangebied zijn diverse beleidskaders van de gemeente Groningen relevant. Deze hebben betrekking op onder andere ruimtelijke ontwikkeling, wonen, economie, cultuur, duurzaamheid en leefbaarheid.

In onderstaande tabel zijn de belangrijkste gemeentelijke beleidsdocumenten opgenomen, met een koppeling naar de strategische opgaven en beleidsdoelen die specifiek van toepassing zijn op het plangebied. Per beleidsdocument is beknopt weergegeven op welke manier de herontwikkeling aansluit bij of invulling geeft aan de gemeentelijke ambities.

Hierbij wordt eerst ingegaan op het thematische gemeentelijke beleid. Daarna komen de gebiedsgerichte visies en beleidskaders aan bod die specifiek betrekking hebben op het gebied rond het Niemeyerterrein.

De tabel is niet uitputtend, maar biedt op hoofdlijnen inzicht in hoe dit omgevingsprogramma bijdraagt aan de uitvoering van gemeentelijk beleid.

Een nadere toelichting op de afzonderlijke beleidsdocumenten en hun relatie tot het plangebied is opgenomen in bijlage 2 bij dit omgevingsprogramma.

Beleidskader	Uitwerking	Doel	Relevantie plangebied
Volkshuisvestingsplan gemeente Groningen (2026)	Beleidskader voor het woonbeleid van de gemeente Groningen en opvolger van de Woonvisie (2020). Het plan beschrijft de woningbouwopgave, de gewenste woningtypen en de inzet op betaalbaarheid en toekomstbestendig wonen.	✓ Versnellen van de woningbouw met toevoeging van circa 16.000 woningen in de periode 2026-2035. ✓ Realiseren van een hoog aandeel betaalbare woningen (circa 2/3). ✓ Stimuleren van binnenstedelijke ontwikkeling en beter benutten van de bestaande woningvoorraad.	✓ De ontwikkeling draagt bij aan de woningbouwopgave door toevoeging van woningen op een binnenstedelijke, gemengd te ontwikkelen locatie. ✓ De beoogde appartementen richten zich met name op jongvolwassenen en starters, een doelgroep waarvoor in Groningen een grote vraag bestaat.
Economische agenda 2023 – 2026	Deze agenda beschrijft hoe de gemeente Groningen samen met haar partners gaat werken aan een	✓ Stimuleren van innovatie en ondernemerschap ✓ Versterken van de creatieve	✓ Biedt ruimte voor start-ups en vernieuwende werkplekken die bijdragen aan maatschappelijke en economische vernieuwing.

	toekomstbestendige economie, die een bijdrage kan leveren aan het vergroten van de brede welvaart.	industrie als schakel tussen cultuur, kennis en economie.	✓ Sluit aan bij de ambitie om een broedplaats te realiseren waar samenwerking tussen creatieve ondernemers, kennisinstellingen en bedrijfsleven centraal staat.
Kadernota Cultuur 2021 – 2028 en Cultuurnota 2025 – 2028	Het gemeentelijke cultuurbeleid richt zich op toegankelijkheid, talentontwikkeling en een sterke zichtbaarheid van cultuur in de stad.	✓ Toegankelijke cultuur in wijken en dorpen ✓ Talentontwikkeling ✓ Sterke culturele basis	✓ Biedt ruimte voor sociaal-culturele functies ✓ Bieden van werk- en presentatieplekken voor creatieve makers, wat bijdraagt aan talentontwikkeling in verschillende disciplines. ✓ Culturele activiteiten dragen bij aan de structurele verankering van cultuur in de stad.
Toekomstvisie evenementen 2023	In de Toekomstvisie Evenementen (2023) gaat het om een duurzaam, inclusief en levendig evenementenklimaat. De focus ligt op evenementen die de leefkwaliteit, stedelijke identiteit, culturele diversiteit en economische vitaliteit versterken.	✓ Grote maatschappelijk waarde evenementen ✓ Evenementen in balans ✓ Evenementen voor iedereen	✓ De ontwikkeling biedt ruimte aan een meer gespreid en toegankelijk aanbod van evenementen in de stad. ✓ Spreiding buiten het centrum versterkt balans tussen levendigheid en leefbaarheid. ✓ Open, laagdrempelig terrein voor een breed en divers publiek.
Detailhandels- en horecavisie – *Ruimte voor Retail* (2021)	Een visie gericht op functiemenging, versterking van het verblijfsklimaat en ruimte voor innovatieve concepten in specifieke zones van de stad: de 'ontdekzones'.	✓ Gemengde functiemix met ruimte voor couleur locale ✓ Versterken van de leefkwaliteit en de stedelijk verblijfskwaliteit ✓ Verbinden van zones binnen de verruimde binnenstad	✓ Het plangebied is gelegen binnen de 'ontdekzone'. ✓ Biedt mogelijkheden voor innovatieve horeca- of retailconcepten binnen een gemengd programma ✓ Draagt bij aan een hoogwaardige, levendige en toegankelijke verblijfsomgeving ✓ Functioneert als schakel in de stedelijke structuur tussen omliggende gebieden
Broedplaatsen beleid (2025)	Beleidskader van de gemeente voor het creëren en behouden van betaalbare werkplekken voor creatieve makers,	✓ Creëren en behouden van betaalbare werkruimte voor creatieve makers	✓ Biedt ruimte voor broedplaatsen met betaalbare en toegankelijke werkplekken ✓ Waarborgt gebruik voor makers en bevordert

	met aandacht voor passende locaties, doorstroom en duurzame inbedding in de stedelijke ontwikkeling.	✓ Borgen van het gebruik en doorstroom binnen broedplaatsen	doorstroming in beheer en toewijzing
Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte - *Nieuwe Ruimte* (2021)	Een koersdocument voor het inrichten van straten en openbare ruimte, met de menselijke maat als uitgangspunt	✓ Bruisende stad ✓ Historische stad ✓ Verbonden stad ✓ Groene stad	✓ Het terrein is doorwaadbaar en toegankelijk, en biedt collectieve verblijfs- en werkplekken om te ontmoeten, kennis uit te wisselen en de sociale betrokkenheid te versterken. ✓ De Niemeyerfabriek is onderdeel van het cultureel erfgoednetwerk en versterkt de identiteit van Groningen. ✓ Het nieuwe fietspad draagt bij aan langzame verkeerroutes en verbetert de fietsverbindingen tussen centrum, Suikerzijde en Zernike. ✓ Het terrein wordt ontwikkeld tot een groene schakel tussen twee gordels, met ruimte voor klimaatadaptief verblijfsgroen, waterberging, nieuwe routes en versterking van biodiversiteit en de openbare ruimte.
Groenplan Vitamine G (2020)	Beleidskader om meer, beter en bereikbaarder groen te realiseren in de gemeente Groningen, met aandacht voor klimaatbestendigheid, biodiversiteit, gezondheid en leefkwaliteit.	✓ Meer, beter en bereikbaar groen.	✓ Het plangebied wordt vergroend en is publiek toegankelijk: als er voor het functioneren van een gebied geen verharding nodig is, wordt dit vervangen door groen, beplanting, bomen of plantvakken.
Mobiliteitsvisie - *Groningen Goed op Weg* (2021)	Gemeentelijk kader voor een toekomstbestendige, bereikbare en leefbare stad.	✓ Netwerken voor langzaam verkeer versterken ✓ Autoluwe en toegankelijke openbare ruimte	✓ Het plangebied wordt doorwaadbaar en er komt een nieuwe fiets- en wandelroute tussen de Peizerweg en het station ✓ Autovrije inrichting; ruimte voor voetgangers en fietsers staat centraal

		✓ Veiligheid en verbondenheid	✓ Veilige inrichting van kruispunten en verbinding met omliggende wijken
Fietsstrategie Groningen (2025-2035)	Strategisch beleidskader voor de verdere ontwikkeling van Groningen als fietsstad. De strategie richt zich op het verbeteren van de kwaliteit, veiligheid en capaciteit van het fietsnetwerk en het stimuleren van fietsen als belangrijkste vervoerswijze binnen de gemeente	✓ Verbeteren van de kwaliteit en capaciteit van het fietsnetwerk ("de fiets eerst"). ✓ Verhogen van verkeersveiligheid voor fietsers. ✓ Realiseren van voldoende en kwalitatief goede fietsparkeervoorzieningen. ✓ Stimuleren van fietsen als duurzaam en gezond vervoermiddel.	✓ In de ontwikkeling van het Niemeyerterrein wordt ingezet op een autoluwe inrichting, waarbij langzaam verkeer prioriteit krijgt. ✓ Het plan voorziet in goede fietsverbindingen en fietsparkeerfaciliteiten, passend bij de ambitie van Groningen als fietsstad. ✓ De nieuwe langzaam-verkeersverbinding tussen de Paterswoldseweg en Peizerweg versterkt het lokale fietsnetwerk en draagt bij aan de bereikbaarheid van het gebied per fiets.
Nota Gezond leven in 050 (2023)	Strategisch kader voor het bevorderen van een gezonde leefomgeving in de gemeente Groningen. Het beleid richt zich op het integraal verbeteren van fysieke, mentale en sociale gezondheid door onder andere in te zetten op gezond gedrag, een gezonde leefomgeving, sociale cohesie, veiligheid en preventie.	✓ Gezonde leefomgeving ✓ Gezonde mobiliteit ✓ Sociale cohesie en actief burgerschap	✓ Vergroening en aantrekkelijke verblijfsruimtes en ontmoetingsplaatsen bieden ✓ Bevorderen van doorwaadbaarheid, autoluw ontwerp en goede fiets-/wandelverbindingen. ✓ In alle fasen van het proces vindt actieve participatie plaats en is er blijvend contact met omwonenden voor wederzijds vertrouwen en betrokkenheid.
Kaderdocument overnachtingenmarkt (2020)	Koersdocument over de gewenste omvang, spreiding en kwaliteit van overnachtingsaccommodaties (zoals hotels, B&B's en short-stay) in de stad.	✓ Beperkte uitbreiding van overnachtingscapaciteit binnen gebouwde kring	✓ Een zorgvuldige gedoseerde toevoeging van 120 kamers aan de relatief compacte hotelmarkt van Groningen, binnen de beschikbare marktruimte (onderzoek Horwath, mei 2025)

2.4 Visie gebied

Deze paragraaf gaat in op de gebiedsgerichte visies van de gemeente Groningen die betrekking hebben op het plangebied. De onderstaande tabellen geven een overzicht

van deze visies, gekoppeld aan de gemeentelijke ambities die direct relevant zijn voor de herontwikkeling. Per visie is beknopt weergegeven hoe de ontwikkeling aansluit bij en invulling geeft aan deze ambities.

Daarnaast beschrijft deze paragraaf ook andere gebiedsgerichte beleidsstukken (geen visies) die door de gemeenteraad of het college van burgemeester en wethouders zijn vastgesteld en relevant zijn voor de ontwikkeling van het plangebied.

Een uitgebreide toelichting op de afzonderlijke visies en beleidsstukken is opgenomen in bijlage 2.

Gebiedsvisie	Toelichting
Omgevingsvisie – *Levende Ruimte* (2021)	De gemeente Groningen geeft in haar *Omgevingsvisie – Levende Ruimte* (2021) richting aan de ontwikkeling van een compacte stad met ruimte voor gemengde stedelijke woon-werkgebieden. Binnen deze visie wordt het plangebied aangemerkt als onderdeel van een ontwikkelzone waar transformatie bijdraagt aan de stedelijke samenhang, het voorzieningenniveau en de verduurzaming van mobiliteit.

Gebiedsvisie	Gemeentelijke ambitie	Relevantie Niemeyerterrein
Omgevingsvisie – *Levende Ruimte* (2021)	Een compacte stad en gemengde stedelijke gebieden	Gemengd programma met wonen, werken en voorzieningen
	Werkgelegenheid groeit mee in stad en regio	Ruimte voor creatieve bedrijvigheid binnen een herstructureringslocatie.
	De stad blijft leefbaar, veilig en aantrekkelijk voor álle inwoners	Inpassing van groen en versterking verblijfskwaliteit

Naast de gebiedsvisies zijn de volgende beleidsstukken relevant voor de ontwikkeling van het Niemeyerterrein:

Strategische Agenda integrale ontwikkeling van het Stationsgebied
(vastgesteld januari 2023)
Deze agenda schetst de ontwikkeling van het stationsgebied tot een levendig en gemengd stadsdeel. Voor het Niemeyerterrein is vooral de ambitie voor samenhang en verbinding van belang. Het terrein ligt strategisch nabij het station en fungeert als schakel in het langzaam verkeernetwerk tussen de binnenstad, De Suikerzijde en Zernike. Door de open en autoluwe inrichting draagt de herontwikkeling bij aan een betere verweving van het stationsgebied met omliggende wijken en versterkt het de stedelijke samenhang.

In lijn met de gemeentelijke mobiliteitsvisie en de Strategische Agenda voor het Stationsgebied is de gemeente Groningen voornemens om langs de zuidzijde van de Niemeyerfabriek een nieuw fietspad aan te leggen. Dit fietspad zal de Paterswoldseweg met de Peizerweg verbinden via de noordzijde van het spoor, waarmee het Spoorkwartier en de Suikerzijde beter worden aangesloten op het station en de binnenstad.

Met deze nieuwe route ontstaat een directe, veilige en groene fietsverbinding als onderdeel van het stedelijke langzaam verkeernetwerk. Dit sluit aan bij de ambities uit de gemeentelijke Mobiliteitsvisie ‘Groningen Goed op Weg’ en draagt bij aan de

doorwaadbaarheid en bereikbaarheid van het Niemeyerterrein voor fietsers en voetgangers.

Vestigingskader en ontwikkelkader Niemeyer
Het vestigingskader Niemeyer, vastgesteld op 16 juli 2024 door het college van burgemeester en wethouders, vormt de inhoudelijke basis voor het ontwikkelkader Niemeyer. Dit ontwikkelkader is in december 2025 door het college vastgesteld en dient als fundament voor dit omgevingsprogramma.

Het ontwikkelkader bevat de programmatische, stedenbouwkundige en landschappelijke uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Niemeyerterrein. Ook zijn in het kader de participatiestrategie en de omgang met de cultuurhistorische waarde van het fabrieksterrein beschreven.
Deze uitgangspunten zijn in dit omgevingsprogramma doorvertaald en verder uitgewerkt, onder andere in het ontwikkelkader (hoofdstuk 4), de programmatische randvoorwaarden (paragraaf 2.4) en de aanpak voor participatie (hoofdstuk 9).

2.5 Samenvatting beleidsdoelen

De herontwikkeling van het plangebied past binnen de beleidskaders op rijks-, provinciaal, regionaal en gemeentelijk niveau en draagt bij aan doelen voor ruimtelijke kwaliteit, leefbaarheid, economie en duurzame verstedelijking.

- Rijksbeleid[1]: de ontwikkeling sluit aan bij de Nationale Omgevingsvisie (NOVI), waarin wordt ingezet op binnenstedelijke verdichting, meervoudig ruimtegebruik en een gezonde leefomgeving. De herontwikkeling draagt hieraan bij door een leegstaand fabrieksterrein te transformeren tot een gemengd en duurzaam stadsgebied, met ruimte voor wonen, werken, cultuur en innovatie, waarbij rekening wordt gehouden met fietsen en wandelen.
- Provinciaal: de ontwikkeling voldoet aan de relevante thema's uit de Omgevingsvisie provincie Groningen.
- Regionaal: het plan sluit aan bij de koers van de Regio Groningen–Assen (RGA) en maakt deel uit van het Masterplan Campussen en de Campus Coalitie. Daarmee draagt de gewenste ontwikkeling bij aan het versterken van Groningen als kennis- en innovatieregio, waar onderwijs, ondernemerschap en onderzoek samenkomen.
- Gemeentelijk: het terrein ligt in een binnenstedelijke ontwikkelzone en ondersteunt de ambitie voor een compacte, gemengde stad. De ontwikkeling combineert wonen, werken, cultuur, maatschappelijke functies en horeca, maakt het gebied publiek toegankelijk en zet in op groen, klimaatadaptatie, gezondheid, sociaal welzijn en participatie.

2.6 Van beleidsambities naar integrale ontwikkeling

Binnen dit omgevingsprogramma zijn beleidskeuzes expliciet doorvertaald naar randvoorwaarden en ontwikkelprincipes. Enkele belangrijke voorbeelden hiervan zijn:

- **Gemengd stedelijk programma:**
  De keuze voor een combinatie van wonen, werken, cultuur en maatschappelijke functies is ingegeven door gemeentelijk beleid voor binnenstedelijke

[1] Hoofdstuk 7 van dit omgevingsprogramma gaat verder in op de beleidskaders op nationaal niveau, waarbij de verschillende milieu- en omgevingsaspecten worden getoetst aan de instructieregels van het Rijk (hoofdstuk 5 van het Bkl).

functiemenging (Woonvisie, Economische Agenda, Cultuurnota) en door de NOVI, die inzet op intensiever ruimtegebruik in bestaande stedelijke gebieden.
- **Autoluwe inrichting en gezonde mobiliteit:**
  De prioriteit voor langzaam verkeer en autoluwe openbare ruimte volgt uit de Mobiliteitsvisie *Groningen Goed op Weg*, de Strategische Agenda Spoorkwartier en de gemeentelijke ambitie om gezond en duurzaam vervoer te stimuleren.
- **Groen en klimaatadaptatie:**
  De nadruk op vergroening, wateropvang en schaduwrijke verblijfsplekken sluit aan bij het Groenplan *Vitamine G*, het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en gemeentelijke doelen voor gezondheid, klimaatbestendigheid en leefkwaliteit.
- **Wonen voor jongvolwassenen en starters:**
  De toevoeging van appartementen en grondgebonden woningen is afgestemd op de lokale woningbehoefte zoals benoemd in de Woonvisie en de Regionale Woondeal Groningen–Assen.
- **Creatieve bedrijvigheid en broedplaatsen:**
  De verankering van betaalbare werkplekken voor creatieve makers en start-ups is gebaseerd op de gemeentelijke *Broedplaatsenbeleid* en de *Economische Agenda 2023–2026*, die inzetten op innovatie en ondernemerschap in de stad.

De herontwikkeling moet voldoen aan een samenhangend geheel van randvoorwaarden die richting geven aan het ontwikkelkader in hoofdstuk 4:
- **Binnenstedelijke verdichting en functiemenging:** intensief ruimtegebruik met een mix van functies.
- **Ruimtelijke kwaliteit en cultuurhistorie:** hoge kwaliteit in inrichting, behoud van beeldbepalende gebouwen en aansluiting op de bestaande stedelijke structuur.
- **Toegankelijkheid en openbare ruimte:** een openbaar, veilig en inclusief terrein met goede routing voor fietsers en voetgangers.
- **Duurzame mobiliteit:** autoluwe inrichting met sterke verbindingen naar het station, omliggende wijken en De Suikerzijde.
- **Groen en klimaatadaptatie:** vergroening voor biodiversiteit, wateropvang, verkoeling en ecologische verbindingen.
- **Gezondheid en leefkwaliteit:** een gezonde, aantrekkelijke leefomgeving die beweging en ontmoeting stimuleert.
- **Sociale cohesie en participatie:** actieve, structurele betrokkenheid van bewoners en stakeholders.
- **Wonen:** toevoeging van woningen die aansluiten op de lokale en regionale vraag en bijdragen aan de leefbaarheid.
- **Innovatie en economie:** ruimte voor creatieve en kennisintensieve bedrijvigheid, start-ups en samenwerking met onderwijsinstellingen.
- **Cultuur en talentontwikkeling:** publieke culturele functies en werkplekken voor makers, ter versterking van de creatieve sector.
- **Regionale verankering:** bijdrage aan de regionale doelen voor verstedelijking, bereikbaarheid, kenniseconomie en duurzaamheid.

Integrale benadering en doorwerking in dit omgevingsprogramma
Hoewel het relevante beleid afkomstig is van verschillende bestuurslagen en sectorale domeinen, brengt dit omgevingsprogramma deze kaders samen in één integrale gebiedsontwikkeling. De centrale verbindende thema's: duurzame verstedelijking, omgevingskwaliteit, duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde fungeren hierbij als rode draad.

De beleidsdoelen en programmatische randvoorwaarden zijn niet afzonderlijk of lineair benaderd, maar in samenhang gewogen en vertaald naar concrete keuzes

voor inrichting, gebruik en fasering van het plangebied. Potentiële discrepanties tussen beleidsstukken bijvoorbeeld tussen levendigheid (evenementen, programmering) en leefbaarheid zijn ondervangen door activiteiten te combineren en een doordachte inrichting van de openbare ruimte. Zo dragen culturele activiteiten en broedplaatsen bij aan zowel economische vitaliteit als sociale cohesie, talentontwikkeling en een levendige stad.

De uitgangspunten uit het Vestigingskader Niemeyer (2024) zijn hierbij gekoppeld aan bredere gemeentelijke, regionale en rijksdoelen. Het resultaat is een programmatisch fundament waarin visie, beleid en uitvoering op elkaar zijn afgestemd. Deze samenhang is uitgewerkt in het ontwikkelkader (hoofdstuk 4) en wordt geborgd via dit omgevingsprogramma en de toetsing van aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's).

Daarmee biedt het omgevingsprogramma niet alleen richting en duidelijkheid aan initiatiefnemers en vergunningverleners, maar vormt het ook een toetsbaar en uitvoerbaar geheel, waarin beleidsambities en haalbaarheid met elkaar in balans zijn gebracht.

3. Opgaven

3.1 Gebouwen en cultuurhistorische waarden

Het Niemeyerterrein bestaat uit meerdere gebouwen die tussen 1903 en 1990 in verschillende fasen zijn gebouwd (figuur 3.1). Oorspronkelijk opgezet als tabaksfabriek, groeide het complex mee met veranderende productieprocessen. Hierdoor is een gevarieerd geheel ontstaan van gebouwdelen met verschillende bouwmethoden, materialen en verdiepingshoogten.



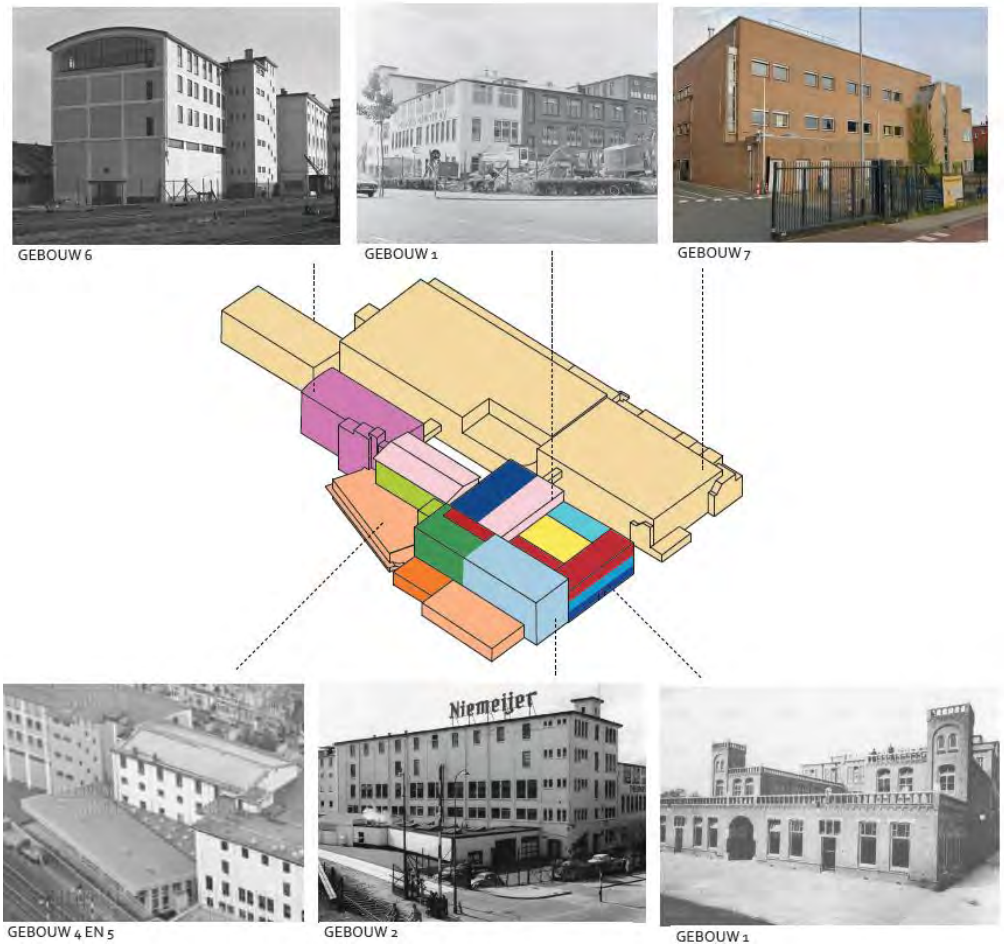


Figuur 3.1 Ontwikkeling Niemeyer door de jaren (Bron: MWPO, Groninger Archieven)

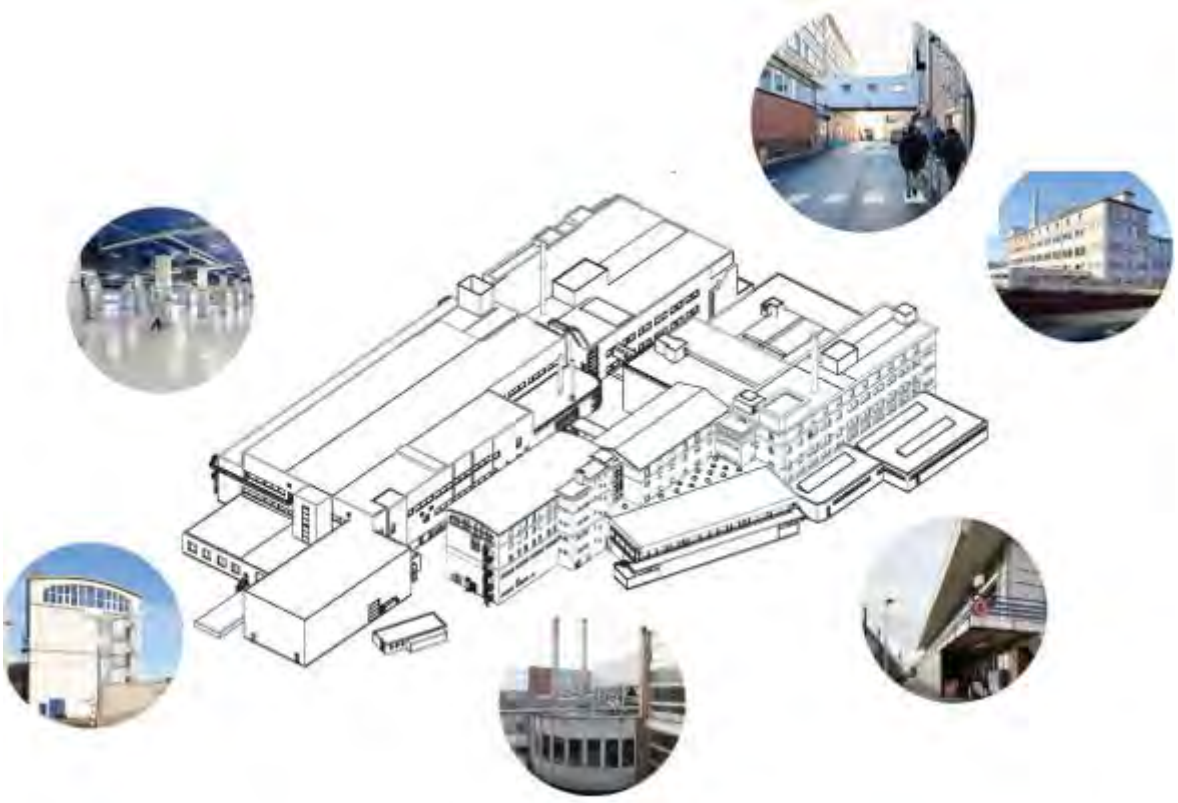
De fabriek bestaat uit twee hoofdcomplexen (figuur 3.2):

- **Factory Oud** – met maximaal vijf bouwlagen;
- **Factory Nieuw** – met drie bouwlagen.

Deze gebouwdelen worden van elkaar gescheiden door de Industriestraat (werktitel) en zijn verbonden via loopbruggen. De gelaagdheid en diversiteit maken het terrein tot een markant voorbeeld van de industriële ontwikkeling van Groningen (figuur 3.3).



Figuur 3.2 Gebouwen indeling Niemeyer fabriek (Bron: Brens Architectuur)



Figuur 3.3 Bestaande situatie Niemeyer (Bron: MWPO)

Cultuurhistorische waarde
Hoewel de gebouwen geen formele monumentenstatus hebben, is een deel van het complex in het omgevingsplan van de gemeente Groningen aangemerkt als 'karakteristiek'. Het gaat hierbij specifiek om het zuidelijke deel van de fabriek.

Het zuidelijke deel van het Niemeyercomplex heeft een hoge cultuurhistorische waarde, die zich uit in meerdere aspecten:
• **Stedenbouwkundige waarde**: het complex vormt een herkenbaar en markant onderdeel van de stedelijke structuur, gelegen langs het spoor en op de overgang tussen binnenstad en woongebieden;
• **Ensemblewaarde**: het terrein bestaat uit samenhangende gebouwdelen die gezamenlijk de ontwikkeling van de industrie in Groningen zichtbaar maken;
• **Beeldbepalende waarde**: het fabriekscomplex heeft door zijn omvang, ligging en verschijningsvorm een sterke visuele aanwezigheid in de stad;
• **Historische waarde en gaafheid**: delen van het complex, met name aan de noordzijde, bevatten nog oorspronkelijke bouwdelen uit de vroege 20e eeuw en sporen van het productieproces;
• **Architectuurhistorische en zeldzaamheidswaarde**: het complex is representatief voor de ontwikkeling van industriële bouwmethoden, waaronder vroege toepassingen van betonconstructies, en is verbonden aan de geschiedenis van de tabaksfabriek van Theodorus Niemeyer.

De geschiedenis van Niemeyer gaat terug tot de 19e eeuw. In 1904 werd de fabriek aan de Paterswoldseweg geopend en groeide deze uit tot een internationaal opererende onderneming. Decennialang speelde de fabriek een belangrijke rol in de werkgelegenheid en economie van Groningen. In 2023 werd de productie beëindigd.

Het complex is daarmee niet alleen van architectonische en stedenbouwkundige waarde, maar heeft ook een belangrijke plek in het collectieve geheugen van de stad.

Juridisch kader
De bescherming van de cultuurhistorische waarden is juridisch geborgd via het omgevingsplan van de gemeente Groningen, via het Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen (2024). Hierin zijn regels opgenomen voor het behoud van karakteristieke gebouwen, waaronder bepalingen over de hoofdvorm, gevelindeling en situering. Deze regels zijn van toepassing op het als karakteristiek aangewezen zuidelijke deel van het complex.

Voor wijzigingen aan deze gebouwen is een omgevingsvergunning vereist, waarbij wordt getoetst aan deze regels en advies wordt ingewonnen bij de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit.

Restauratievisie (ondersteunend)
Door de eigenaar is een restauratievisie opgesteld voor het Niemeyerterrein (bijlage 5). Deze visie heeft geen juridische status, maar dient als inhoudelijk hulpmiddel bij de herontwikkeling. De visie richt zich op het behoud van de cultuurhistorische waarden en het zorgvuldig inpassen van nieuwe functies binnen het bestaande complex.

Conclusie
Het Niemeyerterrein heeft een hoge cultuurhistorische waarde op het gebied van stedenbouw, ensemble, architectuur en historie. Het zuidelijke deel van het complex is daarbij specifiek als karakteristiek beschermd in het omgevingsplan.
De voorgenomen herontwikkeling sluit hierop aan door uit te gaan van behoud, herkenbaarheid en versterking van het bestaande fabrieksensemble.

3.2 Programmatische uitwerking opgaven

Wat speelt er?
De sluiting van de tabaksfabriek in 2023 heeft geleid tot een unieke ontwikkelkans voor het hele Niemeyerterrein. De locatie ligt op een strategisch punt in de stad Groningen en biedt ruimte voor een nieuwe stedelijke invulling. Er is behoefte aan een gemengd programma met ruimte voor werkgelegenheid, kennisontwikkeling, ontmoeting, cultuur, horeca, voorzieningen en wonen. Ook liggen er opgaven op het gebied van klimaatadaptatie, vergroening, mobiliteit en herbestemming van karakteristieke panden.

Een bijzonder uitgangspunt is dat de gemeente zelf actief een deel van het plangebied ontwikkelt. De gemeente heeft circa 8.000 m² verworven met als doel ruimte te bieden aan een cultureel programma. Hiermee wordt invulling gegeven aan de ambitie om cultuur en innovatie nadrukkelijk te verbinden binnen de gebiedsontwikkeling.

Wat wil de gemeente hier bereiken?
De gemeente wil met de herontwikkeling van het gehele terrein meerdere beleidsambities realiseren:
- het versterken van de stedelijke economie;
- het verbeteren van de leefkwaliteit in de omgeving;
- het toevoegen van nieuwe werkgelegenheid;
- het behouden en activeren van cultuurhistorisch waardevol erfgoed.

Daarnaast wordt ingezet op het versterken van Groningen als kennis- en innovatiestad door de ontwikkeling van Niemeyer als thematische campus, waarin ook ruimte is voor een cultureel profiel op het snijvlak van technologie en creativiteit.

Hoe wordt dit gedaan?
Het programma voorziet in:
- werk- en kantoorruimten voor innovatieve bedrijven, start-ups en scale-ups in de digitale sector;
- ruimte voor kennisontwikkeling, in samenwerking met Campus Groningen;
- publiek toegankelijke functies zoals horeca, sport, culturele voorzieningen, food retail en een hotel;
- (betaalbare) woningbouw aan de Theodorus Niemeyerstraat en rijwoningen tegen het hotel aan, die als buffer dienen tussen de bestaande woonbuurt en het plangebied;
- vergroening van het terrein en ruimte voor klimaatadaptatie;
- hergebruik en transformatie van bestaande fabriekshallen op basis van het Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen (2024).
- realisatie van een doorwaadbaar en autoluw terrein met prioriteit voor fietsers en voetgangers
- een gefaseerde ontwikkeling waarbij wordt gestart met het zuidelijke deel, met onder andere de shared facilities.

Aanvullend hierop ontwikkelt de gemeente een cultureel programma binnen het aangekochte deel van het terrein. De focus ligt hierbij op de combinatie van cultuur en technologie, zoals digitale kunst, AI en andere innovatieve toepassingen.
Ook in de buitenruimte wordt ingezet op een levendige programmering, met ruimte voor exposities, kunst in de openbare ruimte en kleinschalige evenementen. Hierbij wordt onderscheid gemaakt tussen wat mogelijk wordt gemaakt binnen de regels van het omgevingsprogramma en wat via evenementenvergunningen wordt gereguleerd.

3.3 Gebiedsgerichte uitwerking opgaven

Naast het programmatische deel vraagt ook de ligging en omgeving van het hele plangebied om een gebiedsgerichte benadering. In deze paragraaf wordt toegelicht welke kwaliteiten, kansen en aandachtspunten er spelen en hoe de gemeente hier met partners op inspeelt. Het gaat om het versterken van de verbinding met omliggende buurten, het verbeteren van de openbare ruimte en het realiseren van een leefbare en toegankelijke stadsplek.

Wat speelt er?
Het plangebied ligt in een overgangsgebied tussen het centrum, het Stadspark, woonbuurten en het stationsgebied. De huidige situatie wordt gekenmerkt door leegstand, geslotenheid en een overwegend versteend karakter. De directe omgeving heeft te maken met opgaven rondom bereikbaarheid, verbinding van buurten, vergroening en de versterking van het stedelijk weefsel.

Wat wil de gemeente hier bereiken?
De gemeente wil van het hele plangebied een open, aantrekkelijk en goed verbonden deel van de stad maken. Dit betekent dat het terrein niet alleen wordt herontwikkeld tot een levendige plek met nieuwe functies, maar ook bijdraagt aan een betere samenhang met de omliggende buurten en stadsdelen. De gemeente wil:

- de fysieke en visuele barrière die het terrein nu vormt, opheffen en het gebied beter verbinden met de omgeving;
- de openbare ruimte zo inrichten dat deze uitnodigt tot verblijf, ontmoeting en beweging;
- een bijdrage leveren aan het versterken van langzaam verkeersroutes in de stad, door het aanleggen van een nieuwe fietsverbinding door het Niemeyerterrein;
- het verbeteren van de omgevingskwaliteit en belevingswaarde van de Paterswoldseweg;
- het terugdringen van hittestress en wateroverlast door vergroening en ontharding.

Hoe wordt dit gedaan?
Voor het terrein zijn gebiedsspecifieke maatregelen opgenomen:
- een nieuwe oost-west fietsverbinding door het terrein die aansluit op de routes richting De Suikerzijde en Zernike, waardoor de bestaande fietsverbinding vanaf het station wordt voorgezet wat zorgt voor een betere ontsluiting van het hoofdstation;
- het creëren van een 'voorkant' aan de zijde van de Paterswoldseweg, waar nu vooral sprake is van een achterkant-gevoel;
- inpassing van verblijfsgroen, klimaatbuffers en regenwateropvang in de openbare ruimte van de spoorparkzone;
- aansluiting op de 'kralenketting' van bijzondere plekken langs de Paterswoldseweg;
- afstemming van bebouwing en functies op de schaal van de omliggende buurt, met aandacht voor geluid, verkeer en sociale veiligheid;
- inpassing van erfgoedwaarden in de ruimtelijke structuur en architectuur, als verbinding tussen verleden en toekomst.

Via deze gebiedsgerichte aanpak draagt de herontwikkeling niet alleen bij aan de transformatie van het Niemeyerterrein zelf, maar ook aan de versterking van het omliggende stadsdeel als geheel.

4. Ontwikkelkader Niemeyer

4.1 Inleiding

Het Ontwikkelkader Niemeyer vormt de inhoudelijke basis voor dit omgevingsprogramma. Het ontwikkelkader is opgesteld door MWPO in samenwerking met de gemeente Groningen, Campus Groningen en diverse partners.

Het ontwikkelkader beschrijft de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Niemeyerterrein. Daarbij wordt onderscheid gemaakt tussen drie hoofdonderdelen van de ontwikkeling:
- het voormalige fabrieksensemble (transformatie en hergebruik);
- het woonensemble aan de Theodorus Niemeyerstraat;
- het hotelensemble aan de Industriestraat.

Voor het fabrieksensemble zijn de uitgangspunten en functies in dit omgevingsprogramma verder uitgewerkt en vormen deze een basis voor vergunningverlening.

Voor het woonensemble en hotelensemble beschrijft dit omgevingsprogramma vooral

de ruimtelijke uitgangspunten en ontwikkelrichting. De verdere planuitwerking vindt plaats in een latere fase.

Dit hoofdstuk bevat een samenvatting van de belangrijkste opgaven en uitgangspunten uit het ontwikkelkader. Voor een uitgebreide toelichting op de stedenbouwkundige opzet, het programma en de openbare ruimte wordt verwezen naar het Ontwikkelkader Niemeyer (bijlage 1).

4.2 Opgaven voor het Niemeyerterrein

De herontwikkeling van het Niemeyerterrein kent een aantal centrale opgaven:
- Transformatie van het industriële erfgoed naar een nieuwe stedelijke bestemming, met behoud van de karakteristieke fabriek.
- Openstellen van het terrein en verbinden met omliggende buurten.
- Realiseren van een gemengd stedelijk programma met ruimte voor werken, cultuur, horeca, wonen en ontmoeting.
- Ontwikkelen van een autoluw en goed bereikbaar gebied, met prioriteit voor fietsers en voetgangers.
- Verbeteren van de ruimtelijke kwaliteit en verblijfskwaliteit van het gebied.
- Realiseren van een duurzame en klimaatadaptieve inrichting van gebouwen en openbare ruimte.

Deze opgaven zijn uitgewerkt in het ontwikkelkader en vormen de basis voor de verdere planvorming binnen dit omgevingsprogramma.

4.3 Hoofdlijnen van het ontwikkelkader

Het ontwikkelkader beschrijft op hoofdlijnen hoe de herontwikkeling van het terrein wordt gerealiseerd. De belangrijkste uitgangspunten zijn:

Open en toegankelijk terrein
Het voormalige fabrieksterrein wordt ontwikkeld tot een doorwaadbaar en publiek toegankelijk gebied met nieuwe entrees vanaf de Piet Heinstraat, Dorus Rijkersstraat, Theodorus Niemeyerstraat en Paterswoldseweg.

Autoluw gebied
Binnen het terrein staat langzaam verkeer centraal. Auto’s zijn te gast en parkeren vindt hoofdzakelijk inpandig plaats. De inrichting van het gebied stimuleert lopen en fietsen.

Groene en klimaatadaptieve inrichting
De openbare ruimte wordt vergroend en ingericht met aandacht voor waterberging, klimaatadaptatie en verblijfskwaliteit.

Behoud en transformatie van de fabriek
Het historische fabrieksensemble vormt het hart van de ontwikkeling. De herontwikkeling richt zich op hergebruik van bestaande gebouwen, waarbij karakteristieke onderdelen behouden blijven en storende toevoegingen worden verwijderd.

Nieuwe bebouwing
Naast de transformatie van de fabriek worden twee nieuwe ensembles gerealiseerd:
- een hotelensemble aan de Industriestraat met een publiek programma in de plint;

- een woonensemble aan de Theodorus Niemeyerstraat.

Voor deze onderdelen zijn de ruimtelijke uitgangspunten vastgelegd in het ontwikkelkader. De verdere planuitwerking vindt plaats in een volgende fase.

4.4 Fabrieksensemble

De voormalige tabaksfabriek vormt het historische en functionele hart van de gebiedsontwikkeling.

De fabriek wordt getransformeerd tot een multifunctioneel gebouw met ruimte voor onder andere:
- broedplaatsfuncties;
- kantoren en bedrijvigheid;
- culturele en publieksfuncties;
- sport en leisure;
- horeca en ondersteunende detailhandel.

De transformatie richt zich op behoud van de industriële identiteit, waarbij originele constructies, gevels en ruimtelijke structuren waar mogelijk worden hersteld.

4.5 Woonensemble en hotelensemble

In deze paragraaf wordt op hoofdlijnen beschreven welke ontwikkeling wordt voorzien voor het woonensemble en het hotelensemble. Deze beschrijving geeft een globaal beeld van de beoogde functies en het programma. De plannen voor deze onderdelen zijn op dit moment nog niet volledig uitgewerkt. De nadere stedenbouwkundige uitwerking en ontwerpkeuzes worden in een latere fase verder uitgewerkt en beoordeeld bij de verdere planontwikkeling en vergunningverlening.

Woonensemble
Aan de Theodorus Niemeyerstraat wordt een nieuw woonensemble ontwikkeld met circa 220 appartementen, gericht op onder andere starters en jongvolwassenen. Het ensemble vormt de overgang tussen het grootschalige fabriekscomplex en de omliggende woonbuurten.

Het beoogde woningbouwprogramma is als volgt:
- circa 160-170 appartementen < 50 m²
- circa 30–35 appartementen van 50–70 m²
- circa 10-15 appartementen > 70 m²

Daarnaast wordt circa 10% van het bruto vloeroppervlak in de woongebouwen gereserveerd voor collectieve voorzieningen, zoals gedeelde woonkamers, werkplekken en andere gemeenschappelijke ruimtes.

In het omgevingsplan gemeente Groningen geldt een ondergrens van 50 m² voor nieuwe zelfstandige woningen. Dat betekent dat woningen kleiner dan 50 m² op dit moment niet zijn toegestaan. De gemeente Groningen heeft echter een pilot gestart voor compacte woonvormen met gedeelde voorzieningen, waarin wordt onderzocht of onder voorwaarden kan worden afgeweken van deze minimale woninggrootte. Het Niemeyerterrein is in het Volkshuisvestingsplan van de gemeente Groningen aangewezen als pilotproject voor deze woonvorm. De voorwaarden voor het toepassen van kleinere woningen worden in samenwerking met de gemeente verder

uitgewerkt en zullen bij de verdere planuitwerking en vergunningverlening worden betrokken.
Van belang is dat woningen kleiner dan 50 m^2 toch voldoende kwaliteit bieden. Bijvoorbeeld door meer aandacht te besteden aan gemeenschappelijke voorzieningen (wassen en drogen, fitness, fietswerkplaatsje etc.). Dit wordt nader uitgewerkt in het ontwikkel traject.

Om te voldoen aan het bovenstaande moet ten minste aangetoond worden dat er:
- Een geschikt OV punt in de buurt is;
- Voldoende bruto vloeroppervlakte wordt ingericht als hoogwaardige gemeenschappelijke ruimte die daadwerkelijk programmeerbaar en toegankelijk is voor alle bewoners;
- De ontwikkeling voorziet in een parkeer en mobiliteitsplan waarin wordt beschreven hoe in de behoeftes van de bewoners naar mobiliteit worden voorzien;
- Er een beheer- en activatieplan wordt gemaakt waarin staat hoe de gemeenschappelijke ruimtes worden onderhouden, gebruikt en toegankelijk blijven voor bewoners.

Voor de verdere uitwerking van het woonensemble wordt daarnaast het Handboek Hoger Bouwen van de gemeente Groningen doorlopen. De uitkomsten hiervan kunnen gevolgen hebben voor de uiteindelijke maximale bouwhoogte en de inrichting van de openbare ruimte. In het participatieproces heeft initiatiefnemer MWPO aangegeven dat de woontorens in ieder geval niet hoger zullen worden dan 50 meter, ongeacht de uitkomsten van het proces rond het Handboek Hoger Bouwen.

Hotelensemble
Aan de Industriestraat wordt een hotelensemble gerealiseerd met een boetiekhotel met maximaal 120 kamers en publieke functies op de begane grond. Daarnaast worden grondgebonden woningen gerealiseerd die een overgang vormen tussen het hotel en de bestaande woonbuurt.

Op basis van het huidige gemeentelijke beleid zijn 120 hotelkamers passend binnen de beschikbare marktruimte.

De verdere planuitwerking van het woonensemble en het hotelensemble, met name ten aanzien van de stedenbouwkundige opzet, bouwmassa, inrichting van de openbare ruimte en architectonische uitwerking, vindt plaats in een latere fase bij de uitwerking van concrete initiatieven en vergunningaanvragen.

4.6 Conclusie

Het ontwikkelkader beschrijft de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten voor de herontwikkeling van het Niemeyerterrein.

Het fabrieksensemble is in dit omgevingsprogramma verder uitgewerkt en vormt de basis voor vergunningverlening. Voor het woonensemble en hotelensemble bevat dit omgevingsprogramma de ontwikkelrichting en uitgangspunten zoals beschreven in het ontwikkelkader voor verdere planvorming.

Voor een volledige toelichting op de stedenbouwkundige opzet, openbare ruimte en programmatische uitwerking wordt verwezen naar het Ontwikkelkader Niemeyer (bijlage 1).

5. Milieu- en omgevingsaspecten

5.1 Inleiding

In dit hoofdstuk worden de relevante milieu- en omgevingsaspecten voor de herontwikkeling van het Niemeyerterrein beschreven. Hoewel dit omgevingsprogramma het toetsingskader vormt voor de transformatie van het fabrieksensemble, is in de beoordeling van de milieu- en omgevingsaspecten ook gekeken naar het woonensemble en het hotelensemble. Hiervoor is gekozen omdat het voor de beoordeling van de uitvoerbaarheid van de totale gebiedsontwikkeling nodig is om het plan in samenhang te beschouwen. Dit is ook van belang in het kader van de plan-m.e.r.-beoordeling, waarin de milieugevolgen van de voorgenomen ontwikkeling als geheel zijn onderzocht, inclusief de onderlinge samenhang en mogelijke cumulatieve effecten.

Voor het woonensemble en het hotelensemble geldt dat deze onderdelen in dit omgevingsprogramma nog niet volledig zijn uitgewerkt en daarom nog geen direct toetsingskader voor vergunningverlening vormen. De beoordeling van deze onderdelen is in dit hoofdstuk daarom vooral gericht op de vraag of deze ontwikkelingen in beginsel uitvoerbaar zijn binnen de randvoorwaarden van een goede fysieke leefomgeving. Bij de verdere planuitwerking en vergunningverlening voor deze onderdelen zullen, waar nodig, aanvullende en meer gedetailleerde onderzoeken worden uitgevoerd.
De beoordeling in dit hoofdstuk laat daarmee enerzijds zien dat de herontwikkeling van het Niemeyerterrein als geheel uitvoerbaar is, en biedt anderzijds de onderbouwing en randvoorwaarden die voor het fabrieksensemble direct relevant zijn bij vergunningverlening.

5.2 Milieueffectrapport

Bij de voorbereiding van ruimtelijke plannen moet worden beoordeeld of een Milieueffectrapport (MER) nodig is. Een MER geeft inzicht in de milieueffecten van een plan en de mogelijke alternatieven.
Het omgevingsprogramma voor het Niemeyerterrein is een kaderstellend plan en valt daarmee in principe onder de plan-m.e.r.-plicht. Voor plannen van beperkte omvang op lokaal niveau geldt echter de zogenoemde 1%-grens. Deze grens houdt in dat een plan niet m.e.r.-plichtig is als het plangebied minder dan 1% van het gemeentelijke grondgebied beslaat. Dit is bevestigd in jurisprudentie, onder andere in de uitspraak over het bestemmingsplan Woonzorgzone Hattem (Raad van State, 2014).

Het plangebied van dit omgevingsprogramma beslaat aanzienlijk minder dan 1% van het totale gemeentelijke grondgebied. Daarom kan gebruik worden gemaakt van deze uitzondering.

Er mag geen gebruik worden gemaakt van de 1%-uitzondering als een plan kaderstellend is voor een direct m.e.r.-plichtig vervolgbesluit (bijvoorbeeld een grootschalig windpark). De ontwikkeling van het Niemeyerterrein valt volgens Bijlage V van het Omgevingsbesluit (categorie J11) onder een stedelijk ontwikkelingsproject. Voor dergelijke projecten geldt een m.e.r.-beoordelingsplicht.

Dat betekent dat voor het omgevingsprogramma geen volledige plan-m.e.r. hoeft te worden opgesteld, maar wel een plan-m.e.r.-beoordeling. In deze beoordeling wordt onderzocht of het plan belangrijke nadelige milieugevolgen kan hebben die aanleiding geven voor het opstellen van een volledige MER.

Voor deze beoordeling is een plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie opgesteld (bijlage 6). Hierin is geconcludeerd dat de herontwikkeling van het Niemeyerterrein, met inachtneming van de randvoorwaarden uit dit omgevingsprogramma, geen belangrijke nadelige milieugevolgen veroorzaakt.

Voorafgaand aan het opstellen van de afzonderlijke omgevingsvergunningen moet, op basis van de in het Omgevingsbesluit genoemde categorieën (bijlage V), worden vastgesteld of een m.e.r.-beoordeling noodzakelijk is. Indien dit het geval is, kan gebruik worden gemaakt van de informatie uit de m.e.r.-beoordeling en de bijbehorende stukken voor het gehele terrein. Waar nodig zal aanvullend onderzoek plaatsvinden. Voorafgaand aan het ter inzage leggen van de benodigde omgevingsvergunningen neemt de gemeente een formeel besluit over het al dan niet doorlopen van een m.e.r.-procedure, op basis van de beoordelingsnotitie (indien dit noodzakelijk blijkt op grond van de in het Omgevingsbesluit aangewezen categorieën). Door middel van de conclusie uit de m.e.r.-beoordelingsnotitie van de gehele ontwikkeling heeft het college besloten dat een volledige MER-procedure niet nodig is.

5.3 Geluid

Het aspect geluid is onderzocht in de plan-m.e.r.-beoordeling en door middel van diverse akoestische onderzoeken (zie bijlagen 3 tot en met 7 van de plan-m.e.r.-beoordeling).

Voor de beoogde woningen is in dit stadium een globale toets uitgevoerd, gericht op het beoordelen van de uitvoerbaarheid van de gebiedsontwikkeling als geheel. Dit omgevingsprogramma vormt namelijk primair het toetsingskader voor de transformatie van het fabrieksensemble. De woningbouw wordt in een latere fase verder uitgewerkt.

Geluid door weg- en spoorverkeer
Het plangebied ligt binnen de geluidaandachtsgebieden van de omliggende wegen en het spoor. Voor de nieuwe geluidgevoelige functies (woningen) zijn berekeningen uitgevoerd (zie plan-m.e.r.-beoordeling) conform het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl).

- Voor wegverkeerslawaai wordt op alle geluidgevoelige gevels voldaan aan de standaardwaarde van 53 dB (Lden).
- Voor railverkeerslawaai worden aan enkele gevels van het woonensemble waarden tot 62 dB (Lden) berekend. Omdat bronmaatregelen niet mogelijk zijn, wordt in de vervolgfase beoordeeld welke maatregelen zoals geluidluwe gevels of aanvullende gevelisolatie mogelijk zijn een akoestisch aanvaardbaar binnenniveau te realiseren. Hierbij zal rekening worden gehouden met het ontwerp van het woonensemble.

Er zijn geen negatieve indirecte effecten op de omliggende woningen door veranderend verkeer, aangezien de verkeerstoename beperkt is (6%) en niet tot waarneembare effecten leidt.

Geluid door activiteiten

De herontwikkeling voorziet in functies zoals horeca, food retail, terrassen en gebouwgebonden installaties. Uit de onderzoeken blijkt:

- Bevoorrading: dient te voldoen aan de normen voor langtijdgemiddeld geluid; incidentele piekniveaus door laden en lossen moeten binnen de dagperiode blijven.
- Horeca en terrassen: de voorgenomen horecafuncties en terrassen voldoen aan de normen in de dag- en avondperiode. Om een aanvaardbaar geluidsniveau bij de omliggende woningen te waarborgen, wordt bij open deuren maximaal 70 dB(A) en bij gesloten deuren maximaal 80 dB(A) geproduceerd door de begane grond en de 1e verdieping van de Burley Bar. Deze waarden waarborgen een aanvaardbaar geluidsniveau voor de omliggende woningen. De naleving van deze normen wordt geborgd via het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de regels uit hoofdstuk 32 van omgevingsplan gemeente Groningen. Toezicht en handhaving hierop vinden plaats door het bevoegd gezag in het kader van het beperken van geluidhinder door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw.

Conclusie
Bij de verdere planuitwerking en vergunningverlening voor het woonensemble wordt aanvullend en gedetailleerder akoestisch onderzoek uitgevoerd om te toetsen aan de geldende normen en om eventuele benodigde maatregelen te bepalen. De onderzoeken die in het kader van dit omgevingsprogramma en de uitvoerbaarheid zijn uitgevoerd tonen dat onaanvaardbare hinder door geluid kan worden uitgesloten, mits de in de onderzoeken geadviseerde maatregelen worden doorgevoerd. Deze maatregelen worden vastgelegd bij de aanvragen voor omgevingsvergunningen (BOPA).

5.4 Bodem en grondwater

In 2022 zijn bodemonderzoeken uitgevoerd na het beëindigen van de bedrijfsactiviteiten van Niemeyer. Daarnaast is ook bodemonderzoek uitgevoerd ter plaatse van het Parkbee-terrein. Er zijn verschillende verontreinigingen vastgesteld op de locaties. Het blijkt dat de bodem op delen van het Niemeyer-terrein verontreinigd is met PAK en zware metalen, onder meer in twee gedempte sloten en bij de voormalige opslag van glycerol. Plaatselijk is asbest aangetroffen. Deze verontreinigingen vormen een geval van ernstige bodemverontreiniging. Op het Parkbee-terrein verontreinigingen aangetoond met PAK en minerale olie.

Voor de aanleg van de nieuwe fietsverbinding richting het westen is bekend dat een groot deel van het beoogde tracé vermoedelijk verontreinigd is. Deze inschatting is gebaseerd op eerder bodemonderzoek dat in het kader van een ander project is uitgevoerd. Zodra de bestaande bossages zijn verwijderd, zal de gemeente vervolgonderzoek uitvoeren naar de bodemkwaliteit, in combinatie met een risicoanalyse voor de aanwezigheid van ontplofbare oorlogsresten (OOO), conform het gemeentelijk beleid.

Deze gegevens zijn afkomstig uit de plan-m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 14 en 15 uit de plan-m.e.r.-beoordeling).

De herontwikkeling maakt bodemgevoelige functies (zoals wonen) mogelijk. Voor uitvoering van de plannen zijn saneringsmaatregelen noodzakelijk. Dit gebeurt onder milieukundige begeleiding en volgens de geldende protocollen (SIKB BRL 6000/7000). Bij grondverzet en eventuele grondwateronttrekking wordt rekening gehouden met de aanwezige verontreinigingen.

Conclusie
Door sanering (door de initiatiefnemer en voorafgaand aan de nieuwe gebruiksactiviteiten) en zorgvuldig grond- en grondwaterbeheer worden de risico's voor mens en milieu weggenomen en verbetert de bodemkwaliteit. Het aspect bodem is geen belemmering voor de gewenste herontwikkeling.

5.5 Onder- en bovengrondse infrastructuur

De herontwikkeling van het plangebied vereist een modernisering van de onder- en bovengrondse infrastructuur. Hierbij gaat het onder meer om:

- **Riolering en waterafvoer:** Het bestaande systeem van de fabriek wordt behouden. Voor de nieuwe delen wordt rekening gehouden met de eisen voortvloeiend uit de hemelwaterregels opgenomen in het omgevingsplan gemeente Groningen. Waar mogelijk wordt regenwater afgekoppeld van het vuilwaterriool en lokaal geïnfiltreerd via wadi's, groenzones en ondergrondse infiltratievoorzieningen.
- **Ondergrondse leidingen:** Oude, ongebruikte leidingen worden verwijderd. Nieuwe nutsvoorzieningen (elektriciteit, water, warmtenet, glasvezel) worden aangelegd in logische tracés, afgestemd op de toekomstige bebouwing en functies.
- **Warmtevoorziening:** Er wordt gestreefd naar een gasloze ontwikkeling, waarbij de gebouwen worden aangesloten op een duurzame warmtevoorziening (bijvoorbeeld een warmtenet of individuele all-electric systemen).
- **Bovengrondse voorzieningen:** De huidige interne rijroutes worden vervangen door een nieuwe inrichting voor langzaam verkeer en een beperkte logistieke ontsluiting. Er komen voorzieningen voor laden en lossen, ondergrondse afvalinzameling, inpandige fietsenstallingen en fietsenstallingen op het maaiveld.
- **Beschermingszones:** Een deel van het plangebied ligt in de beschermingszone van een regionale waterkering. In dit gebied worden geen ingrepen gedaan die de stabiliteit van de kering in gevaar brengen; in een later stadium wordt een watervergunning bij het Waterschap aangevraagd aangezien het fietspad binnen het beperkingengebied ligt.

Conclusie
De herontwikkeling biedt de kans om de verouderde infrastructuur op het terrein te vervangen door een toekomstbestendig systeem, dat inspeelt op klimaatadaptatie en duurzame energievoorziening. Verdere technische uitwerking vindt plaats in samenwerking met de gemeente, het waterschap en nutsbedrijven in de uitvoeringsfase.

5.6 Luchtkwaliteit

De gevolgen van het omgevingsprogramma voor de luchtkwaliteit zijn onderzocht in de plan-m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 6).

De invloed van de ontwikkeling op de luchtkwaliteit wordt vooral bepaald door de toename van verkeer. In de plan-m.e.r.-beoordeling is hiervoor een worst-case scenario doorgerekend met behulp van de NIBM-tool (Niet In Betekenende Mate-berekening). Hieruit blijkt dat de ontwikkeling niet in betekenende mate bijdraagt aan de verslechtering van de luchtkwaliteit ter plaatse en er geen overschrijding is van de wettelijke normen.

Conclusie
De ontwikkeling leidt niet tot overschrijding van de wettelijke luchtkwaliteitsnormen en draagt niet in betekenende mate bij aan luchtverontreiniging. Daarmee kunnen belangrijke nadelige milieugevolgen voor luchtkwaliteit worden uitgesloten.

5.7 Geur

De herontwikkeling maakt geurgevoelige functies (woningen) mogelijk en voegt horeca-activiteiten toe die geur kunnen veroorzaken. Voor deze functies gelden de regels uit de bruidsschat van het tijdelijk deel van het omgevingsplan. Deze regels beperken geurhinder, onder meer door eisen te stellen aan de bereiding van voedingsmiddelen met grootkeukenapparatuur. Het plangebied ligt daarnaast niet binnen een geurzone van een rioolwaterzuiveringsinstallatie (RWZI).

Conclusie
De herontwikkeling leidt niet onaanvaardbare hinder door geur. Eventuele geuremissies van horeca worden binnen de geldende normen gehouden. Dit wordt geborgd bij de aanvragen voor omgevingsvergunningen (BOPA). Er zijn geen activiteiten in de omgeving die geurhinder zullen veroorzaken op de voorgenomen woningen
.

5.8 Omgevingsveiligheid (externe veiligheid)

De gevolgen voor omgevingsveiligheid zijn beoordeeld in de plan-m.e.r.-beoordeling (bijlage 6). De beoordeling is gedaan aan de hand van een rapportage externe veiligheid (zie bijlage 8 van de plan-m.e.r.-beoordeling).

De herontwikkeling voegt voornamelijk kwetsbare gebouwen (zoals woningen) en locaties toe. Er worden geen risicovolle activiteiten geïntroduceerd.

Het Niemeyerterrein ligt direct naast het spoortraject Groningen–Leeuwarden en Groningen- Delfzijl/Eemshaven. Over dit spoor vindt vervoer van gevaarlijke stoffen plaats op basis van de gegevens in het Register externe veiligheid. Het terrein ligt deels binnen het brandaandachtsgebied (BAG) en geheel binnen het explosie- en gifwolkaandachtsgebied (EAG/GAG) van het spoor. Binnen een zone van 11 meter (PR 10^{-6}-contour) vanaf het spoor is het realiseren van nieuwe gebouwen niet toegestaan. De bestaande kantine met dakterras, die net binnen de PR 10^{-6}-zone ligt, blijft behouden.

Er zijn bouwkundige maatregelen nodig, met name voor gevels aan de spoorzijde. Denk aan het toepassen van scherfvrije beglazing en brandwerende gevels. Deze maatregelen zijn afgestemd met de Veiligheidsregio Groningen en hebben in dit stadium betrekking op de transformatie van het fabrieksensemble.
Voor het hotelensemble en het woonensemble geldt dat deze plannen nog nader worden uitgewerkt. In het kader van de verdere planuitwerking en vergunningverlening zal daarom opnieuw advies worden gevraagd aan de Veiligheidsregio Groningen en zal worden beoordeeld welke aanvullende maatregelen noodzakelijk zijn om een veilige situatie te waarborgen.

Bereikbaarheid en zelfredzaamheid
Het terrein blijft goed bereikbaar voor hulpdiensten, met obstakelvrije aanvalsroutes en voldoende bluswatervoorzieningen. Dit wordt geborgd in het ontwerp, waarbij

expliciet rekening is gehouden met de bereikbaarheid van alle gebouwen binnen het plangebied.
Het grootste deel van de aanwezigen wordt als zelfredzaam beschouwd; voor minder zelfredzame groepen (zoals ouderen en kinderen) wordt uitgegaan van begeleiding door anderen.

Conclusie
Grote veiligheidsrisico's kunnen worden uitgesloten door het treffen van de bouwkundige maatregelen welke zijn afgestemd met de Veiligheidsregio Groningen. Deze maatregelen worden uitgewerkt en geborgd bij de aanvragen voor omgevingsvergunningen (BOPA).
Het aspect 'omgevingsveiligheid' is daarmee geen belemmering voor de beoogde ontwikkeling.

5.9 Trillingshinder

Aan de zuidzijde van het plangebied loopt een spoorlijn. Het betreft voornamelijk personenvervoer met relatief lage snelheden (circa 40–60 km/uur) vanwege de nabijheid van station Groningen. Er zijn in de directe omgeving geen bedrijfsmatige activiteiten aanwezig die substantiële trillingshinder veroorzaken. Het plangebied ligt op kleigrond, een bodemtype dat trillingen deels dempt.

Met de herontwikkeling worden trillinggevoelige gebouwen (woningen) mogelijk gemaakt. Trillingsschade op de bestaande gebouwen door het nabijgelegen spoor is niet bekend. Voor de nieuwbouw worden eveneens geen belangrijke negatieve effecten verwacht, gezien:
- de relatief lage treinsnelheden;
- de dempende eigenschappen van de ondergrond;
- de verplichting dat nieuwbouw voldoet aan de geldende bouwtechnische normen voor trillinghinder.

Conclusie
Er zal geen hinder ontstaan door trillingen van het spoor.

5.10 Schaduw- en windhinder

Het omgevingsprogramma richt zich op de transformatie van het bestaande fabrieksensemble. Voor dit deel van het plan geldt dat geen relevante veranderingen in bouwhoogte of massa worden voorzien. De voorgenomen aanpassingen aan de bestaande bebouwing zijn beperkt en vinden plaats binnen de huidige hoofdstructuur.

Uitzondering hierop vormt de aanpassing van de 'Theodorus'-opbouw op het dak, die in omvang wordt vergroot. Deze opbouw is echter ondergeschikt aan het totale bouwvolume en heeft een beperkte ruimtelijke uitstraling. De wijziging leidt daardoor niet tot relevante effecten op schaduwwerking, daglichttoetreding of het windklimaat.

Hierdoor worden voor het fabrieksensemble als geheel geen relevante effecten op schaduwwerking, daglichttoetreding of het windklimaat verwacht.

Naast de transformatie van het fabrieksensemble voorziet de gebiedsontwikkeling in de realisatie van nieuwe bebouwing, waaronder een woonensemble en een hotel. De definitieve bouwhoogte, configuratie en exacte positionering van deze bebouwing zijn

op dit moment nog niet vastgesteld en worden in het vervolgproces nader uitgewerkt.

De effecten op schaduwwerking, daglichttoetreding en windhinder worden daarom in deze fase nog niet specifiek in beeld gebracht. Deze aspecten worden in een volgende fase, op basis van de concrete uitwerking van de bouwmassa's, nader onderzocht en beoordeeld. Hierbij wordt aangesloten bij de uitgangspunten en werkwijze zoals opgenomen in het Handboek Hoger Bouwen (2024) van de gemeente Groningen.

Conform deze werkwijze worden onderzoeken uitgevoerd als onderdeel van het ontwerpproces dat volgt op het ontwikkelkader. Ook in het participatieverslag is expliciet opgenomen dat deze onderzoeken worden betrokken bij de verdere planuitwerking en afweging van het ontwerp.

Conclusie
Voor het fabrieksensemble vormt schaduw- en windhinder geen aandachtspunt. Voor de nieuwbouwontwikkelingen (wonen en hotel) worden deze aspecten in het vervolgproces, op basis van de concrete uitwerking van de bouwmassa's, nader onderzocht en betrokken bij de verdere planuitwerking.

5.11 Ecologie

De effecten op natuurwaarden zijn onderzocht in een quickscan flora en fauna, aanvullend soortenonderzoek en een stikstofonderzoek (zie bijlagen 9 tot en met 12 van de plan-m.e.r.-beoordeling).

Soortenbescherming
In het plangebied, ter plaatse van het Niemeyer-gebouw, zijn mogelijk verblijfplaatsen van vleermuizen (gewone dwergvleermuis) en steenmarters aanwezig, met name in de te slopen delen van de fabriek. Voor deze soorten wordt een vergunning voor een flora- en fauna activiteit aangevraagd bij de provincie Groningen, die hiervoor het bevoegd gezag is.

Voorafgaand aan de betreffende sloopwerkzaamheden dient deze vergunning te zijn verleend. De uitvoering van de werkzaamheden vindt plaats conform de aan de vergunning verbonden voorschriften. Daarbij worden mitigerende maatregelen getroffen, zoals het realiseren van alternatieve verblijfplaatsen. Hetzelfde geldt mogelijk voor de locatie van het fietspad.

Voor algemene broedvogels geldt dat werkzaamheden worden uitgevoerd buiten het broedseizoen (globaal van 15 maart tot en met 15 juli). Indien dit niet mogelijk is, wordt voorafgaand aan de werkzaamheden een broedvogelcheck uitgevoerd of wordt gewerkt onder begeleiding van een ecoloog.

Voor overige soorten geldt de zorgplicht zoals opgenomen in artikel 11.27 van het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal).

Gebiedsbescherming
Het terrein ligt buiten Natura 2000-gebieden en het Natuurnetwerk Nederland. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied, Leekstermeergebied, ligt op circa 4 km afstand. Het dichtstbijzijnde Natura 2000-gebied het Drentsche Aa-gebied met stikstofgevoelige habitats ligt op een grotere afstand, namelijk circa 9,6 kilometer. Uit de uitgevoerde AERIUS-berekeningen blijkt dat de ontwikkeling in de sloop-,

aanleg- en gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie (>0,00 mol N/ha/jaar) veroorzaakt op omliggende Natura 2000-gebieden. Daarmee zijn negatieve effecten op de instandhoudingsdoelen uitgesloten.

Conclusie
Met het aanvragen van de benodigde natuurvergunning (flora- en fauna-activiteit) en het treffen van mitigerende maatregelen kunnen significant nadelige effecten op beschermde soorten worden voorkomen. Op deze manier vormt gebiedsbescherming geen belemmering voor de gewenste herontwikkeling.

5.12 Klimaatadaptatie

Het Plan voor de Openbare Ruimte (Deel B van het Ontwikkelkader) zet in op een klimaatbestendige inrichting van het terrein. Belangrijke maatregelen zijn:

- **Waterberging en infiltratie:** Regenwater wordt zoveel mogelijk lokaal opgevangen en geïnfiltreerd voor de nieuwbouw. Op pleinen en binnenterreinen worden wadi's en infiltratiezones aangelegd, waarmee piekbuien beter kunnen worden opgevangen.
- **Hemelwaterafvoer:** De afvoer wordt ontkoppeld van het vuilwaterriool, conform de hemelwaterverordening van de gemeente Groningen.
- **Robuuste inrichting:** De gebruikte materialen in de openbare ruimte zijn waterdoorlatend waar mogelijk en bestand tegen extreme weersomstandigheden.
- **Hittestressreductie:** Strategische schaduwplekken (bomenlanen en overkappingen) en lichte, reflecterende materialen beperken opwarming van de buitenruimte. Een toelichting hierop is te vinden in paragraaf 5.14.

Conclusie
Met deze maatregelen wordt het terrein beter bestand tegen extreme weersomstandigheden zoals hevige regenval en hittegolven. De combinatie van waterberging, infiltratie en hittestressreductie maakt de herontwikkeling robuust en toekomstbestendig.

5.13 Groen

Het plangebied is nu grotendeels verhard en kent weinig groen. Het huidige gebruik als fabrieksterrein heeft geleid tot een stenige omgeving.

Het *Plan voor de Openbare Ruimte (Deel B)* voorziet in een duidelijke vergroening van het terrein:

- **Groene pleinen en binnenterreinen:** De Industriestraat en binnenpleinen worden ingericht met groenvakken, vaste planten en graszones die bijdragen aan verblijfskwaliteit en verkoeling.
- **Vergroende entrees:** Overgangen naar de omliggende woonstraten worden voorzien van groene zones, wat zorgt voor een vriendelijke en herkenbare entree.
- **Ecologische verbindingen:** Door aansluiting op het Spoorkwartier en groene structuren in de buurt ontstaat een verbinding met het stedelijk groen.

De vergroening draagt bij aan het verbeteren van de verblijfskwaliteit, klimaatadaptatie (zoals omschreven in paragraaf 5.12) en de ecologische waarde van het gebied.

Koppeling aan Omgevingsprogramma Groennormen

Het plan valt niet onder de werking van het Ontwerp Omgevingsprogramma Groennormen van de gemeente Groningen. Voor deze ontwikkeling zijn privaatrechtelijke afspraken gemaakt tussen de gemeente en de ontwikkelaar vóór de vaststelling van dit programma. Daarmee is toepassing van de groennormen in dit geval niet aan de orde.

Daarnaast heeft de gemeente in 2024 het Vestigingskader Niemeyer vastgesteld. De verdere uitwerking en invulling van de ontwikkeling vindt plaats op basis van de uitgangspunten uit dit vestigingskader, in nauwe samenwerking tussen de gemeente en de ontwikkelaar.

Indien en voor zover reeds vóór de inwerkingtreding van het omgevingsprogramma groennormen afspraken zijn gemaakt, blijven deze leidend en is het omgevingsprogramma daarop niet van toepassing.

Conclusie
De herontwikkeling van het Niemeyerterrein zet sterk in op vergroening van de nu grotendeels verharde omgeving.

5.14 Bomen/BEA

Op het terrein staan slechts enkele bomen langs de perceelranden, die beperkt bijdragen aan schaduw, beleving of ecologie.

De herontwikkeling zorgt voor een aanzienlijke uitbreiding van het aantal bomen:
- **Bomenlanen**: Langs de hoofdstructuren, zoals de Industriestraat, worden bomenlanen geplant die schaduw, oriëntatie en ruimtelijke kwaliteit toevoegen.
- **Bomen in pleinen en binnentuinen**: Binnen het terrein worden bomen geplaatst op pleinen en in binnentuinen voor beschutting, beleving en een prettig microklimaat.
- **Behouden waardevolle bomen**: Waar mogelijk worden bestaande waardevolle bomen behouden en geïntegreerd in het ontwerp.

In het kader van de nieuwe fietsverbinding is een **Boom Effect Analyse (BEA)** uitgevoerd (zie bijlage 13 van de plan-m.e.r.-beoordeling), met als doel het effect van de nieuwe inrichting op het bestaande bomenbestand in kaart te brengen.

De uitgevoerde BEA heeft echter betrekking op een voorlopig ontwerp. Het ontwerp van het fietspad is nog niet definitief uitgewerkt. De huidige BEA moet daarom worden beschouwd als een eerste inventarisatie van de aanwezige bomen en hun (ecologische en landschappelijke) waarde. Nadere uitwerking en detaillering van de effecten is nog nodig.

Uit de BEA blijkt dat de meeste bomen langs de randen van het terrein niet monumentaal zijn en een beperkte ecologische waarde hebben. Wel bevinden zich langs het tracé van de beoogde fietsverbinding enkele monumentale bomen. Volgens de gemeente lijkt het mogelijk deze te behouden, maar dit moet in de verdere planuitwerking worden bevestigd.

Voor de aanleg van het fietspad zal echter de houtopstand die nu dient als afscheiding tussen het spoor en de woningen van de VvE worden verwijderd. Ook zullen twee niet-monumentale bomen gekapt moeten worden om de fietsverbinding mogelijk te maken.

Bij de verdere uitwerking van het definitieve ontwerp van het fietspad wordt een geactualiseerde BEA opgesteld, waarin de effecten op individueel boomniveau worden beoordeeld en waarin concrete maatregelen voor behoud, bescherming en eventuele compensatie worden uitgewerkt.

Conclusie
De nieuwe bomenstructuur versterkt de identiteit van het gebied, vermindert hittestress en draagt bij aan biodiversiteit en klimaatadaptatie. De effecten op bestaande bomen zijn in eerste instantie in kaart gebracht in de BE. In de vervolgfase wordt dit nader uitgewerkt en geconcretiseerd. Waar nodig worden mitigerende maatregelen genomen om behoud van waardevolle bomen te waarborgen en compensatie te realiseren bij noodzakelijke kap.

5.15 Archeologie en cultuurhistorie

Archeologie
Voor het plangebied gelden geen vastgestelde archeologische waarden in het omgevingsplan gemeente Groningen. Het plangebied ligt buiten een aangewezen archeologische zone en in het omgevingsplan is geen aandachtsgebied 'archeologie' opgenomen. Er geldt daarom geen vergunningplicht op basis van archeologische verwachtingswaarde.

Hoewel het Niemeyerterrein in het verleden grotendeels is geroerd, kan niet volledig worden uitgesloten dat bij werkzaamheden archeologische resten worden aangetroffen. Dit wordt bevestigd door eerder uitgevoerd onderzoek in de nabijheid van het plangebied, ter hoogte van de Paterswoldseweg. Uit boringen op die locatie blijkt dat resten uit de middeleeuwen en de nieuwe tijd aanwezig zijn.

Op basis hiervan wordt geadviseerd om voor specifieke onderdelen van de ontwikkeling, met name ter plaatse van het hotel en de woningbouw, archeologisch onderzoek uit te voeren. Hiermee kan worden vastgesteld of en in welke mate archeologische waarden aanwezig zijn en of mitigerende maatregelen nodig zijn.

Voor het fabrieksensemble wordt ervoor gekozen om geen archeologisch onderzoek uit te voeren voorafgaand aan de werkzaamheden. Gezien de ligging buiten een archeologische zone en het ontbreken van een vergunningplicht op basis van het omgevingsplan, wordt archeologie niet als belemmering voor de planologische uitvoerbaarheid beschouwd.
Indien tijdens de werkzaamheden toch archeologische resten worden aangetroffen, worden de werkzaamheden ter plaatse direct stilgelegd en wordt melding gedaan conform de Erfgoedwet. Vervolgens wordt in overleg met de bevoegde overheid bepaald welke vervolgstappen noodzakelijk zijn, zoals nader onderzoek of begeleiding door een archeoloog.

Conclusie
De kans op waardevolle archeologische resten binnen het plangebied wordt beperkt geacht, maar kan niet volledig worden uitgesloten. Er geldt geen vergunningplicht vanuit het omgevingsplan. Aanvullend archeologisch onderzoek wordt geadviseerd voor delen van het plangebied waar bodemingrepen plaatsvinden, zoals bij het hotel en de woningbouw. Archeologie vormt daarmee geen belemmering voor de uitvoering van het plan. Indien zich toevalsvondsten voordoen, is er een sluitende

procedure voor opvolging via melding en eventueel nader onderzoek of begeleiding door een archeoloog.

Cultuurhistorie
Het plangebied bevat het historische Niemeyercomplex, een karakteristiek fabrieksensemble aan de rand van de binnenstad. Het complex heeft een hoge cultuurhistorische waarde, die zich uit in de herkenbare industriële architectuur, de betonnen skeletconstructies en de ruimtelijke opbouw van het terrein. Daarnaast is het complex van betekenis vanwege zijn stedenbouwkundige ligging langs het spoor en als onderdeel van de historische industriële ontwikkeling van Groningen.

De herontwikkeling van het Niemeyerterrein is gericht op het behoud en de versterking van deze cultuurhistorische waarden. Uitgangspunt is dat karakteristieke gebouwdelen en structuren behouden blijven en dat nieuwe ingrepen zorgvuldig worden ingepast binnen het bestaande ensemble. Minder waardevolle of verstorende aanbouwen kunnen worden verwijderd om de leesbaarheid van het oorspronkelijke fabriekscomplex te herstellen.

De bescherming van deze waarden is juridisch geborgd via het omgevingsplan van de gemeente Groningen, via het bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' (2024). Hierin zijn regels opgenomen voor het behoud van karakteristieke gebouwen, waaronder bepalingen over hoofdvorm, gevelindeling en situering. Voor wijzigingen aan deze gebouwen is een omgevingsvergunning vereist, waarbij toetsing plaatsvindt door de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK).

Door de eigenaar is daarnaast een restauratievisie opgesteld voor het Niemeyerterrein. Deze visie heeft geen juridische status, maar dient als inhoudelijk hulpmiddel bij de herontwikkeling en richt zich op het behoud van de erfgoedwaarden en het zorgvuldig inpassen van nieuwe functies.

Het plan is reeds besproken met de CRK. De commissie heeft zich overwegend positief uitgesproken over de voorgestelde aanpak, inclusief de voorgenomen sloop van onderdelen die als verstorend worden beschouwd voor de ruimtelijke kwaliteit en leesbaarheid van het ensemble.

Relatie tot de omgeving
Het Niemeyerterrein ligt op de overgang tussen grootschalige industriële bebouwing en kleinschalige woongebieden, waaronder de Badstratenbuurt en de Zeeheldenbuurt. De Badstratenbuurt kenmerkt zich door een relatief kleinschalige en fijnmazige bebouwingsstructuur, met een duidelijke oriëntatie op de straat en een menselijke maat.

Direct grenzend aan het plangebied, aan de zijde van de Peizerweg, bevinden zich meerdere karakteristieke woningcomplexen die onderdeel uitmaken van de gesloten bouwblokken in de Zeeheldenbuurt. Deze complexen hebben een hoge cultuurhistorische en stedenbouwkundige waarde en kenmerken zich onder meer door:
- expressieve kapvormen en rijke gevelgeleding (Peizerweg 2–14a);
- portiekwoningen met sterke ritmiek en markante hoekoplossingen (Peizerweg 21–57);
- zorgvuldig vormgegeven gevels met erkers, siermetselwerk en symmetrische opbouw (Peizerweg 24–36a).

Deze bebouwing vormt een belangrijk onderdeel van de stedenbouwkundige structuur van de wijk en draagt bij aan de karakteristiek van het gebied.

In de verdere planuitwerking wordt rekening gehouden met deze omgeving, onder meer door:
- het respecteren van bestaande zichtlijnen en rooilijnen;
- het waarborgen van een passende schaalovergang tussen het fabrieksensemble en de omliggende woonbebouwing;
- het zorgvuldig positioneren en vormgeven van nieuwe bebouwing, zodat deze aansluit op de bestaande stedelijke structuur.

Daarnaast bevindt zich in de omgeving het gemeentelijk monument Het Badhuis aan de Kleine Badstraat. Dit monument ligt op enige afstand van het plangebied en is visueel en ruimtelijk afgescheiden door omliggende bebouwing. De herontwikkeling heeft geen negatieve invloed op de stedenbouwkundige setting of de beleving van dit monument.

Conclusie
De cultuurhistorische waarden van het Niemeyerterrein en de omliggende bebouwing zijn juridisch geborgd in het omgevingsplan. De herontwikkeling sluit hierop aan door uit te gaan van behoud, versterking en zorgvuldige inpassing. Daarmee vormt cultuurhistorie geen belemmering voor de gewenste ontwikkeling.

5.16 Water

Het plangebied ligt binnen het beheergebied van Waterschap Noorderzijlvest en deels binnen het beperkingengebied van een regionale waterkering.

Het maaiveld ligt indicatief rond +0,70 meter NAP, met een gemiddelde hoogste grondwaterstand (GHG) van circa 1 meter onder maaiveld en een gemiddelde laagste grondwaterstand (GLG) van >2 meter onder maaiveld. Uit de klimaateffectatlas blijkt dat bij hevige neerslag (70 mm in 2 uur) wateroverlast kan optreden en dat sprake is van het stedelijk hitte-eiland-effect.

De herontwikkeling van het Niemeyerterrein maakt nieuwbouw en herinrichting mogelijk. Op basis van het huidige ontwerp vinden er geen ingrepen plaats binnen het beperkingengebied van de regionale waterkering. Binnen het beperkingengebied van de waterkering wordt het fietspad gerealiseerd. Hiervoor is in een later stadium een omgevingsvergunning van het waterschap nodig.

Extra verhard oppervlak door nieuwe bebouwing kan mogelijk leiden tot een toename van afstromend hemelwater. In de huidige situatie is het plangebied grotendeels verhard. Bij de herontwikkeling wordt daarom ingezet op maatregelen om hemelwater te bergen, te infiltreren of vertraagd af te voeren (zie paragraaf 5.12).

Voor de verdere uitwerking van het hotelensemble en het woonensemble geldt dat een mogelijke toename van verhard oppervlak wordt beoordeeld in overleg met het Waterschap Noorderzijlvest. Daarnaast moet worden voldaan aan de geldende regels voor hemelwaterberging uit het omgevingsplan van de gemeente Groningen. Maatregelen kunnen onder meer bestaan uit groene daken, waterbergende voorzieningen en infiltratie in de bodem, zodat extra belasting van het rioolstelsel wordt voorkomen. Op deze manier wordt wateroverlast beperkt en wordt tevens

bijgedragen aan het verminderen van hittestress door vergroening van het terrein (zie paragrafen 5.13 en 5.14).

Er is voldoende aangetoond dat voldaan wordt aan de eisen van het waterschap, negatieve effecten op het waterhuishoudkundig systeem worden uitgesloten.

Met de voorgenomen maatregelen worden belangrijke nadelige effecten op de waterhuishouding, waterveiligheid en klimaatbestendigheid uitgesloten. Bij de omgevingsvergunningen worden de belangen van het waterschap meegenomen.

5.17 Duurzaamheid en Energie

Het plangebied bestaat grotendeels uit verouderde fabrieksgebouwen met een hoge energievraag en weinig duurzame voorzieningen. De bestaande installaties en constructies voldoen niet aan de huidige duurzaamheidseisen.

De herontwikkeling van het Niemeyerterrein zet in op duurzaamheid en energiebesparing. Uitgangspunt is een toekomstbestendig gebied dat voldoet aan de gemeentelijke duurzaamheidsambities en de landelijke energie eisen. Belangrijke onderdelen zijn:

- Energieprestatie:
    - Alle nieuwbouw (hotel en woonensemble) wordt gerealiseerd conform de BENG-normen (Bijna Energie Neutrale Gebouwen), met waar mogelijk een hogere ambitie.
    - De bestaande fabriekshallen worden duurzaam gerenoveerd: isolatie van gevels en daken waarbij zoveel mogelijk op nieuwbouw niveau wordt aangesloten en nieuwe energiezuinige installaties.
      Dit alles met inachtneming van de geldende karakteristieke waarden.
- Opwekking duurzame energie:
    - Zonnepanelen op daken van nieuwbouw,, afgestemd op de constructieve mogelijkheden. Op de bestaande gebouwen wordt gekeken naar de mogelijkheid voor groene daken. Dit alles met inachtneming van de geldende karakteristieke waarden
- Circulair bouwen:
    - Gedeeltelijk hergebruik van materialen uit sloop (bijvoorbeeld baksteen, staal en beton) in de nieuwe inrichting van gebouwen en openbare ruimte.
    - Toepassing van circulaire bouwmaterialen bij nieuwbouw en renovatie.
- Duurzaam mobiliteitsconcept:
    - Beperkt aantal autoparkeerplaatsen, prioriteit voor fiets en openbaar vervoer en ruimte voor deelmobiliteit (zie paragraaf 5.19).

Conclusie
De herontwikkeling levert een significant duurzamer terrein op dan in de huidige situatie.

5.18 Gezondheid

De gemeente Groningen streeft in haar Omgevingsvisie en Healthy Ageing Visie naar een gezonde leefomgeving. Dit betekent:

- **Bescherming**: voldoen aan wettelijke milieunormen (luchtkwaliteit, geluid, geur, externe veiligheid);
- **Bevordering**: creëren van een omgeving die gezond gedrag stimuleert en sociaal contact mogelijk maakt;

- **Keuzevrijheid**: ruimte voor bewoners, ondernemers en bezoekers om eigen keuzes te maken over hun leefstijl.

De kernwaarden van het Groninger Ambitieweb (G1 t/m G6) vormen de beoordelingscriteria bij het streven naar een gezonde leefomgeving. In ruimtelijke plannen hebben vooral G2 (Gezonde leefstijl), G3 (Fysieke en mentale gezondheid), G4 (Veilige en gezonde leefomgeving) en G6 (Sociale cohesie en ontmoeting) directe invloed. Voor G1 (Zelfredzaamheid) en G5 (Bereikbare zorg) worden randvoorwaarden gecreëerd, bijvoorbeeld door toegankelijkheid en gemengde functies.

De herontwikkeling van het Niemeyerterrein draagt op verschillende manieren bij aan een gezonde leefomgeving:
- **Ruimte voor ontmoeting en sociale cohesie**: pleinen, de Industriestraat als verblijfsgebied en gemeenschappelijke binnentuinen stimuleren interactie en ontmoeting (G6).
- **Stimuleren van gezond gedrag**: prioriteit voor wandelen, fietsen en deelmobiliteit boven de auto; nieuwe verbindingen met het Stationsgebied en het stedelijk netwerk maken actieve mobiliteit aantrekkelijker (G2).
- **Vergroening en verblijfskwaliteit**: bomen, schaduwplekken, wadi's en groene daken dragen bij aan verkoeling, stressreductie en een prettige leefomgeving (G3).
- **Veiligheid**: overzichtelijke routes, goede verlichting en obstakelvrije toegang voor hulpdiensten zorgen voor een sociaal veilige omgeving (G4).
- **Integratie van voorzieningen**: horeca, cultuur en gemengde functies bevorderen levendigheid en toegankelijkheid van dagelijkse voorzieningen (G1 & G5, randvoorwaardelijk).

Conclusie
Het plan zorgt niet voor onaanvaardbare hinder én zet extra stappen voor een gezonde, sociaal inclusieve en uitnodigende leefomgeving. Door toepassing van de G6-kernwaarden ontstaat een toekomstbestendig en gezondheidsbevorderend stedelijk gebied.

5.19 Verkeer, parkeren, infrastructuur en inritten

Voor de herontwikkeling van het Niemeyerterrein is de impact op bereikbaarheid, verkeersafwikkeling, parkeren en verkeersveiligheid onderzocht in een mobiliteitstoets en de plan-m.e.r.-beoordeling (zie bijlage 2 van de plan-m.e.r.-beoordeling).

Bereikbaarheid en ontsluiting
Het terrein wordt ingericht volgens het 'STOMP-principe' (Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit als dienst, Privéauto). De nadruk ligt op langzaam verkeer en openbaar vervoer. Het terrein zelf wordt autovrij ingericht. Gemotoriseerd verkeer voor bezoekers van het hotel, bevoorrading en voorzieningen wordt ontsloten via de Dorus Rijkersstraat. Deze straat is echter momenteel te smal door geparkeerde auto's. Om deze reden worden de parkeerplaatsen opnieuw ingedeeld om meer ruimte te creëren; de parkeerplaatsen in de Dorus Rijkerstraat verdwijnen en deze zullen gecompenseerd worden in de Piet Heinstraat. Voor logistiek verkeer is een gespecialiseerde route met een draaiplein ontworpen, zodat overlast in woonstraten wordt beperkt.

Daarnaast is de gemeente Groningen voornemens een nieuwe langzaam verkeersverbinding te realiseren tussen de Paterswoldseweg en de Peizerweg. Dit fietspad loopt langs de noordzijde van het spoor en langs de zuidzijde van het Niemeyerterrein. Tegelijkertijd wordt een bestaand fietspad op deze route verbreed.

Deze nieuwe fietsverbinding versterkt het netwerk voor langzaam verkeer en verbetert de verbindingen tussen het station, de binnenstad, het Spoorkwartier, de Suikerzijde en Zernike. Hiermee wordt het Niemeyerterrein beter aangesloten op het stedelijke fietsnetwerk.

Parkeren
Er worden geen parkeerplaatsen op maaiveld aangelegd, met uitzondering van voorzieningen voor mindervaliden en kiss-and-ride.

- Voor het hotel en de woningen wordt inpandige parkeergelegenheid gerealiseerd (max. 1,1 plek per kamer).
- Bewonersparkeren voor het woonensemble wordt niet toegestaan; bewoners worden gestimuleerd gebruik te maken van duurzame vervoersmiddelen.

Voor fietsers geldt een ruime norm (minimaal 2 plekken per woning en 4,3 per 100 m² bvo voor commerciële functies). Fiets parkeren wordt voor de fabrieksensemble binnen het plangebied gerealiseerd en voor de woningen inpandig.

Verkeersgeneratie en verkeersveiligheid
De mobiliteitstoets laat zien dat de herontwikkeling leidt tot een toename van verkeersbewegingen, met name door het hotel . De totale verkeersdruk blijft echter ruim onder de grenswaarde van 1.000 motorvoertuigen per etmaal, waardoor de verkeersveiligheid in de omliggende straten gewaarborgd blijft.

Conclusie
Uit de mobiliteitstoets en de plan-m.e.r.-beoordeling blijkt dat de ontwikkeling niet leidt tot belemmeringen voor verkeersafwikkeling, parkeren of verkeersveiligheid. De gekozen inrichting, met prioriteit voor langzaam verkeer en een nieuwe fietsverbinding tussen de Paterswoldseweg en de Peizerweg, draagt bij aan een duurzame, veilige en goed bereikbare stedelijke omgeving.

5.20 Niet gesprongen munitie

Tijdens de Tweede Wereldoorlog zijn in en rond Groningen meerdere bombardementen uitgevoerd. Een deel van de afgeworpen explosieven is destijds niet tot ontploffing gekomen. Deze niet gesprongen explosieven (NGO's) bevinden zich mogelijk nog in de bodem en kunnen bij graafwerkzaamheden een veiligheidsrisico vormen.

De gemeente Groningen houdt de bevindingen van eerder uitgevoerd explosievenonderzoek (zoals BEOBOM-onderzoek) bij op een ruimingskaart. Deze kaart, gecombineerd met historische archieven, LIDAR-data en 3D-analyses, geeft inzicht in locaties waar explosieven geruimd zijn en waar nog mogelijke risico's bestaan.

Voor het Niemeyerterrein zelf is geen verhoogde kans op NGO's vastgesteld. Ter hoogte van de Paterswoldseweg zijn in het verleden wel munitieruimingen uitgevoerd door de Explosieven Opruimingsdienst Defensie (EODD), maar op of direct nabij het fabrieksterrein worden geen explosieven verwacht.

Voor de geplande fietsverbinding richting het westen (verlenging van de stedelijke fietsroute) is aanvullend vooronderzoek gedaan. Hieruit blijkt dat een groot deel van dit tracé verontreinigd is, en dat aanvullend bodemonderzoek noodzakelijk is. In combinatie met dit onderzoek zal ook een risicoanalyse voor ontplofbare oorlogsresten (OO-restanten) worden uitgevoerd, nadat de aanwezige houtopstanden in het gebied zijn gemaaid. Indien uit deze analyse blijkt dat sprake is van een verhoogd risico, worden passende veiligheidsmaatregelen getroffen voorafgaand aan de uitvoering van werkzaamheden.

Conclusie
Voor het Niemeyerterrein zijn er geen aanwijzingen voor de aanwezigheid van niet gesprongen explosieven. Voor het westelijk deel van het plangebied, waar de toekomstige fietsverbinding is voorzien, wordt nog aanvullend onderzoek verricht. Bij een verhoogd risico op NGO's worden maatregelen getroffen om werkzaamheden veilig uit te voeren. Daarmee is de situatie beheersbaar en vormt deze geen belemmering voor de herontwikkeling.

5.21 Uiterlijk en plaatsing van bouwwerken

Het uiterlijk en de plaatsing van de bouwwerken binnen het Niemeyerterrein worden zorgvuldig afgestemd op de cultuurhistorische waarden en de gewenste ruimtelijke kwaliteit van het gebied. De bestaande fabriekshal en aanliggende gebouwen vormen het hart van de ontwikkeling. Nieuwe toevoegingen worden zo gepositioneerd dat zij het industriële ensemble versterken en het terrein beter verbinden met de omgeving.

Welstandseisen
Voor de ontwikkeling geldt het *Ontwikkelkader Niemeyer*, dat stedenbouwkundige eisen bevat die in dit omgevingsprogramma zijn opgenomen. Daarnaast worden de welstandseisen voor deze ontwikkeling vastgesteld door de gemeenteraad als aanvulling op de welstandsnota en vormt het toetsingskader bij de welstandstoets en vergunningverlening. Hiermee wordt geborgd dat nieuwe bebouwing in harmonie is met de bestaande fabriek en voldoet aan de gestelde eisen voor uiterlijk en plaatsing van bouwwerken.

De belangrijkste uitgangspunten voor het de plaatsing en het uiterlijk van nieuwe gebouwen zijn:
- **Respect voor het industriële karakter:** Bij restauratie en vernieuwing wordt gewerkt met robuuste materialen zoals baksteen, staal en beton, in lijn met de bestaande fabriek.
- **Samenhang tussen oud en nieuw:** Nieuwe volumes, zoals het hotel en woongebouw, voegen zich qua schaal en materialisering bij het bestaande ensemble, met zorgvuldig gekozen contrasten om de dynamiek van het complex te versterken.
- **Aansluiting op de omgeving:** Nieuwe gebouwen zorgen voor een betere oriëntatie en toegankelijkheid. De plinten zijn transparant en uitnodigend, gericht op ontmoeting en verblijf.
- **Stedenbouwkundige inpassing:** De plaatsing van nieuwe bebouwing (hotel en woonensemble) volgt de in het ontwikkelkader vastgelegde rooilijnen, bouwhoogtes en zichtlijnen, waardoor de historische structuur wordt behouden.
- **Dakterrassen en gevelopeningen:** Nieuwe ingrepen, zoals dakterrassen en extra gevelopeningen, verhogen de gebruikswaarde en dragen bij aan de interactie tussen binnen en buiten, zonder het cultuurhistorisch karakter te verstoren.

Alle nieuwe bouwplannen binnen het terrein worden getoetst aan dit omgevingsprogramma en de vastgestelde welstandseisen met de daarin opgenomen eisen voor architectuur, materiaalgebruik, bouwhoogtes en stedenbouwkundige positionering.

5.22 Natuurinclusief bouwen

De herontwikkeling van het Niemeyerterrein valt onder het beleidskader Natuurinclusief Bouwen van de gemeente Groningen. Dit beleidskader heeft als doel de biodiversiteit en klimaatbestendigheid in de stad te vergroten en deze structureel mee te nemen in ruimtelijke ontwikkelingen.

Beoordeling via puntensysteem
Het beleidskader werkt met een puntensysteem. Daarmee wordt beoordeeld of een project voldoende natuurinclusieve maatregelen treft. Projecten moeten vanaf het begin van het ontwerpproces maatregelen opnemen die passen bij de locatie. Hiervoor wordt gebruikgemaakt van onder meer de gemeentelijke doelsoortenkaart en ecologisch advies.

Voor elk project geldt een minimaal aantal te behalen punten, verdeeld over drie categorieën:
1. Maatregelen in het gebouw;
2. Maatregelen op en aan het gebouw;
3. Maatregelen in de directe omgeving.

Het is toegestaan om punten te compenseren tussen de categorieën of maatregelen in de openbare ruimte te realiseren.

Maatregelen voor het Niemeyerterrein
Voor de herontwikkeling worden twee categorieën maatregelen getroffen:
- **Op en aan nieuwbouw:**
    - Aanleg van groene daken op nieuwbouw en delen van de bestaande fabriek, gericht op waterberging en biodiversiteit;
    - Groene gevels en klimplanten, vooral langs de Industriestraat en de zichtzijden van het hotel- en woonensemble.

- **In de directe omgeving:**
    - Aanplant van inheemse bomen en struiken bij entrees en pleinen, aansluitend bij de omgeving;
    - Aanleg van wadi's en regenwatertuinen voor regenwaterberging en infiltratie op basis van nieuwe delen binnen het plangebied.
    - Integratie van neststenen voor vleermuizen en stedelijke broedvogels (zoals gierzwaluw en huismus) in gevels;
    - Toepassing van faunavriendelijke verlichting in de openbare ruimte en rond gevels.

Vervolg
Het project moet voldoen aan het gemeentelijke puntensysteem uit het beleidskader Natuurinclusief Bouwen. De maatregelen worden in de verdere planuitwerking (bij de aanvragen voor omgevingsvergunningen) gespecificeerd en onderbouwd.

5.23 Stedenbouw

De herontwikkeling van het Niemeyerterrein is stedenbouwkundig gericht op het openen van een voorheen gesloten fabrieksterrein en het opnieuw verbinden van deze plek met de stad en de omliggende buurten. Het fabrieksensemble vormt daarbij het ruimtelijke en cultuurhistorische uitgangspunt. De bestaande fabriek blijft het dragende element van het gebied en behoudt zijn markante positie aan de Paterswoldseweg en langs het spoor. Tegelijkertijd wordt ingezet op een betere aansluiting op de omgeving, onder meer door nieuwe entrees, doorlopende routes en een meer openbare en uitnodigende inrichting van het terrein.
Voor het fabrieksensemble geldt dat de stedenbouwkundige hoofdstructuur behouden blijft. De transformatie vindt plaats binnen de bestaande opzet van het complex, waarbij de karakteristieke bebouwing richtinggevend blijft voor de ruimtelijke identiteit van het gebied. De ingrepen zijn erop gericht het terrein beter beleefbaar, toegankelijk en bruikbaar te maken, zonder dat de hoofdvorm en het industriële karakter van het ensemble verloren gaan. Ook in het ontwikkelkader is dit als uitgangspunt benoemd: het historische karakter blijft behouden en nieuwe toevoegingen moeten de samenhang met het bestaande complex versterken.

Naast de transformatie van het fabrieksensemble voorziet de gebiedsontwikkeling in nieuwbouw in de vorm van een hotelensemble en een woonensemble. De definitieve bouwhoogte, positionering en vormgeving van deze bebouwing zijn nog niet vastgesteld en worden in het vervolgproces nader uitgewerkt.

Voor deze nieuwbouw zijn in het ontwikkelkader stedenbouwkundige ontwerpuitgangspunten vastgelegd. Voor het hotel geldt onder meer een maximale bouwhoogte van circa 45 meter, waarbij het volume trapsgewijs afloopt richting de aangrenzende woonbuurt. Daarnaast wordt voorzien in een overgang naar de bestaande buurt, onder andere door woningen met voordeuren aan de zijde van de Piet Heinstraat.

Voor het woonensemble geldt dat dit bestaat uit twee afzonderlijke bouwvolumes met een variërende bouwhoogte van circa 19 tot maximaal 50 meter. De positionering en oriëntatie van de gebouwen zijn gebaseerd op het principe van stadsreparatie, waarbij wordt aangesloten op de bestaande structuur van de Badstratenbuurt. De bebouwing oriënteert zich op meerdere zijden en draagt daarmee bij aan levendigheid en sociale veiligheid. Daarnaast wordt voorzien in een lager bouwdeel dat aftrapt richting de bestaande woonbebouwing, zodat een geleidelijke overgang ontstaat.

De genoemde ontwerpuitgangspunten zijn afgestemd met de gemeente en betrokken in het participatieproces. Zij vormen het kader voor de verdere planuitwerking en worden in de vervolgfase nader uitgewerkt en geconcretiseerd.

Conclusie
De stedenbouwkundige opzet is gericht op behoud en versterking van het fabrieksensemble en een zorgvuldige inpassing van nieuwbouw in de bestaande stedelijke structuur. Voor het hotel en woonensemble zijn duidelijke ontwerpuitgangspunten geformuleerd, die in het vervolgproces verder worden uitgewerkt. Hiermee wordt een goede ruimtelijke inpassing van de ontwikkeling geborgd.

6. Toetsingskaders vergunningverlening

6.1 Inleiding

Doel en functie

Dit omgevingsprogramma fungeert als toetsingskader voor de omgevingsvergunningen die in het kader van de gewenste ontwikkeling worden aangevraagd. De hoofdregel is dat toekomstige initiatieven, zoals aanvragen voor buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's), worden getoetst aan de uitgangspunten, kaders en randvoorwaarden zoals in dit omgevingsprogramma opgenomen. Daarmee wordt gezorgd voor een voorspelbare en samenhangende vergunningverlening, ondanks de complexiteit en gefaseerde aard van de gebiedsontwikkeling.

Voor de transformatie van het fabrieksensemble zijn de uitgangspunten en randvoorwaarden in dit omgevingsprogramma nader uitgewerkt en vormt het programma het directe toetsingskader voor vergunningverlening.

Voor het hotelensemble en het woonensemble geldt dat de plannen zich nog in een verdere uitwerkingsfase bevinden. In dit omgevingsprogramma zijn hiervoor de richting vanuit het ontwikkelkader opgenomen. De verdere uitwerking kan plaatsvinden via een latere aanpassing van dit omgevingsprogramma of via afzonderlijke BOPA-procedures, waarbij de plannen nader worden onderbouwd en getoetst.

In dit omgevingsprogramma wordt onderscheid gemaakt tussen:

Harde randvoorwaarden
- voorwaarden die direct toetsbaar zijn bij vergunningverlening.

Uitgangspunten
- richtinggevende principes voor de verdere uitwerking van plannen.

Voor een uitgebreide toelichting op de ruimtelijke en programmatische uitgangspunten wordt verwezen naar het Ontwikkelkader Niemeyer (bijlage 1).

Relatie met het vergunningenplan (bijlage 3)

Het bij dit omgevingsprogramma behorende vergunningenplan (bijlage 3) biedt een overzicht van de omgevingsvergunningen die nodig zijn voor de transformatie en het gebruik van het fabrieksensemble. Het vergunningenplan is opgesteld om vooraf inzicht te geven in de relevante vergunningprocedures en de wijze waarop vergunningaanvragen worden beoordeeld.

Het vergunningenplan richt zich uitsluitend op de ontwikkeling van de voormalige tabaksfabriek. Voor dit deel van het plan zijn de functies, randvoorwaarden en activiteiten in dit omgevingsprogramma voldoende uitgewerkt om als basis te dienen voor vergunningverlening.

Voor het hotelensemble en het woonensemble geldt dat deze plannen zich nog in een verdere uitwerkingsfase bevinden. Voor deze onderdelen is daarom nog geen uitgewerkt vergunningenplan opgenomen. De vergunningverlening voor deze ontwikkelingen zal plaatsvinden in een latere fase, zodra de plannen verder zijn uitgewerkt.

6.2 Uitgangspunten voor het gehele plangebied

Voor de ontwikkeling van het Niemeyerterrein gelden de volgende algemene uitgangspunten.

Open en toegankelijk terrein
Het voormalige fabrieksterrein wordt een publiek toegankelijk gebied waar lopen en fietsen centraal staan. Nieuwe entrees verbinden het terrein met de omliggende buurten.

Ruimtelijke samenhang
De bestaande fabriek, nieuwe bebouwing en openbare ruimte vormen samen één stedenbouwkundig geheel. De schaal en positionering van nieuwe gebouwen sluiten aan op zowel het fabrieksensemble als de omliggende woonbuurten.

Autoluw gebied
Binnen het terrein staat langzaam verkeer centraal. Autoverkeer wordt beperkt tot logistiek, bevoorrading en hulpdiensten. Parkeren vindt hoofdzakelijk inpandig plaats.

Groen en klimaatadaptatie
De ontwikkeling draagt bij aan een groene en klimaatadaptieve inrichting van het gebied, met aandacht voor vergroening, waterberging en natuurinclusief bouwen.

Duurzaamheid
Bij nieuwbouw en renovatie wordt ingezet op energiezuinige gebouwen, circulair materiaalgebruik en groene daken.

De nadere uitwerking van deze uitgangspunten is opgenomen in het ontwikkelkader.

6.3 Eisen voor de fabrieksensemble

De voormalige tabaksfabriek vormt het historische en functionele hart van het plangebied.

Erfgoed en architectuur
Bij de transformatie van de fabriek gelden de volgende randvoorwaarden vanuit het Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen (2024):
- behoud van karakteristieke onderdelen van het gebouw;
- nieuwe ingrepen sluiten aan bij de industriële identiteit van het complex;
- Voor wijzigingen aan het karakteristieke deel van het complex geldt de vergunningsplicht uit het omgevingsplan.

Programma
Het fabrieksensemble wordt getransformeerd tot een multifunctioneel gebouw van circa 40.000 m² BVO met ruimte voor onder andere:
- werk- en kantoorfuncties;
- broedplaatsen en creatieve werkplekken;
- culturele functies;
- sport en leisure;
- horeca;
- beperkte detailhandel.

Circa 6.500 m² zijjn shared facilities, zoals werk-, vergader- en presentatieruimten. Minimaal 40% van de plintoppervlakken is publiek toegankelijk.

De programmatische verdeling uit het ontwikkelkader (bijvoorbeeld broedplaatsen, bedrijvigheid, cultuur en leisure) wordt indicatief gehanteerd. Binnen deze bandbreedte is flexibiliteit mogelijk, mits de functiemix past binnen de visie voor het terrein.

De exacte invulling wordt per initiatief beoordeeld bij vergunningverlening.

Toegestane activiteiten en toetsing aan het Omgevingsplan
Voor de vergunningverlening worden de gewenste activiteiten (gebruik en bouwen) gekoppeld aan de regels van dit omgevingsprogramma. Dit betekent dat:

- **Broedplaatsfuncties** worden toegestaan onder de hoofd activiteit *zakelijke dienstverlening* met nadruk op communicatie en technologie.
    - Bijeenkomstruimtes en zaalverhuur zijn hieraan ondergeschikt.
    - Onderwijsfuncties zoals trainingen of workshops zijn toegestaan als activiteiten die vallen onder *overig onderwijs*.
    - Periodieke verhuur aan verschillende doelgroepen valt onder de activiteit *zaalverhuur*.

- **Bedrijvigheid** kent *zakelijke dienstverlening* als hoofdfunctie.
    - Onderwijs, ontmoetingsplekken en zaalverhuur zijn hier ondergeschikt aan.

- **Leisure** is gekoppeld aan de activiteiten *Binnensport, ondergeschikte horeca* en *gebiedsondersteunende horeca*. Ook *zakelijke dienstverlening* is hier toegestaan.
    - Restaurants en cafés zijn toegestaan.
    - Grote evenementen vereisen een vergunning op basis van de gemeentelijke evenementenverordening.
    - Een bedrijfskantine is toegestaan als ondergeschikt gebruik bij kantoren.

- **Food retail** is toegestaan als *detailhandel*
    - Voorbeelden zijn supermarkt, bakker, kiosk, bloemist of pakketpunt.

Binnen de toegestane activiteit Food retail kan eventueel een supermarkt van beperkte omvang worden gerealiseerd, mits deze ontwikkeling zorgvuldig wordt onderbouwd en passend is binnen het gemeentelijk retailbeleid en het concept van de gebiedsontwikkeling Niemeyer.

Een supermarkt is uitsluitend aanvaardbaar indien wordt aangetoond dat:
- *sprake is van voldoende marktruimte, onderbouwd met een distributieplanologisch onderzoek (DPO);*
- *het initiatief past binnen het integrale concept en de positionering van het Niemeyerterrein;*
- *het programma een kwalitatief onderscheidende toevoeging vormt, bijvoorbeeld door een lokaal, innovatief of specialistisch profiel.*

Bij de beoordeling wordt nadrukkelijk gevraagd om een motivering waarom alternatieve invullingen van detailhandel (zoals een foodhall, verkoop van lokale of regionale producten of andere vormen van detailhandel) niet passend zijn en waarom juist een supermarkt een gewenste en logische toevoeging vormt.

Aangezien op dit moment nog geen definitieve duidelijkheid bestaat over de omvang (m²), het concept en de positionering van een eventuele supermarkt, wordt dit bij verdere planuitwerking nader geconcretiseerd en onderbouwd.

- **Culturele publieksfuncties** vallen onder de activiteit *sociaal-culturele activiteiten*.
    - Ondersteunende horeca, detailhandel en zaalverhuur zijn toegestaan als ondergeschikt gebruik.
    - Nachtelijke evenementen kunnen (mits passend) vergund worden onder *nachthoreca*.

Deze koppeling van het gewenste programma aan gebruiksactiviteiten maakt het mogelijk om via het **vergunningenplan** (bijlage 3) op voorhand helderheid te bieden over wat waar is toegestaan. Het voorkomt dat voor iedere BOPA-aanvraag opnieuw een onderbouwing van ETFAL-criteria moet worden opgesteld. Alleen wanneer van deze kaders wordt afgeweken, is aanvullende motivering noodzakelijk. Het complete overzicht van de regels met bijbehorende begrippenlijst is als bijlage 4 toegevoegd.

Tijdelijke functies en flexibiliteit
Tijdens de gefaseerde ontwikkeling is tijdelijk gebruik mogelijk (zoals evenementen, pop-upfuncties of tijdelijke invullingen). Hiervoor kunnen tijdelijk omgevingsvergunningen worden aangevraagd, passend binnen het kader van dit programma.

6.4 Voorwaarden vanuit milieu- en omgevingsaspecten

De gewenste ontwikkeling is uitvoerbaar mits de hieronder genoemde randvoorwaarden worden nageleefd. In de plan-m.e.r.-beoordeling (bijlage 6) worden de genoemde randvoorwaarden verder toegelicht en zijn de relevante onderzoeken opgenomen. Een deel van deze voorwaarden is kwalitatief en vraagt om interpretatie bij vergunningverlening; andere zijn harde eisen en direct

toetsbaar. Aanvullende detaillering en monitoring volgt in de vervolgfase (BOPA-aanvragen, uitvoering). De voorwaarden zijn gebaseerd vanuit het Ontwikkelkader Niemeyer.

Geluid

- **Horeca:** Om een aanvaardbaar geluidsniveau bij de omliggende woningen te waarborgen, wordt bij open deuren maximaal 70 dB(A) en bij gesloten deuren maximaal 80 dB(A) geproduceerd op de begane grond en de 1e verdieping van de Burley Bar. Deze waarden waarborgen een aanvaardbaar geluidsniveau voor de omliggende woningen. De naleving van deze normen wordt geborgd via het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en de regels uit hoofdstuk 32 van omgevingsplan gemeente Groningen. Toezicht en handhaving hierop vinden plaats door het bevoegd gezag in het kader van het beperken van geluidhinder door een activiteit op een geluidgevoelig gebouw
- **Woonensemble:** Voor gevels met overschrijding van de standaardwaarde van spoorlawaai (max. 62 dB) is het nodig om te beoordelen of geluidbeperkende maatregelen mogelijk zijn. Deze beoordeling wordt gedaan bij de uitwerking van de plannen, tijdens de VO fase (in ieder geval voor de start van de BOPA procedure). Aangezien de waarde tussen de standaard- en grenswaarde ligt bepaald de gemeente wat aanvaardbaar is.
- **Hotel (woonfuncties):** Voor de geplande woningen bij het hotel moet aanvullend akoestisch onderzoek aantonen dat sprake is van een aanvaardbare situatie. Dit onderzoek wordt gedaan bij de uitwerking van de plannen, tijdens de VO fase (in ieder geval voor de start van de BOPA procedure). Indien nodig worden geluidbeperkende maatregelen genomen.

Omgevingsveiligheid

- Met de bouwkundige voorzieningen (zoals brandwerende gevels en scherfvrije beglazing) in de zuid, oost en west gevel wordt een gebouw gerealiseerd waarbij de aanwezige risico's zo veel als mogelijk worden beperkt. Deze maatregelen zijn met veiligheidsregio Groningen afgestemd. Tijdens de verdere uitwerking zullen de installatietechnische voorzieningen, de bijbehorende vluchtrouteaanduiding binnen het gebouw verder worden gedimensioneerd.
- Binnen de PR 10^{-6}-zone (11 m vanaf het spoor) mogen geen nieuwe gebouwen of publieksfuncties worden gerealiseerd. De bestaande kantine met dakterras, die net binnen de PR 10^{-6}-zone ligt, blijft behouden.
- Zeer kwetsbare gebruiksfuncties worden in het plangebied uitgesloten. De overig medische activiteiten bij het woonensemble bestaan uit een huisarts of fysiotherapie. Hierbij is voldoende sprake van zelfredzaamheid en de mogelijkheid voor hulp van minder zelfredzame personen.

Bodem en grondwater

- Uitvoering sanering volgens SIKB BRL 6000/7000 voor de verontreinigde locaties.
- Eventuele grondwateronttrekking uitsluitend onder milieukundige begeleiding.

Ecologie

- Aanvragen ontheffing flora- en fauna-activiteit bij de provincie Groningen voor vleermuizen en steenmarters, met uitvoering van de voorgeschreven mitigerende maatregelen (o.a. alternatieve verblijfplaatsen) voor het Niemeyer-terrein.
- Een deel van het nieuwe fietspad ligt binnen een GES-zone. Bij de vergunningaanvraag dient een GES-analyse te worden toegevoegd waarin de noodzaak en de veiligheid van het fietspad op deze locatie worden onderbouwd..
- Werkzaamheden buiten het broedseizoen uitvoeren of onder ecologische begeleiding.

Klimaatadaptatie, groen en bomen
- Realisatie van wadi's, infiltratievoorzieningen en groenzones conform het Plan voor de Openbare Ruimte en de hemelwaterverordening voor de nieuwe delen.

Natuurinclusief bouwen
- Voldoen aan het **puntensysteem** van het beleidskader Natuurinclusief Bouwen (maatregelen voor nieuwe gebouwen, nieuwe delen Niemeyer-gebouw en in de omgeving).

Trillingen
- In de BOPA-aanvraag aantonen dat nieuwbouw voldoet aan de geldende bouwtechnische normen voor trillinghinder en dat sprake is van een goed woon- en leefklimaat.

Schaduw- en windhinder
- Toetsing aan het **Handboek Hoger Bouwen 2024** bij nadere uitwerking van hotel en woonensemble; aanvullende ontwerpmaatregelen treffen indien nodig.

Waterveiligheid
- Voor werkzaamheden in het beperkingengebied van de regionale waterkering is een vergunning van het Waterschap Noorderzijlvest vereist.

Beeldkwaliteit en erfgoed
- Toetsing aan de vastgestelde welstandseisen en het Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen (2024) voor alle bouwkundige ingrepen.

7. Sturingsfilosofie

7.1 Waarom een omgevingsprogramma?

Voor de herontwikkeling van het plangebied is gekozen voor het instrument *omgevingsprogramma*. De reden hiervoor is tweeledig:
- **Juridisch mogelijk maken van ontwikkelingen**: De gewenste functiemix (zoals woningen, hotel, horeca en voorzieningen) past niet binnen het omgevingsplan. Omdat het omgevingsplan van de gemeente Groningen nog grotendeels bestaat uit het tijdelijke deel (oude bestemmingsplannen en beheersverordeningen), is het op korte termijn niet mogelijk om dit beleidsrijk te wijzigen.
- **Complexiteit en integraliteit**: De ontwikkeling op en rondom het Niemeyerterrein is omvangrijk, complex en omvat meerdere deelfuncties en fasen. Door eerst een omgevingsprogramma vast te stellen, ontstaat een integraal beleidskader dat richting geeft aan vergunningverlening via BOPA's.

Het omgevingsprogramma fungeert als toetsingskader voor deze buitenplanse omgevingsplanactiviteiten. Hiermee wordt een robuuste basis gelegd voor de verdere realisatie van het project, zonder dat gewacht hoeft te worden op een gebiedsgerichte herziening van het omgevingsplan.

7.2 Waarom (nog) geen wijziging van het omgevingsplan?

De gemeente Groningen heeft ervoor gekozen om het omgevingsplan voorlopig *beleidsarm* te wijzigen (raadsbesluit d.d. 29 mei 2024, kenmerk 141457-2024). Dit

betekent dat alleen het minimaal noodzakelijke wordt aangepast en bestaand beleid zoveel mogelijk wordt gehandhaafd. De gemeenteraad heeft tot 2032 de tijd om het tijdelijke deel van het omgevingsplan gefaseerd om te zetten naar een volwaardig plan.

De huidige planologische situatie in het plangebied bestaat uit meerdere bestemmingsplannen met uiteenlopende regelstelsels. Het omzetten naar een eenduidig en toekomstbestendig planologisch kader vraagt tijd, zorgvuldigheid en capaciteit. Daarom is gekozen om in de tussentijd het instrument *omgevingsprogramma* te benutten voor sturing op ruimtelijke kwaliteit en beleidsdoelen.

7.3 Doorwerking in omgevingsvergunningen

Een belangrijk principe van de Omgevingswet is de *evenwichtige toedeling van functies aan locaties*. Deze afweging moet worden gemaakt bij iedere aanvraag voor een buitenplanse omgevingsplanactiviteit (BOPA).

Het omgevingsprogramma bevat hiervoor het toetsingskader: beleidsuitgangspunten, stedenbouwkundige en programmatische eisen, en randvoorwaarden uit milieuaspecten worden geconcretiseerd. Hierdoor kan het college van B&W aanvragen voor omgevingsvergunningen vergunnen op basis van een integrale en onderbouwde afweging.

De omgevingsvergunningen worden in fasen verleend. Per deelproject (zoals hotel, woongebouw, herbestemming fabriek) wordt een vergunning aangevraagd. Deze aanvragen worden getoetst aan het omgevingsprogramma en de daarin opgenomen toetsingscriteria. In het vergunningenplan (bijlage 3) is weergegeven welke vergunningen nodig zijn.

In een enkel geval kan een ontwikkeling mogelijk zijn via een reguliere omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (opa), bijvoorbeeld wanneer de geldende bestemming bedrijvigheid toelaat.
Uiteindelijk worden de verleende vergunningen en bijbehorende toetsingskaders verwerkt in het omgevingsplan zodra het plangebied aan de beurt is bij de gebiedsgerichte uitrol.

7.4 Adviesrol gemeenteraad

De gemeenteraad heeft normaal gesproken geen directe rol bij de verlening van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's). Om toch kaderstellend betrokken te blijven, kan de raad zich op grond van artikel 16.15 van de Omgevingswet een bindend adviesrecht toekennen bij bepaalde categorieën BOPA's.

De gemeenteraad van Groningen heeft hiervoor een lijst met categorieën van gevallen vastgesteld waarvoor een bindend advies van de raad vereist is. In dit besluit is bepaald dat bij woningbouwprojecten van 12 of meer woningen geen bindend advies van de raad nodig is wanneer de raad eerder wensen en bedenkingen heeft kunnen meegeven bij een omgevingsprogramma.

Hiermee wordt beoogd de kaderstellende rol van de gemeenteraad te behouden, terwijl tegelijkertijd wordt voorkomen dat bij de uitvoering van gebiedsontwikkelingen onnodige vertraging ontstaat door afzonderlijke adviesprocedures bij vergunningverlening.

Voor het Niemeyerterrein betekent dit dat de gemeenteraad via dit omgevingsprogramma vooraf haar wensen en bedenkingen kan meegeven. Bij latere vergunningverlening kan vervolgens, binnen deze kaders, worden afgezien van een afzonderlijk bindend advies van de raad.

7.5 Omgevingsprogramma en welstandsbeleid

Voor het Niemeyerterrein is een ontwikkelkader opgesteld dat zowel stedenbouwkundige als beeldkwaliteitsuitgangspunten bevat. De nadere eisen die worden gesteld aan het uiterlijk van bouwwerken (zoals materiaalgebruik, dakvorm, gevelindeling) worden vertaald naar *beleidsregels op grond van artikel 4.19 Omgevingswet*.
Deze regels worden vastgesteld als aanvulling op de gemeentelijke welstandsnota. De gemeenteraad is bevoegd deze beleidsregels vast te stellen. De regels hebben betrekking op kavelniveau, en vormen een toetsingskader voor de Commissie Ruimtelijke Kwaliteit (CRK) bij de vergunningverlening.

Het verschil:
- **Stedenbouwkundig kader (onderdeel van omgevingsprogramma):** inrichting op gebiedsniveau.
- **Beleidsregels/aanvulling welstandsnota:** eisen op kavelniveau.

7.6 Vergunningenplan

Het vergunningenplan dat bij dit omgevingsprogramma hoort, geeft inzicht in de juridische vertaling van de beoogde ontwikkelingen. Het bevat een overzicht van:
- **Welke vergunningen of meldingen per fase van de ontwikkeling nodig zijn**;
- **Waarom deze vergunningen verplicht zijn**, op basis van het geldende omgevingsplan, het Bbl, Bal, Bkl, de provinciale en waterschapsverordeningen en andere relevante regelgeving;
- **Hoe de beoordeling van vergunningaanvragen plaatsvindt**, met een toetsingskader dat aansluit op de uitgangspunten, ambities en randvoorwaarden uit dit omgevingsprogramma.

Het vergunningenplan ondersteunt de afdeling Vergunningverlening, Toezicht en Handhaving (VTH) bij een zorgvuldige en consistente beoordeling van vergunningaanvragen. Ook voor initiatiefnemers biedt het vergunningenplan duidelijkheid over de te volgen procedure en de inhoudelijke voorwaarden waaraan hun plan moet voldoen.

Door de fasering en de juridische borging per deelontwikkeling inzichtelijk te maken, draagt het vergunningenplan bij aan een voorspelbaar en uitvoerbaar proces.

8. Participatie

Waarom participatie?
Participatie is essentieel voor een toekomstbestendige ontwikkeling met maatschappelijk draagvlak. Het betrekken van omwonenden, gebruikers en andere belanghebbenden vergroot de uitvoerbaarheid van het plan en versterkt de verbinding met de stad.

Aanpak

De participatie volgt een integrale strategie, gericht op eigenaarschap, initiatieven en gezamenlijke ontwikkeling. Daarbij worden drie fasen onderscheiden:

1. Planvorming – community building
   Opbouw van relaties met de buurt en stakeholders via open communicatie, gezamenlijke verkenning van wensen en zorgen, en digitale informatievoorziening.
2. Uitvoering – co-creatie en betrokkenheid
   Actieve inbreng bij de invulling van gedeelde voorzieningen, de openbare ruimte en de toekomstige organisatie van de community.
3. Exploitatie – structurele verankering
   Het borgen van betrokkenheid via periodieke bijeenkomsten, nieuwsbrieven en een vaste klankbordgroep met bewoners, maatschappelijke organisaties en toekomstige gebruikers.

Wat is tot nu toe gedaan?
In de periode december 2024 – juni 2025 is een uitgebreid participatietraject uitgevoerd, bestaande uit de volgende onderdelen:

- Informatieavonden voor bewoners en ondernemers uit de omliggende wijken (Badstratenbuurt, Grunobuurt, Laanhuizen en Zeeheldenbuurt);
- Kleinschalige gesprekken met maatschappelijke organisaties, belangenbehartigers en toekomstige gebruikers;
- Digitale communicatie via de projectwebsite niemeyeropent.nl/participatie en digitale nieuwsbrieven.

Het participatieniveau betrof voornamelijk *informeren* en *raadplegen* (zoals bedoeld in de participatieladder).

Grote invloed participatie: aanpassing hotelontwerp
Een belangrijke uitkomst van het participatietraject is de aanpassing van het ontwerp van het hotelensemble. Om tegemoet te komen aan zorgen over schaduwwerking, inpassing en afstand tot de bestaande woonbuurten, is in het stedenbouwkundig plan een rij woningen toegevoegd als buffer tussen het hotel en de omliggende wijk. Dit bevordert de overgang tussen het grootschalige fabrieksensemble en de kleinschalige woonomgeving.

Ook zijn gevels, bouwhoogtes en zichtlijnen aangepast op basis van opmerkingen uit de buurt.

Relevante inzichten uit het participatieverslag:

- Sterke wens voor openbaarheid en toegankelijkheid van het terrein;
- Belang van behoud industrieel karakter, maar wel met ruimte voor eigentijdse invulling;
- Behoefte aan gemengd gebruik en voorzieningen met betekenis voor de buurt (zoals horeca, cultuur en sport);
- Zorgen over verkeer, parkeren en schaduwwerking, vooral bij het hotelgebouw (leidend tot herziening).

Een uitgebreide verantwoording is opgenomen in het participatieverslag 'Niemeyer Participatie Ontwikkelkader', dat als bijlage 7 bij dit omgevingsprogramma is gevoegd.

Vervolg: hoe gaat participatie verder?
In de komende fasen blijft participatie een belangrijk onderdeel. Gemeente en MWPO zetten in op:

- Een klankbordgroep met vertegenwoordiging van buurtbewoners, huurders, maatschappelijke partners en kennisinstellingen;
- Digitale en fysieke informatievoorziening via nieuwsbrieven, bijeenkomsten en projectwebsite;
- Co-creatiebijeenkomsten voor verdere uitwerking van de Shared Facilities en de openbare ruimte.

Het doel blijft: het terrein ontwikkelen met en voor de stad, op basis van gedeeld eigenaarschap, goede communicatie en voortdurende betrokkenheid.

9. Economische uitvoerbaarheid

De ontwikkeling is financieel haalbaar. Projectontwikkelaar MWPO investeert in de transformatie van de gebouwen en nieuwe activiteiten binnen het plangebied. De gemeente Groningen draagt bij aan de herinrichting van de openbare ruimte en wordt eigenaar van het cultuurdeel.

De financiële haalbaarheid is door MWPO voorafgaand aan het opstarten van dit project en de bijbehorende procedures zorgvuldig onderzocht. Op basis van kostenramingen, marktanalyses en rendementsberekeningen is geconcludeerd dat de ontwikkeling ook vanuit commercieel perspectief haalbaar en verantwoord is. Dit vormt voor MWPO een belangrijke reden om de investering in het plangebied aan te gaan.

Het kostenverhaal is geborgd via een overeenkomst tussen MWPO en de gemeente (conform art. 8.13 Omgevingsbesluit). De afspraken omvatten:
- Kostenverhaal en financiële bijdragen.
- Inrichting, overdracht en beheer van de openbare ruimte.
- Beperking van planschaderisico's.

10. Meten, monitoring en evaluatie

Waarom monitoring?
Monitoring maakt inzichtelijk hoe de uitvoering vordert, of het programma binnen de gestelde kaders blijft en waar bijsturing nodig is. Dit sluit aan bij de beleidscyclus van de Omgevingswet.

Wat wordt gemonitord?
- Uitvoering en fasering: voortgang van deelprojecten (shared facilities, hotel, woningen, horeca, sport, detailhandel).
- Programmering en functies: realisatie van de functiemix. Activiteiten die passen bij het concept van 'Niemeyer Opent!'.
- Duurzaamheid en klimaatadaptatie: toepassing van circulaire materialen, vergroening, wateropvang en natuurinclusieve maatregelen.
- Erfgoed en ruimtelijke kwaliteit: naleving uitgangspunten Gebouwd Erfgoed Groningen (2024) en versterking cultuurhistorische waarden.
- Mobiliteit: aanleg en functioneren van fietsverbindingen en autoluwe inrichting.
- Samenwerking en governance: functioneren van de community governance en klankbordgroep.
- Financiën en exploitatie: naleving van afspraken over shared facilities en exploitatie.

Hoe wordt gemonitord?

- Periodieke voortgangsrapportages van MWPO en Campus Groningen.
- Evaluatiegesprekken in de stuurgroep.
- Input van de klankbordgroep.
- Bijhouden van de aanvragen voor omgevingsvergunningen.
- Actualisatie in de gemeentelijke beleidsmonitor fysiek domein.

Evaluatie en bijsturing:
Minimaal jaarlijks vindt een evaluatie plaats. Dit kan leiden tot:
- Bijstelling van het omgevingsprogramma;
- Aanscherping van randvoorwaarden;
- Verruiming van kaders bij nieuwe kansen of veranderende marktomstandigheden;
- Aanvullende afspraken over samenwerking of fasering.

Wat gebeurt er met de uitkomsten van monitoring?
De uitkomsten van de monitoring vormen input voor besluitvorming door de betrokken partijen. Monitoring is daarmee een actief sturingsinstrument, gericht op het verbeteren van de uitvoering en het waarmaken van de ambities van het omgevingsprogramma. De resultaten worden besproken in de stuurgroep en kunnen leiden tot:
- Aanpassing van ontwikkelvolgorde of fasering;
- Bijstelling van de functiemix als de programmering onvoldoende aansluit op de doelen;
- Verfijning van het toetsingskader voor vergunningverlening;
- Aanvullende afspraken over beheer en exploitatie, bijvoorbeeld bij shared facilities of openbare ruimte;
- Wijziging of aanvulling van het omgevingsprogramma, wanneer structurele heroverweging nodig is.

De gemeente blijft bevoegd gezag en bewaakt het publieke belang. Indien nodig kan zij, samen met de betrokken partners, beleidsmatig of programmatisch bijsturen op basis van de uitkomsten van monitoring en evaluatie.

11. Conclusie ETFAL-CRITERIUM (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties)

De gewenste ontwikkeling voldoet aan het ETFAL-criterium, zoals bedoeld in artikel 4.2 van de Omgevingswet.

Een evenwichtige toedeling van functies aan locaties betekent dat de verschillende belangen en waarden in de fysieke leefomgeving in samenhang zijn afgewogen. Daarbij is gezocht naar balans tussen beschermen van bestaande kwaliteiten en benutten van ontwikkelkansen.
In dit omgevingsprogramma zijn alle relevante milieu- en leefomgevingsaspecten onderzocht en beleidsmatig vertaald naar toetsbare randvoorwaarden voor vergunningverlening. Hiermee vormt het programma een compleet en uitvoerbaar kader voor een zorgvuldig besluit over de buitenplanse omgevingsplanactiviteiten (BOPA's) binnen het plangebied.

Afweging volgens de ETFAL-criteria
Om de beoordeling van het ETFAL-criterium (Evenwichtige Toedeling van Functies aan Locaties) concreter en inzichtelijker te maken, is deze in dit omgevingsprogramma uitgewerkt aan de hand van zes thematische

aandachtsvelden. Deze thema's bieden houvast om per aspect te onderbouwen dat sprake is van een zorgvuldige balans tussen benutten en beschermen van de fysieke leefomgeving. De ontwikkeling voldoet aan deze zes thema's als volgt:

- **Woonsituatie**
  De toevoeging van stedelijke appartementen voor starters en young professionals vergroot de diversiteit en betaalbaarheid van de woningvoorraad. De woonkwaliteit is gewaarborgd doordat geen sprake is van onaanvaardbare hinder door geluid, luchtkwaliteit of veiligheid.
- **Gebruikswaarde**
  De functiemix van wonen, werken, cultuur, horeca, sport en leisure benut het terrein optimaal en vergroot de bruikbaarheid en toegankelijkheid voor bewoners, bedrijven en bezoekers.
- **Straat- en bebouwingsbeeld**
  Het ontwikkelkader borgt een hoogwaardige stedenbouwkundige inpassing. Nieuwe volumes sluiten aan op de maat en schaal van de omgeving, terwijl het industriële erfgoed zichtbaar en beleefbaar blijft.
- **Verkeersveiligheid**
  De inrichting van het terrein volgt het STOMP-principe: lopen en fietsen krijgen prioriteit. Autoverkeer wordt beperkt en zorgvuldig afgewikkeld. De parkeeroplossingen zijn afgestemd op de stedelijke context.
- **Sociale veiligheid**
  Door actieve plinten, goede verlichting en doorwaadbare routes wordt sociale veiligheid vergroot. Het terrein krijgt een open, levendig karakter dat ontmoeting stimuleert.
- **Milieu**
  Uit de uitgevoerde onderzoeken blijkt dat geen belangrijke nadelige milieugevolgen optreden. Waar knelpunten zijn geconstateerd (geluid, bodem), worden mitigerende maatregelen of saneringen uitgevoerd.

Integraliteit
De kracht van dit omgevingsprogramma ligt in de **integrale benadering** van beleid, uitvoering en vergunningverlening. Hoewel de relevante kaders afkomstig zijn van verschillende bestuurslagen en sectorale domeinen, zijn deze samengebracht in één gebiedsgericht programma. De centrale verbindende thema's **duurzame verstedelijking, omgevingskwaliteit, duurzaamheid en maatschappelijke meerwaarde** vormen daarbij de rode draad.

De beleidsdoelen en programmatische randvoorwaarden zijn niet los van elkaar benaderd, maar in samenhang gewogen en vertaald naar concrete keuzes voor inrichting, gebruik en fasering.

Zo dragen de culturele functies en broedplaatsen niet alleen bij aan economische vitaliteit, maar ook aan sociale cohesie, talentontwikkeling en een levendige stad. De uitgangspunten uit het ontwikkelkader zijn gekoppeld aan bredere gemeentelijke, regionale en nationale doelen. Het resultaat is een programmatisch fundament waarin visie, beleid en uitvoering op elkaar zijn afgestemd.
De samenhang is uitgewerkt in het Ontwikkelkader (hoofdstuk 4) en wordt juridisch en praktisch geborgd via dit omgevingsprogramma en de toetsing van vergunningaanvragen.
Daarmee is het programma niet alleen richtinggevend, maar ook uitvoerbaar en toetsbaar voor de vergunningverleners van VTH en andere disciplines.

Participatie

Het omgevingsprogramma is mede tot stand gekomen op basis van een breed participatietraject met omwonenden, ondernemers, maatschappelijke organisaties en toekomstige gebruikers.
De participatie vond plaats in meerdere rondes en bestond uit informatieavonden, gesprekken, digitale communicatie en een klankbordgroep.
De belangrijkste resultaten zijn verwerkt in het Ontwikkelkader en hebben geleid tot concrete aanpassingen, waaronder een gewijzigde positionering en schaal van het hotelensemble, betere aansluiting van de fietsroute en meer aandacht voor groen en verblijfskwaliteit.
Ook in de vervolgfasen blijft participatie structureel geborgd. MWPO, Campus Groningen en de gemeente zetten in op een blijvende klankbordgroep, open communicatie en cocreatie bij de inrichting van de openbare ruimte en shared facilities.

Toetsbaarheid en uitvoerbaarheid
Het **vergunningenplan** (bijlage 3) vormt een praktische vertaling van dit omgevingprogramma voor de uitvoering.
Het maakt inzichtelijk:

- welke vergunningen nodig zijn per fase en deelontwikkeling;
- aan welke hoofdstukken van dit programma vergunningverleners moeten toetsen;
- hoe de koppeling is tussen ruimtelijke, milieutechnische en bouwtechnische eisen;
- en hoe de randvoorwaarden uit het Bestemmingsplan Gebouwd Erfgoed Groningen (2024), de welstandsnota en de milieubeoordelingen moeten worden toegepast.

Voor VTH en andere gemeentelijke disciplines biedt dit een helder overzicht van wat, waarom en waaraan moet worden getoetst.
Hiermee is de uitvoerbaarheid van het omgevingsprogramma geborgd, en wordt voorkomen dat afzonderlijke onderbouwingen (zoals ETFAL-toetsen) bij elke vergunning opnieuw nodig zijn.

Conclusie
De herontwikkeling van het Niemeyerterrein leidt tot een duurzaam, veilig, gezond en toekomstbestendig stedelijk gebied.
Het programma brengt ruimtelijke kwaliteit, cultuurhistorisch behoud en stedelijke vernieuwing samen in een samenhangend en uitvoerbaar geheel.
Daarmee is sprake van een evenwichtige toedeling van functies aan locaties, conform artikel 4.2 van de Omgevingswet.
Het omgevingsprogramma vormt een robuuste basis voor vergunningverlening en realisatie, met een helder, integraal en toetsbaar kader voor de komende jaren.

Bijlage*n*

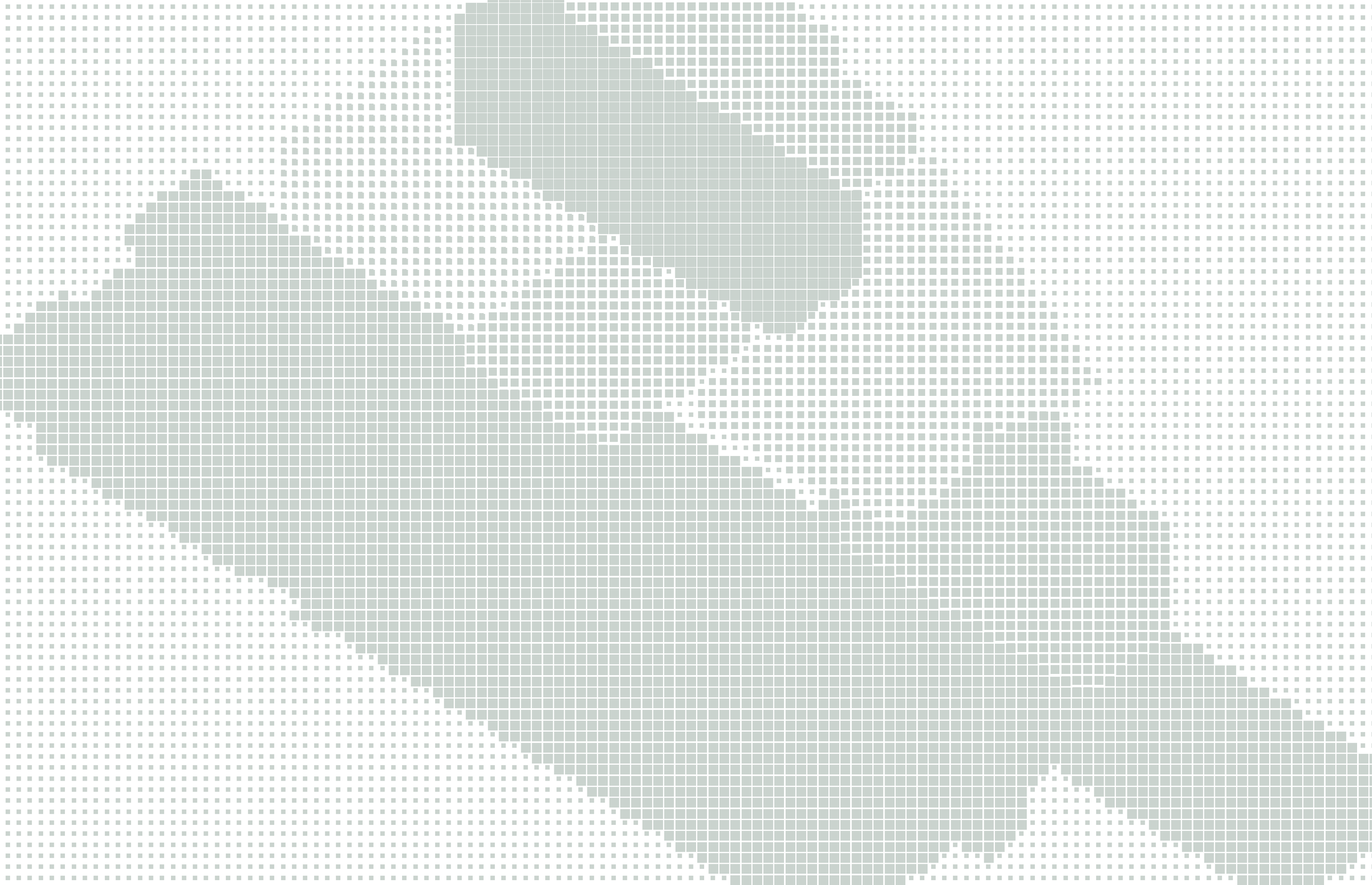
Bijlage 1 Ontwikkelkader Niemeyer



NIEMEYER

DEEL A

Ontwikkelkader Niemeyer



Niemeyer gaat open

40.000 m² stadsterrein, ooit de plek van een internationale tabaksfabriek, opent zich voor nieuwe ambities, innovaties en ontmoetingen.

Colofon

Dit document is een co-productie van MWPO, Campus Groningen, gemeente Groningen, Studioninedots en Felixx.

Tekstredactie: Eelco Anneveldt Concept & Copy
Ontwerp: G2K Brand Design Agency
Druk: BOOXS creative print producers

Juli 2025

Inhoudsopgave

Inleiding 9
Managementsamenvatting 10
Leeswijzer en Onderliggende documenten 16
Over Niemeyer 18

1 Geschiedenis leeft verder 30

2 Plek voor vernieuwing en verbinding 56

3 Ruimte voor veelzijdigheid 70

4 Niemeyer in 6 doelstellingen 98

A Verankering in de stad 102
B Bebouwing 108
C Landschap en openbare ruimte 140
D Mobiliteit 148
E Programma 152
F Borging 154

Inleiding

Het Niemeyer terrein – Toen en nu
200 jaar geleden opende hier de Niemeyer tabaksfabriek, een internationale onderneming en een technologische voorloper. De gemeente Groningen ziet hier een gemengde campus ontstaan. Met ruimte voor economische en maatschappelijke functies en met bijzondere aandacht voor werkgelegenheid, erfgoed en cultuur.

Het nieuwe Niemeyer
Onze ambities vertalen zich naar een dynamische omgeving die gaat bijdragen aan de groei en ontwikkeling van Groningen. Een historische plek met iconische bebouwing transformeert tot een bruisende community en een inspirerend stadsterrein. Waar bedrijvigheid, cultuur en beleving versmelten. Hier leren, creëren, werken en ondernemen we straks samen.

Het nieuwe Niemeyer wordt een plek midden in onze stad die de wensen van deze tijd waarmaakt en die werk, sport en ontspanning naadloos in elkaar laat overgaan. Deze plek nodigt uit om te verblijven en biedt alle ruimte voor nieuwe ideeen, inspiratie, samenwerkingen en verrassende momenten.

Wij zien een thuishaven voor digitale vernieuwers, voor kleine en grote ondernemers en organisaties, die technologische oplossingen ontwikkelen die de samenleving vooruitbrengen.

Een historische basis voor een community die de toekomst vorm gaat geven



IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Managementsamenvatting

Het ontwikkelkader bundelt meerdere gemeentelijke ambities met die van het bedrijfsleven, onderwijs en de makers van de toekomst. Het terrein is deels eigendom van de gemeente en voor het overgrote deel van MWPO. Maar het is vooral bedoeld om te delen; met elkaar, met bezoekers, gebruikers, partners, bewoners, de buurt, de stad en de regio. Op Niemeyer is samenwerken de standaard, gedeelde kennis de norm en groei een kwestie van tijd. Niemeyer is daarmee een toekomstgerichte plek. Eén die niet alleen de economische dynamiek vergroot, maar ook een impuls geeft aan leefkwaliteit, sociale samenhang en trots onder inwoners.

Thuishaven
Niemeyer wordt een thuishaven voor digitale vernieuwers, voor kleine en grote ondernemers en organisaties die digitale technologische oplossingen ontwikkelen die de samenleving vooruitbrengen. Hun thuishaven wordt omlijst door (food) retail, een hotel en woningen (met name aan de overkant van Niemeyer, de Theodorus Niemeyerstraat) die kansen bieden aan groepen die nu veel moeite hebben om de woningmarkt te betreden.
Na de transformatie ontstaat een groener, opener, levendiger, toekomstbestendig nieuw stuk stad dat Groningen verbindt, zowel letterlijk als figuurlijk.

Betrokken partners
Ontwikkelaar MWPO, samenwerkingspartner Campus Groningen en de gemeente Groningen blijven ook na de transformatie actief betrokken en zullen, samen met andere partijen, de gewenste ontwikkelingen gaan aanjagen. Het doel is om een ecosysteem van mensen, netwerken, initiatieven en ondersteunende faciliteiten tot stand te brengen.

Bij de verhuur krijgen starters voorrang en voordeel. Grote bedrijven zijn welkom tot een grens in m^2 en potentiële huurders zullen worden getoetst aan de gezamenlijke ambities. Een deel van de fabriek zal worden ingericht als gedeelde ruimtes. De functies, doelen en ambities liggen vast. Er zal geen sprake zijn van speculatie en de op dit moment enig bespreekbare vorm van extern investeren bestaat uit aandelen voor de community van gebruikers.

Een gedeelde visie
De visie op wat Niemeyer moet worden is mede gevormd door gesprekken en verkenningen met de partijen die er straks mede de toekomst vorm gaan geven en gebruik van gaan maken, zoals onderwijsinstellingen, bedrijven en omwonenden. Specialisten met liefde en respect voor de bouwkundige historie hebben met veel zorg plannen opgesteld om het terrein zijn geheel eigen identiteit (terug) te geven.

Vernieuwen met respect voor het verleden
Het terrein is een staalkaart van bouwstijlen en -methoden door de decennia heen. Wat karakter heeft wordt hersteld en met terughoudendheid aangepast aan de wensen van deze tijd. Wat weinig tot niets toevoegt, maakt plaats voor elementen die wel bijdragen aan de functies en ambities van Niemeyer.

We kijken daarbij verder dan alleen de stenen. Groen gaat bijvoorbeeld een prominente rol spelen in en rond Niemeyer. De basisregel is: groen waar dat kan. Plekken die geen verharding nodig hebben, worden vergroend.

Verbinding met de stad
De Niemeyer fabriek is een opvallende verschijning die ooit aan de rand van de stad stond, maar er nu een onvervreemdbaar onderdeel van is. Wij voelen daarom de verplichting om zowel in letterlijke als figuurlijke zin de verbinding met de stad te optimaliseren. Dat doen we door in vorm en uiterlijk de aansluiting te zoeken met de omgeving.

Waar het complex nu nog een blokkade is tussen delen van Groningen, wordt het straks een doorwaadbaar terrein. Voetgangers kunnen zich er vrij door en doorheen bewegen, fietsers kunnen het doorkruisen. Voor auto's is geen ruimte, met uitzonderingen van toeleveranciers en bijvoorbeeld pakketdiensten, die strikte routes moeten volgen.

Maar de belangrijkste vorm van verbinding klinkt door in ons motto: Niemeyer Opent! Nu scheidt een hek het terrein van de stad eromheen. Straks gaat Niemeyer open voor iedereen die wil wandelen, eten, drinken, ontspannen, werken, ontmoeten, zich wil laten verrassen of zich wil onderdompelen in cultuur. Stuk voor stuk bouwstenen van een sterke (vrijetijds)economie.

Op naar de toekomst
Niemeyer vervult straks een aantal behoeften die nu onbeantwoord blijven. De basisambities voor Niemeyer veranderen niet, maar behoeften doen dat wel. Digitale technologie is bij uitstek een dynamisch fenomeen. Nieuwe gebruikers geven Niemeyer continu nieuw elan. Zo zal de mogelijke komst van het expertisecentrum van de AI Fabriek bijvoorbeeld een mooie aanjager zijn voor de doorontwikkeling. Het nieuwe Niemeyer is veelzijdig en multi-inzetbaar. Het heeft de ruimte, de flexibiliteit en de mentaliteit om nieuwe functies mogelijk te maken, mee te veranderen met de tijd en de koers van onze samenleving te volgen.

Net zoals deze groeibriljant dat deed van 1850 tot 2024. ■



IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Open voor elkaar.
Waar het innovatieve industriële verleden de plek is waar een nieuwe groep zich vormt tot een hechte community.

Leeswijzer en onderliggende documenten

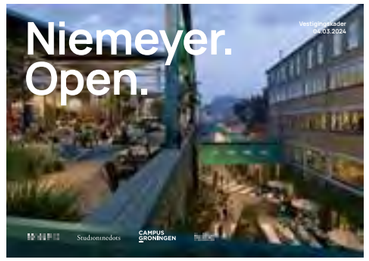
Dit Ontwikkelkader, de opvolger van het Vestigingskader (2024), vormt het hoofddocument voor de toekomstige ontwikkeling van Niemeyer: als overzichtelijk en samenhangend document waarin de kern van alle onderliggende stukken is samengebracht.

Aan dit document ligt een omvangrijke voorbereiding ten grondslag. Een uitgebreid participatietraject met omwonenden is doorlopen, vanaf najaar 2024 tot en met voorjaar 2025. Daarnaast zijn verschillende partijen betrokken bij een specifiek deel van het project - dat kan een fysiek onderdeel zijn, zoals het ontwerp van de fabriek of renovatie, of een overkoepelend thema zoals duurzaamheid of mobiliteit. Gezamenlijk beslaan deze documenten enkele honderden pagina's.

Die inhoudelijke verdieping is waardevol en beschikbaar, maar vraagt meer tijd dan we van u willen vragen. Daarom hebben we dit document samengesteld, met daarin de belangrijkste informatie uit alle onderliggende documenten. Het document is begonnen met een korte managementsamenvatting om het geheugen op te frissen en de hoofdpunten in één oogopslag inzichtelijk te maken.

Wilt u meer weten over een specifiek onderwerp? In de verschillende hoofdstukken verwijzen we u naar de onderliggende documenten.

Hieronder ziet u een overzicht van alle onderliggende documenten. Scan of klik op de QR-code om naar de pagina met alle downloads te gaan.



VESTIGINGSKADER
MAART 2024



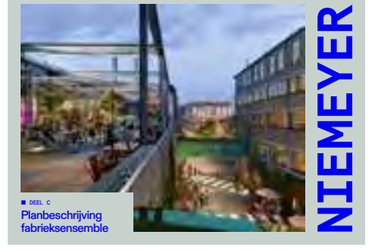
BOUWHISTORISCHE VERKENNING
APRIL 2024



RESTAURATIEVISIE
APRIL 2025



DEEL B: PLANBESCHRIJVING
OPENBARE RUIMTE
JULI 2025



DEEL C: PLANBESCHRIJVING
FABRIEKSENSEMBLE
JULI 2025



DEEL D: PLANBESCHRIJVING
WOONENSEMBLE
JULI 2025



WOONVISIE THEODORUS
NIEMEYERSTRAAT
JULI 2025



NIEMEYER PARTICIPATIEVERSLAG
ONTWIKKELKADER
JULI 2025

Over Niemeyer

IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Een bijzondere plek middenin de stad. Het fabrieksterrein dat al 200 jaar onderdeel is van de collectieve geschiedenis van Groningen, opent eindelijk de poorten. Voor iedereen.

Niemeyer opent



IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Voel je welkom
Niemeyer is open

Een lang verborgen stuk stad van 40.000 m² ontsluit zich voor iedereen met een open blik en een positieve kijk op de toekomst. Niemeyer gaat open voor ontmoetingen, evenementen en inspiratie en nodigt iedereen uit om het industriële erfgoed te verkennen, om te sporten of om nieuwe horeca en cultuur te ontdekken. Het wordt een plek om je, op loopafstand van centrum en station, te verwonderen. Over de iconische fabriek, die al 200 jaar deel is van de stad. Over de collectieve energie waarmee kennis en dromen zich laten delen. Over de fijne mix van werken en ontmoeten. Over de balans tussen je rust vinden en je uitleven. Over hoe een plek zichzelf opnieuw uitvindt.

Voedingsbodem voor vernieuwing
Dit wordt de voedingsbodem voor vernieuwing voor Groningse ondernemers. Hier geven bedrijven, maatschappelijke organisaties en stadgenoten straks vorm aan de wereld van morgen. Niemeyer is de nieuwe thuishaven voor digitale vernieuwers. Het is het antwoord op de (economische) urgentie en de vraag naar een plek waar zij samen kunnen komen. Een springplank naar de toekomst, omgeven door prachtig stadgroen en de symbolen van de economie van het verleden: de historische fabriekspanden. Op deze plek werken nieuwe bedrijven, samen met bewoners en bezoekers, aan ideeën en oplossingen die de samenleving vooruit brengen.

Verborgen maar bepalend: de locatie
De Niemeyer fabriek ligt op een verborgen maar centrale plek binnen de stad. De bijzondere positie in aan de zuidwestkant van het centrum van Groningen biedt kansen voor een schakelrol. Op de stadsschaal zijn vier thema's geïnventariseerd en ambities benoemd die haar rol en betekenis verder duiden.

Die thema's zijn:

- De Bruisende stad
- De Historische stad
- De Verbonden stad
- De Groene stad



NIEMEYER ALS SCHAKELSTUK

De bruisende stad
De herontwikkeling draagt bij aan de stedelijke economie. Collectieve verblijfs- en werkplekken nodigen uit om te ontmoeten, kennis uit te wisselen en de sociale betrokkenheid te versterken.

Belangrijke kenmerken zijn:

- Hotspot voor (digitale) ondernemers
- Nabijheid van het stadscentrum
- Betrokken bij de buurt en buren
- Sterke verbinding met het hoofdstation

De historische stad
Niemeyer is een integraal onderdeel van de Groningse geschiedenis. Het bedrijf beïnvloedde de economie en ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving.

Belangrijke historische uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

- Het Niemeyer complex is een herkenbaar onderdeel van de historische identiteit van Groningen.
- Het doel is om het complex aan de Paterswoldseweg herkenbaar, zichtbaar en beleefbaar te maken.
- De fabriek is deel van een cultureel erfgoednetwerk dat behouden blijft en zelfs versterkt wordt.
- De kans om stedelijk weefsel te herstellen en een bijdrage te leveren aan een nieuwe stadsstructuur. Bijvoorbeeld door van van achterkanten voorkanten te maken.

De verbonden stad
Niemeyer ligt op een strategische plek. Het kan de mobiliteit in directe en grotere omgeving versterken door:

- De fietsverbinding naar Suikerzijde en Zernike te verbeteren.
- Het gebruik van actieve mobiliteit te stimuleren.
- Voetgangers en fietsers belangrijk te maken bij de herinrichting van het straatprofiel van de Paterswoldseweg.
- Een nieuwe plek te realiseren aan de Paterswoldseweg, de kralenketting die verschillende delen van de stad en buurten doorsnijdt en verbindt.
- Een rol te nemen in belangrijke langzaame verkeersroutes tussen stad en buitengebied.

De groene stad
Het Niemeyer terrein is grotendeels verhard en geasfalteerd en biedt dus weinig tot geen ruimte voor groen. Om daar balans in te brengen, zijn twee hoofduitgangspunten bij de herontwikkeling: klimaatadapatatie en stedelijke biodiversiteit.

Dit wordt gerealiseerd door:

- Het realiseren van het spoorpark waarmee het Niemeyer terrein een schakel vormt tussen twee groene gordels van Groningen.
- Het ontharden van het terrein en het toevoegen van stedelijk en klimaatrobuust verblijfsgroen.
- Het terrein een rol te geven in de waterberging binnen het Spoorpark.
- Het toevoegen van verblijfsgroen om de beleving en het gebruik van de openbare ruimte te versterken.
- Het verbeteren van leefgebieden voor plant- en diersoorten waar het Groningse natuurbeleid zich op richt.
- Het realiseren en verbinden van nieuwe routes door het gebied.



SOCIAAL RAAMWERK: BRUISENDE STAD



MOBILITEITS RAAMWERK: VERBONDEN STAD



BELEVINGSRAAMWERK: HISTORISCHE STAD



GROENBLAUWE RAAMWERK: GROENE STAD

Groningen

Kenmerken van Groningen

- 245.000 inwoners
- 5 kennisinstellingen
- 95.000 studenten
- 10.000–12.000 afgestudeerden per jaar
- 200 startups en 50 scale-ups
- 20.000 arbeidsplaatsen in de digitale sector







Groningen: stad van innovatie, talent en samenwerking

Groningen is een levendige stad van vernieuwing en vooruitgang. Hier krijgen nieuwe ideeën de ruimte, zijn de lijnen kort en heerst een cultuur van samenwerking. De stad loopt voorop in digitale transities en biedt een vruchtbare bodem voor vooruitstrevend ondernemerschap. Dat maakt Groningen bijzonder aantrekkelijk voor innovatieve bedrijven.

Wat Groningen écht onderscheidt, is de unieke combinatie van een sterk kennisecosysteem en een constante instroom van jong talent. Met kennisinstellingen, waaronder de Hanze, de MBO's, het UMCG en de Rijksuniversiteit Groningen, vormt de stad een stevig fundament voor onderzoek, onderwijs en ondernemerschap. Jaarlijks studeren er 10.000 tot 12.000 studenten af, en met een studentenpopulatie van ongeveer 95.000 is Groningen dé studentenstad van Nederland – en de stad met de grootste jongerenpopulatie van het land.

Die mix van kennis, talent en ondernemerschap zorgt voor een dynamisch ecosysteem waarin innovatie natuurlijk groeit. De snelgroeiende tech- en IT-sectoren profiteren van deze constante aanwas van hoogopgeleide professionals. Bedrijven vinden hier niet alleen medewerkers, maar ook partners om mee samen te werken aan oplossingen voor de toekomst. ■

Niemeyer ontwikkeling

MWPO werkt sinds de sluiting van de Niemeyerfabriek in 2023 samen met Campus Groningen aan de ontwikkeling en transformatie van de fabriek. Na de vaststelling van het Vestigingskader in augustus 2024 heeft MWPO de fabriek en het parkeerterrein aan de Theodorus Niemeyerstraat aangekocht. Inmiddels zijn de plannen voor de fabriek verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en het Ontwikkelkader.



IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

MWPO
Als lokale vastgoedontwikkelaar richten wij ons op het creëren van unieke en betekenisvolle woon-, werk-, horeca- en retailconcepten. Of we nu gloednieuwe gebouwen realiseren of bestaande panden herontwikkelen; bij ons draait alles om kwaliteit, duurzaamheid en samenwerking. Onze missie is om steden mooier, functioneler en socialer te maken. Dat doen we met een no-nonsense aanpak en oog voor detail. Daarbij blijven we trouw aan ons motto: we zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen.

In Groningen realiseerden we spraakmakende projecten zoals Het Groot Handelshuis (het voormalige V&D-pand), Merckt en Mercado. Drie voorbeelden van hoogwaardige woon- en horecaconcepten die de binnenstad versterken. Ook buiten het centrum zijn we actief. De SuperHub in Meerstad is de centrale ontmoetingsplek voor de wijk en één van onze projecten.

MWPO staat voor projecten die de omgeving verbeteren, verrijken en een nieuw perspectief geven. Onze betrokkenheid bij projecten stopt niet bij de ontwikkeling. We zijn een allround vastgoedbedrijf en ook actief als belegger. Bovendien blijven we langjarig actief betrokken bij onze eigen projecten. Dat gaan we zeker ook doen bij de iconische Niemeyerfabriek in Groningen. Als eigenaar zetten we ons in om deze locatie te transformeren tot een nieuw stuk stad.

Onze werkwijze is gebouwd op samenwerking en oog voor detail. We werken pragmatisch en slagvaardig. Overleg, korte lijnen en laagdrempelig contact vinden we belangrijk, omdat we geloven dat je samen tot het beste resultaat komt. In de Niemeyerfabriek komen alle aspecten van onze manier van werken bij elkaar: samen maken we iets nieuws dat tegelijkertijd recht doet aan het verleden. We zijn trots op onze intensieve samenwerking met lokale partijen in de stad, met Campus Groningen en de gemeente Groningen voorop. Samen creëren we een nieuwe en vernieuwende campus die binnenkort de verbinding met de stad en het station zal versterken.

Campus Groningen en het Masterplan Campussen
Campus Groningen Management is al vanaf het begin nauw betrokken bij de ontwikkeling van Niemeyer als campuslocatie. Zij zijn de aanjager van innovatie en kennisontwikkeling. Vanuit die rol leveren ze een essentiële bijdrage aan de visievorming en toekomstige invulling van het Niemeyerterrein.

Deze langdurige betrokkenheid brengt het project veel verder dan een fysieke herontwikkeling. De verbinding met hun brede kennis- en innovatienetwerk transformeert Niemeyer tot een dynamische plek waar ruimte is voor talent, ondernemerschap en nieuwe vormen van samenwerking. Het wordt een campus in de volle betekenis van het woord: een ontmoetingsplek waar ideeën samenkomen en waar gewerkt wordt aan oplossingen voor de uitdagingen van morgen. Een concept met directe waarde voor de stad.

Niemeyer is één van de acht locaties die zijn aangewezen binnen het ontwikkelde “Masterplan Campussen”, dat in de uitvoering ‘Campus Coalitie’ heet. Deze Campus Coalitie speelt een sleutelrol in het versterken van Groningen als toonaangevende kennis- en innovatieregio en is als één van de eerste projecten ondersteund door de economische agenda van Nij Begun.

De ontwikkeling van thematische campussen, zoals Zernike Campus, Healthy Ageing Campus, Makeport Mercurius en Niemeyer, verbindt onderwijs, onderzoek en ondernemerschap structureel met elkaar. Dat versterkt Groningen als toonaangevende kennis- en innovatieregio en creëert een aan-trekkelijk vestigingsklimaat voor talent, bedrijven en kennisinstellingen.

Het bevordert bovendien de samenwerking rond grote maatschappelijke opgaven zoals digitalisering, de energietransitie en gezondheid. De plannen voor Niemeyer sluiten naadloos aan op de Groningse ambities voor campusontwikkeling.

Daarnaast levert deze Campus Coalitie een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de stad én de regio. Door het clusteren van functies, het versterken van infrastructuur het stimuleren van innovatieve eco-

systemen ontstaan nieuwe kansen voor werkgelegenheid, bedrijvigheid en duurzame groei. Zo draagt Niemeyer niet aleen bij aan de versterking van de kenniseconomie, maar ook aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Groningen.

Gemeente Groningen
De gemeente Groningen speelt een actieve en strategische rol in de herontwikkeling van Niemeyer. In 2022 legde zij het Wet Voorkeursrecht Gemeenten op het terrein. Bij het vestigen van Wet Voorkeursrecht Gemeenten heeft de gemeente Groningen aangegeven welke bestemmings-wijziging zij voor ogen heeft voor het fabriekscomplex.

Samen met ontwikkelaar MWPO en Campus Groningen heeft de gemeente samengewerkt om invulling te geven aan deze gewenste bestemmingswijziging. Dit heeft geresulteerd in het Vestigings-kader in 2024 en het Ontwikkelkader in 2025. Daarnaast is gezamenlijk opgetrokken in het participatieproces met de omgeving.

Eind 2024 heeft de gemeente een deel van het fabriekscomplex aangekocht. Hiermee is de gemeente mede-eigenaar geworden van de Niemeyerfabriek. Dit betekent dat ook als “goede buren” MWPO, Campus Groningen en de gemeente afspraken maken over de invulling en het in stand houden van het Niemeyer complex.

Ook zal de gemeente eigenaar worden van het Spoorpark. Hiermee kan de gemeente de verbindende schakel realiseren tussen het Hoofdstation en de nieuwe wijk De Suikerzijde.

Realisatie, fasering en ontwikkelstrategie
De verbouwing en transformatie zal gefaseerd plaatsvinden. Het project begint met het zuidelijke bouwdeel; de oude fabriek. Hier komen ondermeer de Shared facilities: de plek voor start-ups, kennisinstellingen en gedeelde faciliteiten. Daarover meer in onderdeel ‘Governance’ en in de bijlage ‘Shared Facilities’.

Het noordelijke bouwdeel, de nieuwe fabriek, komt daarna aan bod. De planning is afhankelijk van de concrete marktvraag van de ondernemers die zich in Niemeyer willen vestigen.

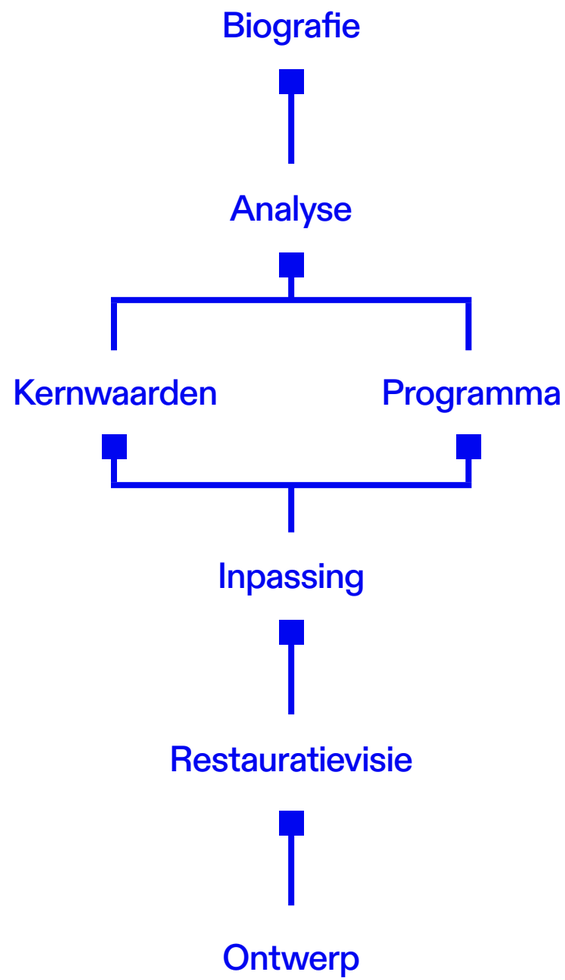
MWPO heeft een lange termijnfocus en wil meerdere jaren betrokken blijven bij Niemeyer. Na de transformatie van de fabriek en realisatie van de nieuwbouw dragen wij zorg voor de exploitatie en het verhuur van het vastgoed. Zo houden we grip op de kwaliteit en zorgen we dat het concept en de ambities van Niemeyer behouden blijven. Dit alles uiterraard in samenwerking met Campus Groningen, de gemeente Groningen en andere partners. ■



IMPRESSIE INTERIEUR NIEMEYERFABRIEK, BEELD DOOR SURREND3R, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS

De geschiedenis leeft verder

Dit industrieel erfgoed is vruchtbare grond, maar ook onderdeel van 200 jaar stadsgeschiedenis. Daarom behouden we het historische karakter van het terrein. We voegen ‘slechts’ toe wat bedrijven, stadgenoten en bezoekers vandaag en morgen nodig hebben.



Hoe het begon

De geschiedenis van Niemeyer begint zo'n 200 jaar geleden. In 1904 opent de fabriek aan de Paterswoldseweg en begint de handel in 'koloniale waren', zoals koffie, thee, suiker en vooral tabak. Decennia lang is het bedrijf succesvol en levert het een belangrijke bijdrage aan de Groningse economie.

Maar op 1 maart 2023 komt het succesverhaal tot een einde. Dan stopt de tabaksproductie in Groningen en de fabriek sluit haar deuren. De gebouwen krijgen geen monumentale status maar de gemeente geeft ze wel het predikaat ‘Karakteristiek’.

Maar daarmee is de prominente rol van de fabriek niet uitgespeeld. Verre van. Het terrein biedt ontzettend veel kansen voor de Groningen en de toekomst van onze stad. Om die te verzilveren ligt er een voor tot transformatie en nieuwbouw.

Transformatievisie
Bij het opstellen van het vestigingskader besloten we later in de gaan op de erfgoedwaarde, de historie en de restauratie van het complex. Die komen aan bod in de transformatievisie die is opgesteld na een historische verkenning. Hierin geven we een beknopte beschrijving en een analyse. Bovendien behandelen we de biografie, de waardestelling en de kernwaarden. Daarmee ligt er nu een gedegen basis voor het ontwerp van het fabrieksensemble.

Restauratievisie
De restauratievisie brengt de raakvlakken in beeld tussen het complex, de omgeving, het huidige en toekomstige gebruik, de historische waarde en de technische staat. Deze waarden kunnen met elkaar op gespannen voet staan en de visie laat zien welke keuzes we moeten maken. De visie zet uiteen hoe we toekomstige functies optimaal kunnen inpassen in het complex. Hierbij kijken we scherp naar de verhoudingen tussen de aanpassingen en het complex. De historische waarde van van het complex moet behouden blijven terwijl de aanpassingen – dankzij hun ontwerpkwaliteit – betekenis en waarde voor de toekomst moeten toevoegen.

Open na 200 jaar.
Een verborgen stadsterrein van 40.000 m² industrieel erfgoed, nu een plek voor iedereen.

De Niemeyer biografie

■ EPISODE 1
1850-1905

Voor de bouw van de tabaksfabriek

KAART ROND 1880,
BRON: TOPOTIJDREIS



HET WAPEN VAN ROTTERDAM,
DE WINKEL VAN DE VADER
VAN THEODORUS NIEMEIJER



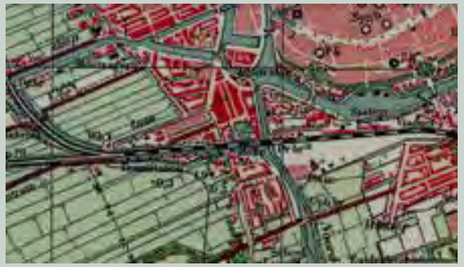
Op 27 juni 1848 liet Theodorus Niemeijer in de Provinciale Groninger Courant bekendmaken dat hij het bedrijf van zijn vader, een grossierderij in koloniale waren, zou voortzetten. Hij richtte ook een tabaksfabriek op aan de Nieuwe Ebbingestraat 33.

Niemeijer begon met de productie van rook- en pruimtabak en voegde daar al snel shag aan toe. In 1903 werd het bedrijf een N.V. en stapte Theorodorus' oudste zoon in de zaak. Zijn broers Willem en Albert volgden later.

Tot ongeveer 1850 kochten mensen hun tabak bij kruidenierswinkels. Die sneden de ruwe tabak zelf, lieten het drogen op verwarmde platen en vervolgens weer afkoelen.

Bouw en snelle uitbreiding fabriek

KAART ROND 1935,
BRON: TOPOTIJDREIS



■ EPISODE 2
1904-1940

Tussen 1905 en 1929 produceert Niemeijer tabak in het pand aan de Emmasingel. Toen dat te klein werd, kreeg het een nieuwe rol: koffie- en theefabriek. Er kwam een nieuw fabrieksgebouw bij aan de Paterswoldeweg, die toen nog Hoorns(ch)dijk heette. Dat was een prominente plek langs het spoor, aan de rand van de stad. Vanaf 1909 maakte Niemeyer als één van de eersten ook sigaretten.

In de 20e eeuw bleef het bedrijf groeien en nam het meerdere Groningse tabaksfabrikanten over, zoals F. Lieftinck in 1932. Niemeyer bleeft al die tijd in handen van opeenvolgende generaties en schoonzonen.

KAART ROND 1908,
BRON: TOPOTIJDREIS





BRON: OORLOGSBRONNEN.NL/
TIJDLIJN/WILLEM-AUGUST-THEODORUS-
NIEMEIJER/02/109781

In de jaren 30 hielden veel tabaksfabrieken het voor gezien. Niemeyer bleef als enige over.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog lag de handel in tabak grotendeels stil. Niemeijer overleefde door de productie van surrogaatkoffie en theesurrogaat onder de naam Savora. Theodorus werd gedwongen om voor de bezetter werken, wat hem veel kritiek opleverde. 1940-1945 was voor hem een uiterst pijnlijke periode.

Oudste zoon Willem werd in 1932 de directeur van de koffie- en theefabriek en adjunct-directeur van de tabaksfabriek. Hij zou Theodorus opvolgen, maar was ook actief in het verzet. In november 1944 pakten de Duitsers hem op en op 16 februari 1945 stierf hij in kamp Neuengamme.

■ EPISODE 3
1940-1960

DE FABRIEK IN 1950,
BRON: GRONINGER ARCHIEVEN



Tijdens en na de oorlog

Niemeyer herpakte zich na de oorlog en breidde de fabriek uit tot het complex dat er nu staat. In de jaren 60 werd de concurrentie van Douwe Egberts te sterk. Niemeyer stopte de productie van koffie en thee.

Meer groei. Maar geen familiebedrijf meer

■ EPISODE 4
1960-NU

In 1969 bestond Niemeyer 150 jaar en mocht het zich “Koninklijk’ noemen. 4 jaar later was het geen familiebedrijf meer. Het Britse Gallaher, bekend van sigarettenmerken Benson & Hedges en Silk Cut) nam Niemeyer over.

Het centrum van Groningen groeide, waardoor het complex midden in de stad kwam te liggen tussen het spoor, de Paterswoldseweg en een woonwijk. Omdat er op het eigen terrein geen ruimte meer was om te groeien, maakte men in de jaren 70 plannen voor uitbreiding bij de Piet Heinstraat.

Ondanks het protest tegen het slopen van woningen voor dat project, werden Niemeyer, de gemeente en de bewoners het eens: in 1972 maakten de woningen plaats voor het nieuwe bedrijfsterrein. Tot in de jaren 80 bleef Niemeyer daarop uitbreiden.

DE FABRIEK IN 1973,
BRON: GRONINGER
ARCHIEVEN





DE FABRIEK IN 1925,
BRON: GRONINGER
ARCHIEVEN



DE FABRIEK IN 1922,
BRON: GRONINGER
ARCHIEVEN





BRON: GRONINGER
ARCHIEVEN

Downloads →
Restauratievisie &
Bouwhistorische
verkenning

Architectuur en (cultuur)historische waarde

Dit hoofdstuk is een compacte samenvatting van een analyse waarop de kernwaarden voor de transformatie zijn opgesteld. Scan de QR-code op de pagina hiernaast of klik erop om naar de volledige analyse te gaan.

Situatie
Het complex is destijds gebouwd aan de rand van de stad. De stad groeide en omsloot het complex. De prominente ligging maakt het goed zichtbaar vanuit veel locaties in de stad.

Complex
Het is nu een lappendeken van bouwwerken die in verschillende tijdperken zijn gebouwd of aangepast. Dat komt o.a. omdat in de loop der tijden gebouwen steeds functioneler werden ingedeeld. Daardoor zijn historische indelingen, interieuraccenten en machines verloren gegaan. Er zijn nog wel sporen van het productieproces zichtbaar.

Gebouwen
Een aantal gebouwen hebben extra opvallende historische kenmerken die we hieronder beschrijven.

Gebouw 1 is vermoedelijk een ontwerp van vader en zoon Kornelis en Gerhardus Hoekzema. Kornelis ontwierp al in 1890 het pakhuis op de hoek van het Nieuwe Kerkhof en het Rotterdammerstraatje. Zij combineerden vaak stijlen en dat deden ze ook hier.

Oorspronkelijk was het een symmetrisch getrapt gebouw: 1 verdieping aan de voorkant, 6 aan de achterkant.
Het is meerdere keren aangepast en de binnenplaats is dichtgebouwd. Daardoor heeft het kenmerken van verschillende bouw periodes.

Gebouw 2 is ontworpen door Johan Gerko Wiebenga. Het is een vroeg voorbeeld van het gebruik van gewapend beton in een gebouw met verdiepingen. Een balkenconstructie vormde de basis en maakte grote open ruimtes mogelijk omdat er geen dragende muren nodig waren. De gevels aan de stad- en spoorkant zijn karakteristiek voor de stijl van de fabriek, maar zien er nu minder hoog uit door de nieuwere gevelbeplating. Dit is ook het geval bij *gebouw 4*. Van dat laatste gebouw werd de zuidgevel gesloopt zodat het één gebouw kon vormen met het volgende gebouw:

Gebouw 5 valt op dankzij de open uitstraling van de glazen gevel, het podium en de afwijkende richting waarin het op terrein staat. Op de begane grond was er een grote fabriekshal voor de expeditie, op de verdieping een bedrijfskantine. De zuidgevel van *gebouw 4* werd gesloopt zodat het één gebouw kon vormen met het nieuwe *Gebouw 5*.

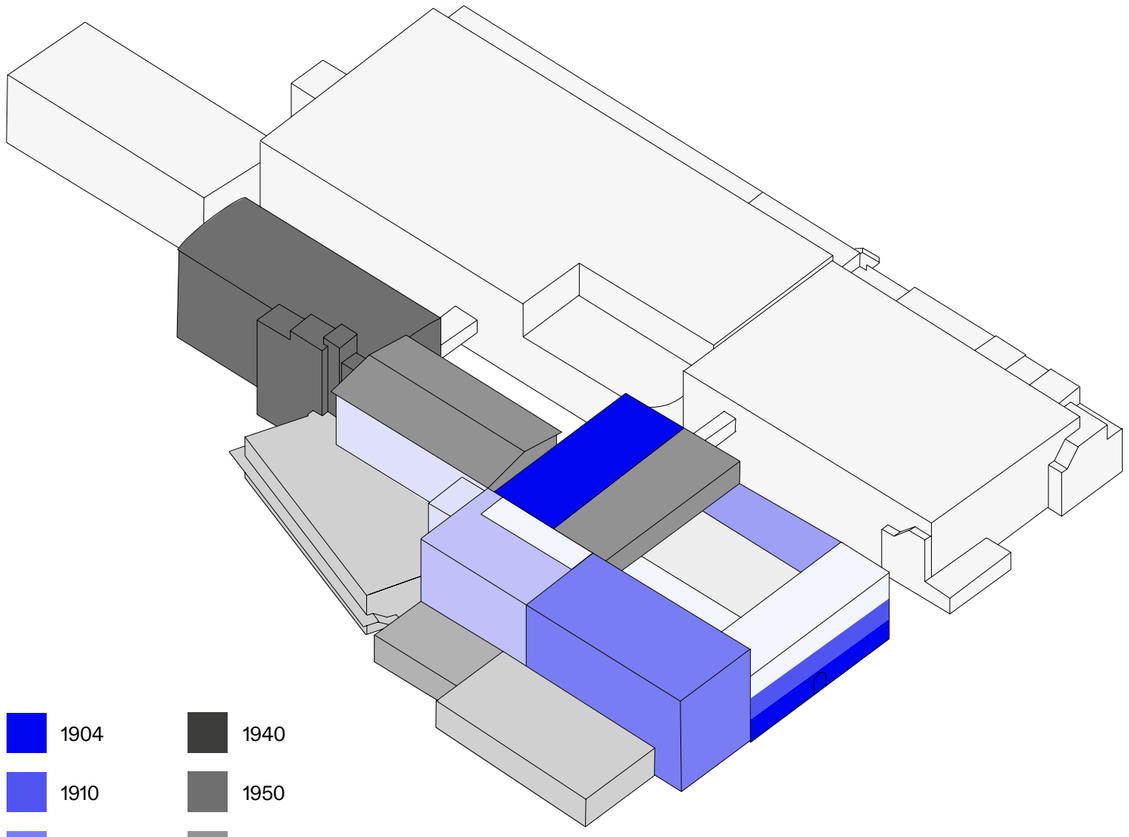
Gebouw 6 is het eindpunt van het fabriekscomplex. Het bevatte fabriekshallen en een recreatiezaal.
Ook dit gebouw had een betonskelet als basis en ook grote open ruimten. De gevel laat zien hoe metselwerk de open delen van het skelet invult. Het gebouw heeft een zogenaamd schaaldak.

> Een schaaldak heeft een gekromd oppervlak. Daardoor kan het grote oppervlakken overbruggen, zeker als het van gewapend beton is gemaakt. Het Evoluon in Eindhoven is een goed voorbeeld van zo'n schaaldak.

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen
Het complex groeide en veranderde met de jaren. Was er meer ruimte nodig? Dan werden er nieuwe gebouwen bijgezet of bestaande gebouwen werden uitgebreid of verhoogd. Dat deed men met de technieken van dat moment. Zo ontstond een lappendeken van gebouwen uit verschillende tijdperken.

Cultuurhistorische waarde
Het complex is onderdeel van het collectieve geheugen en de cultuurhistorische ontwikkeling van de stad Groningen. In de hoogtijdagen van de jaren 1970 werkten er meer dan 900 mensen. Veel oud-werknemers en hun familieleden voelen dan ook een persoonlijke connectie met het complex.

Bouwjaren



1904
1910
1913
1916
1920
1925
1934-1938
1940
1950
1953
1960
1961-1962
na 1973

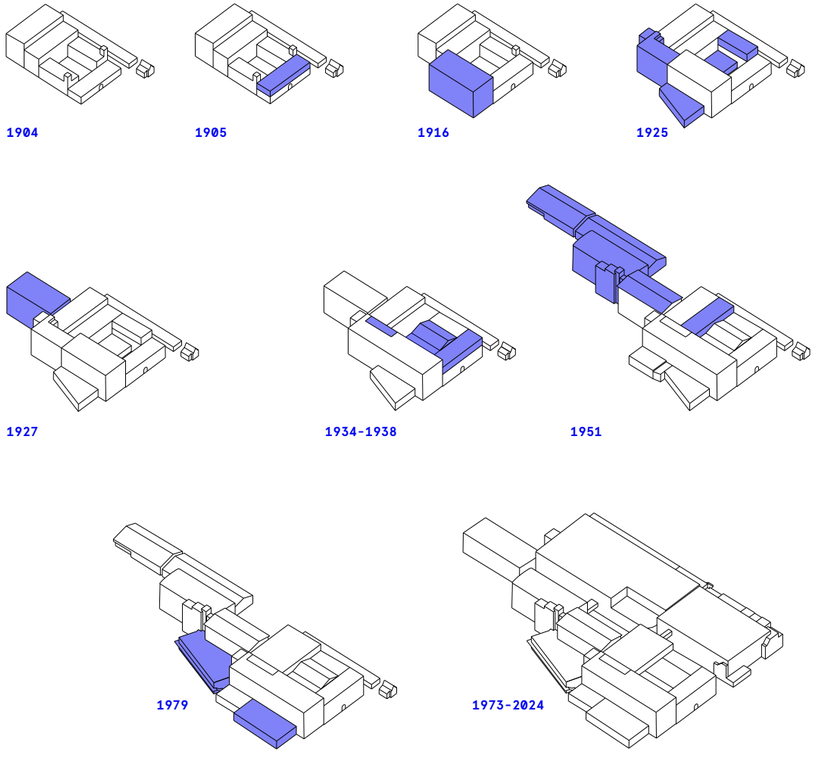




Mijn vader en grootvader hebben allebei als timmerman bij Niemeyer gewerkt. Dat het karakteristieke complex er nu nog steeds is, zouden zij prachtig hebben gevonden. Het zou hen ook goed doen dat bij de renovatie de historische elementen in de timmermanswerkplaats, zoals de werkbank, bewaard blijven. Maar het belangrijkste dat blijft is natuurlijk de plaquette voor de werknemers die omkwamen tijdens en na de tweede wereldoorlog. Zo heeft Groningen straks herinneringen aan een lange goede en een korte slechte tijd. Beide mogen we wat mij betreft nooit vergeten.

Kees Fielstra

STAALKAART VAN
FABRIEKSGEBOUWEN



Ontwikkelkader
Niemeyer

De geschiedenis
leeft verder

Restauratievisie

Respectvol transformeren.
Ontwerpen vanuit de kernwaarden
De restauratievisie benoemt de kernwaarden van het complex. Eén daarvan is dat het een staalkaart is van kenmerkende fabrieksgebouwen, dankzij de historische groei van het complex. Elk gebouw heeft zijn geheel eigen karakter en onderscheidende kenmerken.

Bij de herontwikkeling willen we deze kernwaarden weer in hun kracht zetten. We streven naar een zorgvuldig herstel van die onderscheidende kenmerken. De gebouwen zijn geen momument. Toch proberen we zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de restauratielader van de ERM, wat betekent dat we zoveel mogelijk van het oude materiaal herstellen. Als dat niet lukt, maken we het ze goed mogelijk na. Natuurlijk willen we het nieuwe gebruik goed inpassen. Daarom hanteren we het principe dat ingrepen aansluiten bij of bijdragen aan het behoud of herstel van de kernwaarden.

Dat betekent dat ondergeschikte ingrepen zich moeten voegen naar de ontwerpprincipes van het gebouw. Daardoor vallen ze niet op en gaat alle aandacht uit naar de herstelde kenmerken van dat gebouw.

ERM staat voor stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg; hét platform voor monumenteneigenaren, ontwerpers en uitvoerders, en toezichthouders.

De ingrepen die uitgevoerd worden in de fabriek zullen ook aansluiten bij de kernwaarden maar daar op een geheel eigen en onderscheidende wijze op reflecteren.



Van restauratievisie naar ontwerp

Voor elk gebouw is er een ontwerp gemaakt. De restauratie is gebaseerd op de vijf algemene kernwaarden, die richting hebben gegeven aan de ontwerpkeuzes.

Per kernwaarde is er een visie geformuleerd, die vervolgens is vertaald naar concrete ontwerp-uitgangspunten. Hieronder staat een overzicht van de kernwaarden en de vertaling naar ontwerp. Vervolgens gaan we dieper in op elke kernwaarde en de bijbehorende uitgangspunten.

Kernwaarden

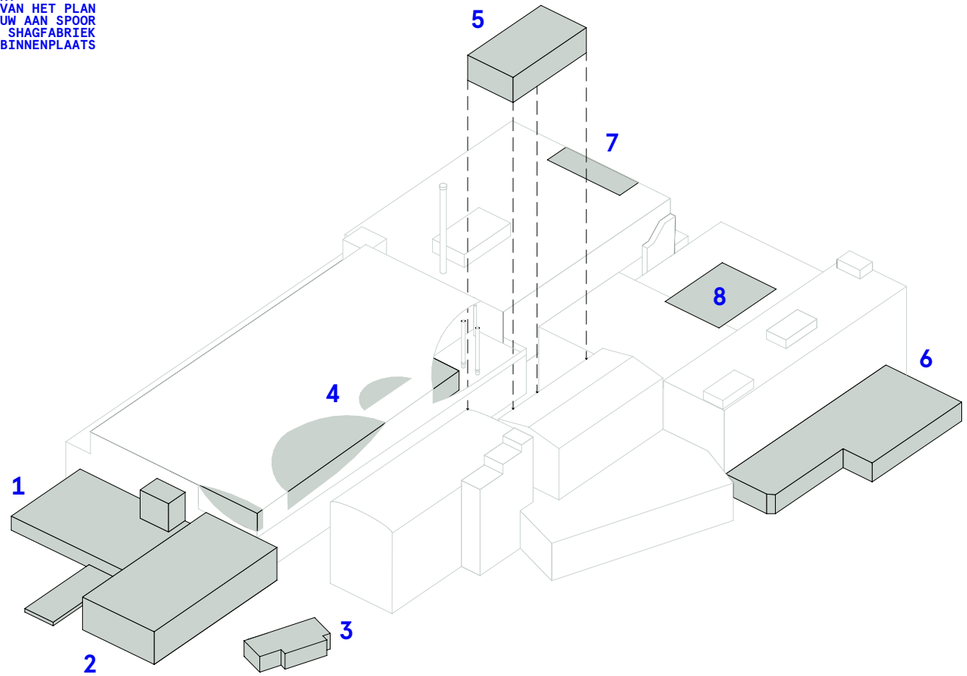
I. Bijbouwen, opbouwen, inbouwen →	Alle tijdslagen (nieuw of oud) worden duidelijk zichtbaar en herkenbaar in het complex.
II. Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen →	Door keuzes in opzet en bekleding van de gevels wordt deze staalkaart hersteld.
III. Complex met twee gezichten →	Die twee gezichten blijven, maar door aanpassingen aan de gevels ‘opent’ het complex zich.
IV. Elk gebouw een eigen karakter →	In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien.
V. Sporen van tabaksproductie →	Deze sporen blijven behouden.

Alle tijdslagen (nieuw of oud) worden duidelijk zichtbaar en herkenbaar in het complex.

I

DE TE VERWIJDEREN DELEN

1 LAADDOK
2 OPSLAGLOODS
3 LOS GEBOUW
4 DAK ART
5 HART VAN HET PLAN
6 AANBOUW AAN SPOOR
7 GEVEL SHAGFABRIEK
8 OUDE BINNENPLAATS



Door de jaren heen is de fabriek meerdere keren uitgebreid. Er kwamen gebouwen en verdiepingen bij en er werden gebouwen vervangen. De huidige uitstraling is het resultaat van alle aanpassingen, die overigens meestal wel passen bij de gebouwen in kwestie.

Door die veranderingen zien we o.a. zichtbare bouwsporen in de gevels door aanpassingen en ophogingen en functionele aanpassingen binnen de fabriek. Bovendien ‘verstoppen’ de aanpassingen de oorspronkelijke gebouwdelen.

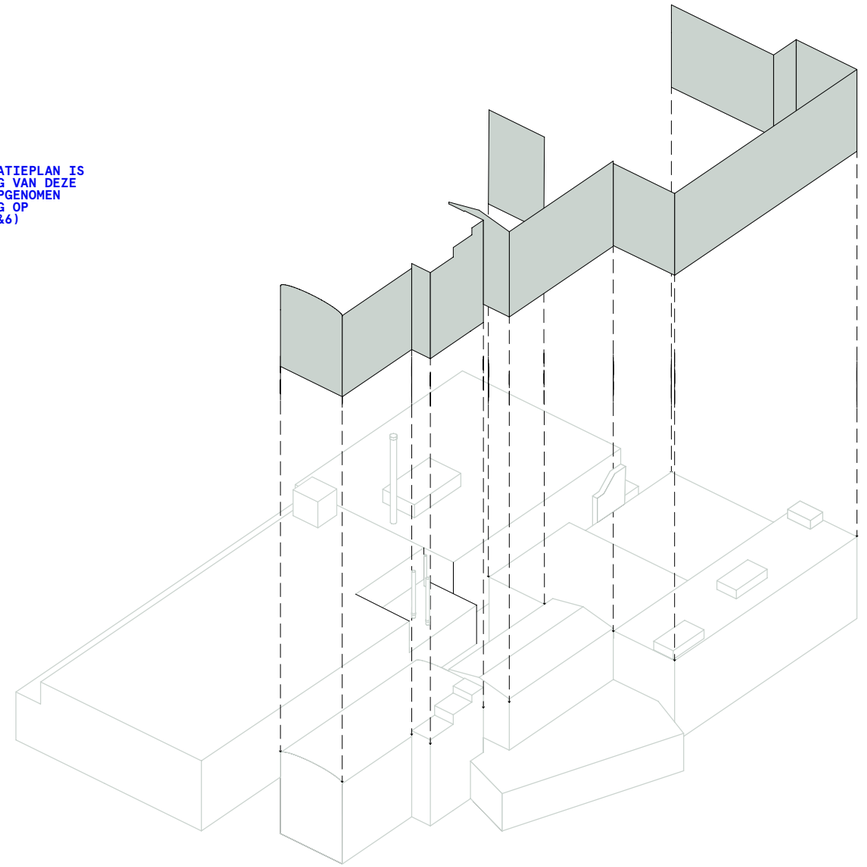
Daar zit ruimte voor aanpassing.
Van de oude fabriek behouden we zoveel mogelijk, maar minder belangrijke delen die de uitstraling rommelig maken, willen we verwijderen. Zo wordt de historische groei weer goed zichtbaar.

De kern van het complex, gevormd door de ‘pure’ gebouwen die de stappen in de tijd goed laten zien, blijft zo over.

Door keuzes in opzet en bekleding van de gevels wordt deze staalkaart hersteld.

II

IN HET RESTAURATIEPLAN IS DE VERWIJDERING VAN DEZE GEVELPANELEN OPGENOMEN (VAN TOEPASSING OP GEBOUW 1,2,4,5&6)



Het uitbreiden van het complex zorgde voor een lappendeken van gebouwen uit verschillende tijdperken. Was er meer ruimte nodig? Dan werden er nieuwe gebouwen bijgezet of bestaande gebouwen werden uitgebreid of verhoogd. Dat deed men met de technieken van dat moment.

Het terrein vormt nu een staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen die het terrein vormt. Maar veel van de bijzondere kenmerken zijn verstopt onder lagen van generieke aanpassingen.

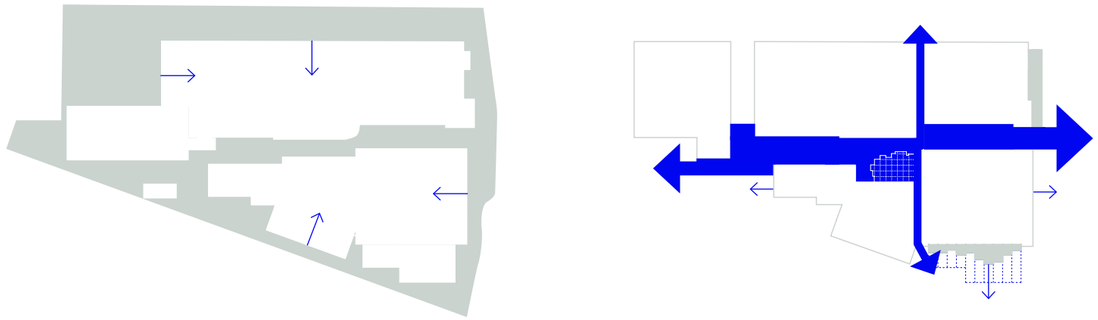
We behouden de eenheid van het complex, maar geven wel elk gebouw zoveel mogelijk de uitstraling die het had in de tijd van de bouw.

De generieke witte gevelbeplating die in de jaren 90 tegen alle gebouwdelen aan is gezet verdwijnt bijvoorbeeld.
Zo komen de originele gevelmaterialen weer in het zicht.

De twee gezichten blijven, maar door aanpassingen aan de gevels ‘opent’ het complex zich.

III

Van gesloten fabriek ——————————→ naar open fabriek



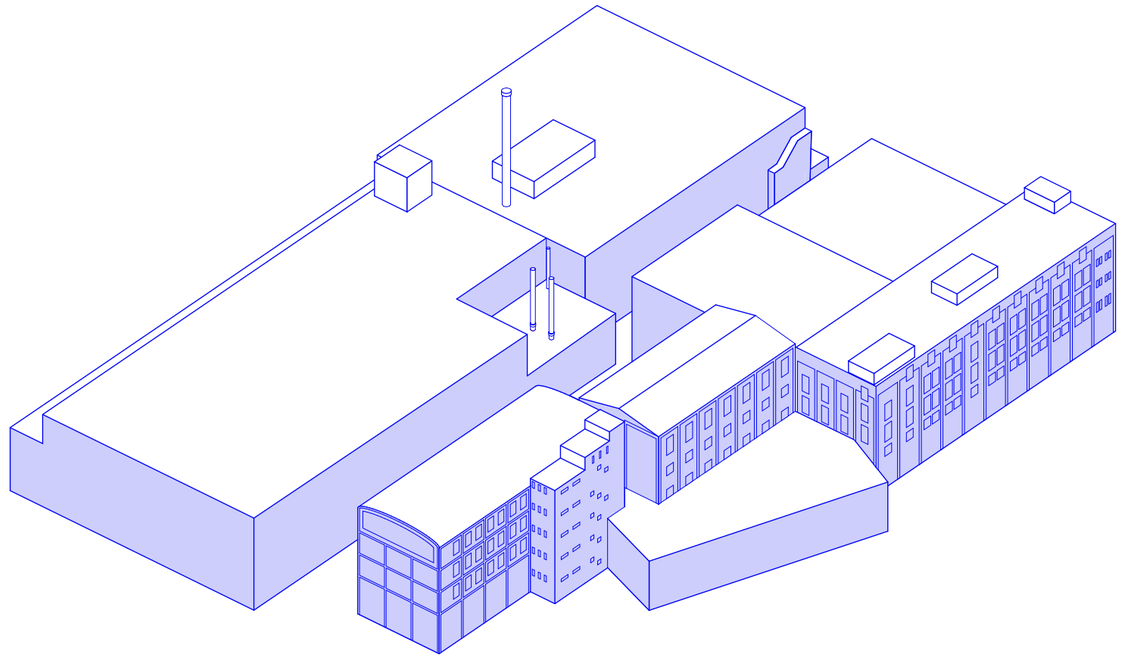
Het eerste gezicht van de Niemeyer fabriek is de redelijk gesloten buitenkant. Het andere gezicht is de kant van de Industriestraat – de straat die het fabrieksterrein doorkruist – die transparanter is. Deze twee gezichten zijn bepalend voor de restauratie van de gevels. In het verleden bepaalden grote ramen en teksten op de gevel de uitstraling. Waar mogelijk brengen we die teksten terug. Om de originele vensters terug te brengen, verwijderen we de witte gevelbeplating. In de loop der tijd zijn veel originele kozijnen vervangen door kunstof varianten. Hier willen we weer houten, aluminium of stalen kozijnen voor terugplaatsen en dat in de originele verdeling van de kozijnen. Per gebouw ligt hiervoor al een plan klaar.

Gevelopeningen (ramen en deuren) die later zijn toegevoegd bieden ruimte voor aanpassingen. De zijgevels zijn vaak aangepast en minder representatief voor het complex. Hier kunnen we dan bijvoorbeeld de gevel verder openen.

Met deze renovatie maken we de verschillende tijdslagen van het complex weer toonbaar. Het gebouw zal zich ook meer gaan openen naar het publiek. Dit alles gebeurt zonder afbreuk aan de originele gevels van de fabriek.

In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien.

IV



Respect voor oorsprong
Ieder gebouw heeft zijn unieke kenmerken, zoals de verdiepingshoogte en de daglichtinval. Iedere binnenruimte krijgt een passende nieuwe functie die de kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie respecteert en benut.

Sporen van de tabaksproductie blijven behouden.

V



Het complex bevat nog historische sporen van de oorspronkelijke functie: het produceren van tabak. Zoals gevelrelicten, buizen, tonnen, branddeuren, achtergebleven borden, schoorstenen en bouwtechnische relicten. Maar ook materialen als tegelwerk voor de hygiëne en houten vloeren zijn kenmerkend. We behouden deze sporen waar mogelijk en maken gebruik van de karakteristieke traditionele kleuren.













BRON: FOTO J.H (SJORS) VISSCHER
GRONINGER ARCHIEVEN

Plek voor vernieuwing en verbinding

Hier, middenin de stad, ontstaan nieuwe verbindingen. Tussen erfgoed en groen. Tussen inwoners en ondernemers. Tussen deze bijzondere plek en de digitale wereld om ons heen. Hier is alle ruimte voor ontmoetingen en kruisbestuivingen die ons nieuwe energie geven, om samen ideeën voor de toekomst te vinden.

IMPRESSIE INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK, BEELD DOOR
SURREND3R, ONTWERP DOOR
STUDIONINEDOTS

PERSPECTIEF

MAAIKE VAN KESSEL
PRACTOR DIGITAAL
VAKMANSCHAP NOORDERPOORT

De Niemeyer Campus wordt een broedplaats voor digitale innovatie, cultuur en ondernemerschap. DNA, de samenwerking van DCTerra, Noorderpoort en Alfa-college (DNA), is actief betrokken bij de ontwikkeling van Niemeyer. Vanuit de DNA-samenwerking willen de mbo-instellingen bijdragen aan een innovatieve en sterke regio. De transitiesopgaven in de regio bepalen voor een belangrijk deel de innovatieagenda van de mbo-instellingen. De overgang van 'analoog naar digitaal' is voor het mbo-onderwijs dubbel belangrijk. We leidden onze studenten op tot vakmensen in een arbeidsmarkt waarin IT steeds belangrijker wordt. Maar ook de manier waarop zij leren en wij onderwijs geven, verandert onder invloed van de opkomst van AI en andere ontwikkelingen. Het is voor ons daarom essentieel om onderdeel te zijn van het digitale kennis- en innovatie-ecosysteem waarin Niemeyer een belangrijk plek gaat innemen. Niet alleen voor de it-opleidingen, maar voor alle opleidingen waar digitalisering een belangrijke rol speelt.

Niemeyer biedt studenten de mogelijkheid om praktijkervaring op te doen. Door samen te werken met bedrijven aan innovatievraagstukken, leren studenten omgaan met nieuwe technologie en maken ze kennis met verschillende bedrijven en sectoren. Andersom leren de bedrijven de mbo-studenten kennen. Ook voor docenten is Niemeyer een plek om te leren en ontwikkelen. Wanneer ze samen met de bedrijven en studenten nieuwe kennis opdoen, blijven ook zij op de hoogte van de laatste ontwikkelingen. Het directe contact met de bedrijven versterkt de aansluiting tussen onderwijs en bedrijfsleven. Het verhoogt het werk- én leerplezier voor alle betrokken partijen.

In Niemeyer komen studenten uit mbo, hbo en wo bij elkaar. Dit bevordert de samenwerking en kennisuitwisseling tussen studenten uit verschillende onderwijsroutes. Mbo-studenten brengen een praktijkgerichte benadering mee die waardevol is voor innovatieve projecten op de campus.

Ook op het gebied van 'leven lang ontwikkelen' biedt Niemeyer volop mogelijkheden. Zo kunnen we samen met bedrijven leertrajecten ontwikkelen voor bij- en omscholing, die aansluiten op de actuele behoeften van de regio.

START-UP DINER,
NOVEMBER 2024



Broed- en bloeiplaats



IMPRESSIE INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK, BEELD EN
ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS

Groningen is een eigenzinnige stad. Ze combineert een werelds gevoel met de verbondenheid van een dorp. De Groningers, hun talenten, de pioniers, de buurt en het iconische fabrieksterrein zijn de perfecte basis voor levendigheid.

Op deze basis bouwen we verder aan een ecosysteem vol kansen. In Niemeyer werken we samen aan de toekomst. De toekomst is digitaal. Het verandert de manier waarop we met elkaar samenwerken en samenleven. In Niemeyer brengen we verschillende disciplines bij elkaar en geven we zo richting aan onze toekomst.

Het Ontwikkelkader laat zien hoe Niemeyer de thuisbasis wordt voor een digitaal ecosysteem; een broedplaats die creativiteit, innovatie en samenwerking stimuleert. De mix van o.a. startups, scale-ups, kennisinstellingen en kunstenaars of culturele instellingen geeft de stad en omstreken een economische én culturele dynamiek.

Na broeden komt bloeien. Initiatieven die in het ecosysteem zijn ontstaan, kunnen doorgroeien en zich verder ontwikkelen. We faciliteren de groei van succesvolle projecten en intiatieven, waardoor ze een duurzame bijdrage leveren aan stad en de regio.

De digitale toekomst is meer dan software. Ook bijvoorbeeld design, gedrag, kunst en ethiek spelen sleutelrollen. In Niemeyer brengen we daarom verschillende mensen en disciplines bij elkaar, zodat de wereld van morgen vormgeven een gezamenlijk doel wordt. Een collectief van expertises en visie op de wereld om ons heen is de ideale voedingsbodem voor het vinden van de antwoorden op grote vragen:

- Hoe creëren en consumeren we media?
- Hoe maken we de zorg toekomstbestendig?
- Hoe ontwikkelen en distribueren bedrijven producten en diensten duurzamer?
- Hoe blijven werkende mensen zich ontwikkelen?
- Hoe gaan we om met digitaal misbruik en verslaving?
- Hoe borgen we ethiek in verantwoorde softwareontwikkeling?

Ecosysteem

Het begrip ‘ecosysteem’ komt uit de natuur. Het beschrijft de relaties tussen levende organismen — zoals planten, dieren, micro-organismen — én hun fysieke omgeving in een bepaald gebied. Die interactie tussen de organismen en de omgeving zorgt voor een natuurlijk evenwicht. Als zo’n ecosysteem goed functioneert, groeit en bloeit alles bijna vanzelf.

In de context van de grote, gezamenlijke ambities van Niemeyer is ook zo’n ecosysteem nodig. Eén dat bestaat uit mensen, netwerken, initiatieven en ondersteunende faciliteiten. Wij bieden de voedingsbodem voor zo’n ecosysteem op het Niemeyer terrein. Eén op basis van gemeenschappelijke waarden, ambities en rollen.

Mensen
Bedrijven, kennisinstellingen, communities en onze samenleving: het zijn allemaal ecosystemen. Mensen staan daarin centraal. Als zij met al hun talenten en ideeën elkaar ontmoeten, ontstaan er mooie dingen. Op het hele Niemeyer terrein faciliteren we daarom samenkomst en stimuleren we onverwachte ontmoetingen.

‘Digitaal’ is een thema dat alle sectoren raakt en verbindt. In de Niemeyer fabriek kunnen cross-overs tussen digitale sectoren en disciplines ontstaan, omdat mensen uit verschillende sectoren elkaar ontmoeten en van elkaar leren.

Netwerken
In en rond de Niemeyer fabriek ontstaan nieuwe connecties en netwerken, net zoals dat gebeurt in bijvoorbeeld bedrijven: je komt elkaar tegen bij de koffiemachine, in de kantine, tijdens activiteiten en op ontmoetingsplekken.

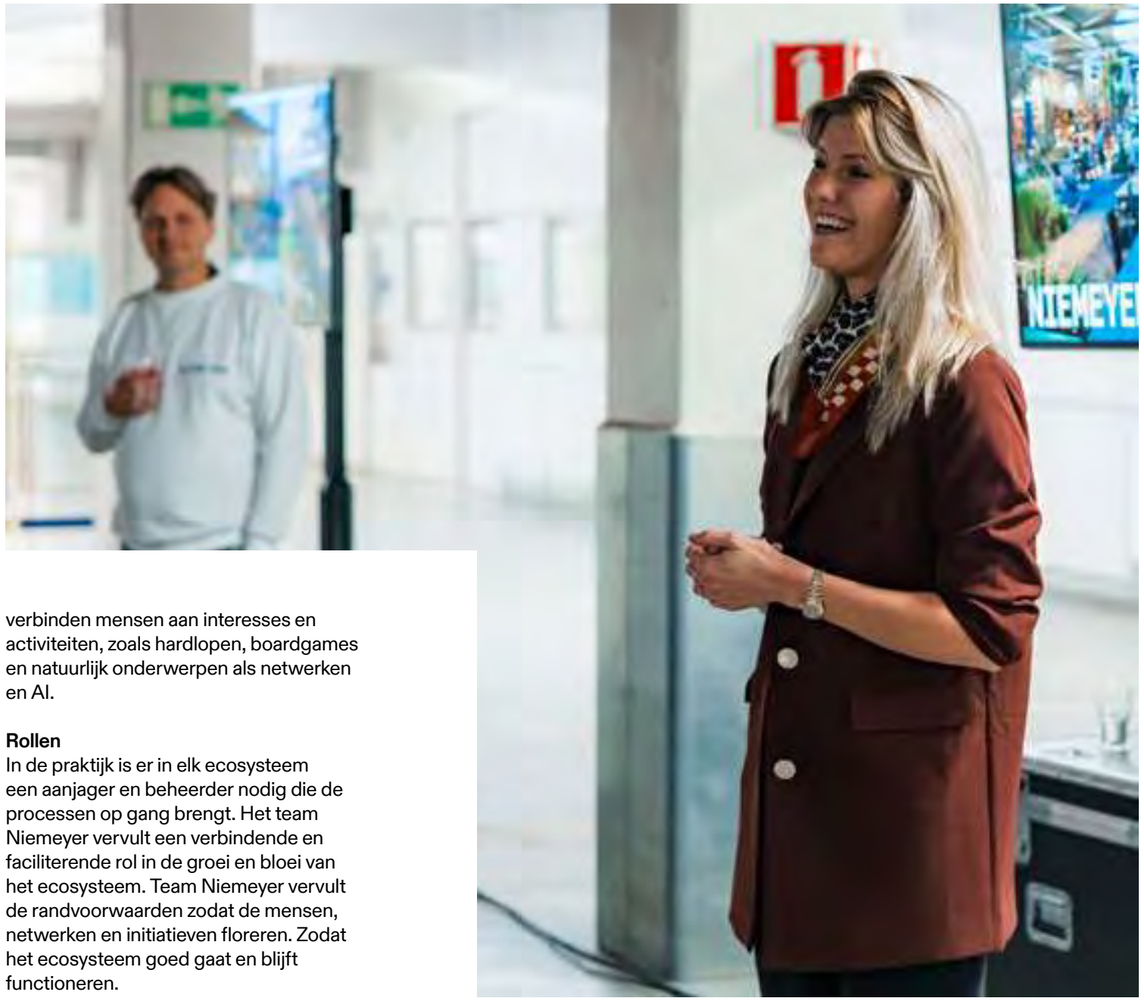
Daarnaast is de Niemeyer fabriek een clubhuis voor (bestaande) netwerken. Leden van netwerkinitiatieven zoals Samenwerking Noord, de YES en de NOO ontmoeten elkaar nu op afgesproken tijden en tijdens evenementen. Dankzij Niemeyer gaat dit veranderen, omdat we ruimte voor ontmoeting faciliteren. Zie het als een clubhuis.

Door deze bestaande netwerken bij elkaar te brengen, beginnen we niet op nul. We willen niet concurreren met bestaande netwerken en structuren, maar er op voortbouwen. Ook stimuleren we kruisbestuivingen tussen netwerken die passen bij de samenhang van de organisaties op het Niemeyerterrein. Bijvoorbeeld rond vrije tijd & cultuur.

Initiatieven
Niemeyer krijgt een centrale agenda met daarin activiteiten, evenementen en initiatieven van de verschillende organisaties op het terrein. Het Niemeyer team (in dit hoofdstuk verder toegelicht) zal dit facilteren en zonodig stimuleren. Maar belangrijker vinden we het om de Niemeyer community actief te stimuleren en ondersteunen. Er komt een Niemeyer app waarin groepen en activiteiten aangemaakt kunnen worden. Die activiteiten vullen de agenda. De groepen verbinden mensen aan interesses en activiteiten, zoals hardlopen, boardgames en natuurlijk onderwerpen als netwerken en AI.

Rollen
In de praktijk is er in elk ecosysteem een aanjager en beheerder nodig die de processen op gang brengt. Het team Niemeyer vervult een verbindende en faciliterende rol in de groei en bloei van het ecosysteem. Team Niemeyer vervult de randvoorwaarden zodat de mensen, netwerken en initiatieven floreren. Zodat het ecosysteem goed gaat en blijft functioneren.

TJARDA POLDERMAN, FOUNDED



PERSPECTIEF

TJARDA POLDERMAN
FOUNDED

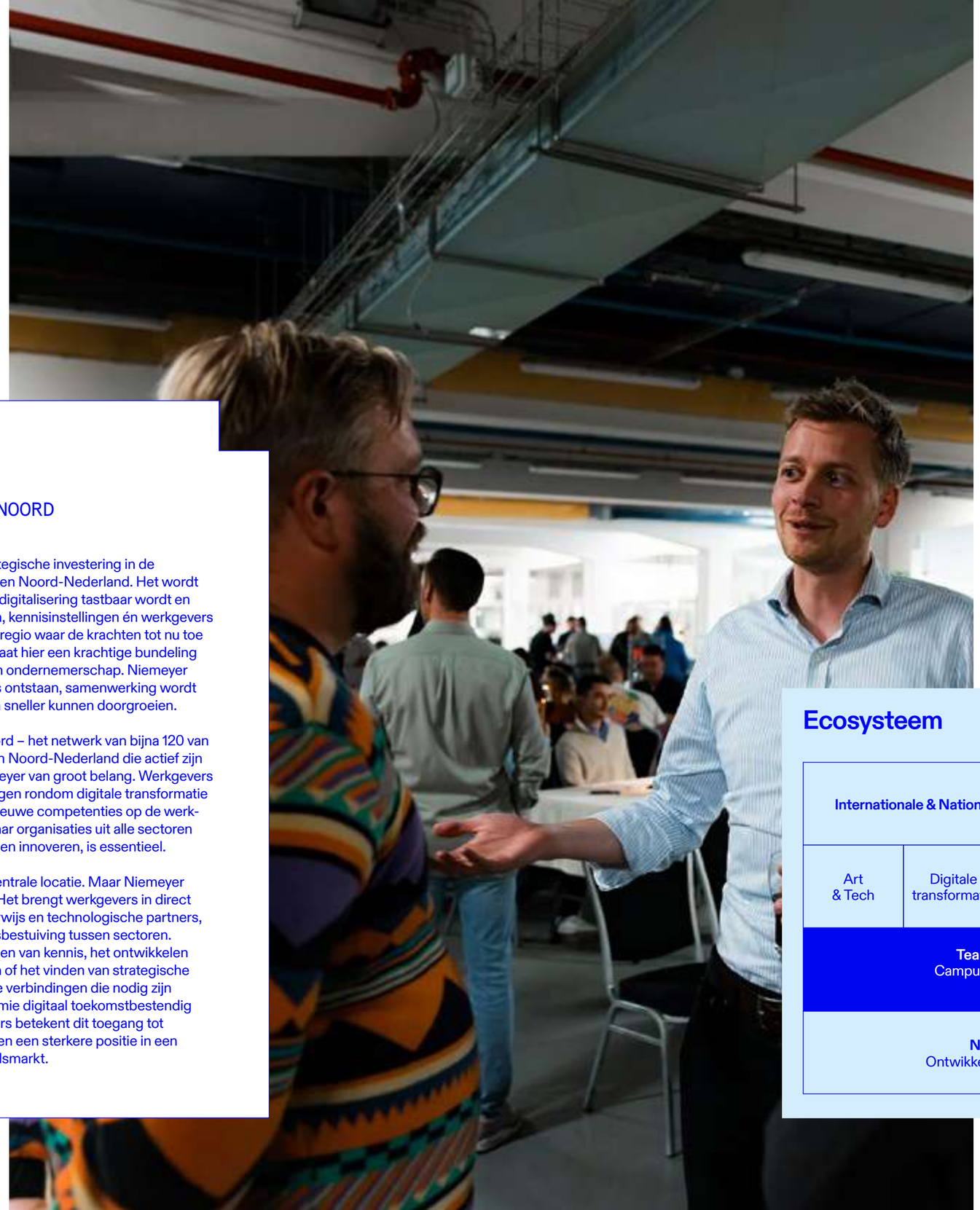
Niemeyer: een bruisend hart voor startups en scale-ups
Niemeyer biedt iets wat Groningen nu mist: een centrale, bruisende werk- en ontmoetingsplek voor startups en scale-ups. In een regio waar toevallige ontmoetingen tussen innovatieve ondernemers schaars zijn geworden, vormt de Niemeyer een dynamische broedplaats waar ideeën kunnen landen, netwerken kunnen groeien en samenwerking tot doorbraken leiden. Hier ontstaat de soort creatieve kruisbestuiving die startups nodig hebben om te versnellen. Het wordt een plek waar ondernemers niet alleen werken, maar elkaar ontmoeten en inspireren en waar ze samen verder komen.

Versterking van het startupklimaat in Groningen
Niemeyer is een enorme kans voor het startup-ecosysteem van Groningen. Waar startups en scale-ups nu verspreid zijn over de stad en regio, biedt deze campus een flexibele en schaalbare thuisbasis die meegroeit met hun ambities. Met directe toegang tot netwerken, mentoren, talent en marktkansen ontstaat een vestigingsklimaat dat jonge bedrijven aantrekt én vasthoudt.

Een ecosysteem waar innovatie versnelt
De nabijheid van kennisinstellingen, bedrijven en financiers maakt van Niemeyer dé springplank voor lokaal gewortelde startups die wereldwijd willen doorbreken. In deze levendige hub ontstaan waardevolle connecties — tijdens events, workshops of simpelweg bij een kop koffie. Dankzij gedeelde werkplekken, 24/7 toegankelijkheid, een communitymanager die verbindt, en aan voorzieningen die ondernemerschap ondersteunen, zoals een café of overnachtingsopties.

Hier ontstaat een ecosysteem waarin niet alleen gewerkt, maar ook geleerd, gedeeld en gebouwd wordt. Niemeyer wordt zo een katalysator voor groei en innovatie: een krachtig uithangbord voor Groningen als centrum van technologie en ondernemerschap.

START-UP DINER,
NOVEMBER 2024



PERSPECTIEF

FRED HASSERT
SAMENWERKING NOORD

Niemeyer vormt een strategische investering in de toekomst van Groningen en Noord-Nederland. Het wordt een bruisende plek waar digitalisering tastbaar wordt en waar startups, overheden, kennisinstellingen én werkgevers elkaar ontmoeten. In een regio waar de krachten tot nu toe versnipperd waren, ontstaat hier een krachtige bundeling van talent, technologie en ondernemerschap. Niemeyer is dé plek waar innovaties ontstaan, samenwerking wordt gefaciliteerd en bedrijven sneller kunnen doorgroeien.

Voor Samenwerking Noord – het netwerk van bijna 120 van de grootste werkgevers in Noord-Nederland die actief zijn in digitalisering – is Niemeyer van groot belang. Werkgevers staan voor grote uitdagingen rondom digitale transformatie en de ontwikkeling van nieuwe competenties op de werkvloer. Een fysieke plek waar organisaties uit alle sectoren elkaar ontmoeten en samen innoveren, is essentieel.

Tot nu toe ontbrak zo'n centrale locatie. Maar Niemeyer voorziet in die behoefte. Het brengt werkgevers in direct contact met talent, onderwijs en technologische partners, en biedt ruimte voor kruisbestuiving tussen sectoren. Of het nu gaat om het delen van kennis, het ontwikkelen van nieuwe toepassingen of het vinden van strategische partners: hier ontstaan de verbindingen die nodig zijn om de noordelijke economie digitaal toekomstbestendig te maken. Voor werkgevers betekent dit toegang tot vernieuwing, versnelling en een sterkere positie in een snel veranderende arbeidsmarkt.

Mensen en netwerken
We brengen verschillende disciplines bij elkaar, zodat we samen richting geven aan het ecosysteem en onze (digitale) toekomst. Van deze mensen, netwerken en initiatieven verwachten we een actieve rol. Van bestaande netwerken verwachten we bijvoorbeeld dat ze samenwerken met andere netwerken.

Huurders en bedrijven
Van huurders en bedrijven verwachten we dat ze vakkennis delen vanuit hun bedrijfsvoering. Van kennisinstellingen verwachten we dat ze samenwerken met bedrijven en vraaggestuurd onderwijs en kennis ontwikkelen dat aansluit bij de ambities van Niemeyer en haar gebruikers.

Het Niemeyer team stuurt en jaagt het ecosysteem aan. Aan het team voegen we ook inhoudelijke curatoren toe die onderling gaan samenwerken.
Zij hebben een een duidelijke achterban en zijn de ambassadeurs en verbinders in het ecosysteem. Via hen staan we in verbinding met kennisinstellingen, met cultuur, met de digitale sector en met wat er in de stad en regio speelt.

- Learning & education (vanuit kennisinstellingen)
- Art & Tech (vanuit culturele sector)
- Digital & business (vanuit digitale sector)
- Leisure & events (vanuit hospitality sector)

Zie schema voor de visuele uitwerking en samenhang van de thematische samenwerking & co-creatie.

Ecosysteem

Internationale & Nationale netwerken			**Regionale hubs, Communities & Locaties Masterplan campussen**		
Art & Tech	Digitale transformatie	Startups & Scale-ups	MKB	Hospitality & Leisure	Leren & Ontwikkelen
Team Niemeyer (MWPO + Campus Groningen) Campus & Community management/Events/Marcom/ Busdev/Facilitair/Exploitatie					
Niemeyer vastgoed ontwikkeling (MWPO) Ontwikkeling/Realisatie/Participatie/Financiering/Beheer					

Gezamenlijke ontwikkeling vanuit ecosysteem leads

- Shared facilities & Labs
- LLO Modules
- Support programma's
- Expertisecentra
- Centrale agenda
- Verhalen

Plek voor vernieuwing en verbinding

Gezamenlijke waarden van het ecosysteem

In de Niemeyer fabriek bouwen we een geweldige plek om te werken en een bijpassend ecosysteem. Om dit te borgen, hebben we kernwaarden opgesteld waar we met zijn allen aan bijdragen. Deze waarden dragen we zelf uit, we bespreken ze bij kennismakingen en we stimuleren ze via de verschillende initiatieven. Het Niemeyerteam (samenwerking MWPO & Campus Groningen) is verantwoordelijk voor het borgen van de waarden.

01 great place to work
Niemeyer is een openbaar en inspirerend terrein. De aanwezigheid van horeca, cultuur, een supermarkt en sportfaciliteiten maakt het een 'great place to work.'

02 network of opportunities
We bouwen een ecosysteem en een community gebaseerd op open waarden. Zodat samenwerken en kansen voor iedereen haalbaar zijn. Hier is de toekomst alvast begonnen.

03 pay it forward
We stimuleren verbinding door open en gedeelde faciliteiten aan te bieden voor bedrijven in alle levensfases. Voor alle leden van de community en huurders gelden de principes van halen en brengen. Je helpt elkaar, ook al krijg je er niet meteen iets voor terug.

04 lasting impact
Huurders dragen naar rato bij aan gedeelde faciliteiten en het Niemeyer ecosysteem. Op deze manier creëren we een locatie die ruimte en kansen biedt voor groot, klein en alles er tussenin. Zo ontstaat een ecosysteem met blijvende impact.

05 open innovation
We stimuleren samenwerking en ontwikkeling op basis van open standaarden en digital commons. Door kennis en technologie deelbaar en toegankelijk te maken, bouwen we samen aan publieke waarde, digitale soevereiniteit en een toekomstbestendig ecosysteem.

IMPRESSIE INTERIEUR NIEMEYERFABRIEK, BEELD EN ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS



PERSPECTIEF

RONALD STOLK
KWARTIERMAKER AI FACTORY

Samenwerken voor verantwoorde digitale ontwikkeling
Voor Niemeyer is "open" een basisprincipe – het is hoe we digitale ontwikkeling vormgeven. We bouwen aan een toekomstbestendig digitaal ecosysteem, gebaseerd op open technologie, samenwerking en gedeeld eigenaarschap. Centraal hierin staat het gedachtegoed van Digital Commons: een manier van ontwikkelen waarbij publieke waarden, duurzaamheid, transparantie en gemeenschappelijk beheer vooropstaan. Dit stelt ons in staat om de digitale soevereiniteit van de regio te versterken, bij te dragen aan maatschappelijke impact en een gezond digitaal verdienmodel op te bouwen.

Digital commons zijn gedeelde digitale bronnen, zoals software, kennis, data en culturele inhoud. Ze worden door een groep mensen samen gemaakt en beheerd. Ze zijn bedoeld voor iedereen.

Door actief in te zetten op Open Source software en open standaarden creëren we niet alleen verantwoorde technologie, maar ook een aantrekkelijk klimaat voor digitale talenten. Ontwikkelaars, onderzoekers en ondernemers worden uitgenodigd om samen te werken aan oplossingen die vrij beschikbaar en schaalbaar zijn. Daarmee biedt Niemeyer ruimte voor een nieuwe generatie digitale bedrijvigheid: één die niet gericht is op het verkopen van gesloten producten, maar op het aanbieden van flexibele, gedeelde digitale diensten met maatschappelijke meerwaarde.

In plaats van afhankelijk te zijn van Big Tech, werken we met open source producten en bouwen we regionale alternatieven. Zo ontstaat er ruimte voor werkgevers, startups, kennisinstellingen en overheden om samen te investeren in een open digitale infrastructuur, met gedeeld eigenaarschap en wederzijds vertrouwen als fundament. Door deze samenwerking ontstaan duurzame oplossingen die niet alleen lokaal functioneren, maar ook nationaal en internationaal te vermarkten zijn.

Vijf uitgangspunten voor digitale ontwikkeling:

- Openheid: Toegang tot kennis, technologie en infrastructuur is vrij beschikbaar en transparant, wat samenwerking en innovatie bevordert.
- Gemeenschappelijk beheer: Digitale middelen worden niet beheerd door één enkele partij, maar gezamenlijk ontwikkeld, onderhouden en bestuurd door een gemeenschap.
- Publieke waardecreatie: Digital Commons zijn gericht op het realiseren van maatschappelijke meerwaarde, niet op winstmaximalisatie.
- Digitale soevereiniteit: Door collectieve controle over digitale infrastructuren op duurzame wijze te versterken, behouden we autonomie in de digitale wereld.
- Herbruikbaarheid en schaalbaarheid: Oplossingen binnen Digital Commons zijn modulair en overdraagbaar, waardoor ze breed inzetbaar zijn en duurzame groei ondersteunen.

Open voor de toekomst.
Hier, waar Niemeyer de industrie veranderde, ontwikkelen ondernemers digitale oplossingen voor vooruitgang.

Ruimte voor veelzijdigheid

Vernieuwing is nooit uniform. Daarom creëren we een plek van veelzijdigheid, waar iedereen zichzelf kan zijn. Hier groeit een gemeenschap van gedreven pioniers, ondernemende stadjers, maatschappelijke vernieuwers en nieuwsgierige bezoekers. Een terrein voor iedereen met een open blik.



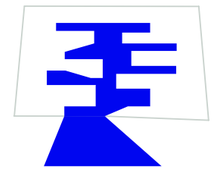
IMPRESSIE INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK, BEELD EN
ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS



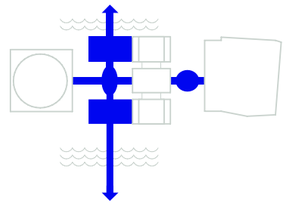
IMPRESSIE INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK, BEELD
DOOR SURREND3R, ONTWERP
DOOR STUDIONINEDOTS

Planconcept in ambities

Het ruimtelijk concept voor Niemeyer hangen we op aan een zestal ambities. Bij iedere vervolgstap klinken deze ambities door.

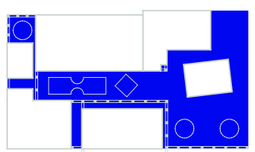


FORUM
STADSKAMER

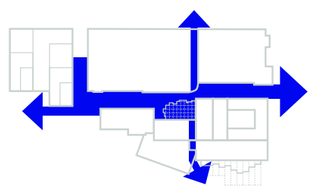


GROININGER MUSEUM
BRUG

NIEMEYER WORDT NET ALS HET FORUM, HET GRONINGER MUSEUM EN DE KUNSTWERF EEN BESTEMMING VOOR DE STAD EN DE REGIO.



KUNSTWERF
BINNENPLAATS



NIEUWE NIEMEYER
INDUSTRIËLE STRAAT



IMPRESSIE NIEMEYER
TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Niemeyer is open en maximaal beleefbaar
Een plek in Groningen waar we open staan voor nieuwe ideeën. Ooit gesloten voor publiek, nu geopend voor iedereen met een open blik. Open voor ondernemers. Open voor inspiratie. Open voor een wandeling. Open voor digitale vernieuwers. Open voor elkaar. Niemeyer is doorwaadbaar en toegankelijk voor gebruikers, bezoekers, de buurt en de stad. Niemeyer Opent.

Niemeyer is er voor de stad en de regio
Het wordt een bestemming voor de stad en regio, een verlengstuk van de publieke ruimte, met verblijfsplekken en een rijk aanbod voor bezoekers en gebruikers in de plinten.

Je vindt er opengewerkte gebouwen en uitnodigende publieke ruimtes waar je kunt dwalen, ontdekken en verrast kunt worden. Gebouwen en landschap zijn met elkaar in balans, met verbindingen tussen binnen en buiten, en prettige plekken voor ontmoeting en verblijf. Het gehele terrein kan gezien worden als semi-openbaar en openbaar toegankelijk, ook buiten kantooruren. Sociale veiligheid is hierin een belangrijk onderwerp; het kan dan ook zijn dat bepaalde delen 's nachts worden afgesloten.

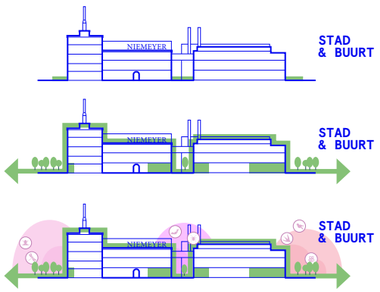
Niemeyer is respectvol getransformeerd
We behouden zoveel mogelijk en halen weg wat botst met het gewenste karakter van het complex. We maken alle tijdslagen (nieuw of oud) duidelijk weer herkenbaar en zichtbaar. Zo herstellen we staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen.

Niemeyer heeft een nieuw verbindend programma
Het Niemeyer terrein heeft alle potentie om opnieuw een rol van grote betekenis te spelen voor de stad én de regio. Deze keer als een belangrijke hotspot voor maatschappelijke en economische vernieuwing. Digitale transformatie en haar impact op de wereld van morgen staan daarbij centraal.

Niemeyer maakt ruimte voor groen in de stad
Van een tabaksfabriek die stond voor de oude economie maken we een open en groene ontmoetingsplek voor de nieuwe economie. We verbinden het gebied met stedelijke groenblauwe structuren en de klimaatopgave krijgt een plek in het ontwerp doordat we dat natuurinclusief en klimaatadaptief maken. Zo waait er een frisse wind én frisse lucht door het complex.

Het Niemeyer terrein is een functioneel fabrieksterrein met een maaiveld dat voor het grootste gedeelte verhard is. Die verharding bestaat uit asfalt, betonnen stelconplaten of elementenverharding. Aan de randen van het terrein is ruimte voor groen. Bijvoorbeeld voor een smalle groenstrook met bomen grenzend aan de achtertuinen van de Peizerweg en een driehoekig stukje groen bij de Piet Heinstraat.

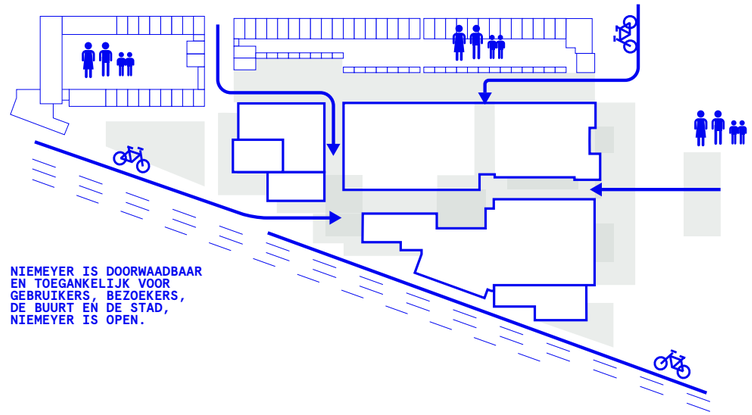
Met de transformatie van het fabrieks-terrein hebben we de kans om meer ruimte voor groen in de stad te realiseren. Dit kan door te vergroenen op plekken waar verharding niet nodig is: op het maaiveld, op het dak, in het gebouw of tegen de gevel. Zo wordt de hoeveelheid verharding geminimaliseerd maar blijft de functionaliteit van het terrein gewaar-borgd. Meer ruimte voor groen draagt bij aan een aantal stadsbrede opgaves. Denk bijvoorbeeld aan een toekomstbestendige openbare ruimte (en ondergrond), een klimaatadaptief groenblauw landschap of een versterking van de biodiversiteit in het gebied.



NIEMEYER MAAKT RUIMTE VOOR NATUUR: DE VERSCHILLENDE PLEKKEN ZIJN ANDERS, MAAR MET EEN STERKE GEDEELDE IDENTITEIT; ZOALS NATUURLIJK GROEN.



IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX



Hiermee realiseren we een duurzame ambitie die klimaatadaptief en natuur-inclusief is. Bovendien is het resultaat prettig om naar te kijken, om te gebruiken en om in te verblijven.

Niemeyer staat in sterke relatie met de buurt en omgeving
Het terrein is zich straks als complex bewust van haar rol in de buurt. Het zal dan ook de verbinding met die buurt en haar omgeving zoeken. Nu scheidt een hek het fabrieksterrein nog van de stad. Straks opent het zich en verwelkomt het iedereen. Het complex krijgt een sterke, passende verbinding met de omliggende straten.

'Niemeyer Opent' staat voor de ambitie om het gebied doorwaadbaar en toegankelijk te maken voor gebruikers, bezoekers en omwonenden. De hekwerken en poorten verdwijnen zodat het gebied een sterke en open relatie krijgt met de omgeving. Aan het spoor of de Paterswoldseweg krijgt het gebied een nieuw adres met voorkanten en entrees naar de straat. Het gebied wordt op deze manier onderdeel van bestaande ommetjes en routes in de buurt.

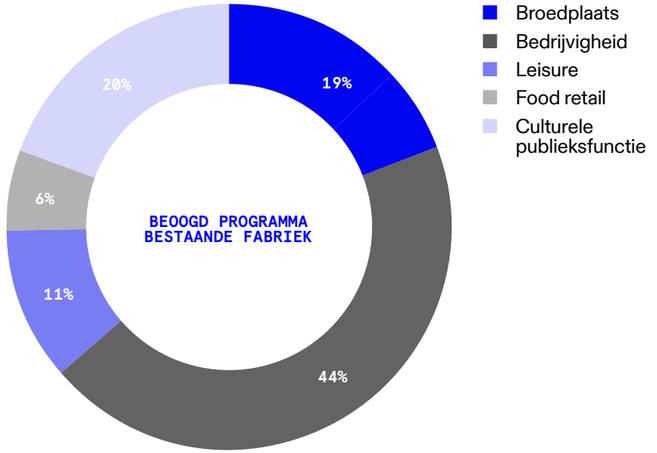
Het terrein is toegankelijk voor voetgangers. Fietsers kunnen op een aantal strategische plekken dichtbij de gebouwen parkeren. Op grote delen van het terrein zelfs 24 uur per dag. Met een nieuwe fiets- en wandelroute parallel aan het spoor is Niemeyer ook goed bereikbaar voor bezoekers en passanten die van verder komen.



IMPRESSIE INTERIEUR NIEMEYERFABRIEK, BEELD EN ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS

Programma en integraliteit

Niemeyer transformeert tot een inspirerend stadsterrein met ruimte voor nieuwe functies. In het diagram hieronder staan de verhoudingen van de functies zoals die zijn omschreven in het vestigingskader. Deze zijn geactualiseerd op basis van het huidige voorlopig ontwerp.'



In het ontwerp zijn de geplande locaties verder uitgewerkt. Daarin zijn o.a. keuzes gemaakt rond de actieve functies van de plinten en een open stadsgezicht. Deze twee kenmerken stimuleren samenwerking en een voelbare dynamiek en zorgen voor aantrekkingskracht. Het open karakter zorgt voor fijne plekken om te verblijven, met of zonder zakelijk doel.

Op het stadsterrein komt een hotel en aan de Theodorus Niemeyerstraat een woongedeelte. Samen met de transformatie van het complex zorgen deze ontwikkelingen voor een nieuw stuk stad.

De geplande functies op Niemeyer sluiten goed aan bij de bredere ambities van de stad Groningen. Niemeyer versterkt de vrijetijdseconomie omdat het uitnodigt tot verblijf, ontmoeting en beleving voor inwoners én bezoekers. De mix van werken, recreëren en consumeren draagt bij aan een levendige stadsomgeving waarin verschillende doelgroepen zich thuis voelen.

De ruimte voor innovatieve bedrijven in de digitale sector versterkt het vestigingsklimaat. Die versterking helpt bij het aantrekken en behouden van talent. Functies als horeca, evenementenlocaties en recreatieve voorzieningen zorgen voor een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers. De verwachting is dat zij langer zullen blijven en meer zullen uitgeven. Het spoorpark en het dakterras versterken de leefbaarheid en onderstrepen dat Groningen een toegankelijke, groene stad is.

Niemeyer is daarmee een toekomstgerichte plek. Eén die niet alleen de economische dynamiek vergroot, maar ook een impuls geeft aan leefkwaliteit, sociale samenhang en trots onder inwoners. Stuk voor stuk bouwstenen van een sterke vrijetijdseconomie.

EEN MODERN ZIEKENHUIS IS EEN DATAFABRIEK

Interview met Wiro Niessen van het UMCG, uit de Volkskrant van 3 juni 2025 over het bundelen van expertise op gebied van AI in Niemeyer.

Auteur: Jurre van den Berg, Volkskrant 3 juni 2025:

Wiro Niessen is als bestuurder van het UMC Groningen verantwoordelijk voor onderzoek, onderwijs en innovatie. Daarvoor was hij hoogleraar AI in de geneeskunde. ‘De huidige AI-modellen zijn lerende systemen’, zegt hij. Aan de hand van duizenden tot miljoenen voorbeelden kunnen ze de relatie leggen tussen kenmerken van patiënten, ziekte-ontwikkeling en mogelijke effectiviteit van behandeling.

Zo kan AI radiologen helpen bij het analyseren van scans, om zo bijvoorbeeld alzheimer of prostaatkanker eerder in beeld te krijgen. Met de AI-fabriek wil Niessen het Noorden verder ontwikkelen tot ‘een lerend gezondheidssysteem’. Aan de hand van klinische gegevens van een miljoen patiënten, maar ook de Lifelines-database, waarin 167 duizend mensen al bijna twintig jaar worden gevolgd, met moleculaire data (haren, bloed, darmflora).

‘Waarom ontwikkelt een persoon een ziekte en hoe zouden we dat kunnen voorkomen? Voor zulke analyses heb je heel veel rekenkracht nodig. Daarvoor is de AI-fabriek een randvoorwaarde. Een modern ziekenhuis is een datafabriek.’



FC GRONINGEN DINER, NOVEMBER 2024

Shared facilities

De Niemeyer fabriek is het hart van Niemeyer en staat symbool voor samen ondernemen, werken en leren. De shared facilities zijn er voor huurders óf gebruikers van het Niemeyerterrein. Ze helpen om een inspirerende en toegankelijke omgeving te creëren waar mensen een dag kunnen werken, maar ook een event in kunnen organiseren of bezoeken. Het zijn de eerste werkplekken van een startup maar ook inspirerende werkplekken voor de innovatieteams van grote bedrijven. Hier gaan studenten van kennisinstellingen (MBO, HBO, WO) met elkaar en met bedrijven hun kennis van digital vergroten.

Collectiviteit
Huurders kunnen de shared facilities ook inzetten om piekdrukte op kantoor op te vangen. In dat geval gebruiken ze bijvoorbeeld extra vergaderplekken, werkplekken of bijeenkomstruimtes. Om de collectiviteit te bevorderen bieden we diverse abonnementen aan. Zo kunnen grotere bedrijven een kleinere ruimte huren en onderdeel zijn van Niemeyer zonder dat zij hun hele bedrijf moeten verhuizen. Een voorbeeld: het Nederlandse expertisecentrum van de ‘AI-supercomputer’. Zij willen een ruimte huren in Niemeyer alleen voor hun expertiseteam.

Labs
Dit concept draait niet alleen om werkplekken, maar vooral om het scheppen van kansen. De shared facilities bestaan uit labs met verschillende rollen. Ze zijn gericht op ontmoeting, leren en samenwerken. Er komen ook inhoudelijke labs, die worden ontwikkeld in in samenwerking met partners en leden van de community.

Zie bijlage 'Shared Facilities' voor meer detail.



IMPRESSIE INTERIEUR NIEMEYERFABRIEK, BEELD DOOR SURREND3R, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS

Bedrijvigheid: de organisaties van de toekomst



IMPRESSIE INTERIEUR NIEMEYERFABRIEK, BEELD EN ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS

Een belangrijk deel van de Niemeyer-fabriek is gereserveerd voor bedrijven. Om dicht bij de Niemeyer waarden te blijven, streven we naar een mix van organisaties in alle levensfases: van start-ups tot scale-ups tot corporates, van commercieel tot (semi)publiek. Balans is hierin belangrijk en daarom passen bedrijven die meer dan 8000 m² nodig hebben niet in dit concept.

Met de shared facilities als broedplaats (zie ook de Bijlage Shared Facilities) willen we borgen dat er ruimte is voor start-ups, samenwerkingen en onderwijs. Zodra een start-up een scale-up wordt groeit het door naar de vierkante meters die zijn gereserveerd voor de ‘volwassen’ bedrijven.

We willen een community mogelijk maken waarin leden niet alleen halen maar ook brengen. Daarom dagen we elk bedrijf uit op hun maatschappelijke bijdrage. Met geïnteresseerde organisaties bespreken we thema’s als samenwerken met onderwijs en het delen van kennis en faciliteiten. ‘Digitaal’ is daarbij altijd het centrale thema. Aan de hand van de gesprekken beoordelen we of een organisatie past bij Niemeyer. Van hen verlangen we ook dat ze via de huur naar rato bijdragen aan de shared facilities en shared services. Zo borgen we de basis voor een gezond en toekomstbestendig ecosysteem in de Niemeyerfabriek.



Leisure

Sport en horeca zijn belangrijke functies die er mede voor gaan zorgen dat Niemeyer een nieuw stuk stad en een echte hotspot wordt. Ze zorgen voor dynamiek en trekken daarmee ook buiten kantoortijden bezoekers aan. Ze zijn er niet alleen voor de huurders op het Niemeyerterrein, maar voor iedereen. Dit past bij de open mentaliteit van Niemeyer.

We willen het gebruik ervan stimuleren door samen te werken met werkgevers op het Niemeyerterrein. Ook dragen de eerdergenoemde curatoren (zie 'Rollen' in Hoofdstuk 2) bij aan kruisbestuiving en het stimuleren van initiatieven. Voor sport en horeca streven we naar een aanbod van lokale ondernemers die passen bij het karakter van Niemeyer. Ondernemers met gevoel en hart voor Groningen.

Hoe de sportfunctie wordt ingevuld en wat de behoeften zijn, wordt onderzocht. Ook willen we onderzoeken hoe het een plek in het openbare gebied kan krijgen, zoals in het Spoorpark.

De horecavoorzieningen volgen het ritme van de dag: van koffie to go en ontbijt tot lunch en diner. Het aanbod is voor bezoekers anders dan voor gebruikers: de horecazaken zijn toegankelijk voor iedereen, terwijl alleen huurders en gebruikers gebruik kunnen maken van de kantine. In het aanbod streven we naar een goede verdeling in prijsklassen en segmenten. In de kantine kun je bijvoorbeeld iets eten dat je van thuis of uit de supermarkt hebt meegenomen. De horeca bezoek je om te lunchen of dineren. Er zal catering beschikbaar zijn die past bij de verschillende events en zakelijke bijeenkomsten.

Niemeyer biedt straks meerdere horecapunten, waaronder:
- Een horecazaak voor ontbijt tot diner.
- Aanbieders van koffie of ijs in de Industriestraat.
- Een horecapunt en bijvoorbeeld een foodtruck op het dakterras.
- De kantine voor een eigen lunch of lunch uit de supermarkt
- Koffiepunten in de gebouwen.





Food & retail

Food & retail als motor van stedelijke beleving
De functies van sport, cultuur, horeca en hotel zijn een stevige basis voor Niemeyer als nieuw stuk stad. Ze maken het terrein open, stedelijk en uitnodigend. Maar invullingen op het snijvlak van food & retail maken het nog levendiger.

Van bakkers tot foodtrucks, van duurzame streetfood tot ambachtelijke speciaalzaken: lokale ondernemers geven Niemeyer karakter. Ze zorgen voor een menselijke maat en een herkenbare sfeer. De rijkheid aan smaken, geuren en gezichten maakt Niemeyer mede aantrekkelijk om te verblijven, om te ontmoeten en om naar terug te keren.

Deze urban food & retail versterkt de stadse dynamiek. Dit maakt Niemeyer onderscheidend ten opzichte van een standaard winkelgebied. Daarmee is het aanvullend en niet concurrerend. De vergelijking met Strijp-S in Eindhoven maken we graag. Dat stadsdeel is nu bruisend en onderscheidend dankzij de combinatie van creativiteit, kleinschalig ondernemerschap en herbestemming van industrieel. Dat is de koers voor Niemeyer, maar dan met Groningse eigenheid als basis.

Een plek voor het ritme van elke dag
In deze stedelijke mix is de toevoeging van een supermarkt logisch. Niet als de dominante faciliteit, maar als een vanzelfsprekende voorziening die het gebied compleet maakt en een (financieel) dragende en ondersteunende rol speelt. Hij is een schakel die ervoor zorgt dat het geheel klopt, dat urban food & retail ondernemers een kans krijgen en dat voorzieningen toegankelijk blijven. Zo blijft het gebied ook op de lange termijn relevant en levendig.

Een supermarkt die te voet en per fiets goed bereikbaar is, voorziet in een dagelijkse behoefte van gebruikers, bewoners en passanten. Hij past in het concept van een stedelijke leefstijl waarin gemak, nabijheid en frequente aankopen centraal staan.

De beoogde locatie voor een supermarkt is aan de rand van de nieuwe fabriek, met verbinding naar het hart van Niemeyer, de omliggende buurten en het centrum. Zo wordt deze voorziening goed bereikbaar voor een breed publiek. Deze voorziening voor dagelijkse boodschappen versterkt de relatie tussen Niemeyer en de stad. Hij maakt het bewoners uit omliggende wijken nog makkelijker om Niemeyer als een eigen plek te ervaren.

Van deze supermarkt vragen we een bijdrage aan het innovatieve karakter van het terrein. We nodigen hen uit zich open te stellen als een plek voor digitale pilots. Het ecosysteem op Niemeyer heeft plekken nodig waar ideeën laagdrempelig kunnen worden getoetst. De supermarkt kan hiervoor een waardevol 'levend laboratorium' zijn. Dat is niet alleen goed voor de bredere innovatiecultuur van het terrein; het helpt de supermarkt ook zelf om technologie te omarmen in de eigen bedrijfsvoering. Zo ontstaat de inhoudelijke en praktische wederkerigheid die Niemeyer duurzaam versterkt.

Slimme clustering, passend in het stedelijk weefsel
Uit het detailhandelsonderzoek blijkt dat er marktruimte is voor een supermarkt. De invulling wordt afgestemd op het retailbeleid van de gemeente Groningen. Daarmee ontstaat mogelijk een interessante kans voor Niemeyer. Immers: hoe groter de dagelijkse gebruikswaarde van het terrein, hoe vanzelfsprekender het wordt om het vaker te bezoeken voor bijvoorbeeld de horeca, evenementen of werkplekken. De supermarkt draagt zo bij aan een continu aanwezige levendigheid op doordeweekse dagen én in het weekend.

Deze clustering van functies draagt bij aan de ambitie om van Niemeyer een open, levendig en toekomstbestendig stadsterrein te maken. Niet geïsoleerd, maar verweven met het stedelijk leven. Dat is wat deze ontwikkeling zo bijzonder maakt: de kwaliteit zit in de manier waarop verschillende functies elkaar versterken.



“Als branchevereniging juichen wij de ontwikkelingen op het Niemeyer terrein ten zeerste toe. Wij zijn grote voorstanders van een bruisende stad met verbreding naar de wijken en het buitengebied. De zorgvuldige ontwikkeling van de Niemeyerfabriek verbreedt onze binnenstad, maakt ons aantrekkelijker voor toeristen en levert een prachtige plek op voor onze eigen inwoners. Daarnaast ontstaan er kansen voor het economische vestigingsklimaat van onze stad. Er komt ruimte voor groei, innovatie en bijeenkomsten.

Kortom: Groningen is volop in ontwikkeling en Niemeyer is daar een prachtig voorbeeld van. Wij kijken met veel enthousiasme naar de toekomst.”

Jan Akkermans
Regiovoorzitter
KHN Groningen

MANIFEST

Wij geloven in het zelf en samen maken. In ideeën die ontstaan uit ontmoeting. In technologie die je mag bevragen. In kunst en taal die niet versieren, maar richting geven. Wij bouwen aan een ruimte waar je kunt ontdekken. Waar digitale innovatie en menselijke ervaring elkaar raken. Waar kinderen, bewoners en makers leren, delen en creëren – niet op afstand, maar met elkaar. Hier worden ideeën tastbaar, niet alleen met het hoofd en een stekker, maar ook met de handen en het hart.

Verbeelding als gezamenlijke beweging. Maken is meer dan een uitkomst – het is een manier van denken, luisteren, verbinden en zoeken. Kunst, taal en technologie worden hier niet gepresenteerd als antwoord, maar als aanleiding tot vragen. Als katalysatoren voor verandering. Als kritisch en sociaal kompas.

Deze ruimte nodigt uit.
Tot tussenruimte. Tot ontdekking. Tot uitwisseling.
Tot vertraging. Tot luisteren. Tot opnieuw beginnen.

Tot verwondering. Tot verbeelding.

Samen. Nieuwsgierig. Open.

ROOSJE KLAP

Algemeen directeur Noorderlicht en auteur van dit manifest waarin de gezamenlijke visie van culturele partners op het Niemeyer-cultuuronderdeel wordt verwoord.

Culturele publieksfunctie

De invulling van de culturele publieksfunctie valt onder de Gemeente Groningen. Zij is ook eigenaar van de bijbehorende ruimtes.
Het Niemeyer terrein verandert in een locatie waar technologie, creativiteit en maatschappelijke ontwikkeling op een betekenisvolle manier samenkomen. De culturele publieksprogrammering is daar een belangrijk onderdeel van. Cultuur is de aanjager van ontmoeting, reflectie en verbeelding binnen Niemeyer.

De invulling van de culturele publieksfunctie wordt de komende jaren onderzocht. Gedacht wordt aan een mix van vrijetijdseconomie, cultuur en publieke activiteiten. Zo krijgen bezoekers steeds nieuwe redenen om Niemeyer te bezoeken. Interactieve, toegankelijke en experimentele vormen van kunst en technologie zijn daarbij de middelen. Niemeyer daagt bezoekers uit niet alleen te zien, horen en voelen, maar om mee te doen, mee te creëren en mee vorm te geven aan de toekomst.



BRON: VAN TUIKWERD ECOLOGIE

Cultuur in Niemeyer moet niet alleen bijdragen aan de maatschappelijke betekenis, maar ook aan de economische ontwikkeling. De nadruk ligt op samenwerking en relaties waar alle partijen beter van worden: makers, bedrijven, kennisinstellingen en bewoners, zowel binnen én buiten het terrein. Met structureel ruimte voor uitwisselingen, experimenten en publieke dialogen versterkt het programma straks het vestigingsklimaat en Niemeyer's aantrekkingskracht op lokaal, regionaal en (inter)nationaal niveau.
In de komende jaren krijgt het culturele fundament meer vorm dankzij pilots, onderzoek en placemaking, waarbij gebruikers en de stad de ruimte krijgen om te bedenken hoe zij het culturele publieksprogramma voor zich zien. Zo scheppen we de omstandigheden voor een levendige, toekomstgerichte en betekenisvolle plek, waarin cultuur en technologie elkaar wederzijds verrijken.

De Niemeyer fabriek als laboratorium voor een andere toekomst
Onder onze voeten lopen kabels, boven ons cirkelen satellieten, en overal om ons heen immiteren en volgen algoritmes ons gedrag. Maar ergens daartussen ligt een ruimte waar data eindigt en ervaring begint. Daar ontstaat iets anders: een plek waar technologie niet iets is dat je ondergaat, maar bevraagt. In alle rust en ruimte.

Dit is het gebied van Art & Tech. Waar bugs geen fouten zijn, maar functies. Waar systemen niet alleen ontworpen, maar doorvoeld worden. Hier staat niet de rechte lijn naar de uitkomst centraal, maar de omweg. Niet het rendement, maar de herhaling. Hier groeit een infrastructuur: levend, lokaal én verbonden met andere plekken en praktijken. Geen optelsom van projecten, maar een ecologie van ontmoeting, nieuwsgierigheid en gedeeld eigenaarschap. In plaats van technologie te vieren om wat ze kan, wordt ze hier bevraagd en geanalyseerd. Met het hoofd, de handen en het hart.



MODELCOLLAPSE
BRON: VAN TUIKWERD ECOLOGIE

Niemeyer biedt geen podium, maar een methode
Het is geen woonomgeving, geen werkplek, maar iets daar tussenin. Een omgeving waar leren, maken en denken samenkomen: open, informeel, onvoorspelbaar. Ruimtes die de functies van studio, hacklab en tentoonstellingsruimte combineren, vormen een omgeving waar kunstenaars, ingenieurs, activisten en systeemdenkers samenkomen zonder hun domeinen op te geven.

Hier zijn straks sociale, culturele en ecologische relaties even belangrijk als technische infrastructuren. Art & Tech in deze vorm is geen esthetisch bijprogramma, maar een noodzakelijke motor voor reflectie, verbeelding en publieke betrokkenheid. Technologie mag breken, en opnieuw beginnen. Frictie is geen storing, maar een methode. Twijfel is geen obstakel, maar een vertrekpunt.

We bouwen hier niet aan techno-utopieën
Hier bouwen we ook aan zorg, zichtbaarheid en betekenis. Wat eerder onzichtbaar bleef, wordt hier in het felle licht gezet: de infrastructuur van macht, de impliciete bias van datasets en meer. Niemeyer wordt zo een plek waar verhalen de gaten vullen die spreadsheets laten vallen. Waar technologie voor het publiek mogelijk wordt gemaakt. Tussen automatisering en empathie toont Art & Tech dat de toekomst niet vaststaat. Het is onderdeel van een gezamenlijk proces.

Zoals Ursula K. Le Guin schreef:
“The daily routine of most adults is so heavy and artificial that we are closed off to much of the world... When we hear music or poetry or stories, the world opens up again.” - Ursula K. Le Guin.

Wij gaan de wereld openen.
In een tijd die liever alles afsluit.

IMPRESSIE
INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK,
BEELD DOOR
SURRENDJR, ONTWERP
DOOR STUDIONINEDOTS



Nieuwbouw: hotelprogramma

Voor een levendig, betekenisvol en verbonden Niemeyer
In een gebied waarin stedelijk weefsel, waar ontmoeten, verblijven, werken en ontspannen samenkomen, speelt het geplande hotel niet alleen een functionele maar ook een dragende rol. Het verbindt en versterkt het geheel.

Het plan voorziet in een boetiekhotel met 120 kamers in een nieuw te bouwen deel. Er wordt onderzocht of binnen de toekomstige marktruimte in Groningen een verhoging van dat aantal naar 140 hotelkamers mogelijk is. Binnen het Groningse hotelaanbod onderscheidt het zich niet door grootschaligheid of anonimiteit, maar door kwaliteit, karakter en een sterke verweving met de locatie. Het sluit niet alleen aan bij Niemeyer in vorm, maar ook in functie. Het biedt ruimte om te ontmoeten en te verblijven. Relaties zoals klanten, projectmedewerkers en sprekers tijdens evenementen krijgen dankzij dit hotel een hoogwaardige verblijfsaccomodatie, snelle toegang tot het terrein en alle faciliteiten die hun verblijf zowel vruchtbaar als aangenaam gaan maken. Dit hotel wordt ontworpen om het verhaal van Niemeyer zichtbaar en beleefbaar te maken; in de gastvrijheidsformule, uitstraling, inrichting, en in voorzieningen.

Een nieuwe standaard in de Groningse hotelmarkt
Het hotel vult een leegte in het Groningse hotelaanbod: dat van hoogwaardige verblijfsaccommodatie in het viersterren-segment+ met een uitgesproken identiteit en de verbinding met een uniek stuk stad. Met name op doordeweekse dagen sluit zo'n aanbod direct aan bij de behoeften van de zakelijke markt; een segment dat in het centrum van Groningen nu nog maar beperkt bediend wordt.

De specifieke functies op het Niemeyer terrein wakkeren boven-dien de eigen marktvraag aan en trekken een nieuw type zakelijke bezoeker. Dankzij de komst van Tech- en AI-bedrijven, datagedreven werk-gelegenheid en de campus-ontwikkeling ontstaat een internationale werk- en kenniscultuur. Het hotel biedt ruimte voor project-medewerkers, sprekers, klanten en partners met grotere kamers gericht op één of meerdaags verblijf. Dit past bij de internationale dynamiek van de techmarkt, die werkt op projectbasis en met op- en afschalende teams die waar nodig een plek kunnen krijgen in het hotel op het Niemeyerterrein.

Binnen het cultuurcluster zou bijvoorbeeld ook een artist-in-residence-functie kunnen zorgen voor verblijfsvraag vanuit makers, performers en curatoren. Ook deze gasten vinden in het hotel een passende, inspirerende plek om te overnachten, direct verbonden aan hun werk op het terrein.

Visueel en programmatisch verweven als een kameleon
Het hotel krijgt een plek aan de Industrie-straat, op de overgang van het stads-terrein naar de omliggende wijken. De oriëntatie op het Spoorpark en de openbare ruimte maakt het zichtbaar en herkenbaar. Het staat in verbinding met de omgeving. Gasten zorgen ook na kantooruren voor levendigheid. Dat maakt het terrein extra aantrekkelijk en het versterkt het sociale gebruik en de verblijfskwaliteit van het hele terrein. En daarvan profiteren o.a. horeca en cultuur.

THE SOCIAL HUB DELFT



VOLKSHOTEL AMSTERDAM





HEMBRUG HOTEL "FRAME", ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS, VOOR TAETS & RJB GROEP, BEELD DOOR ABSENT MATTER

Het sluit niet alleen aan bij Niemeyer in vorm, maar ook in functie. Het biedt ruimte om te ontmoeten en te verblijven. Relaties zoals klanten, projectmedewerkers en sprekers tijdens evenementen krijgen dankzij dit hotel een hoogwaardige verblijfsaccomodatie, snelle toegang tot het terrein en alle faciliteiten die hun verblijf zowel vruchtbaar als aangenaam gaan maken. Aan de kant van de Dorus Rijkersstraat sluit het in schaal, materiaalgebruik en bouwhoogte aan op de wand met eensgezinswoningen die daar komt. Deze wand is de buffer naar de buurt en omarmt het hotel op een natuurlijke manier. Aan de kant van de Industriestraat en het Spoorpark krijgt het gebouw juist een stedelijke uitstraling en een oriëntatie op de publieke ruimte. Zo is het zowel visueel als programmatisch verweven met de wijk én het nieuwe stadsterrein. In compositie en architectuur is het hotelgebouw een duidelijke toevoeging aan de bijna onnavolgbare bouwhistorie van de fabriek. Dankzij bijvoorbeeld de afwijkende compositie van (enkele) volumes en bijzonder materiaalgebruik.

Variatie in aanbod bedient veel doelgroepen
Het hotel biedt veel variatie in kamertypes en richt zich op een brede doelgroep. Voor zakelijke gasten die meerdere dagen verblijven zijn grotere kamers aantrekkelijk. Andere kamers zijn er vooral voor toeristen of stadsbezoekers die kort blijven. Zo speelt het hotel in op verschillende markten met verschillende wensen, verblijfsduren en budgetten, zonder concessies aan kwaliteit en beleving.

Geen concurrentie. Wel versterking
Het is de bedoeling dat het hotel een rol krijgt die complementair is aan de andere functies op het terrein. De hotelfunctie concurreert niet met de horeca, cultuur of bijeenkomstruimtes op Niemeyer, maar versterkt de andere functies juist door het aantrekken van hotelgasten en het aanbieden van aanvullende functies. Een slimme positie maakt het een vanzelfsprekend onderdeel voor het dagelijks gebruik en de verblijfsketen op het terrein. Terwijl functies elkaar niet overlappen of verdringen.

Leisureverblijf en stedelijke aantrekkingskracht
Het toerisme in Groningen groeit en daarmee de vraag naar verblijfsruimte. Het centrum is een belangrijke trekpleister, maar ook de rest van de provincie profiteert. Niemeyer biedt bezoekers een extra reden om langer te blijven. De combinatie van cultuur, spoorpark, de route naar het Suikerterrein, de horeca en creatief ondernemerschap maken het aantrekkelijk om een stedentrip met één of meer dagen te verlengen. Het bijzondere hotel draagt bij aan het actief verlengen van die verblijfsduur en ondersteunt daarmee één van de kernambities binnen de vrijetijdseconomie van de stad.

Strategisch moment, verantwoorde omvang
Met 120 (tot 140) kamers is het hotel een zorgvuldig gedoseerde toevoeging aan de relatief compacte hotelmarkt van Groningen. De geplande ontwikkeling blijft naar verwachting ruim binnen de beschikbare marktruimte tot 2035 (onderzoek Horwath, mei 2025). De combinatie van timing, positionering en onderscheidend programma draagt bij aan verrijking van het regionale hotelaanbod.

Een hotel met betekenis – voor de stad én het terrein
Het hotel op Niemeyer staat voor een inhoudelijke, programmatische en stedelijke meerwaarde. Het biedt verblijfskwaliteit, flexibiliteit, identiteit en aantrekkingskracht. Tegelijkertijd is het een nieuwe bouwsteen in het grotere geheel. Het vormt de schakel tussen werken en recreëren, tussen lokaal en internationaal, tussen verleden en toekomst van deze plek.

Dit hotel belichaamt Niemeyer, versterkt Groningen en verrijkt de stad met een nieuwe plek om te verblijven, te ontmoeten en te ontdekken.



Woonensemble Theodorus Niemeyerstraat

Downloads →
Woonvisie
Theodorus
Niemeyerstraat

Focus op jongvolwassenen
Onderdeel van de ontwikkeling van Niemeyer is een nieuw te bouwen woonensemble aan de Theodorus Niemeyerstraat. Dat is gebaseerd op een aantal belangrijke ambities.

Context en doelgroep
De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor jongvolwassenen en young professionals in Groningen. Binnen deze groep van HBO-, WO- en MBO-afgestudeerden groeit de behoefte aan betaalbare en kwalitatieve woonruimte. Maar de krapte op de woningmarkt en hoge inkomenseisen van middenhuur blokkeren hun toegang tot de woningmarkt. Vooral voor MBO-afgestudeerden is dit een nijpend probleem. In de huidige markt stuitten zij op kleine, dure woningen, (ver) boven de sociale huurgrens, én lange wachttijden voor met name de sociale huurwoningen.

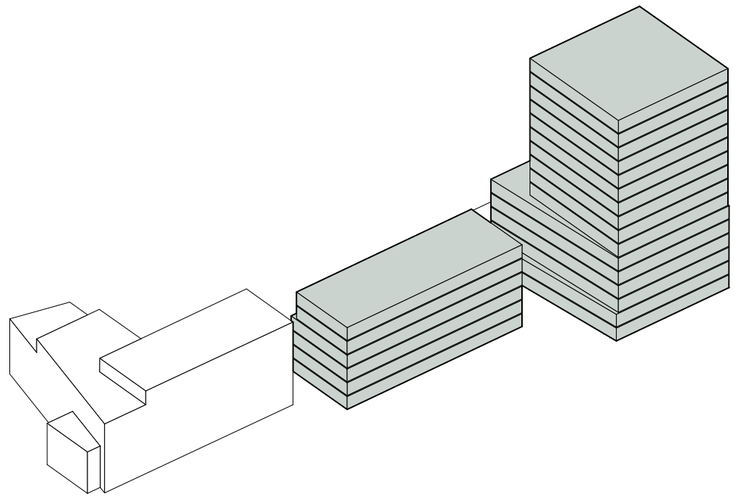
We onderzoeken daarnaast graag een verbreding in de doelgroepen, die ook het woonconcept 'klein huis, groot wonen' - dat we hieronder uitleggen – omarmen. Dit kunnen bijvoorbeeld gezinswoningen zijn op de begane grond, of gelijkvloerse appartementen voor ouderen. Zo ontstaat er een woongebouw dat de buurt weerspiegelt en een mix van bewonersgroepen huisvest. De gedeelde voorzieningen moedigen sociale interactie in het gebouw en de buurt aan.

Het woonconcept: klein huis, groot wonen
Dit concept draait om betaalbare, compacte meerkamerappartementen met een bandbreedte in oppervlakte van <50 m² tot 100m² GO. Zie QR code voor meer informatie in de Woonvisie. Dankzij functioneel ontwerp en slimme inrichting blijft het comfort behouden. Wanneer we een groot deel van de kleinere appartementen (<50m² GO) aanbieden onder de sociale huurgrens, blijven de woningen betaalbaar zonder dat ze inboeten op kwaliteit. 10% van de vloeroppervlakte van het woongebouw wordt ingezet voor collectieve (niet-wonen) voorzieningen zoals een tuin, werkplaats, sportschool, bioscoop en gameroom welke het wooncomfort versterken en sociale interactie bevorderen. Voor de binding met de buurt onderzoeken we daarnaast de behoefte of zij gebruik willen maken van buurtvoorzieningen.

Co-living: flexibiliteit en community
Flexibele huurcontracten maken het mogelijk om eenvoudig van appartement te wisselen of woonruimte aan te passen. Het concept stimuleert co-living door de mix van privé en gedeelde ruimtes. De gedeelde voorzieningen en de communitygerichte aanpak bevorderen een gevoel van saamhorigheid; ideaal voor bewoners die sociale interactie zoeken.

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid
De ligging dichtbij centrum en station en de behoeftes van de doelgroepen sluiten aan bij de trend van autovrij wonen. Het gebouw wordt duurzaam ingericht met energiezuinige installaties en flexibele indelingen, zodat appartementen in de toekomst eenvoudig aangepast en/of samengevoegd kunnen worden.

Synergie met de Niemeyerlocatie
De combinatie van wonen en werken maakt dit project uniek. De nabijheid van de Niemeyerfabriek, die zich richt op digitale innovatie en (jong) talent, versterkt de verbinding tussen co-working en co-living. Dit creëert een levendige omgeving waar wonen, werken en sociale interactie centraal staan. Door een divers aanbod van woningtypes en gedeelde voorzieningen ontstaat een duurzame en inclusieve leefomgeving.



Open voor ontmoeting.
Van gesloten fabriekspoorten
naar een bruisend terrein waar
techbedrijven, bewoners en bezoekers
elkaar vinden tussen historische
gebouwen en nieuw stadsgroen.

Niemeyer in 6 doelstellingen

De rode draad in het masterplan voor Niemeyer bestaat uit 6 doelstellingen. Die zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ze vormen een leidraad voor de verdere ontwerpen van de gebouwen, de ingrepen én voor de invulling in het fabriekscomplex en de nieuwbouw ernaast. Thema's die voor de stad en de toekomst van de Niemeyer locaties belangrijk zijn, worden hierin geborgd.

A VERANKERING IN DE STAD

B BEBOUWING

C LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE

D MOBILITEIT

E PROGRAMMA

F BORGING

Sommige doelstellingen bestaan uit meerdere delen. Die behandelen we op de volgende pagina's.
Zie de QR code hiernaast voor de verdiepende stukken:
— Planbeschrijving Fabrieksensemble
— Planbeschrijving Openbare Ruimte
— Planbeschrijving Woonensemble

Downloads →
Verdiepende stukken

A

VERANKERING IN DE STAD

Aanhechting omgeving



Doel: Aan alle grenzen met de omgeving laten we het Niemeyer terrein aansluiten op het stedelijk en landschappelijk weefsel van de stad. Op lege of niet functionerende plekken kiezen we voor een invulling waar de nieuwe functie goed in past.

Het Niemeyer terrein wordt onderdeel van de nieuwe stedelijke structuur van het Spoorpark. Hier wordt het complex toegankelijk gemaakt en krijgt het functies die interacteren met het park. Verder krijgt het fabriekscomplex een helder adres aan de Paterswoldseweg. Dat ontstaat door de hoofdentree en de restauratie van de oude gevel. Aan de kant van de Piet Heinstraat zal een nieuw gebouw toegevoegd worden dat daar bijdraagt aan de reparatie van het fabriekscomplex. De schaal, oriëntatie en functie zullen daar zoveel mogelijk bij aansluiten.

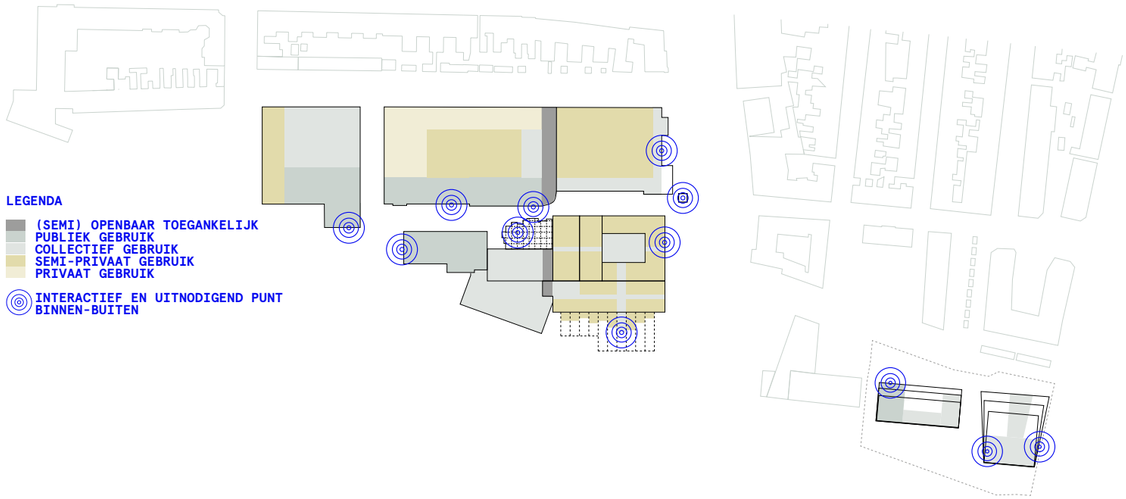
De Piet Heinstraat zal een prettige, beschutte en besloten buurtplek blijven voor de huidige bewoners. De plannen voor Niemeyer worden hier zorgvuldig op aangesloten. Het gebied en de omgeving lenen zich straks voor ommetjes en bieden aangename rust- en verblijfplekken zonder verkeer. De Industriestraat is geen onderdeel van de hoofdverkeers-ruimtes in de buurt. Het wordt een interne straat met pleinen en een uitnodigende verblijfsruimte voor de voetganger. Dit wordt het bruisende hart van Niemeyer.

Theodorus Niemeyerstraat
Het parkeerterrein aan Theodorus Niemeyerstraat vraagt om aanpassing.

Het bood in het verleden ruimte aan een badhuis, opslag, kantoren en parkeer-plekken. Het terrein wordt nu nauwelijks gebruikt en voegt niets toe aan de omgeving. In de nieuwe opzet zal dit terrein aansluiten bij de Badstratenbuurt en onderdeel worden van de nieuwe stedelijke en landschappelijke structuur van het Spoorpark. Dat zorgt voor twee gezichten:

- Nieuwbouw zal met grotere afmetingen en schaal passen bij de stations-ontwikkeling.
- Het historische badhuis en woningen die veel interactie met de straat hebben, bouwen voort op de kleinschaligheid van de Badstratenbuurt.

Openbaar versus prive

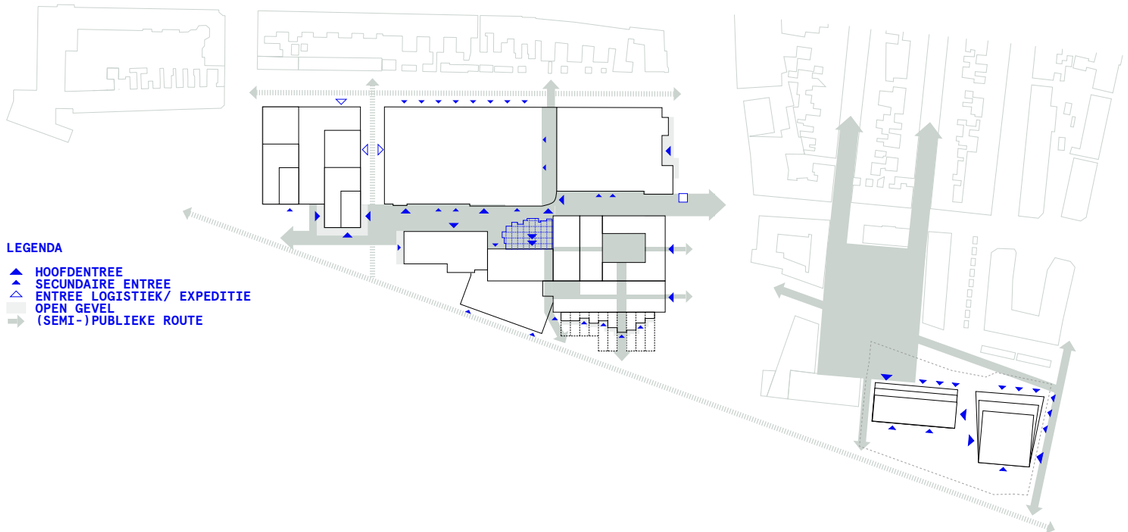


Doel: Het waarborgen van het openbare karakter van het Niemeyer terrein. Op beeldbepalende plekken zullen de fabriek, het omliggende terrein en het nieuwe woonensemble worden opengesteld voor het publiek.

Op de twee terreinen komen een aantal publieke ruimtes die de interactie tussen binnen en buiten bevorderen. Uitnodigende functies zorgen voor levendige plinten, aantrekkelijke verblijfsplekken en het versterken van het programma op de begane grond.

Het gebied krijgt geleidelijke overgangen van (semi) openbaar toegankelijk, publiek gebruik, collectief gebruik, semi-privaat gebruik tot privaat gebruik. Prominente plekken worden meer publiek en minder prominente plekken kunnen meer privaat worden ingericht. Het spoorpark is het meest publieke gedeelte op het terrein en heeft een projectoverstijgende rol in het stedelijk raamwerk.

Publieke routing en positie entrees



Doel: De bestaande en nieuwe gebouwen op Niemeyer en aan de Theodorus Niemeyerstraat krijgen een logisch adres in de stad. Zo sluiten ze aan op de publieke routing vanuit de omgeving en worden ze bereikbaar en zichtbaar.

De meeste entrees van de oude fabriek liggen aan de Patersewoldseweg en de Industriestraat. Hier vinden we ook de meest toegankelijke en transparant vormgegeven gevels en plinten. Er is een sterke samenhang tussen gebouw en landschap. Het 'complex van gebouwen' heeft toegangen (en adressen) aan alle kanten met zorgvuldig ontworpen overgangszones. Dat zorgt voor een sterke samenhang tussen gebouw en landschap. Bij de entrees maken we onderscheid tussen hoofd-, secundaire en logistieke entrees. Op plekken waar iets extra's nodig is om het gebouw opener te maken richting omgeving, komen open gevels.



PARTICIPATIEBIJEENKOMST, JANUARI 2025



Goede buur

Doel: Een betrokken en betrouwbare buur zijn.

Dat willen we bereiken door actief contact te onderhouden met omwonenden, gebruikers en betrokken Groningers. We nemen hun wensen serieus en spelen er zichtbaar op in. Zowel tijdens als na de ontwikkeling van Niemeyer.

Voor Niemeyer zijn de directe buren belangrijk. In het verleden had familiebedrijf Niemeijer daar veel oog voor. Men snoeide bomen en nodigde omwonenden uit voor het (beroemde) schaaktoernooi in de winter. Ook in de toekomst wil Niemeyer een goede buur zijn.

De participatiestrategie in het Vestigingskader omschrijft in 3 fasen hoe we dat willen invullen. Hieronder staan de fasen beschreven. De volledige strategie is ook terug te vinden in het participatieverslag. In het participatieverslag wordt ook het vervolg toegelicht, zoals het Omgevingsprogramma en bijbehorende procedures. Zie de QR-code op deze pagina.

Fase 1: planvorming
Hierin maken we kennis met omwonenden, gebruikers en betrokken Groningers.

Niemeyer stelt zich voor hen open. De omwonenden zijn (middels inloopbijeenkomsten, dialoogsessies en koffiemomenten) op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen op het terrein en het vormen van het Ontwikkelkader. De participatie is veelal verdeeld in: fabriek, hotel, wonen en openbare ruimte. Meer details hierover staan in het participatieplan en participatieverslag.

Fase 2: uitvoering
Hierin bouwen we aan eigenaarschap van de gebruikers én de buurt. Dit is het vervolg op de participatie tijdens het ontwikkelkader.

Voor de stad zijn meerdere grote en kleine evenementen en rondleidingen georganiseerd. Hoogtepunt was de open dag met 4500 bezoekers. De gebruikers hebben we in de eerste fase betrokken door de fabriek open te stellen voor toekomstig partners en evenementen in de fabriek te organiseren. Hiermee legden we de basis voor de Niemeyer-community . Een uitgebreid overzicht van evenementen en bijeenkomsten staat in het participatieverslag.

Fase 3: exploitatie
Hierin zetten we in op continuïteit in draagvlak. Niemeyer is en blijft een plek van de stad en gedragen door de stad.

Na het opleveren van het ontwikkelkader begint fase 2 van de participatiestrategie; de uitvoeringsfase. In deze fase blijft Niemeyer een goede buur voor de omgeving en de stad. We zijn betrokken en aanspreekbaar voor vragen, opmerkingen of zomaar een praatje over de uitvoering. Het Niemeyer team is hiervoor het aanspreekpunt.
We blijven communiceren via de huidige (en wellicht nieuwe) methoden. Zo willen we ons enthousiasme over de waarde van Niemeyer blijven delen met iedereen die dat aangaat.

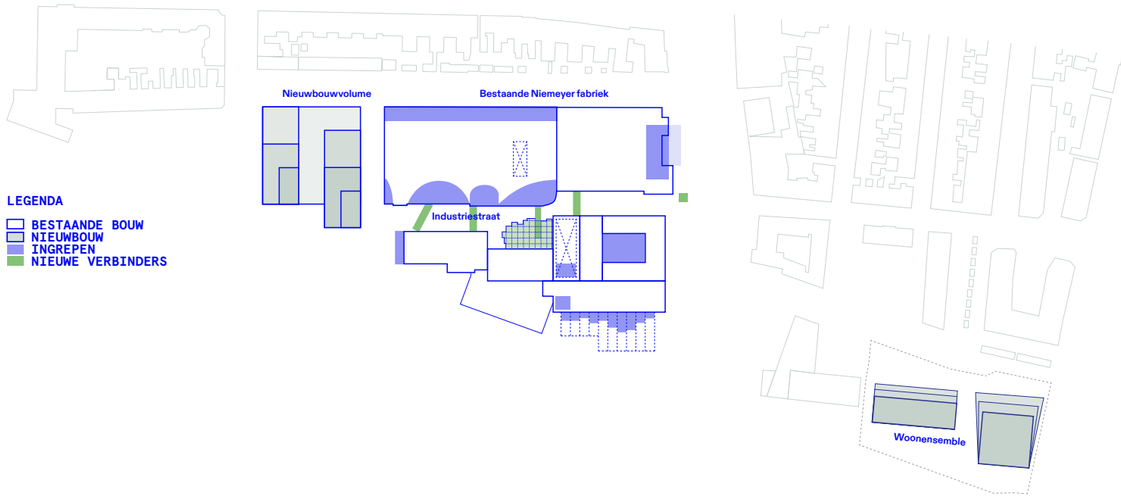


MET DE KEET IN DE WIJK - LAANHUIZEN, DECEMBER 2024

Downloads→
Niemeyer
Participatieverslag
Ontwikkelkader

B

BEBOUWING



Oud- en nieuwbouw op de voormalige Niemeyer terreinen vormen samen de nieuwe tijdslaag van Niemeyer.
Ze worden hiermee onderdeel van de 'groeibriljant' die het complex ooit was. We brengen ze met elkaar in balans, zowel in massa als in verhoudingen onderling. De gebouwen op het Niemeyer terrein worden letterlijk en figuurlijk geopend en gaan een interactie aan met de publieke ruimte.

Zeven gebouwen zullen worden gerenoveerd. Elk bieden ze een ongebruikelijke diversiteit aan ruimtelijke invullingen. Het project is niet alleen maar gericht behoud of op het realiseren van een puur nieuwbouwervaring. Dit zijn twee benaderingen die normaal gesproken strikt gescheiden worden, maar door ze juist te combineren ontstaan spannende contrasten en tegenstellingen die het nieuwe Niemeyer-terrein zullen karakteriseren.

De fysieke aanpassingen in de bestaande fabriek zorgen, samen met de nieuwbouw, voor een maximale diversiteit aan ervaringen die uitnodigen tot interactie van de gebruikers.

Door het introduceren van uiteenlopende ruimtelijke invullen ontstaat een gelaagde architectuur die ruimte biedt aan verschillende vormen van werken, denken en maken. Deze complexiteit bevordert een open en flexibele programmering waarin ontmoeting, samenwerking en experiment vanzelfsprekend worden.

De bebouwing op de Niemeyer terreinen is te verdelen in de volgende categoriën:
- Bestaande bouw
- Te slopen delen
- Te restaureren elementen
- Ingrepen om fabrieksgebouwen te openen naar de stad
- Nieuwe verbinders, voor een heldere routing en logistiek in de fabriek
- Nieuwe tijdslagen in massa, het hotel en het woonensemble

Bestaande situatie en sloop

Bestaande situatie
Doel: We behouden zoveel als mogelijk en zetten de gebouwen in binnen hun mogelijkheden en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Wij zijn ervan overtuigd dat behoud en vernieuwing elkaar kunnen versterken. Waar mogelijk behouden we de oorspronkelijke structuur en het karakter van bestaande gebouwen. We willen ze een nieuwe invulling geven die recht doet aan de cultuurhistorische waarden.

De uitgangspunten van de restauratievisie zijn daarbij onze leidraad.

Het terrein bevat gebouwen uit verschillende bouwperiodes, elk met hun eigen architectonische identiteit, schaal en ruimtelijke kwaliteit. Variaties in bouwhoogte, materialisering en de inval van daglicht geven elk gebouw een unieke potentie. Deze verscheidenheid is geen belemmering, maar juist de basis voor een gelaagde, betekenisvolle herontwikkeling.

Door zorgvuldig om te gaan met de bestaande gebouwen en hun karakteristieken als uitgangspunt te nemen, creëren we een toekomst-bestendig ensemble waarin verleden en toekomst samenkomen.

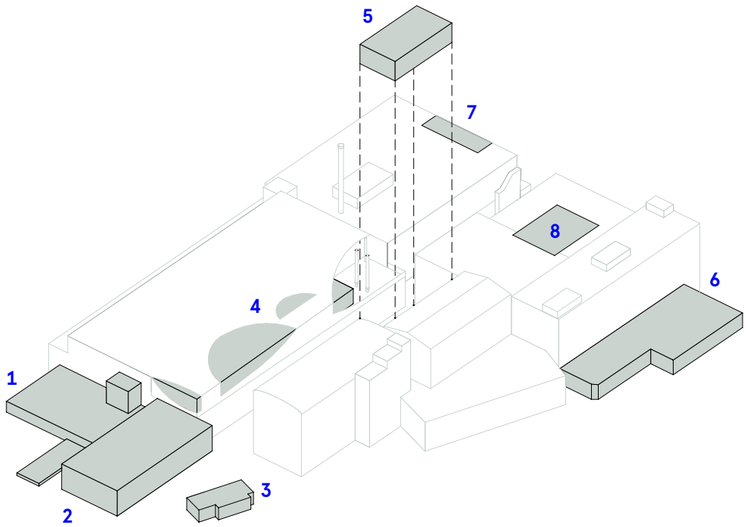
Sloop / oogst (in grijs)
Doel: We behouden zoveel mogelijk, maar we slopen wat niet bijdraagt aan het openstellen van de fabriek en het herbestemmen van de ruimtes. We oogsten de materialen die we kunnen hergebruiken.

We willen het karakter van het terrein borgen, maar we moeten ook erkennen dat sommige onderdelen niet passen binnen de ambitie om de fabriek open te stellen en de ruimtes te herbestemmen. Gebouwen of gebouwdelen die een herbestemming in de weg staan worden zorgvuldig gesloopt. Redenen om delen te slopen zijn bijvoorbeeld: belemmeringen in vrije hoogte en het niet voldoen aan daglichtvereisten. Slopen doen we wanneer dat kan volgens het circulaire principe: we hergebruiken zoveel mogelijk.

Deze ingrepen stellen ons in staat de historische waarde van het complex te behouden, terwijl we de gebouwen een eigentijdse en functionele invulling geven die de toekomst omarmt.

DE TE VERWIJDEREN DELEN

1 LAADDOK
2 OPSLAGLOODS
3 LOS GEBOUW
4 DAK ART
5 HART VAN HET PLAN
6 AANBOUW AAN SPOOR
7 GEVEL SHAGFABRIEK
8 OUDE BINNENPLAATS



Restauratie

Doel: We restaureren gebouwen binnen de kernwaarden van het erfgoed. Kenmerkende gevels brengen we waar mogelijk terug in oude staat. Waar nodig maken we ze meer open naar buiten.

De restauratie is gericht op het zoveel mogelijk behouden en herstellen van de oorspronkelijke gebouwen. Daarbij nemen we als uitgangspunt de cultuur-historische waarde en de functionele, pragmatische aard van de fabriek. Waar mogelijk renoveren we de gevel in oude staat, maar dan volgens de eisen van nu. Zo behouden de gebouwen hun historische identiteit terwijl ze voldoen aan moderne standaarden. Dit sluit aan bij de kernwaarden van het erfgoed en resulteert in een subtiele, maar respectvolle transformatie.

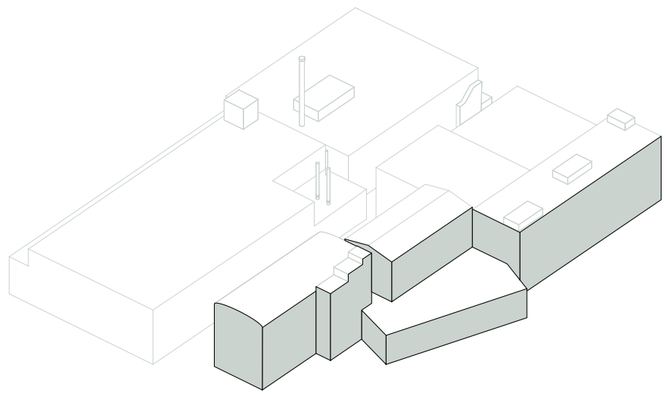
Waar restauratie alleen niet genoeg is, moeten gevels worden aangepast. Dat worden eigentijdse renovaties die zorgen voor een verbeterde routing, daglichtinval of aansluiting op nieuw gebruik. Ze voegen hedendaagse elementen toe die naadloos integreren met de bestaande. De gebouwen behouden zo hun karakter, maar krijgen ook de flexibiliteit die nodig is voor toekomstig gebruik.

Voor sommige delen zullen gevel-aanpasingen niet volstaan. Dan kiezen we voor ingrijpender verbeteringen, zoals het ‘unboxen’ van een ruimte. Daarbij opent de nieuwe architectonische vormgeving het gebouw naar de stad en haar omgeving. Deze ingrepen versterken de relatie van de fabriek met de stad en creëren nieuwe ruimtelijke mogelijk-heden die de functionaliteit van het terrein vergroten.

Op enkele plekken zijn gevels gesloopt of waren ze oorspronkelijk niet aanwezig, bijvoorbeeld daar waar een deel van een gebouw is verwijderd.

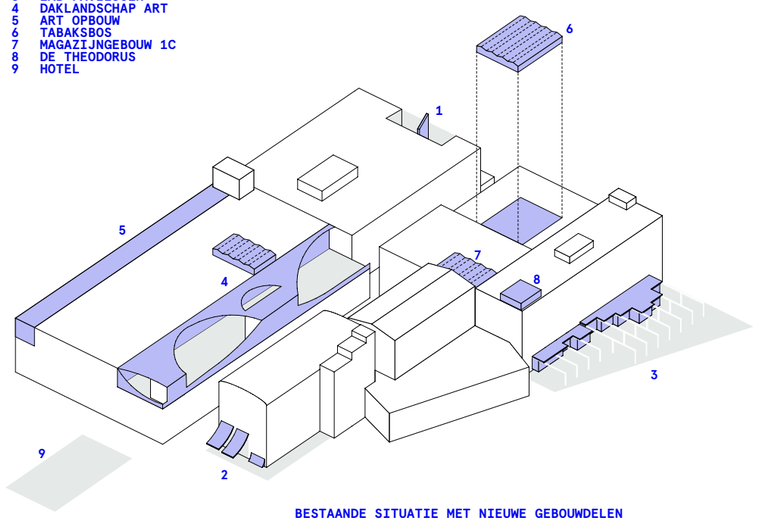
Daarvoor worden nieuwe gevels ontworpen, die de industriële esthetiek respecteren maar ook een eigentijdse uitstraling toevoegen. Zo ontstaat een dynamische en tijdloze architectuur, waarin verleden en toekomst samenkomen en elkaar versterken.

Nieuwe ingrepen: de deur los
Voor de gevelingrepen kiezen we pragmatische, spontane en no-nonsense methode: we improviseren met materialen en technieken van toen en nu. Zo ontstaat een collectie van verrassende en vervreemdende ingrepen met contrasten in materiaal, vorm en kleur. Bovendien bevorderen we daarmee de circulariteit en duurzaamheid. We halen liever weg dan dat we toevoegen. De ingrepen zullen in het fabriekscomplex niet de boventoon voeren.



Bestaande fabrieksgebouwen openen naar de stad

1 OPEN STADSGEZICHT
2 BURLEY BAR & RESTAURANT
3 LAB PAVILJOEN
4 DAKLANDSCHAP ART
5 ART OPBOUW
6 TABAKSBOS
7 MAGAZIJNGEBOUW 1C
8 DE THEODORUS
9 HOTEL



BESTAANDE SITUATIE MET NIEUWE GEBOUWDELEN

Doel: de ingrepen op het Niemeyer-terrein vormen een nieuwe tijdslaag in de geschiedenis van Niemeyer. Ze stellen het fabriekscomplex en terrein open naar de stad. Nieuw elan en zichtbaarheid zijn hierbij sleutel-woorden. De nieuwbouw past binnen de minimale en maximale bouwhoogte en binnen de daarvoor aangegeven footprint die wordt beschreven in het Vestigingskader. Hiermee ontstaat aanhechting op het omliggende stedelijk weefsel.

De gebouwen zijn vaak te donker (en te diep) zijn om goed te kunnen gebruiken in deze nieuwe tijd. Daarom stellen we voor om elk gebouw te openen, binnen de kernwaarden van de restauratievisie. Zo komt er meer licht en ruimte in de gebouwen en kunnen ze een nieuwe invulling krijgen. Ook ontstaat er een nieuwe relatie tussen binnen en buiten en tussen de gebruikers en de publieke ruimte. Niemeyer wordt hiermee geopend! De ingrepen zorgen ervoor dat de afzonderlijke gebouwdelen als eenheid én als in de tijd gegroeid afleesbaar blijven. We creëren een collectie van prikkelende overgangen door de ‘fabrieksdozen’, die nu vrij gesloten zijn, letterlijk te openen. Zo ontstaat een ruimtelijk spel tussen het omhulsel en de binnenkant. Dat prikkelt de nieuwsgierigheid, verleidt om verder te kijken en verrast.

Het resultaat: aantrekkingskracht tussen publieke ruimte en fabriek die een levendig en sociaal stuk stad creëert.

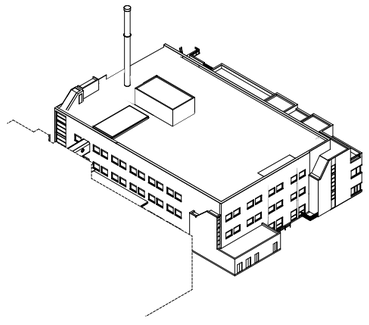
Op de volgende pagina's tonen wij een selectie van de ingrepen. Voor een volledig overzicht verwijzen wij naar Deel C (zie QR code aan de start van dit hoofdstuk).

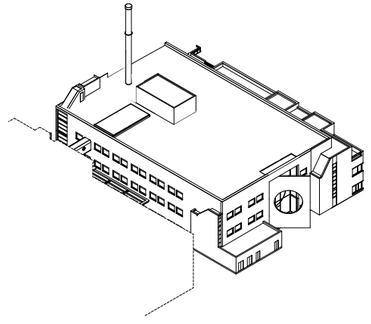
Open stadsgezicht



Het noordelijke (en nieuwste) gebouw op het Niemeyerterrein is het zichtbaarst vanuit de stad. Het is nu een vrij gesloten deel van het stadgezicht, maar we willen het open en uitnodigend maken; een symbool voor de toegankelijkheid van Niemeyer voor de gebruikers en de stad. Om dat te bereiken, stellen we voor een deel van de gesloten gevel te transformeren in een taatsdeur. Het wordt een semitransparante deur die een visuele en fysieke opening naar de binnenkant vormt. Zo kunnen voorbijgangers en bezoekers direct de toekomstige cultuuractiviteiten ervaren. Het creëert niet alleen een visuele verbinding, maar maakt ook de cultuur en dynamiek van het gebouw voelbaar en zichtbaar voor de stad.

Een taatsdeur is een deur die om zijn verticale as draait. Die as zit niet aan het uiteinde van de deur, maar bijvoorbeeld op 1/5 of 2/5 van de breedte. De punten waar de deur op draait, heten ‘taatsen’ en zitten aan de boven- en onderkant van de deur.













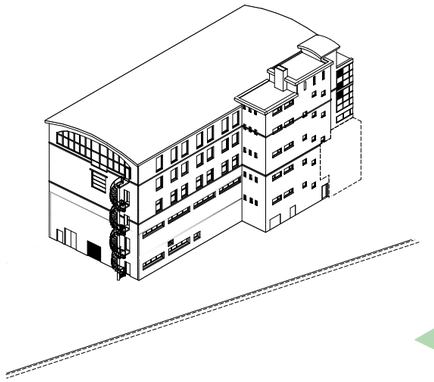


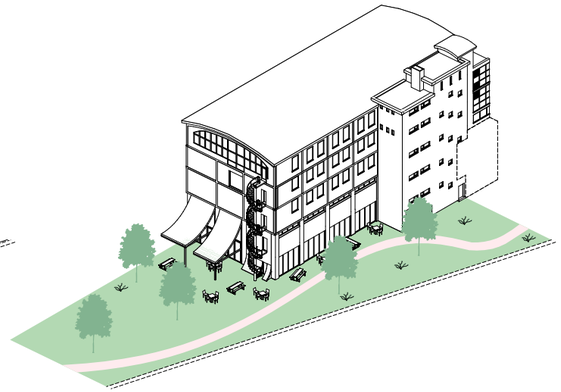
IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Burley bar & restaurant



Het Burleygebouw heeft een markante boogvormige dakstructuur en een venster gericht op de westzijde van de stad, waar het nieuwe stadsdeel De Suikerzijde wordt ontwikkeld. Het gebouw ligt op een prominente plek dicht bij het spoor en de kopse kant ligt volledig in het spoorpark. Op de begane grond en eerste verdieping is de kopgevel nu gesloten. Om de levendigheid in de plint te vergroten en de levendigheid aan de kant van het park te versterken, stellen we voor om aan die kant subtiel een deel van het metselwerk binnen de betonstructuur open te vouwen. Zo ontstaat een transparante gevel met een deels overdekt terras, waardoor de relatie tussen binnen en buiten sterker wordt.







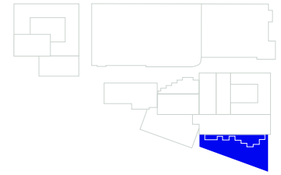






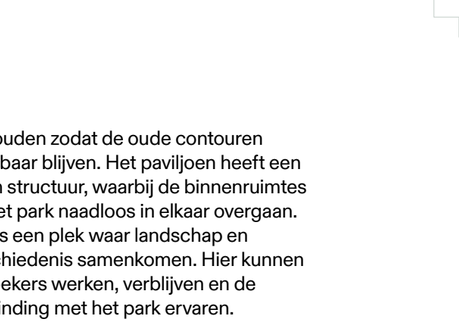


Lab Paviljoen



Aan het spoor komt een nieuw paviljoen als parkentree naar de Shared Facilities (zie verderop in dit document). Wanneer we de gesloten gevels van de bestaande uitbouwen verwijderen en die vervangen door volledig glazen gevels, ontstaat een sterke verbinding tussen binnen en buiten. De betonnen constructie en fundamenten van de aanbouwen blijven behouden zodat de oude contouren zichtbaar blijven. Het paviljoen heeft een open structuur, waarbij de binnenruimtes en het park naadloos in elkaar overgaan. Het is een plek waar landschap en geschiedenis samenkomen. Hier kunnen bezoekers werken, verblijven en de verbinding met het park ervaren.









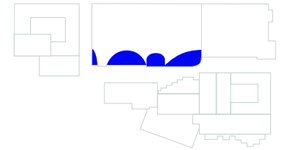




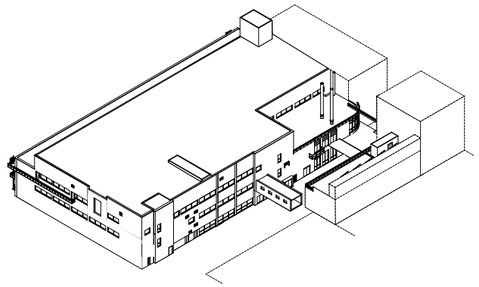


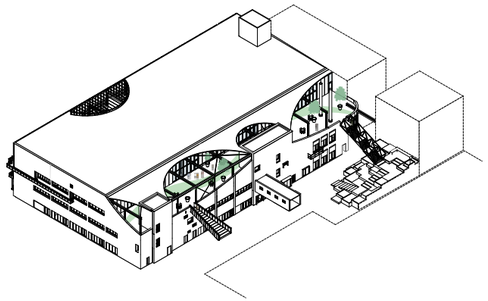
IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Daklandschap ART



Het gebouw van de voormalige Afdeling Ruwe Tabak (ART) is nu vrij gesloten en naar binnen gekeerd. Wanneer we op geselecteerde plekken het staaldak en de gevels “opensnijden", ontstaat een nieuw gebouw met een open en uitnodigend karakter. Er bovenop komt een bijzonder dakterras op het zuiden. Dit terras verbindt de verschillende functies met elkaar en biedt een spectaculair uitzicht op de oude fabriek. Het dakterras is deels beschikbaar voor huurders van aangrenzende ruimtes, maar draagt vooral in uitstraling bij aan het publieke karakter van de plek. Het nodigt daarom uit tot divers gebruik. Het is niet alleen geschikt als plek om te verblijven, maar ook voor openluchtfilms, evenementen zoals markten of kleine festivals, en andere activiteiten die de gemeenschap samenbrengen. Het dakterras wordt een levendige ruimte voor verschillende soorten bijeenkomsten en activiteiten.







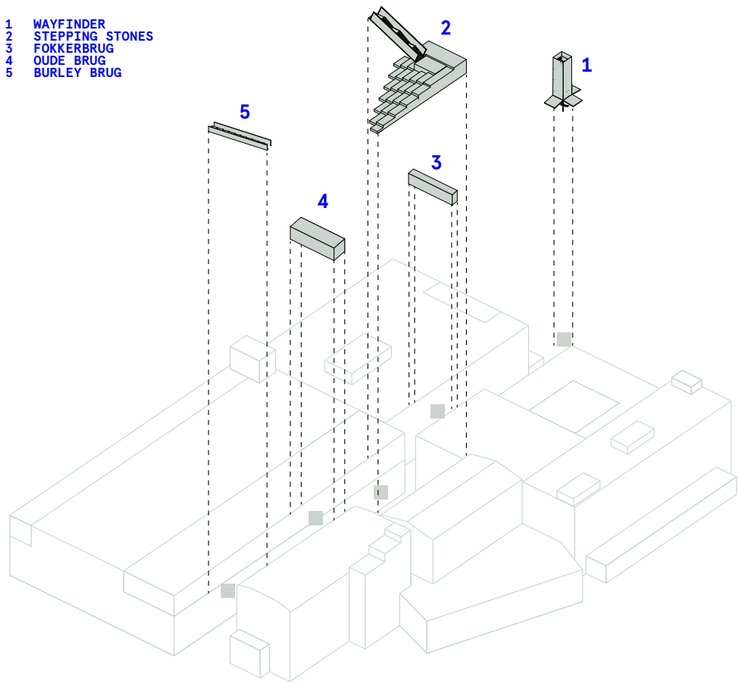






IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Verbinders



BESTAANDE SITUATIE MET NIEUWE VERBINDERS

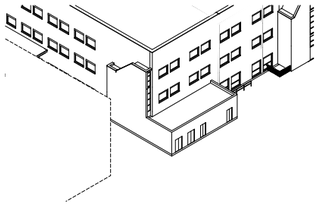
Doel: Het terrein toegankelijk, leesbaar en uitnodigend maken voor publiek gebruik. Dat doen we door het aanbrengen van een reeks wegwijzers die de routing en logistiek op het Niemeyer-terrein organiseren en versterken. Deze objecten, zoals trappen, bruggen en verzamelpunten, vormen een herkenbare familie die de publieke route rondom en door de fabriek structureert. Met hun krachtige vormgeving en industriële schaal geven ze richting, creëren ze duidelijke oriëntatiepunten en en maken ze het terrein nog aantrekkelijker om er te verblijven.

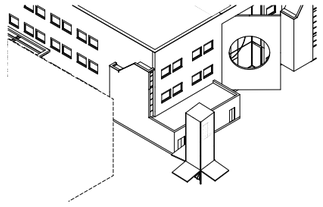
Op het terrein gaat een reeks architectonische objecten de logistiek en routing op een vanzelfsprekende en ruimtelijk krachtige manier organiseren. Ze verbinden de openingen in het fabrieks-complex tot een heldere, doorlopende publieke route die rond en dwars door de fabriek heen slingert.

Deze objecten hebben meer dan een puur functionele rol. Ze zijn ontworpen als ruimtelijke ankers die het gebruik sturen en de ervaring van het terrein verdiepen. Door hun publieke karakter nodigen ze uit tot verblijf, ontmoeting en beweging. De vormgeving is robuust, helder en expressie. Als geheel is het een architectonisch statement binnen het grotere geheel van het Niemeyer-complex.

Wayfinder

Het ontwerp van de wayfinder laat een visie van vernieuwing zien. Deze unieke, verticaal geplaatste verbinder staat op zichzelf en vormt geen directe fysieke verbinding tussen twee plekken. Hij heeft een signaalfunctie en werkt als herkenningspunt: een duidelijk punt om een bezoek te beginnen en je te oriënteren op het terrein. Voor een prachtig uitzicht over de fabriek en de stad kunnen bezoekers de wayfinder beklimmen.







Ontwikkelkader Niemeyer



Niemeyer in 6 doelstellingen



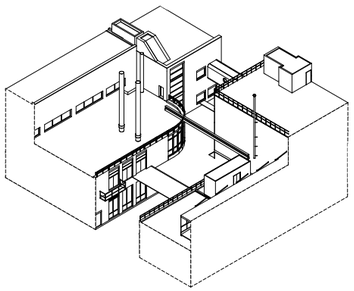


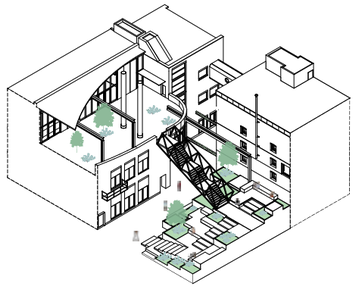
Stepping stones



De stepping stones brengen het hart van het plan tot leven: het plein naast het ketelhuis dat ooit het kloppend hart van de fabriek was. Om te beginnen hebben we al veel storende, rommelige elementen verwijderd. Dat geeft het centrum van het terrein meer lucht en ruimte. Het plein wordt vormgegeven als een doorlopend tapijt waarbij één hoek wordt opgetild. Dat stimuleert mensen om omhoog te lopen en zo op een laagdrempelige manier te bewegen.

Op het verhoogde deel van het plein vinden we de entree van de kantine en de hoofdtrap, die het plein verbindt met het dakterras. Het plein is deels verhard en biedt ruimte om te zitten en elkaar te ontmoeten. Andere delen zijn vergroend met bomen en planten. De gevelbeplating van gebouw 1C verdwijnt. Zo wordt de oude gevel, met de originele ramen en belettering, weer zichtbaar.







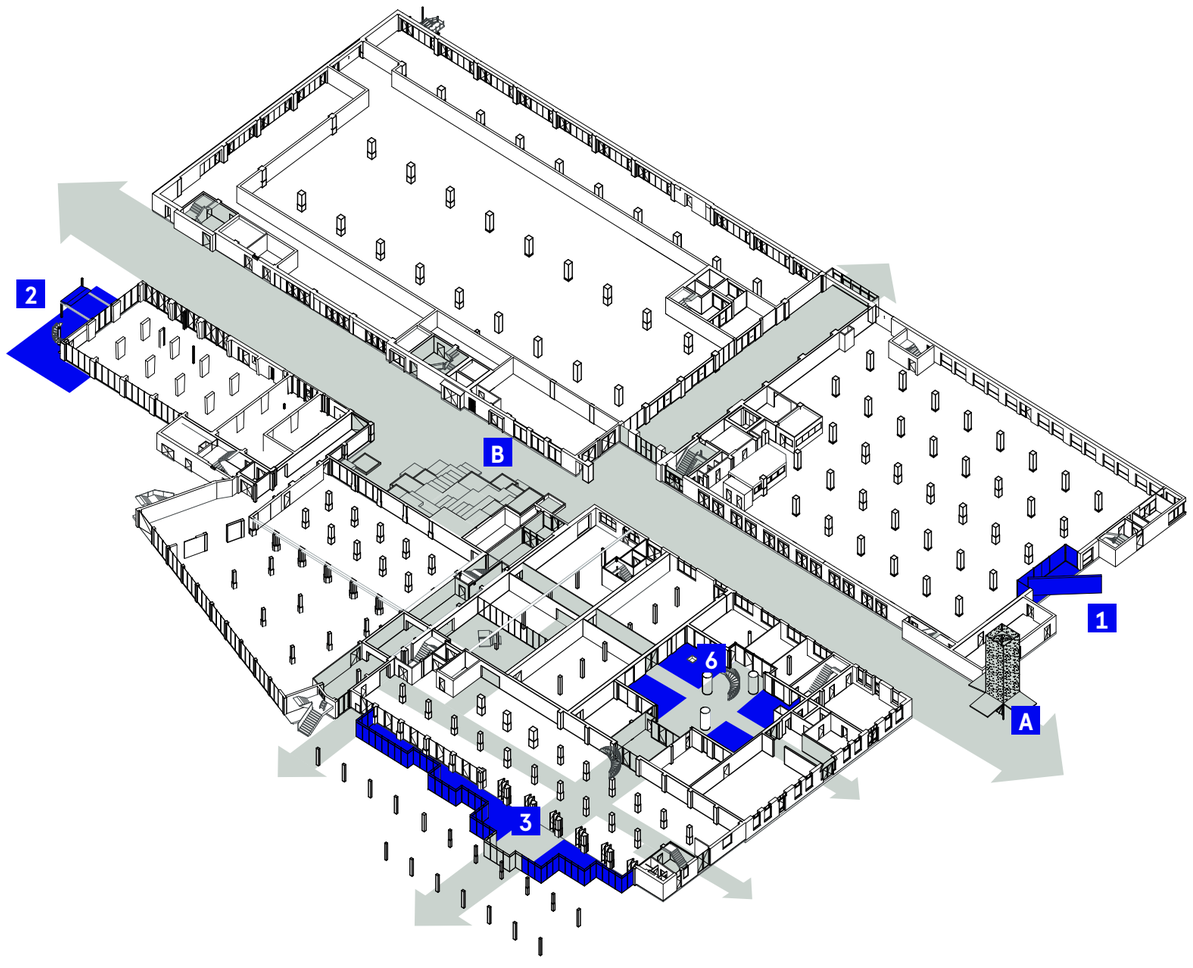




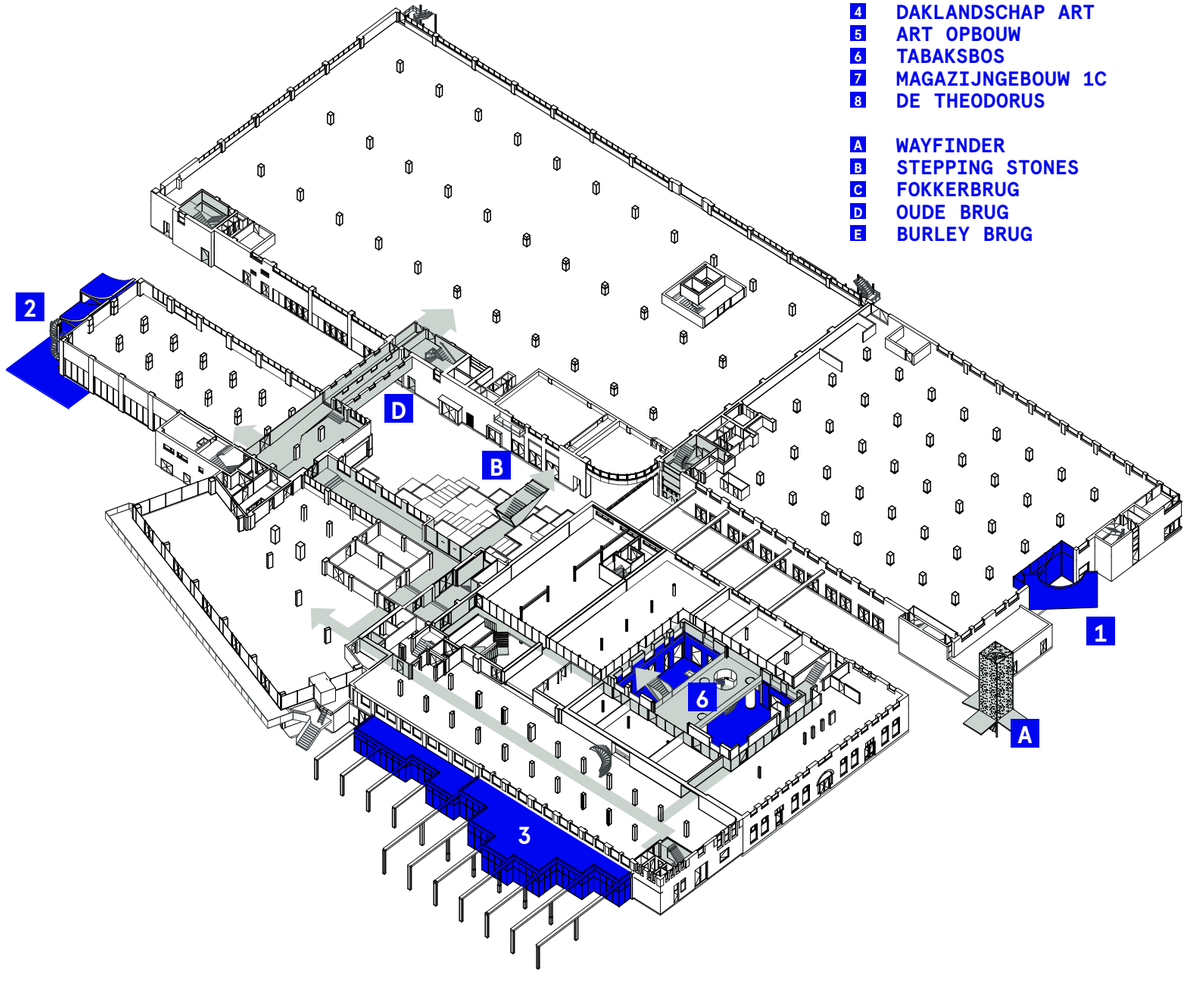


IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Begane grond



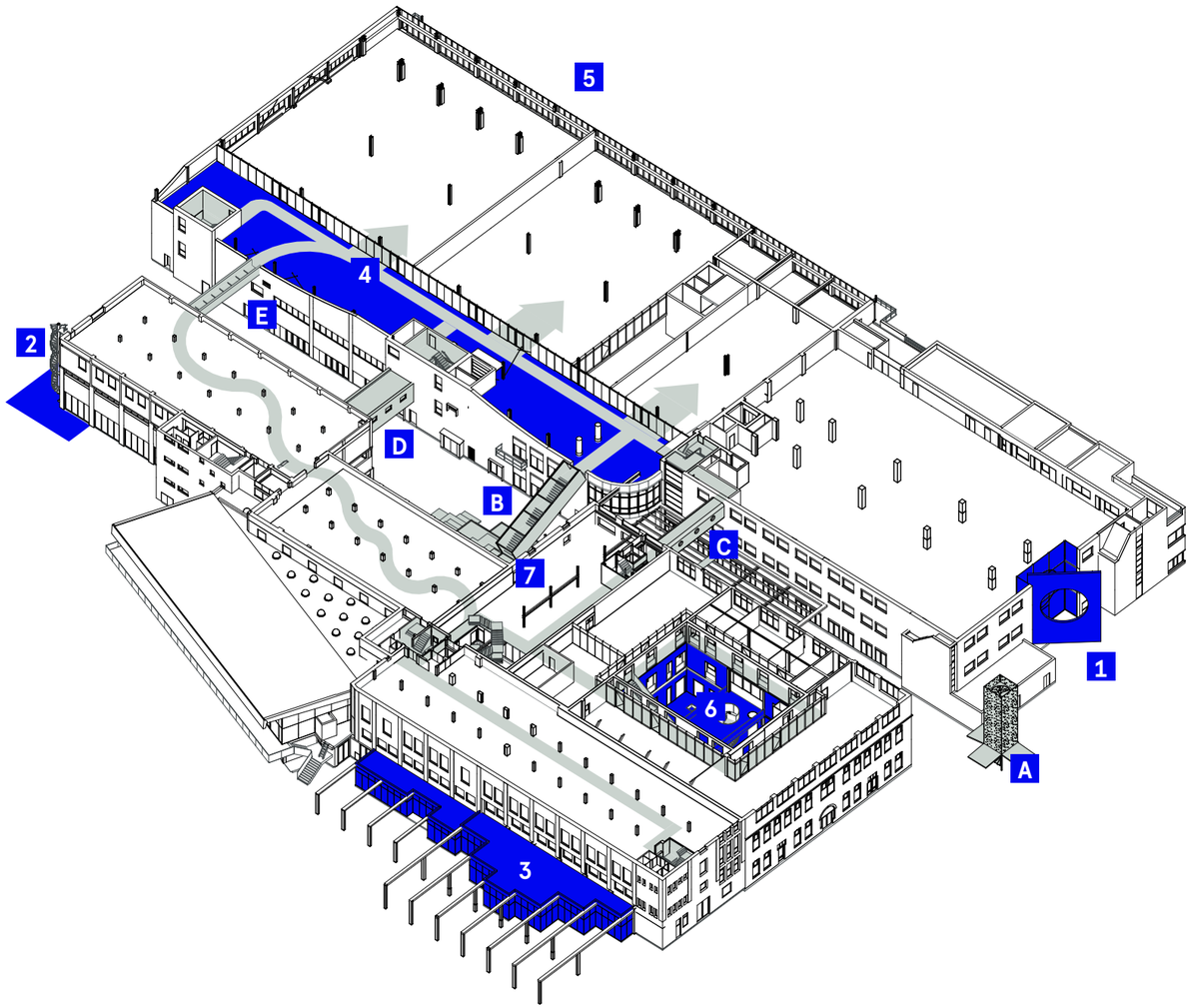
Eerste verdieping



1 OPEN STADSGEZICHT
2 BURLEY BAR & RESTAURANT
3 LAB PAVILJOEN
4 DAKLANDSCHAP ART
5 ART OPBOUW
6 TABAKSBOS
7 MAGAZIJNGEBOUW 1C
8 DE THEODORUS

A WAYFINDER
B STEPPING STONES
C FOKKERBRUG
D OUDE BRUG
E BURLEY BRUG

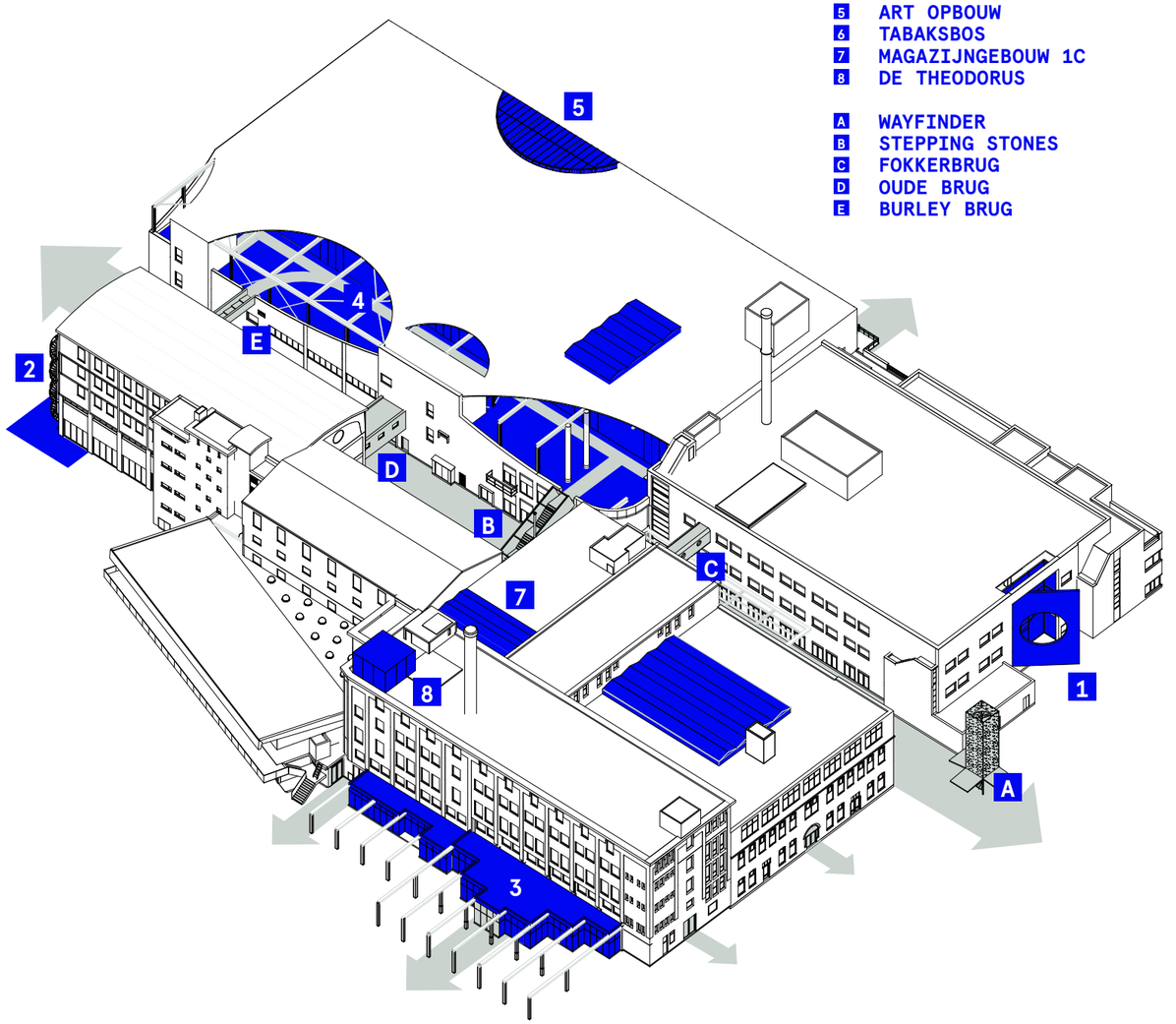
Tweede verdieping

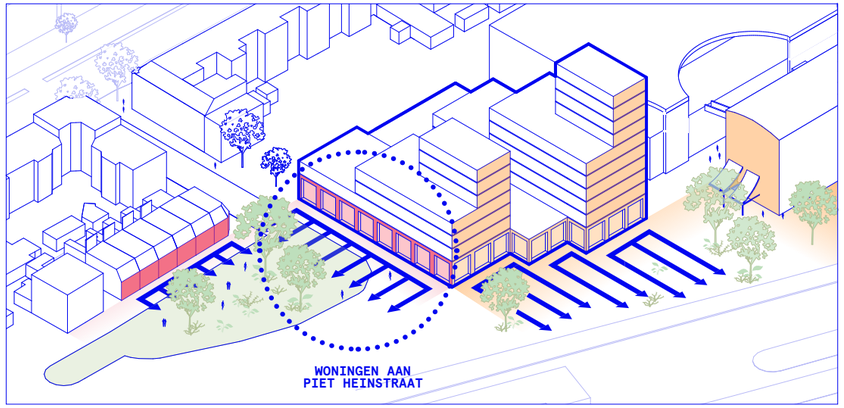


Dak

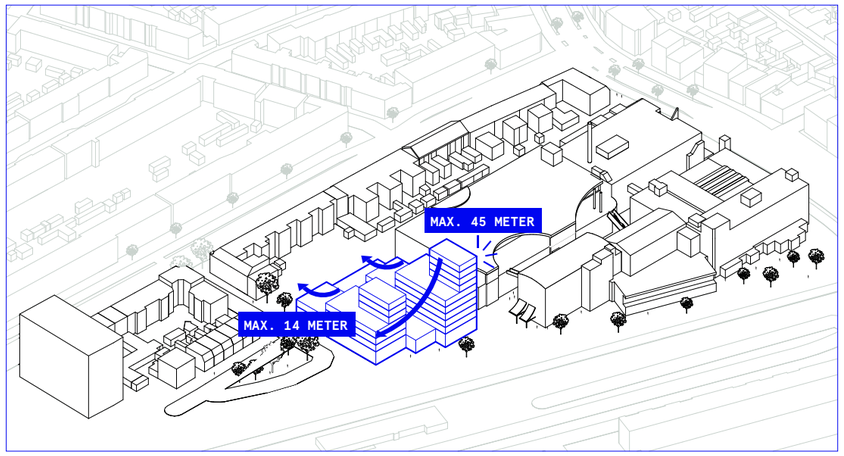
- 1 OPEN STADSGEZICHT
- 2 BURLEY BAR & RESTAURANT
- 3 LAB PAVILJOEN
- 4 DAKLANDSCHAP ART
- 5 ART OPBOUW
- 6 TABAKSBOS
- 7 MAGAZIJNGEBOUW 1C
- 8 DE THEODORUS

- A WAYFINDER
- B STEPPING STONES
- C FOKKERBRUG
- D OUDE BRUG
- E BURLEY BRUG

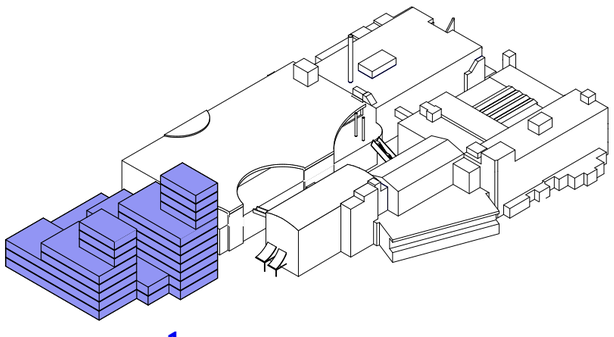




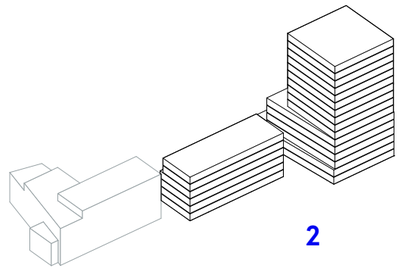
PROGRAMMATISCHE KAMELEON TUSSEN FABRIEK EN BUURT: WONINGEN



HET HOTEL HEEFT VARIËRENDE BOUWHOOGTES. HET GEBOUW ZOEKT AAN DE DORUS RIJKERSSTRAAT AANSLUITING IN BOUWHOOGTE. VERDER IS HET EEN TOEVOEGING AAN DE FABRIEK EN GEEN BUURT-/STADSGEBOUW. HET HOGERE ACCENT LIGT RICHTING DE INDUSTRIESTRAAT.



1



2

1 NIEMEYER HOTEL
2 NIEMEYER WOONENSEMBLE

Het nieuw te bouwen hotel

Doel: Het hotel speelt een functionele en een dragende rol voor het programma. Het verbindt en versterkt het geheel en het wordt een gezichtsbepalend onderdeel van een nieuwe tijdslaag.

We streven naar een architectuur die niet alleen het verleden respecteert, maar ook actief verbinding zoekt met de stad van nu. De nieuwbouw is erop gericht het terrein te openen, toegankelijk te maken en klaar te stomen voor nieuw gebruik. Duidelijke entrees, transparante plinten en ruimtelijke ingrepen die uitnodigen tot ontmoeting en interactie maken dat mogelijk.

Hotel als onderdeel van Niemeyer ensemble
Het hotel wordt een volwaardig onderdeel van het bestaande ensemble. Samen met de oude fabriek en diens toevoegingen vormt het een samenhangend geheel. Deze combinatie van oud en nieuw levert een nieuwe tijdslaag op waarin architectuur de onderlinge samenhang versterkt.

Nieuwbouw volume
De nieuwbouw voegt ruimtelijke diversiteit toe aan het terrein. We kiezen voor volumes die contrasteren met de bestaande gebouwen. Ze zijn bijvoorbeeld slanker, hoger of juist lager. Daardoor ontstaan er dynamiek en nieuwe zichtlijnen. Het hotel past qua uitstraling bij de industriële grond waar het op staat en in schaal bij de fabriek. De stedelijke kartelrand van de fabrieksgebouwen langs het spoor krijgt een vervolg in het volume van het hotel.

Die bestaat uit heldere, rechthoekige vormen in verschillende bouwhoogtes. Daarbij zoeken we aansluiting bij de hoogte van de buurpanden, met een hoger accent richting de Industriestraat.

Materialisatie
Elk volume krijgt een eigen basis-materiaal dat is geïnspireerd op de fabrieksarchitectuur. We passen materialen als staal, beton, glas, baksteen of golfplaat toe in hun oorspronkelijke, eerlijke vorm. Verschillende kleuren en texturen zorgen voor contrast tussen de volumes. Binnen elk volume is er ruimte voor accenten, bijvoorbeeld om het aan te laten sluiten bij de openbare ruimte. De bestaande staalkaart van de fabriek is hierbij de inspiratie.

Architectuur en relatie met de stad
De architectuur van het hotel representeert een nieuwe tijdslaag. Moderne technieken, hedendaagse architectuur en kunst worden verweven in het ontwerp. Het hotelgebouw is in compositie en architectuur een duidelijke toevoeging aan de bijna onnavolgbare bouwhistorie van de fabriek. Dit uit zich in een afwijkende compositie van (enkele) volumes en bijzonder materiaalgebruik. Hoewel elk volume een eigen beeldtaal kent, ontstaat er een vanzelfsprekende samenhang door contrasten en diversiteit – net zoals binnen het bestaande fabriekscomplex. Elk volume heeft een eigen identiteit, maar samen vormen ze een geheel. De nieuwbouw zoekt visueel en ruimtelijk aansluiting bij de oude fabriek, maar ook bij de omliggende buurt. Hierbij spelen elementen als gevelritmiek, gebouworiëntatie en vormgeving een belangrijke rol, naast schaal, functie en materiaalgebruik. Toch ligt de hoofdrol voor het hotel binnen het fabrieksensemble. De relatie met de buurt is ondergeschikt, maar wordt niet genegeerd. Op strategische plekken opent het gebouw zich naar de stad, geïnspireerd op industriële bewerkingen zoals vouwen of snijden. Hier kunnen kleuraccenten uit de oude fabriek terugkomen, wat uitnodigt tot interactie met de omgeving.

Programma en aansluiting op de buurt
Het hotel is de schakel tussen de grootschaligheid van de fabriek en de kleinschalige woonbuurt rondom de Piet Heinstraat. Zowel de programmatische als ruimtelijke aansluiting is naar aanleiding van een uitgebreid participatietraject besproken en waar mogelijk aangepast. Zo dienen bijvoorbeeld een aantal woningen als buffer tussen hotel en woonwijk. Hierbij kijken we niet alleen naar het programma, maar ook naar bouwhoogte en positionering van functies. Met slimme ontwerpoplossingen zorgen we ervoor dat het naastgelegen buurtje met speelmogelijkheden zijn beschutte karakter kan behouden en dat overlast kan worden beperkt.

Het hotel zal een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 11.500 m² BVO krijgen. Het biedt tussen de 120 (tot 140) kamers in diverse types en voor verschillende doelgroepen.

Er wordt ruimte geboden aan een parkeergarage en woningen die als buffer dienen richting de woonbuurt. Zo ontstaat een programmatische brug tussen de fabriek en de Piet Heinstraat. De architectuur blijft echter geworteld in het industriële karakter van het terrein, met duidelijke koppelingen in functie, schaal en ontwerp aan het fabrieksensemble.



DUIDELIJKE ENTREES, TRANSPARANTE PLINTEN EN RUIMTELIJKE INGREPEN NODIGEN UIT TOT ONTMOETING EN INTERACTIE.



ELK VOLUME KRIJGT EEN EIGEN BASISMATERIAAL DAT IS GEINSPIREERD OP DE MATERIALEN VAN DE FABRIEK.

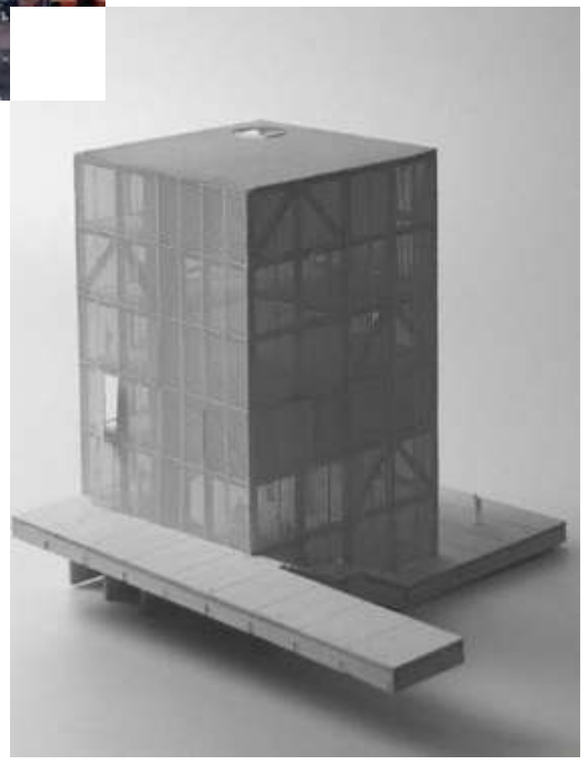
HET VOLUME BESTAAT UIT HELDERE, RECHTHOEKIGE VORMEN IN VERSCHILLENDE BOUWHOOGTES.



DE NIEUWBOUW VOEGT RUIMTELIJKE DIVERSITEIT TOE AAN HET TERREIN. WE KIEZEN VOOR VOLUMES DIE CONTRASTEREN MET DE BESTAANDE GEBOUWEN. ZE ZIJN BIJVOORBEELD SLANKER, HOGER OF JUIST LAGER. EN HET KAN GAAN OM EEN STAPELING VAN VOLUMES.

RUIMTE VOOR GROEN, BIODIVERSITEIT EN NATUURINCLUSIVITEIT IS ONDERDEEL VAN HET ONTWERP.





Nieuwbouw woonensemble

Doel: Met de nieuwbouw op het voormalige parkeerterrein herstellen we de levendigheid die deze plek ooit kenmerkte. We verbinden het terrein weer met de omliggende wijk en zorgen voor een naadloze overgang naar het spoorpark. Zo herstellen we de stedelijke structuur en creëren we een levendig kruispunt waar wonen, ontmoeten en beleven samenkomen.

Het Badhuis was een sociaal en gedeeld hart van de stad. We heractiveren deze waarden door het toevoegen van woningen, het versterken van het straatleven en het creëren van nieuwe ontmoetingsplekken.

Het woonconcept:
‘klein huis, groot wonen’
Het woonensemble is met name bedoeld voor jongvolwassenen en young professionals in Groningen. Zij vallen vaak tussen wal en schip op de krappe woningmarkt. Het concept ‘klein huis, groot wonen’ staat voor betaalbare, compacte meerkamerappartementen met slimme ontwerpen en gedeelde voorzieningen. Het biedt ook ruimte aan andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren. Zo ontstaat een gemengd woongebouw dat de buurt weerspiegelt en sociale interactie stimuleert.

Volume als ensemble in de stad
De nieuwbouw aan de Theodorus Niemeyerstraat maakt de Badstratenbuurt af en versterkt daar de stedelijke verbondenheid en de levendigheid. De nieuwe volumes verhouden zich subtiel tot de Badstratenbuurt en de stedelijke ontwikkelingen langs het spoor. De opbouw in massa heeft meerdere gezichten: het loopt trapsgewijs op richting de buurt en tegelijkertijd vormt het een stedelijk herkenningspunt aan het spoorpark.

We introduceren twee losse nieuwbouwvolumes waardoor er aan de zuidkant van de Badstratenbuurt een ensemble van drie gebouwen ontstaat. Deze volumes zijn in maat en schaal in evenwicht en wisselen in hoogte (19-50 meter) en breedte. Ze lopen, van de buurt af, trapsgewijs op. Daarmee ontstaat een geleidelijke overgang tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Dit geeft een gevoel van licht en lucht aan de kant van de buurt terwijl de groene structuren uit de buurt doorlopen in de gebouwen.

Aan de spoorkant ‘landen’ de volumes in het park. Het lagere volume van de hoogbouw gaat een relatie aan met de twee andere volumes om langs het spoorpark een samenhangende en herkenbare rand van de badstratenbuurt te maken. Hiermee sluit het middenvolume aan bij de grotere stedelijke contouren, terwijl het hogere volume de kruising van kanaal en spoorpark markeert en aansluit bij het stationsgebied. In de tussenruimtes verjongen we de gebouwmassa’s naar boven toe. Dat zorgt voor een aangename menselijke schaal en ruimte voor licht en voorkomt dat het voelt alsof er een wand tussen nieuwbouw en buurt staat.



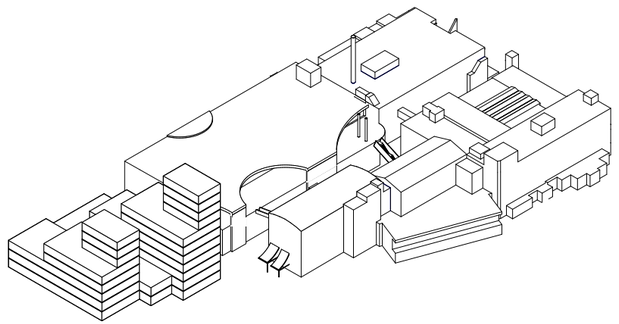
De markante plintlaag in de eerste twee verdiepingen zorgt voor een sterke verbinding met de buurt en het park. Deze plint biedt ruimte voor een divers programma en vormt een herkenbaar element dat de overgang van openbaar naar publiek gebied versterkt. Zo versterkt de plint de levendigheid van de buurt, de sociale interactie en de dynamiek van de omgeving.

Beeldkwaliteit en architectuur
Het bestaande beeld rondom de locatie heeft twee kanten: enerzijds zijn er de charmante, twee-laagse schippershuisjes met levendige straatjes en voortuintjes. Anderzijds zien we de grootstedelijke kantoorgebouwen en het Niemeyer complex. Samen creëren ze een verrassend, levendig palet. De nieuwe woongebouwen zijn groter dan de schippershuisjes, maar bouwen voort op dezelfde levendigheid en sfeer. Massa’s met open gevels die het gevoel van beeldhouwkunst geven, voordeuren aan de straat, gevelgroen en voelbare materialen benadrukken het woonkarakter. De gebruikte materialen zijn sluiten aan bij de sfeer van de Badstratenbuurt en het Niemeyer complex en vormen een collage die aangename contrasten creëert.

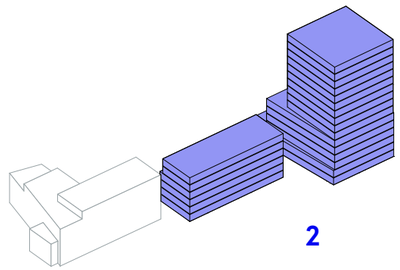
Eigentijdse veranda’s en open structuren
De gebouwen zijn geïnspireerd op de (afgebroken) veranda’s van het badhuis en de omkleedruimtes van het zwembad. Dat geeft ze een sterk gevoel van openheid. Het zijn geen gesloten blokken, maar transparante woongebouwen die toegankelijkheid en leefbaarheid uitstralen. Het is duidelijk dat deze gebouwen bewoond worden en dat draagt bij aan de (sociale) buurtdynamiek. In het lage volume zien we dat aan de open leefgalerijen. In het hoge volume is dat zichtbaar in de relatie tussen park en plint, en in het openwerken van verkeersruimtes.

Materialen die geschiedenis en toekomst samenbrengen
Het assortiment aan te gebruiken materialen is gebaseerd op de directe omgeving en op het combineren van verschillende sferen. Baksteen verwijst bijvoorbeeld naar het karaktervolle badhuis en de iconische Niemeyerfabriek en sluit harmonieus aan bij de architectuur van de Badstratenbuurt. Hout is een verwijzing naar de oorspronkelijke veranda’s en paskamers van het badhuis. Het voegt een warme, natuurlijke en duurzame laag toe aan het ontwerp.

Naast (zware) taktiele materialen zoals baksteen en hout, gebruiken we lichte materialen. Dat geeft een fraai contrast, een aangename, zachte sfeer en het is een mooie verwijzing naar de fabrieksgebouwen.



1



2

1 NIEMEYER HOTEL
2 NIEMEYER WOONENSEMBLE



GEÏNSPIREERD OP DE BESTAANDE STRATEN,
(HER)ACTIVEREN NIEUWE WONINGEN HET
STRAAT- EN PARKLEVEN: UITNODIGEND,
SOCIAAL EN GROEN.



INSPIRATIE BADHUISBUURT:
LEVENDIGE STRAATJES







STRAATLEVEN, BAKSTEEN EN GROEN:
WOONSFEER



INSPIRATIE FABRIEK:
COLLAGE MATERIALEN







AANGENAME CONTRASTEN VAN
ZWARE- EN LICHTE MATERIALEN

INSPIRATIE
VERANDA HUIS







EIGENTIJDSE VERANDA'S
EN TOEPASSING HOUT



STERKE RELATIE TUSSEN
BINNEN EN BUITEN







ASFALT MET SCHELPEN,
FIETSPAD



HALFVERHARDING PARKPAD,
VOETGANGER

Circulariteit en hergebruik

Doel: Zo duurzaam en zelfs circulair als mogelijk renoveren en bouwen. Bestaand materiaal dat nog bruikbaar is, geven we een tweede leven. Ook maken we afgewogen keuzes over producten en materialen die we wel én niet gebruiken. Dit geldt voor zowel de binnen- als de buitenruimtes. Zo willen we bijdragen aan aan een duurzame en circulaire economie.

De R-ladder

Om te bepalen hoe circulair we kunnen werken, hanteren we de R-ladder. De meeste impact is haalbaar op de eerste treden van de R-ladder. Bijvoorbeeld met de stap ‘Refuse’: Bouw en gebruik niet meer materiaal dan nodig. Hoe kunnen we bijvoorbeeld materiaal besparen en de impact op het milieu beperken door het invoeren van deelmobiliteit en door verkeersfuncties slim te combineren?

Dergelijke onderzoeksvragen krijgen een centrale rol in het ontwerpproces. De volgende stap is het materiaal te selecteren op een minimale milieuimpact over de gehele levensduur; dus in in aanschaf, hergebruik én beheer. We onderzoeken voor Niemeyer of we de bestaande aanwezige materialen kunnen hergebruiken in het hetzelfde deel of andere delen van het gebied.

Bij de bestaande gebouwen bekijken we eerst hoe we met zo min mogelijk ingrepen een zo goed mogelijk nieuw gebruik kunnen vinden.

De R-Ladder is een strategie voor circulariteit die bestaat uit 6 stappen:

- Refuse & Rethink: gebruik bepaalde producten niet meer en andere juist intensiever.
- Reduce: fabriceer producten efficiënter of maak ze efficiënter in gebruik.
- Re-use: geef producten een tweede leven.
- Repair, Refurbish, Remanufacture en Repurpose: repareer, herstel of reviseer producten en gebruik ze opnieuw.
- Recycle: gebruik de materialen uit producten voor nieuwe grondstoffen.
- Recover: win de energie terug die vrijkomt bij verbranding of andere vernietiging van producten.

Waar aanpassingen nodig zijn doen we dit op een manierdie past binnen de kernwaarden. We hergebruiken, en repareren, herstellen en vullen aan waar nodig en mogelijk. Eventuele sloopmaterialen geven we op een duurzame manier een nieuwe bestemming, op het terrein of ergens anders. Als er nieuwe materialen nodig zijn, zullen duurzame en hernieuwbare varianten de voorkeur krijgen.

Materiaal en duurzaamheid

Voor verharding in het gebied hanteren we het ontwerpprincipe ‘groen, tenzij...’. Waar wel verharding nodig is, komen verhardingtypen die het industriële karakter en het groene beeld versterken. Duurzaamheid en circulariteit zijn daarbij belangrijke ontwerpuitgangspunten.

Niemeyerterrein

Hier is hergebruik een hoofddoelstelling. We versterken het industriële karakter door het opnieuw gebruiken van stelconplaten, het zagen in asfalt of het ontwerpen van een terrasruimte met bestaande betonklinkers. Daarna geven we het een nieuwe laag in de identiteit door materiaal en/of groen toe te voegen. Zo realiseren we een eigentijds post-industrieel gebied.

Doorfietspad

Voor het doorfietspad is comfort belangrijk. Daarvoor kunnen we bijvoorbeeld schelpenasfalt gebruiken. Dat is een variant die is gevuld met schelpen. In combinatie met lichtgekleurde bitumen geeft het een vriendelijke uitstraling.

Parkpad

Het slingerpad door het spoorpark wordt uitgevoerd in halfverharding. Dit materiaal versterkt de parkidentiteit, is duurzaam en zorgt voor een een zachte overgang naar het groen. Het soort halfverharding is gelijk aan dat van het Noorderplantsoen in Groningen.

Binnen en buiten

Het juiste materiaalgebruik kan bijdragen aan de ambitie om binnen met buiten te verbinden. Zo kan:

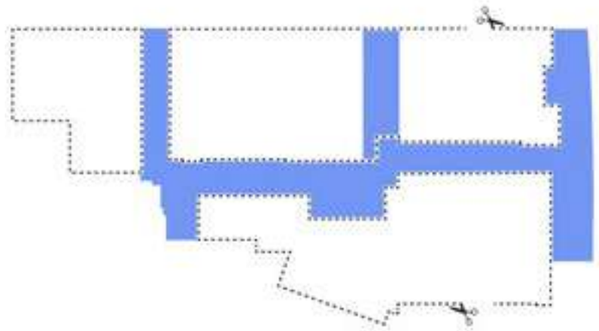
- Het materiaal van binnen naar buiten lopen zonder hoogteverschil of dorpel,
- De lijnvoering, afwerking, kleur of patroon van het materiaal binnen en buiten kunnen doorlopen en op elkaar worden afgestemd, ook kunnen we alleen in kleur of opper-vlaktebehandeling zoeken naar overeenkomsten tussen binnen en buiten.

Ambitieniveau en/of technische haalbaarheid bepalen welke van de bovenstaande opties we kiezen.

Hergebruik

1 Binnen en buiten

De relatie tussen binnen en buiten wordt niet gezien als een barrière, maar als een kans om specifieke openbare buitenruimte te creëren die de relatie tussen gebouw en landschap versterkt.



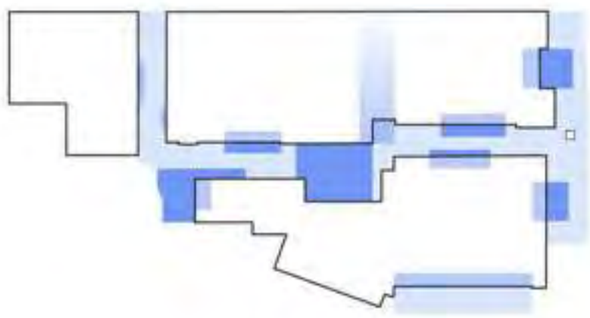
2 De pleinen

De pleinen zijn de collectieve ontmoetings-plekken van het gebied voor iedere gebruiker en bezoeker. Dit ontwerp faciliteert interactie en gebruik tussen het programma zoals cafes, cultureel en werkprogramma, in de plint maximaal. Dankzij de grote transparante gevels en geveldelen die geopend kunnen worden.



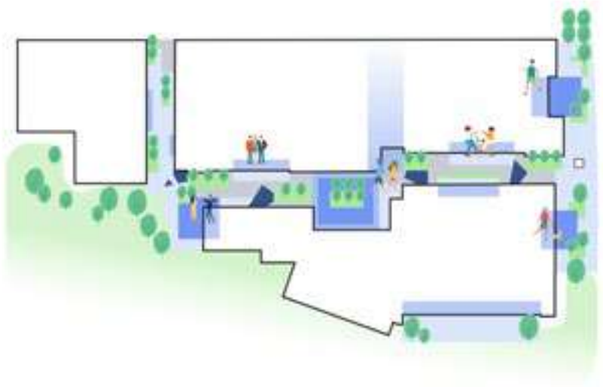
3 Materialisatie

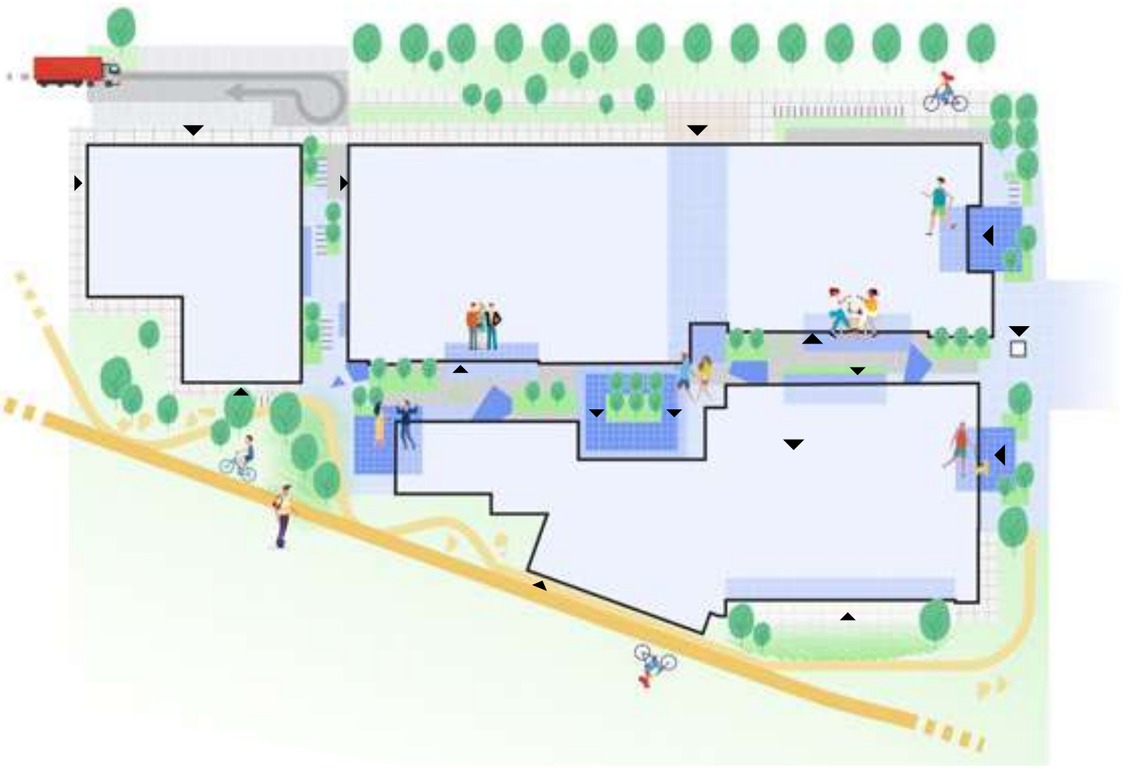
De keuze van het materiaal (hergebruik of nieuw) versterkt de herkenbare identiteit van het industriële karakter van het gebied. Door materiaal binnen en buiten met elkaar te verbinden ontstaat een sterke relatie tussen binnen en buiten. De gebouwen worden zo toegankelijker en voelen opener aan.



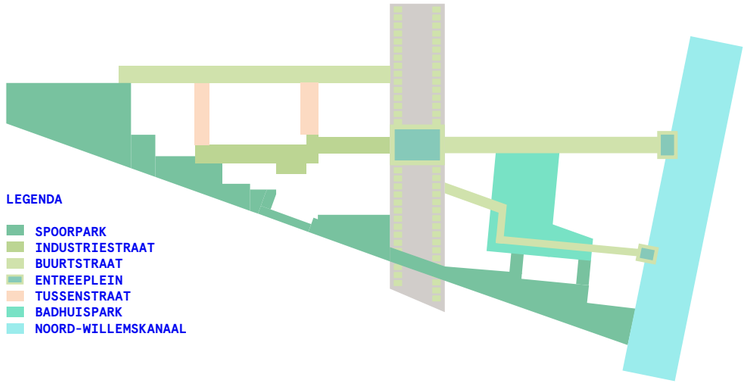
4 Bric-à-brac van plekken

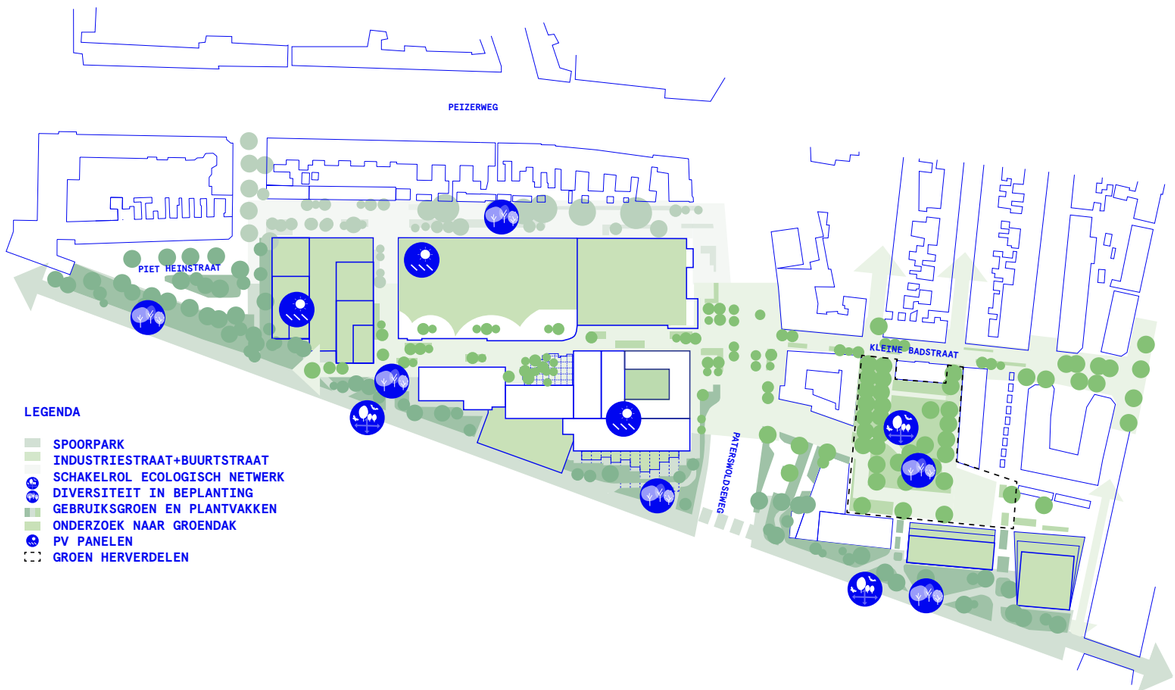
Er komt een aanvullende laag van zones en ruimtes met een nieuw materiaal. De verharding maakt plaats voor groen. Zo ontstaat een toevallige verzameling van plekken (bric-à-brac). Deze plekken dragen bij aan een gevarieerde, maar herkenbare en informele identiteit voor deze post-industriële buitenruimte.





C





LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE

Groen en natuurinclusief

Doel: Bijdragen bij aan de versterking van de ecologie, de biodiversiteit en een positieve bijdrage leveren aan het verbeteren van de klimaatproblematiek in de buurt.

In 'Vitamine G', het groenplan van de gemeente Groningen, staan voorstellen voor de realisatie van meer, beter en bereikbaar groen. Het masterplan gaat bijdragen aan deze ambities. Het landschapsontwerp laat zien dat Niemeyer stevig vergroend zal worden. De beplanting, de verharding en de inrichtingselementen sluiten aan bij de beheer- en onderhoudsdoelstellingen van de gemeente.

Het Niemeyer terrein en het parkeerterrein aan de Theodorus Niemeyerstraat zijn voor minimaal 90% verhard. Het ‘ontharden’ van beide terreinen is dan ook een belangrijke doelstelling. Voor het landschapsontwerp hanteerden wij het principe ‘Groen, tenzij...’. Dat betekent dat, wanneer voor het functioneren van een gebied geen verharding nodig is, we die vervangen door groen, beplanting, bomen of plantvakken.

Het Spoorpark en de Buurtstraat worden het meest vergroend door de minimale breedte voor paden aan te houden en de rest groen te maken. De industriestraat is de ruggengraat van het fabrieksterrein, maar heeft ook een smal profiel met minder ruimte voor groen. Toch zijn er een aantal strategische plekken waar dat wel kan zonder de functie van deze levendige straat aan te tasten. Wanneer het sterk vergroend wordt kan het gebied een schakelrol krijgen binnen het groene netwerk van Groningen. Het wordt dan namelijk waardevol voor flora, fauna én mens.

Het plintprogramma en de groene buitenruimte zijn al in het ontwerp met elkaar verbonden. Zo ontstaan er in het gebied landschapskamers met elk een eigen karakter, soort gebruik, verblijfskwaliteit en groenbeleving.

Een landschapskamer is een herkenbaar deel van een groter landschap met een eigen karakter, cultuurhistorische waarde en bijvoorbeeld specifieke planten en dieren.

In beide gebieden delen we de openbare ruimte opnieuw in om meer ruimte te maken voor groen. We bundelen bijvoorbeeld het parkeren zodat er grotere stukken groen kunnen komen aan de Piet Heinstraat en in het Badhuispark.

De voorgestelde beplanting versterkt het ecosysteem van de Groningse doelsoorten. Een komt diversiteit aan inheemse beplanting en bomen die bijdraagt aan een toekomstbestendig groen gebied. Het beplantingsconcept is gebaseerd op sterke ruimtelijke structuurdragers zoals; het Spoorpark, de Industriestraat, de Tuinstraat of de Paterswoldseweg. De keuze voor het thema 'Natuurlijk groen' geeft het gebied bovendien een gedeelde identiteit met een natuurlijke uitstraling. Het groen is rauw, informeel en bloemrijk. Het wordt niet aangeharkt en ecologisch beheerd.

Structuurdragers zijn eigenschappen van een landschap, zoals onderdelen en patronen. Ze zijn kenmerkend voor een bepaald landschapstype.

Op het dak van het Lab Paviljoen komt een (intensief) groendak. Op de overige, hoger gelegen daken komen wel zonnepanelen maar geen groendaken. De combinatie groendak én zonnepanelen is bij de meeste bestaande daken (financieel en bouwkundig) niet haalbaar vanwege het gewicht.

Het doel is om de groenidentiteit en het groenkarakter van diverse plekken te versterken of te creëren.

Niemeyer kent vier groenidentiteiten:
- Entreeplein
- Spoorpark
- Industriestraat
- Buurtstraat

We beschrijven elke identiteit in ruimtelijke omschrijvingen (inclusief referentiebeelden van de soorten) en als geheel in een sfeerbeeld. Het doel is om in beide gebieden ecologisch beheer toe te passen.

Open voor de stad.
Op loopafstand van centrum en station: een plek voor werk en ontspanning, voor horeca en cultuur, voor sport en evenementen.





INDUSTRIESTRAAT

SPOORPARK







ENTREEPLEIN



Water en klimaat



Doel: Het opvangen of in de bodem laten trekken van hemelwater, het verlagen van de omgevingstemperatuur door verdamping en het creëren van schaduwrijke plekken voor verkoeling.

Het vergroenen van gebieden draagt bij aan een klimaatbestendige buurt. Bovendien helpt het in het aanpakken van de wateropgave. Om water te managen maken we gebruik van het openbare gebied en, waar mogelijk, de verschillende daken. Daar bergen we water zodat het vervolgens hergebruikt kan worden. De te vergroenen gebieden worden ook gebruikt om hemelwater in op te vangen en/of te infiltreren. Om het op te vangen en de kans te geven in de bodem te trekken, kunnen we in het Spoorpark sommige groene delen verdiept aanleggen. Wanneer het droog is, zijn het plekken om te spelen en/of te verblijven.

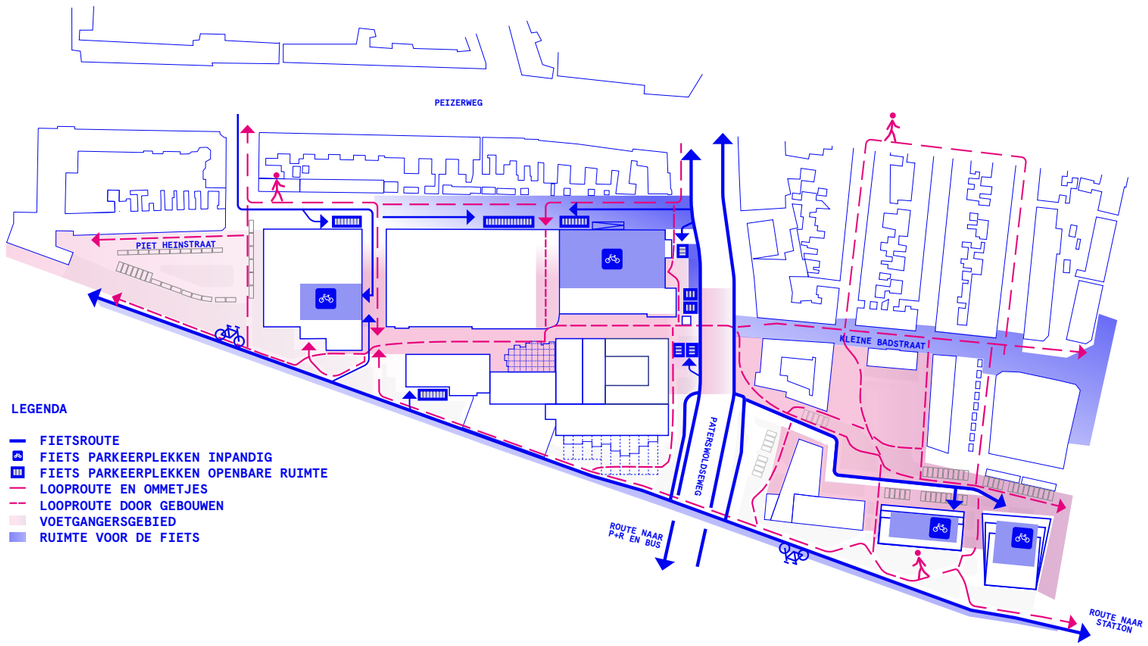
In het bestaande Niemeyer-complex kunnen sommige daken gebruikt worden voor hemel-waterberging. Uiteindelijk is de capaciteit om water op te vangen en op te slaan afhankelijk van een aantal factoren. Zoals de draagkracht van de constructie. de beschikbare ruimte voor groendaksystemen en de aan- of afwezigheid van zonnepanelen. Bij nieuwe gebouwen en verharde oppervlakken gelden de richtlijnen van de hemelwaterverordening van de gemeente Groningen.

Een groene omgeving
Het fabriekscomplex en de parkgebouwen zijn ingepast in een groene parkomgeving met bomen, heesters, vaste planten en bloemrijk gras. Rondom de gebouwen kun je verblijven en ontmoeten in een prettige, koele, grootdeels groene omgeving met voldoende schaduw en ruimte voor ecologie en natuur. Het fabriekscomplex en de parkgebouwen staan met hun voeten in het park. Het groen komt zo dicht mogelijk tot aan de gevel en op sommige plekken zelfs tot op de gevel. In het ontwerp streven we naar vergroenen en zo min mogelijk verharden.

D

MOBILITEIT

Routes en bereikbaarheid



Doel: Het verbeteren en verbinden van bestaande routes én het toevoegen van nieuwe routes aan het stedelijk netwerk.

Dit doel bereiken we door het realiseren van een doorwaadbaar, verkeersveilig en toekomstbestendig gebied waarin voetgangers en fietsers centraal staan. Wandel- en fietsverbindingen worden ontworpen vanuit de logica van de bestaande stad.

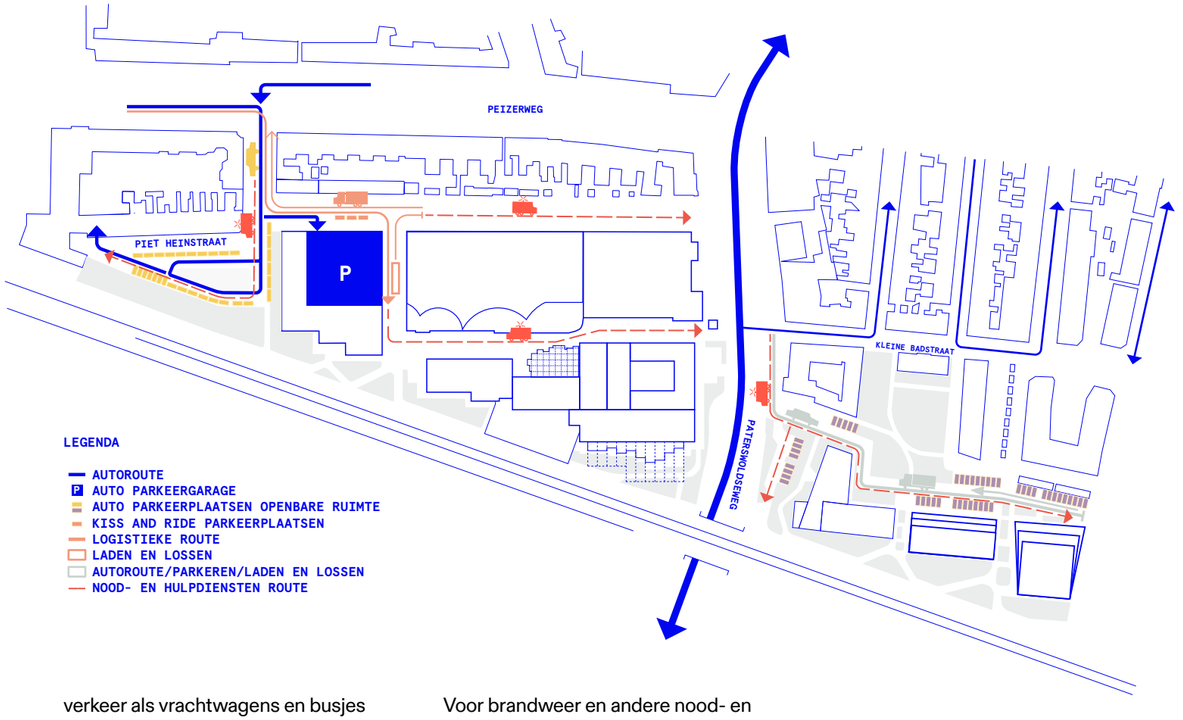
Het Niemeyerterrein en het voormalige parkeerterrein aan de Theodorus Niemeyerstraat veranderen van afgesloten, omheinde gebieden naar doorwaadbare en toegankelijke plekken die zijn verbonden met de stad. Het Spoorpark vormt hierin de belangrijkste nieuwe stedelijke structuur. Door de herinrichting van deze terreinen ontstaat een nieuwe fiets- en wandelroute tussen de Peizerweg en het Hoofdstation. Die biedt een groot deel van de westzijde van de stad een directe verbinding met het centrum en het station.

Het Spoorpark wordt zorgvuldig verbonden met de omliggende buurten aan de noordkant, zoals de Zeehelden- en Badstratenbuurt. Daar herstellen we waar nodig stadsstructuren en koppelen we bestaande routes. De wandel- en fietspaden sluiten aan op het bestaande netwerk voor langzaam verkeer in de omgeving. Omwonenden kunnen straks een ommetje maken door het nieuw aan te leggen Spoorpark via het vergroende Niemeyerterrein en het Badhuisplein.

Bij alle vier de entrees van het Niemeyerterrein komen voldoende goede fietsparkeerplaatsen beschikbaar. Dat maakt de fiets voor bezoekers een aantrekkelijk alternatief. Bij de nieuwe woningen in de Badstratenbuurt komt een goede gezamenlijke fietsparkeervoorziening.

Extra aandacht besteden we aan verkeersveiligheid. Voetgangers en fietsers krijgen ruim baan via brede en, waar nodig, gescheiden paden in het park. Bij gedeeld gebruik van de openbare ruimte krijgt het straatprofiel een ontwerp vanuit het perspectief van de voetganger met ruime aandacht voor de fietser. Op grotere stedelijke structuren, zoals de Paterswoldseweg, maken we het makkelijker en veiliger om over te steken. We streven naar een aanleg van een nieuwe pleinruimte op het kruispunt van de Paterswoldseweg, de Kleine Badstraat en de Theodorus Niemeyerstraat. Op die manier worden twee wijken veilig en comfortabel met elkaar verbonden.

Ontsluiting en parkeren



Doel: Realiseren van een gebied waarin voetgangers en fietsers voorrang hebben en waarbij logistiek, autoverkeer en parkeren op een vanzelfsprekende manier zijn georganiseerd.

In het masterplan zijn de ontwerpleidraad 'Nieuwe Ruimte' en de gedachte dat een stad doorwaadbaar moet zijn, de basis voor een andere kijk op de openbare ruimte. We kiezen voor behoud van bestaande parkeerruimte omdat parkeren in het gebied en de buurten al een issue vormt. Wat we wel doen is de ruimte anders indelen om meer ruimte voor groen, voetgangers en fietsers te realiseren.

Het Niemeyerterrein is autovrij en parkeren op maaiveld is niet toegestaan. Er zijn uitzonderingen voor mindervaliden en kiss-and-ride. Er komt binnen de nieuwbouw een voorziening voor parkeren bij het hotel (en het rijtje woningen). De toegang tot deze parkeervoorziening ligt op het terrein aan een tussenstraat. Het terrein van Niemeyer kan nagenoeg autovrij worden dankzij sterke alternatieven: Het is uitstekend bereikbaar met het OV, P+R en ligt op loop-en fietsafstand van het hoofdstation. Het terrein is ontworpen vanuit het perspectief van de voetganger en met ruime aandacht voor fietsers.

De parkeerplaatsen aan de Piet Heinstraat/Dorus Rijkersstraat en aan de Theodorus Niemeyerstraat blijven, maar worden opnieuw ingedeeld. De verkeersdruk in de Dorus Rijkerstraat neemt door de ontwikkeling van het Niemeyerterrein toe, maar blijft binnen acceptabele grenzen voor een woonstraat.

De routing aan de Theodorus
Niemeyerstraat blijft vrijwel ongewijzigd. Het autoverkeer blijft het gebied benaderen vanaf de Paterswoldseweg. De parkeerplekken aan de oostzijde van de Theodorus Niemeyerstraat (momenteel bereikbaar via de Marwixkade) worden opgenomen in de verkeersstructuur van de gehele Theodorus Niemeyerstraat. Hierdoor wordt de Marwixkade ten zuiden van de Kleine Badstraat autovrij, wat zorgt voor een beter woonklimaat aan de Marwixkade. Voor de toekomstige bewoners van het woonensamble worden geen parkeerplekken voorzien. Hen wordt ook geen mogelijkheid geboden een parkeervergunning aan te vragen voor het parkeren in de Badstratenbuurt.

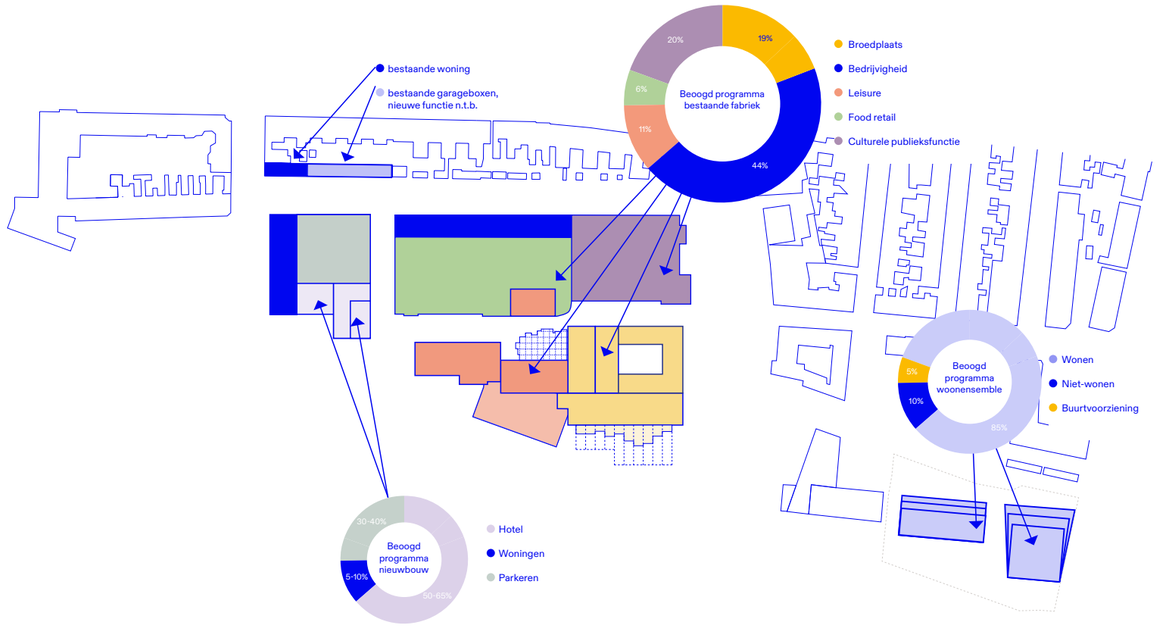
Door het verdwijnen van het voormalige parkeerterrein van de Niemeyerfabriek, wordt naar verwachting de toekomstige verkeersdruk op de Theodorus Niemeyerstraat lager dan acceptabel voor een woonstraat. Ten opzichte van de momenteel aanwezige openbare parkeervoorzieningen wordt deze met slechts een paar parkeerplekken uitgebreid voor betaald, dan wel kort parkeren. Logistiek verkeer als vrachtwagens en busjes volgen dezelfde route als de auto, waarbij het plein aan de Marwixkade geschikt is voor een draaibeweging.

Voor de bedrijven of voorzieningen op het Niemeyerterrein is vrije toegang nodig voor de bedrijfsvoering. Ruimte voor laden, lossen, halen en brengen is er aan de noordkant van het nieuwbouwvolume. Vrachtwagens en pakketdiensten rijden via de Dorus Rijkerstraat het terrein op en een tussenstraatje in. Vanaf daar kunnen de goederen verdeeld en bezorgd worden over het terrein. Bij vertrek steekt de vrachtwagen achteruit en volgt de zelfde route terug.

Voor brandweer en andere nood- en hulpdiensten zijn beide terreinen goed bereikbaar. Op het Niemeyer terrein is voldoende ruimte voor obstakelvrije aanvalsroutes tussen en rond de gebouwen. In de omgeving van het Badhuispark kunnen we de huidige aanvalsroutes handhaven. De routing in dat gebied verandert nauwelijks.

E

PROGRAMMA



Doel: Een zichtbaar en beleefbaar (digitaal) programma, met o.a. horeca, sport, food & retail. Met programma-onderdelen die op de juiste momenten en plekken rust, reuring en ruis bieden.

Het programma wordt zo samengesteld dat de fabriek en het gebruik elkaar versterken en samen symbool staan voor het concept ‘Niemeyer opent’. De ruimte voor innovatieve bedrijven in de digitale sector versterkt het vestigingsklimaat en die versterking helpt bij het aantrekken en behouden van talent.

Niemeyer wordt een toekomstgerichte plek die bijdraagt aan een levendige, toegankelijke stad waar inwoners en bezoekers zich welkom voelen. Het programma in de gebouwen en de uitstraling van het Spoorpark zullen fietsers uitnodigen om af te stappen.

In de industriestraat is het hart van de fabriek de plek om de programmering uit te dragen. In het nieuwe hotelvolume zal het programma enerzijds aansluiten bij de fabriek, en anderzijds bij de woningen aan de Piet Heinstraat. Hierbij houden we rekening met de sociale verbanden in dit gebied. Het nieuwbouwdeel dat grenst aan de Piet Heinstraat kan de functie van woningen krijgen.

In het woonensemble komen woningen die passen bij de behoeften van de stad, passen in de omgeving en geen parkeerdrukte veroorzaken. Ook komen daarin buurtvoorzieningen en een nader te bepalen (niet woon-)functie die aansluit op de grotere rol die het Spoorpark vervult.

Het landschap draagt bij aan en ondersteunt de nieuwe functie van de Niemeyer fabriek. Het Spoorpark kan een rol spelen in het stimuleren van cultuur. Bijvoorbeeld met een kunst- en beeldenroute.

F

BORGING

Doel: Het vastleggen van onderlinge afspraken (over het proces en over besluitvorming) om het concept en de ambities van Niemeyer, zoals omschreven in voorliggend document, te waarborgen. Voor de korte termijn, in de fase van ontwikkeling en realisatie. Maar zeker ook voor de lange termijn, tijdens de fase van exploitatie en beheer.

Het concept is beheer- en beheersbaar deels dankzij de mentaliteit en cultuur van de gebruikers. Dit borgen we zo goed mogelijk aan de voorkant en uiteraard in juridische en organisatorische structuren. In bijlage 1 van het Vestigingskader staat een stroomschema dat de borging uitgebreider illustreert.

We streven naar een gezamenlijke community en een gezamenlijk ecosysteem, inclusief kernwaarden die ons verbinden. Onderdeel 2.3 beschrijft dit en vervangt de golden rules uit het Vestigingskader.

De rol van het Niemeyer team
Het Niemeyer team is zichtbaar en benaderbaar op locatie en faciliteert de activiteit in de Niemeyer fabriek, die vaak van onderop ontstaat. Het team is verantwoordelijk voor event- en communitymanagement, ontvangst, schoonmaak, (shared) facilities en hospitality. Met deze ondersteunende, faciliterende rol houden we grip op de community, de mentaliteit en de kwaliteit van de programmering. Dat helpt om Niemeyer voor de bezoeker en de omgeving een samenhangend geheel te maken.

Zoals hoofdstuk 2 al vermeldde, is het ecosysteem een belangrijk onderdeel van Niemeyer. Als het goed werkt, groeit en bloeit veel bijna vanzelf. In de praktijk is er wel een aanjager en beheerder nodig die dit proces op gang brengt. Het team Niemeyer vervult die verbindende en faciliterende rol die het ecosysteem laat bloeien en groeien. Als het eenmaal functioneert, organiseert team Niemeyer de randvoorwaarden zodat de mensen, netwerken en initiatieven floreren.

In hoofdstuk 2 beschreven we al dat we een actieve rol verwachten van de mensen, netwerken en initiatieven in het ecosysteem. Wij brengen verschillende disciplines bij elkaar. Zij geven samen richting aan het ecosysteem en onze (digitale) toekomst.

Governance

Hiermee bedoelen we het stelsel van afspraken, structuren en processen op basis waarvan het ecosysteem wordt gestuurd, beheerd en ontwikkeld. Dat stelsel is gebaseerd op gedeelde waarden, belangen en doelen van alle betrokken partijen.

Een concept als Niemeyer draait om een ecosysteem van verschillende typen huurders (start-ups, scale-ups, corporates, cultuur en onderwijs), faciliteiten (horeca, sport, events), en een sterke positionering. Governance moet daarbij méér zijn dan alleen structuur en regels. Het moet een levend mechanisme zijn dat samenwerking, transparantie en gezamenlijke ambities mogelijk maakt, maar ook flexibiliteit faciliteert.

Besluitvorming ontwikkeling: vaststellen gezamenlijke ambities en kaders
Voor de ontwikkeling van Niemeyer is het belangrijk om duidelijke processtappen vast te stellen en momenten voor besluitvorming in te bouwen. Het College heeft in juli 2024 het Vestigingskader vastgesteld. MWPO werkt binnen deze kaders de plannen verder uit en bespreekt ze met de gemeente en Campus Groningen. Hiervoor zijn verschillende inhoudelijke werkgroepen in het leven geroepen. Besluitvorming vindt plaats in de stuurgroep. Daarin zijn de hierboven genoemde partijen vertegenwoordigd.

We kunnen daarbij uitgaan van een consensusmodel, waarin we gezamenlijk tot besluiten komen die door betrokken partijen (in dit geval MWPO, Campus Groningen en gemeente Groningen) worden gedragen. Om vertraging in besluitlijnen te voorkomen zoeken we hierin de balans tussen ruimte voor ondernemerschap en gedragen besluiten.

Het voorliggend Ontwikkelkader zal ter vaststelling worden aangeboden aan het College en de gemeenteraad. Op basis daarvan zal er gelijktijdig een omgevingsprogramma worden vastgesteld. Hierin worden de grenzen, voorwaarden en maatregelen van de ontwikkeling van Niemeyer opgenomen. Voorafgaand aan de realisatie van de verschillende bouwdelen zal MWPO omgevingsvergunningen aanvragen. Voor een deel gaat het om OPA procedures (binnenplanse omgevingsactiviteiten) zoals een groot deel van de Shared Facilities en de bedrijfskantine. Is er sprake van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten? Dan betreft het een BOPA procedure, zoals bijvoorbeeld voor het woonensemble, het hotel en grote delen van de fabriek.

Grip op de toekomst: meervoudig eigenaarschap en gedeelde regie.
Governance zorgt ervoor dat iedere stakeholder een stem, terwijl de besluitvorming niet stilvalt. MWPO is voor het grootste gedeelte eigenaar van het terrein en de gebouwen. De gemeente Groningen heeft het gedeelte in eigendom dat bestemd is voor cultuur. Ook zal een deel van de openbare ruimte, waaronder het nieuwe fiets- en voetpad in het Spoorpark, worden overgedragen aan de gemeente Groningen.

Wij stellen een klankbordgroep samen waarin huurders, kennisinstellingen, facilitaire partners, Campus Groningen en de eigenaren van Niemeyer vertegenwoordigd zullen zijn. Verder onderzoeken we de mogelijkheid in de toekomst een community share aan te bieden aan huurders in het ecosysteem.

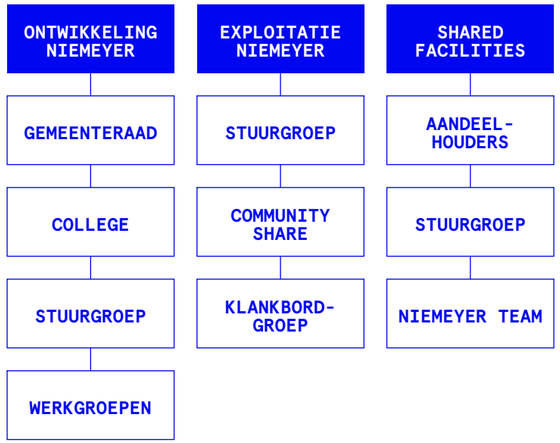
Net als in de ontwikkelfase zal de besluitvorming tijdens de exploitatiefase plaatsvinden in een gezamenlijke stuurgroep. Daarin zijn de gemeente Groningen, MWPO en Campus Groningen vertegenwoordigd. Hierdoor zorgen wij er samen voor dat de ambities van Niemeyer ook in de toekomst nagestreefd blijven worden. Dit noemen wij "Grip op de toekomst".

Het kloppende hart van Niemeyer: campus management en exploitatie Shared facilities
De Shared facilities vormen het hart van Niemeyer. Dit is de plek in de Niemeyer fabriek waar onderwijs, onderzoek en ondernemerschap samenkomen. Voor de exploitatie van dit belangrijke onderdeel werkt MWPO samen met Campus Groningen. Samen hebben zij voor dit doel Niemeyer Services B.V. opgericht. De missie van deze gezamenlijke onderneming is: het creëren van een omgeving die ondernemerschap faciliteert, innovatie bevordert en samenwerking tussen bedrijven en kennisinstellingen versterkt.

De medewerkers van Niemeyer Services B.V. vormen het Niemeyer team. Als team zijn ze duidelijk zichtbaar als het aanspreekpunt voor de gehele fabriek. Zij exploiteren de Shared Facilities en verzorgen het community management en facilitair management van de hele Niemeyer fabriek. Zij zijn ook verantwoordelijk voor regelmatige evaluatie via dashboards en kwartaalgesprekken om te beoordelen of het ecosysteem werkt zoals bedoeld. Zij krijgen ondersteuning van de curatoren en de klankbordgroep. Ook in deze overleggen ligt de nadruk op consensus, zodat beslissingen breed gedragen worden op het terrein.

De curatoren zijn onderdeel van het Niemeyer team. Zij zijn ambassadeurs met een netwerk. Zie ook onderdeel Ecosysteem.

Het Niemeyer team werkt intensief samen met Samenwerking Noord en de onderwijsinstellingen. Samen vormen zij een stuurgroep die besluiten neemt over de activiteiten die binnen de Shared facilities ontplooid worden.



Doorstroom

Om ruimte te kunnen blijven bieden aan (afstuderend) nieuw talent, is het essentieel dat huurders/gebuikers na een bepaalde periode doorstromen. Dit stimuleert de dynamiek in het ecoysteem, het ondernemerschap en het bedrijfsmatig toewerken naar een marktconforme huur. In Niemeyer borgen we de doorstroom van starters in de shared facilities zodat er altijd ruimte is voor (pre) starters. De starters verdelen we grofweg in 3 fases van groei:

- De (pre)startfase
- De prille groeifase
- Volwassenheid

De doorgroei op basis van fasering moet een objectieve methodiek zijn. Hij kan niet afhankelijk zijn van coaching of voortgangsgesprekken. Die zijn te subjectief en arbeidsintensief. We hebben een ingroeimodel voor ogen dat een gedoseerde instroom, doorgroei en uitgroei bevordert.

We kiezen daarbij voor een ingroei-huurmodel en een model op basis van aantallen werkplekken. Dat betekent dat starters beginnen met het huren van een flexplek of een werkplek. Maken ze de stap naar een klein kantoor? Dan betalen ze huur tegen starterstarief, dus met korting. Die korting wordt stapsgewijs afgebouwd tot ze het volledige tarief betalen. Deze strategie en propositie worden bijgesteld als dat nodig blijkt.

We vinden het belangrijk om starters een kans te bieden. Daardoor kan het gebeuren dat niet elk bedrijf haar groeifase kan doormaken in de fabriek. Als het zover komt, hopen we dat we de groeiende bedrijven blijvend betrokken kunnen houden. Bijvoorbeeld via de communityfaciliteiten en -activiteiten, middels een soort collectief en eventueel de voorgenomen community share. De missie is wat ons betreft dan ook niet om alle bedrijven in Groningen te huisvesten, maar om bedrijven blijvend te verbinden aan het ecosysteem van Niemeyer.

Niemeyer is Open.

Bijlage Shared Facilities

In de Niemeyer fabriek ondernemen, werken en leren we samen. Met de shared facilities creëren we een inspirerende en toegankelijke omgeving. Deze bruisende plek vormt het kloppende hart van Niemeyer, waar een levendige community ontstaat.

In deze open faciliteit kan je een dag(deel) komen werken, maar je kunt er ook een event organiseren of een bijwonen. Het kan de eerste werkplek zijn van je startup of de plek waar je als innovatieteam van een grote corporate wilt zitten. Huurders van Niemeyer kunnen de shared facilities ook inzetten als flexibele faciliteit om piekdrukte op kantoor te dempen.

We bieden niet alleen werkplekken, maar scheppen vooral een omgeving vol kansen. De shared facilities zijn opgebouwd uit verschillende labs. Naast labs die gericht zijn op ontmoeting, leren en samenwerking, zijn er inhoudelijke labs. De inhoudelijke labs worden in samenwerking met partners en leden van de community ontwikkeld.

In de shared facilities komen jaarlijks meer dan 2.500 studenten om te leren van, mee te denken met en geïnspireerd te raken door de digitale community in de Niemeyer. De community managers faciliteren laagdrempelige kennismaking met talent en leden van de Niemeyer community.

Faciliteiten:

Netwerk café
De (net)werkplek van Niemeyer. Klap je laptop open en ontmoet nieuwe mensen terwijl je geniet van gastvrijheid en een lekkere kop koffie.

Tabaksbos
Het Tabaksbos is het dorpsplein van de community. Hier kom je elkaar tegen en er is altijd wat te doen. Tussen de bomen van het Tabaksbos vind je flexplekken.

Kantine
Pauze? In de kantine kunnen bedrijven uit de Niemeyer op een laagdrempelige manier samen lunchen. Dit is het moment om elkaar en je buren beter te leren kennen.

Event spaces
In de Niemeyer hebben we ruimte voor workshops, meetups en events. Via de Niemeyer app kan je ruimtes boeken en zien welke events georganiseerd worden.

Labpaviljoen
Het Labpaviljoen is een inspirerende ruimte die grenst aan het groene Spoorpark. Hier werken en leren we samen, we verwachten 2.500 studenten per jaar.

Koffiebar
De koffie is altijd in de buurt, want we hebben meerdere koffiebars ingericht. Hier kom je voor de koffie en blijf je voor de mensen die je tegenkomt.

Co-workingspace
Co-Lab is de plek waar de community zich vormt. Waar mensen samenwerken aan ideeën, projecten, nieuwe bedrijven en digitale transities. Het is een optimale werkfaciliteit waar het netwerk en de inspiratie om je heen, belangrijker zijn dan het bureau waar je aan werkt. In de cowoking spaces vind je onder andere:

- Flexibele contracten
- Geen investering in meubilair of borg
- Doorstroom model: flexplekken, vaste werkplekken en kleine kantoren (studios)
- Mogelijkheid om gezamenlijk kantoorruimte/ studios te huren
- Toegang tot gedeelde faciliteiten en labs (zoals: Creator-labs, eventruimtes, Tech-lab)

Eigen (flex)werkplek - 1 bureau
In de shared facilities kan je een abonnement nemen op een flexplek of eigen werkplek. Ideaal als je zelf (nog) geen kantoor hebt of juist tijdelijk extra ruimte nodig hebt.

Office S - 4 werkplekken
Je eerste kantoor? Of je extra kantoor? We hebben ingerichte kantoren klaar staan, je hoeft alleen je eigen device mee te nemen. Dit kantoor is geschikt voor teams van 1 tot 4 personen.

Office M - 8 werkplekken
Doorgroeien naar een groter team? We hebben ingerichte kantoren klaar staan, je hoeft alleen je eigen device mee te nemen. Dit kantoor is geschikt voor teams van 4 tot 8 personen.

Office L - 12 werkplekken
Meer ruimte nodig? We hebben ingerichte kantoren klaar staan, je hoeft alleen je eigen device mee te nemen. Dit kantoor is geschikt voor teams van 8 tot 12 personen.

Office XL - 16 werkplekken
Al een groot team? We hebben ingerichte kantoren klaar staan, je hoeft alleen je eigen device mee te nemen. Dit kantoor is geschikt voor teams van 12 tot 16 personen.

Office XXL - 16 werkplekken
Groot team en behoefte aan eigen vergaderruimte? We hebben een ingericht kantoor met eigen vergader-ruimte in de shared facilities voor circa 16 personen.

Meet-up Lab
Niemeyer is een plek waar kennis, ondernemerschap en onderwijs samenkomen. In het Meetup lab ontmoeten we elkaar om kennis, ervaring en inspiratie uit te wisselen. Het Meetup lab is de gezamenlijke faciliteit van het bedrijfsleven, de community en het onderwijs.

De ene keer worden de faciliteiten gebruikt om inspirerende events te organiseren, de andere keer voor een hackathon en op een volgende dag voor scholing van studenten of professionals.

Meeting rooms
De meetingrooms hebben verschillende maten. Ze zijn allemaal ingericht en voorzien van een presentatie-scherm. Deze ruimtes zijn te reserveren via de Niemeyer app.

Break-out rooms
In de brainstormruimte worden ideeën bedacht en grote plannen gemaakt. Hier is alles aanwezig om de creativiteit te laten vloeien. Reserveren via de Niemeyer app.

Project- en workshopruimte
De project- en workshopruimtes zijn geschikt voor zowel studenten als pro-fessionals. Perfect voor samenwerken, deadlines en workshops. Reserveren via de Niemeyer app.

Adaptieve lab strategie Shared facilities
De labs worden in co-creatie ontwikkeld met kennisinstellingen en private partners uit het ecosysteem. Hierin kiezen wij voor een adaptieve lab-strategie in verband met de snelle technologische ontwikkelingen in de digitale wereld. Wij richten de labfaciliteiten volgens het plug-and-play principe in, zodat het gereed is voor de nieuwste tech-nologische apparatuur. Dit houdt in dat de labs op basis van de thematische invulling worden voorzien van de nodige vloer-, wand- en plafondafwerkingen, verwarming/ koeling, luchtbehandeling, electra, netwerkaansluitingen, verlichting, meubilair en AV middelen. De invulling van de labs wordt vraaggestuurd verzorgd, in samenspraak met kennis-instellingen en bedrijven. Bij de realisatie van de labs moet er altijd een inhoudelijke partner zijn, die het eigendom en beheer van de apparatuur verzorgt. Op deze manier voorkomen wij dat wij een machinepark realiseren, zonder daarbij de laatste kennis, netwerk en expertise te koppelen. Wij zijn in gesprek met (private) partners en potentiële huurders die vanuit hun eigen expertise invulling willen geven aan de inhoudelijke labs. Wij verwachten, vanwege de snelle technologische ontwikkeling, dat de labs zich continu doorontwikkelen.

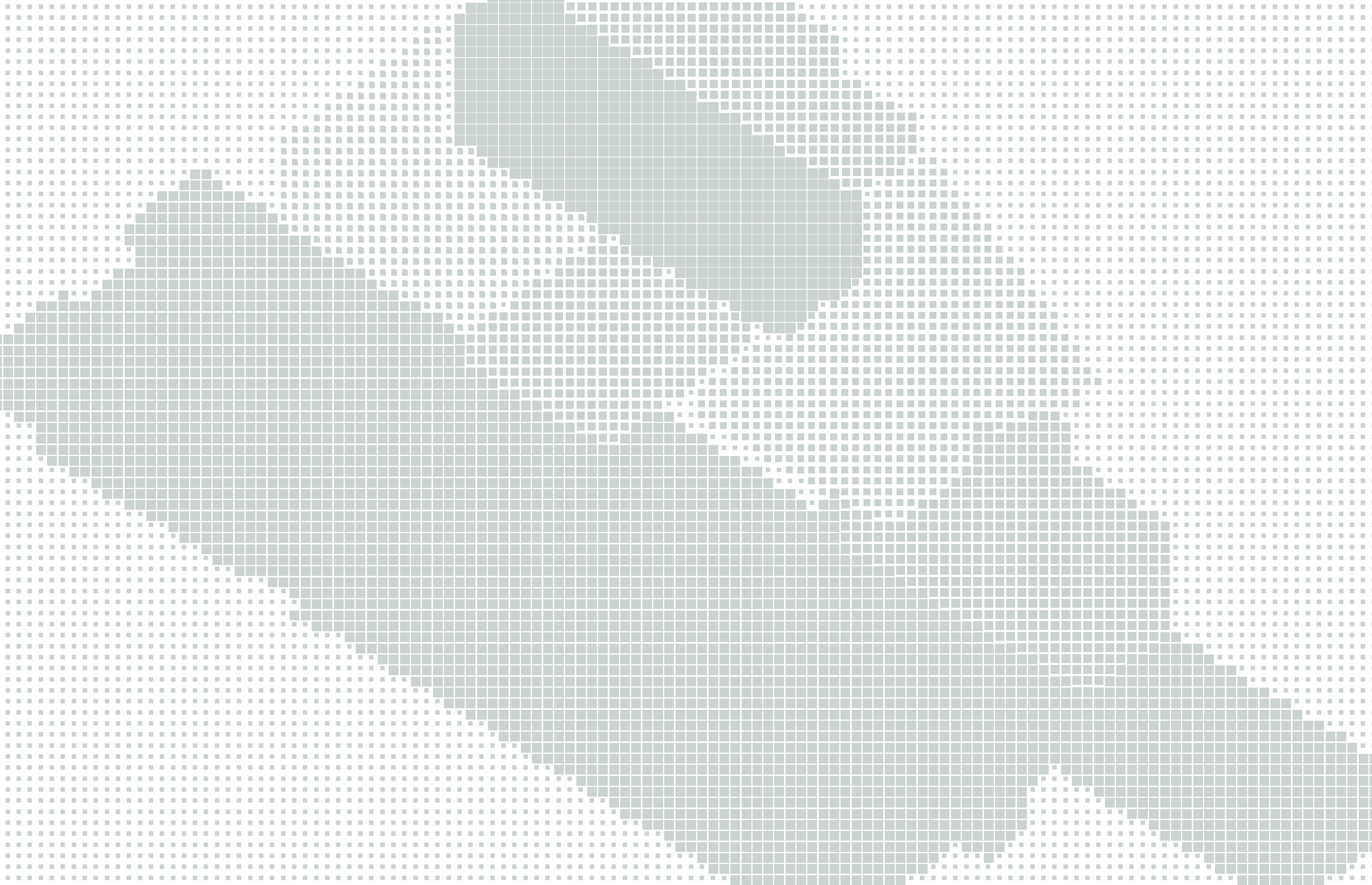
Propositie shared facilities
Startups, scale-ups, kennisinstellingen, ecosysteem initiatieven en innovatieteams kunnen gebruikmaken van de shared facilities op basis van een flexibele voor-waarden. De ruimtes zijn ingericht en in veel gevallen wordt er ook geen borg gevraagd. We hanteren hiervoor een gedifferentieerd prijsmodel, met korting voor starters. Op deze manier creëren we een laagdrempelige, flexibele faciliteit.

Community fee
De shared facilities, en daarmee ook de startersfaciliteiten, worden evenals het locatieteam Niemeyer gedeeltelijk gefinancierd door opbrengsten uit de community fee. De community fee wordt doorberekend aan huurders van de Niemeyer fabriek. (Corporate) innovatieteams zorgen daarnaast voor marktconforme inkomsten.

De community fee wordt, aanvullend op de servicekosten, geheven per gehuurde m^2 van de fabriek. Hierdoor betalen huurders naar rato mee aan het in stand houden van het campus- en communityconcept. De pricing blijft marktconform en voor starters worden aangepaste tarieven en flexibele voorwaarden gehanteerd.

Dit prijsconcept is een integraal onderdeel van de verhuurpropositie. Het is daarmee logisch dat huurders hiervoor een bijdrage leveren en ook unieke waarde terug kunnen ontvangen.

	Flex werkplek	Werkplek	Kantoor
Koffie/ thee/ internet	Incl	Incl	Incl
Gemeubileerd	Ja	Ja	Optioneel
Gedeelde vergaderruimtes	Incl	Incl	Incl
Receptie/ ontvangst	Incl	Incl	Incl
Flexibele contracten	1 mnd	2 mnd	6 mnd
Doorgroei en krimp mogelijkheden	Ja	Ja	Ja
Borg	Nee	Nee	Ja
Postadres	Nee	Ja	Ja
Openingstijden	09-17u	24*7	24*7
Community & events	Incl	Incl	Incl
Gezamenlijke kantine	Incl	Incl	Incl





DEEL B

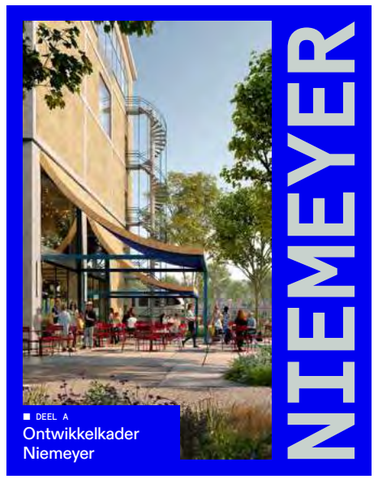
Planbeschrijving openbare ruimte

INTEMEYER

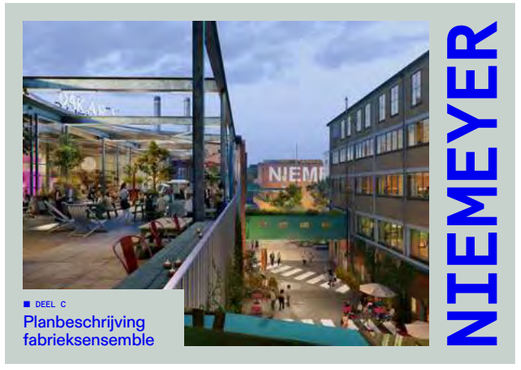
Niemeyer is open. Een plek in Groningen waar we open staan voor nieuwe ideeën. Ooit gesloten voor publiek, nu geopend voor iedereen met een open blik. Open voor ondernemers. Open voor inspiratie. Open voor een wandeling. Open voor digitale vernieuwers. Open voor elkaar.

Niemeyer is doorwaadbaar en toegankelijk voor gebruikers, bezoekers, de buurt en de stad, Niemeyer Opent.

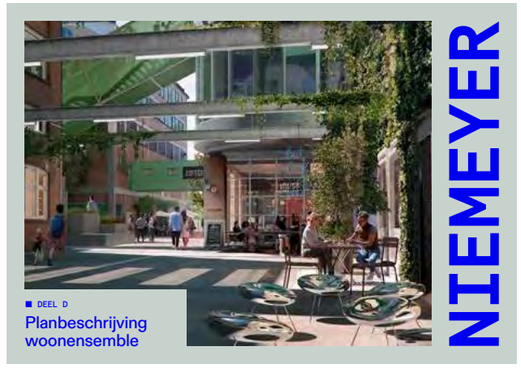
Hieronder ziet u een overzicht van verwante PDF-documenten.



DEEL A
ONTWIKKELKADER



DEEL C
PLANBESCHRIJVING
FABRIEKSENSEMBLE



DEEL D
PLANBESCHRIJVING
WOONENSEMBLE

Spoorpark

Een groene route van Niemeyer naar Hoofdstation Groningen

De Niemeyer fabriek ligt ingeklemd tussen de Peizerweg, de Paterswoldseweg en het spoor. De fabriek heeft een duidelijk adres naar de stad aan de Paterswoldseweg. De rest van terrein heeft geen relatie met de omgeving.

Met de herontwikkeling van de fabriek en het terrein wordt de ambitie verzilverd om het gebied te openen en weer onderdeel te maken van de omgeving en de stad Groningen. Hierdoor ontstaat de kans om een nieuwe stadsstructuur te realiseren aan de noordzijde van het spoor tussen Groningen en Leeuwarden/Delfzijl.

Spoorpark Groningen
De nieuwe stadstructuur, Spoorpark Groningen, verbindt het hoofdstation met de Suikerzijde, een gebiedsontwikkeling aan de westkant van Groningen. De herontwikkeling van het Niemeyer terrein en de parkeerplaats aan de Theodorus Niemeyerstraat dragen bij aan het vervullen van de ambitie om hier een groen spoorpark te realiseren.

Een belangrijk onderdeel van de nieuwe stadstructuur is een tweerichting fietsroute en wandelpad. De gebiedsontwikkeling van Niemeyer maakt het mogelijk om deze missing link in het netwerk tussen Niemeyer en het centraal station te realiseren. Daarnaast biedt het kansen om te vergroenen, verblijf- en speelplekken toe te voegen en het stedelijk netwerk te verbinden. Op de plankaart zijn de gebiedsontwikkelingen met de verschillende onderdelen van het Spoorpark aangegeven.



Spoorpark
Verbindend met de buurt

Aan de noordzijde van het spoor in Groningen liggen geisoleerde stedelijke tussenruimtes met weinig ruimtelijke verblijfskwaliteit. Dit soort gebieden (vaak restgebieden naast infrastructuur) zijn meestal ingevuld met stedelijke randfuncties zoals kantoren, sport of fabrieken. Met de groei van de stad Groningen wordt de druk om deze gebieden, die dicht bij het centrum liggen groter. Het Niemeyer fabrieksterrein en het huidige Parkbee parkeerterrein aan de Theodorus Niemeyerstraat zijn twee van dit soort stadsrandgebieden die met een nieuw ontwikkelperspectief een bijdrage kunnen leveren aan het versterken van de buurt en stad.

Verbonden buurten
De ontwikkelgebieden liggen in de Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt. Het zijn vooroorlogse woonbuurten die dicht tegen het historische centrum van Groningen liggen. De buurten zijn populair vanwege de kenmerkende architectuur en locatie in de stad. Maar de wijken in en rondom het centrum van de stad zijn ook vaak verhard, hebben beperkte groenkwaliteit en de straten staan meestal vol met geparkeerde auto's en fietsen.

Het ontwikkelen van het spoorpark en deze gebieden biedt perspectief om de leefkwaliteit van de omgeving te verbeteren en stedelijke structuren te herstellen (of er op aan te sluiten) om zo de buurten uit hun isolement te krijgen.

Ruimtelijk raamwerk
Er is een ruimtelijk raamwerk van structuurdragers die het gebied verbindt met de buurt en de stad, maar die ook verblijfskwaliteit toevoegt en de structuur in de omgeving versterkt. Het bestaat uit:
- Spoorpark
- Industriestraat
- Buurtstraten
- Groene pleinen
- Paterswoldseweg

Zie pagina 15-16 voor meer toelichting over de verschillende structuurdragers.

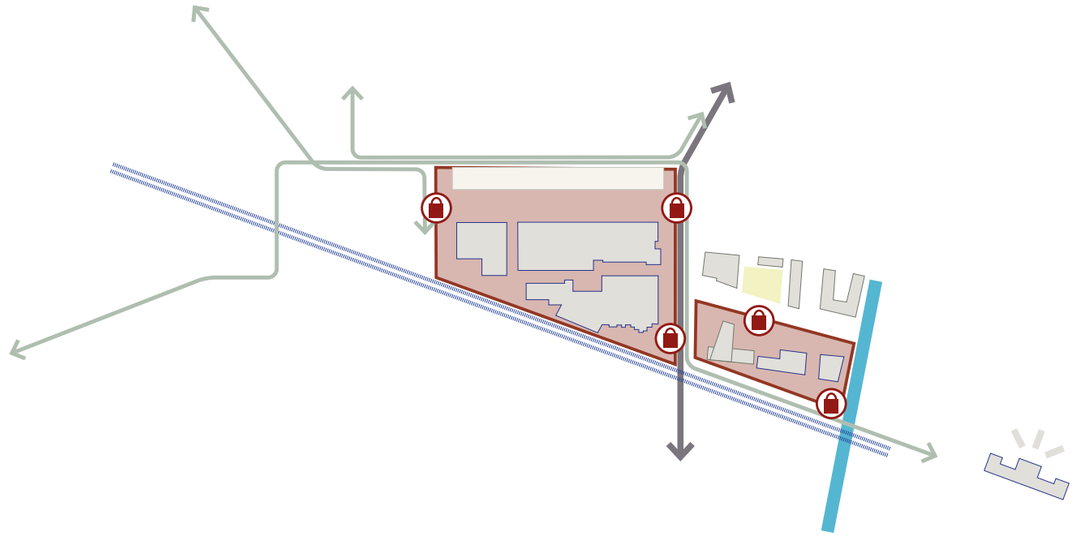
Het lineaire **Spoorpark** is de ruggengraat van het ruimtelijk raamwerk. Alle aangrenzende buurten zijn met groene routes verbonden met de parkruimte.

In het hart van het Niemeyer fabrieksterrein ligt de **Industriestraat**, die het spoorpark met de Paterswoldseweg verbindt. Deze smalle industriële binnenstraat is een belangrijke entreeroute voor het Niemeyercomplex met drie verblijfspleinen.

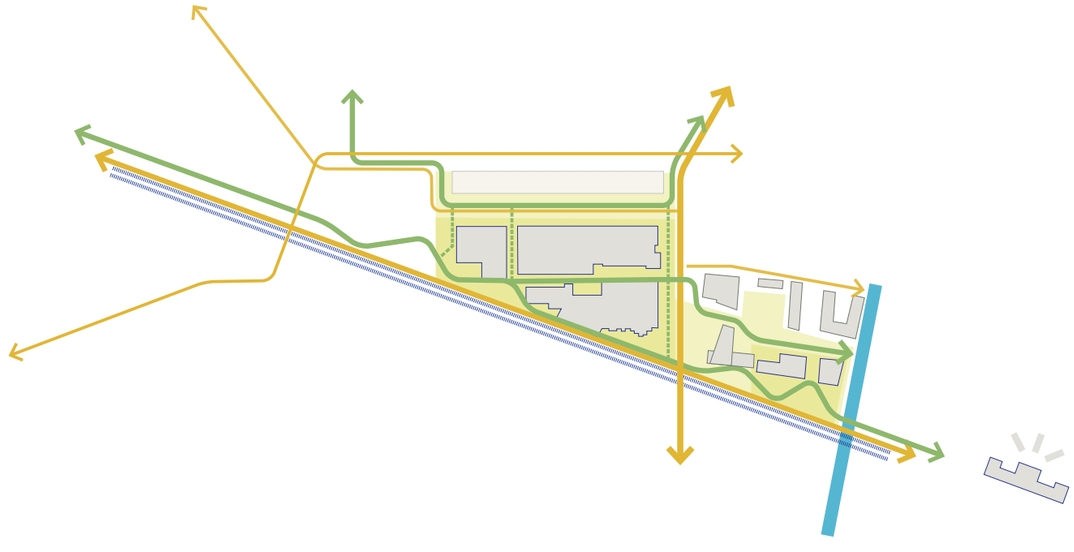
Parallel en in het verlengde van de industriestraat bestaat het raamwerk uit **Buurtstraten** die de verschillende buurten verbindt met het spoorpark, de industriestraat en de stad.

Binnen het raamwerk liggen op de knooppunten groene pleinen. Dit zijn de plekken waar binnen het raamwerk meer ruimte is voor programma, ontmoeting en verblijf. De **groene pleinen** verknopen de verschillende structuurdragers met elkaar en de buurt.

De **Paterswoldseweg** is een stadsradiaal en doorsnijdt verschillende historische schillen van de stad met daaraan verbonden divers stedelijk programma zoals: scholen, winkels of culturele en maatschappelijke functies. De stadsradialen hebben dus vaak verschillende bestemmingen onderweg. Ter hoogte van het Niemeyer terrein ligt de kans om met Open Niemeyer de verblijfskwaliteit en oversteekbaarheid te verbeteren.



GEBIEDEN ZIJN NIET TOEGANKELIJK EN NIET VERBONDEN MET DE STAD



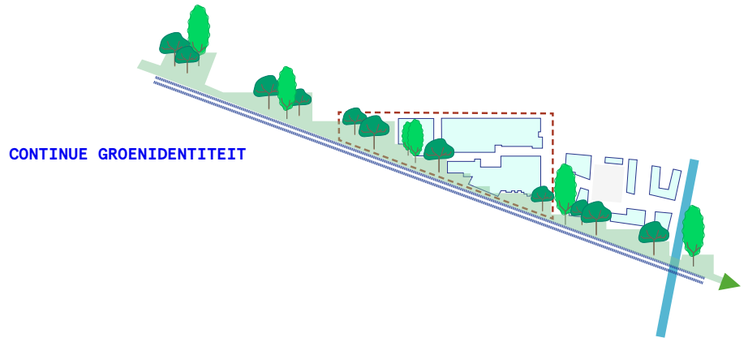
GEBIEDEN ZIJN DOORWAADBAAR EN VERBONDEN MET DE OMGEVING EN DE STAD

Spoorpark
Ontwerpprincipes

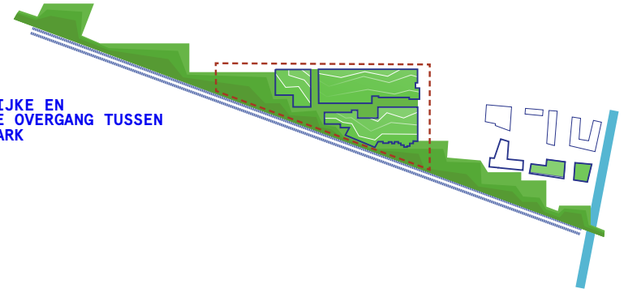
De structuurdragers versterken de bestaande identiteit van het landschap en de openbare ruimte van de verschillende buurten. En waar mogelijk wordt het bestaande ruimtelijke karakter versterkt. Zo kunnen historische structuren aanleiding zijn om met stedenbouwkundige ingrepen het stedelijk weefsel te herstellen. Of historisch programma is inspiratie voor nieuwe openbare ruimtes. Maar ook bestaande karakterisitieke ruimtelijke kwaliteiten kunnen uitgangspunt zijn voor het ruimtelijk ontwerp.

Ontwerpprincipes Spoorpark
Het groene lineaire park, parallel aan het spoor, is de ruggengraat van het ruimtelijk raamwerk. Voor het spoorpark is een visieschets met ontwerpprincipes opgezet om de continuiteit en ruimtelijke kwaliteit van het park te waarborgen:

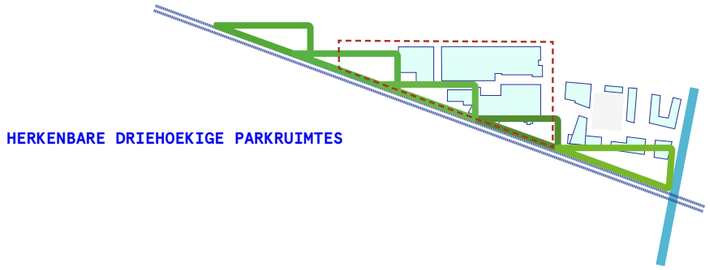
- Een continue groenidentiteit met bomen, beplanting en een groene parkloper,
- Herkenbare driehoekige zaagtandruimtes met ruimte voor (buurt)programma in het groen,
- Een recht 'doorfietspad' met daarnaast een (los) slingerend parkpad,
- Verbindende pleinen waar mensen samenkomen en ontmoeten,
- Een natuurlijke en geleidelijke overgang tussen gebouw en park,
- Sterke relatie tussen gebouw- en parkprogramma,
- Adressen en voorkanten aan het spoorpark.



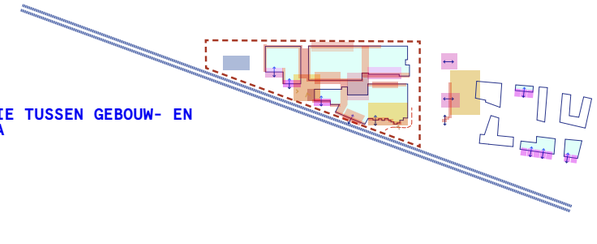
CONTINUE GROENIDENTITEIT



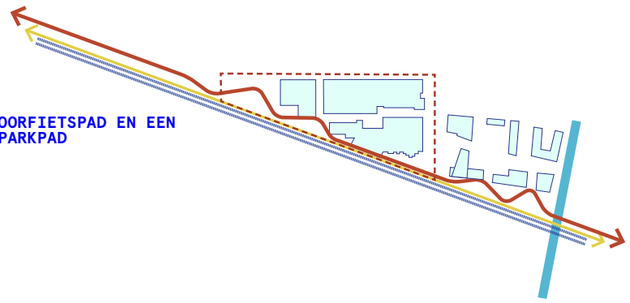
EEN NATUURLIJKE EN GELEIDELIJKE OVERGANG TUSSEN GEBOUW EN PARK



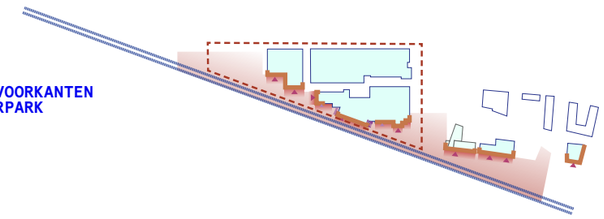
HERKENBARE DRIEHOEKIGE PARKRUIMTES



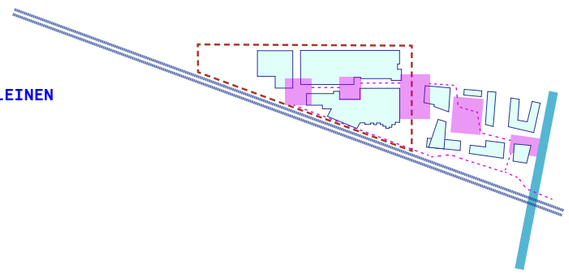
STERKE RELATIE TUSSEN GEBOUW- EN PARKPROGRAMMA



EEN RECHT DOORFIETSPAD EN EEN SLINGEREND PARKPAD



ADRESSEN EN VOORKANTEN AAN HET SPOORPARK



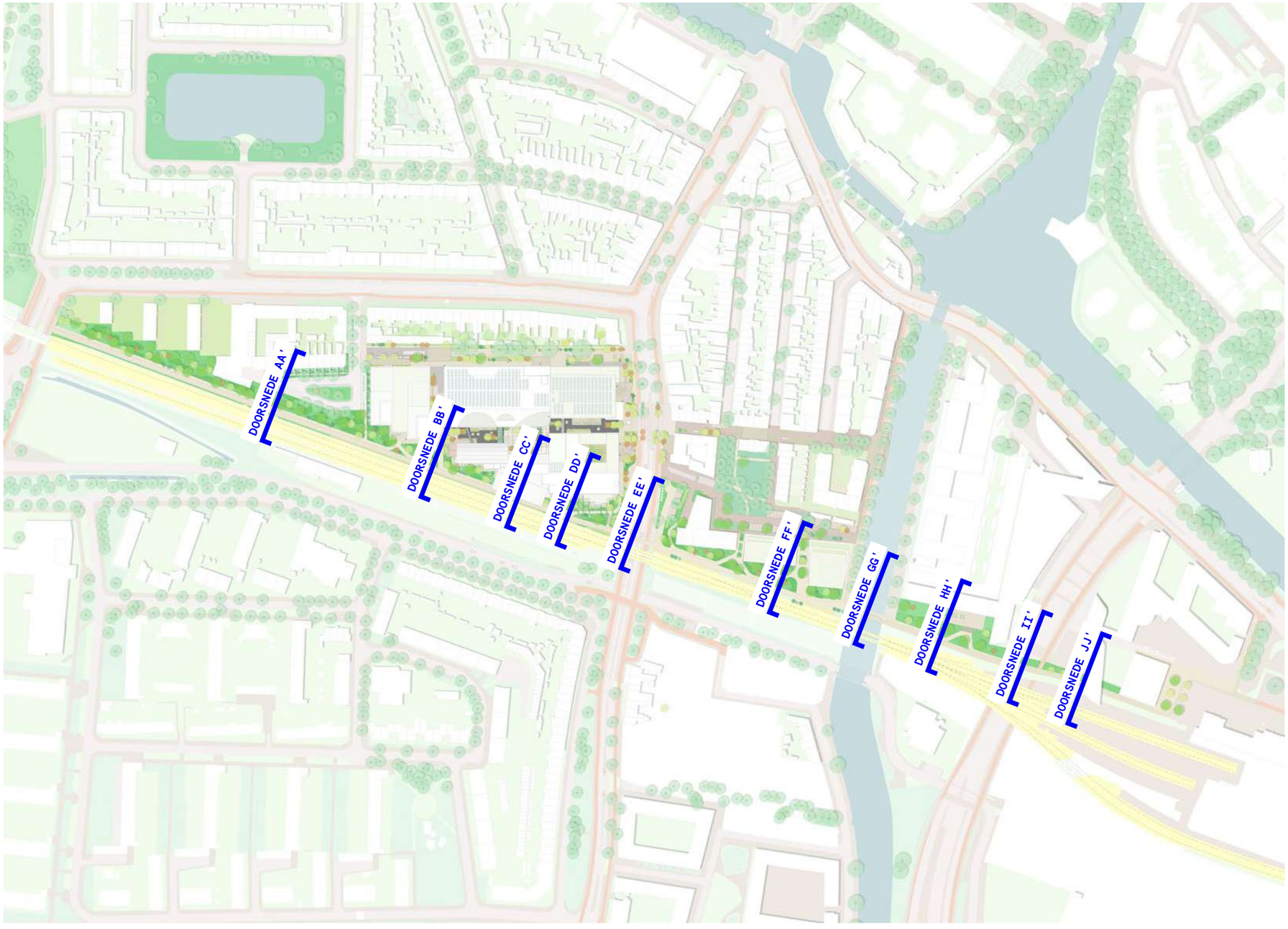
VERBINDENDE PLEINEN

Spoorpark

Ruimtelijke inpassing wandel- en fietsroute

De inpassing van een comfortabele wandel- en fietsroute is een belangrijke ruimtelijke en mobiliteitsopgave voor het spoorpark. De inpassing maakt het mogelijk om een schakel (tussen de Peizerweg en het) in het Groningse langzaamverkeernetwerk te realiseren. De inpassing is door middel van een ontwerpend onderzoek onderzocht. Hiervoor zijn de minimale vereisten van de (fiets)verbinding uitgezet met een ruimtebeslag van 6m dat bestaat uit een tweerichtingfietspad van 2×2m en een voetpad van 2m. Vervolgens is op basis van de ontwerpprincipes van het spoorpark een een schetsontwerp uitgewerkt.

Op een achttal plekken zijn op basis van de BGT onderlegger principedoorsnedes getekend die inzicht geven in ruimtelijke maatvoering, globale hoogtes en stedenbouwkundige en landschappelijke inpassing.



Spoorpark

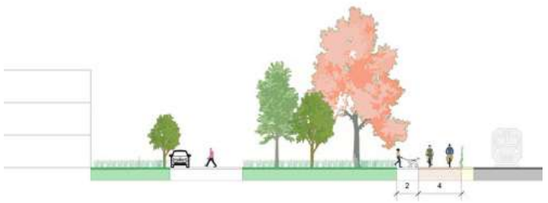
Ruimtelijke inpassing wandel- en fietsroute

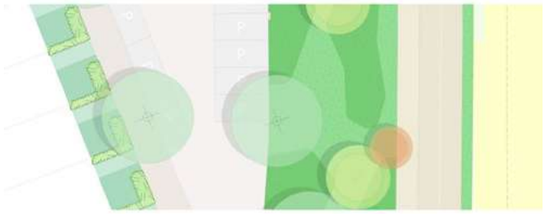
Het gedeelte spoorpark tussen de Piet Heinstraat en de Paterswoldseweg heeft een zichtbaar groot contrast. Bij de Piet Heinstraat (Doorsnede AA') varieert de open ruimte van 25m tot 60m breed. Door het wandel- en fietspad dicht tegen het spoor te leggen ontstaat hier de kans om een ruime driehoekige buurtplek in het spoorpark te realiseren met speel- of verblijfsruimte voor de buurt.

Een stukje verder wordt het Niemeyer gebouw open en toegankelijk gemaakt. Met een terras op het westen draagt Niemeyer, met de Burley Bar, bij aan de activering en programmering van dit parkgedeelte (Doorsnede BB').

Nog geen 20m verder kan het contrast niet groter zijn. De plek waar de voormalige kantine van de Niemeyer fabriek zat (Doorsnede CC') is nu het smalste stukje Spoorpark tussen station Groningen en de Piet Heinstraat. Met het behoud van deze karakteristieke kant van het gebouw met een breed balkon is nog voldoende ruimte over om de wandel- en fietsroute in te passen met een strook groen tegen het spoor aan.

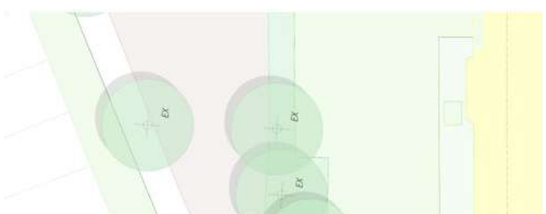
DOORSNEDE AA'
PIET HEINSTRAAT*





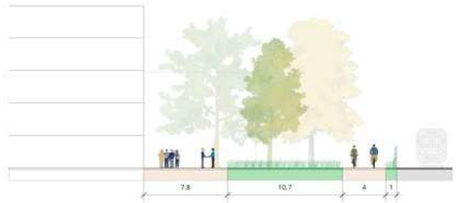
ONTWERPDOORSNEDE PIET HEINSTRAAT*

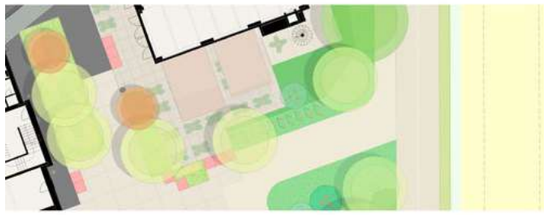




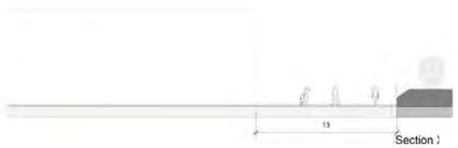
DOORSNEDE BESTAANDE SITUATIE PIET HEINSTRAAT*

DOORSNEDE BB'
BURLEY BAR*





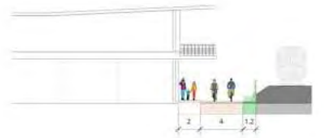
ONTWERPDOORSNEDE BURLEY BAR*





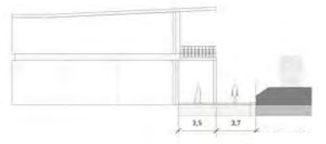
DOORSNEDE BESTAANDE SITUATIE BURLEY BAR*

DOORSNEDE CC'
NIEMEYER KANTINE*





ONTWERPDOORSNEDE NIEMEYER KANTINE*





DOORSNEDE BESTAANDE SITUATIE NIEMEYER KANTINE*

*Alle doorsnedes zijn voorbeelduitwerkingen

Spoorpark
Doorsnedes

Bij het Lab paviljoen (DD') wordt met een talud van 1:20 het hoogteverschil overbrugt naar de fietsbrug over de Paterswoldseweg (EE'). Hier is geen verbetering of verbreding van de brug mogelijk vanwege de doorrijhoogte. Bij het Woonensemble is meer ruimte voor het Spoorpark beschikbaar. Beide nieuwe gebouwen grenzen direct aan de parkruimte. Bij de brug over het Noord-Willemskanaal blijft de huidige situatie gehandhaafd. Aan oostoever is voor het Cascadecomplex voldoende ruimte om het spoorpark te continueren richting het station. Hier ligt de kans om het spoorpark met het verharde hof van dit complex te verbinden en verder te vergroenen. De twee laatste doorsnedes (II' en JJ') hebben geen ruimte om te vergroenen. Hier is wel de kans om in routing, vormentaal en materiaal het spoorpark te verbinden met het station.

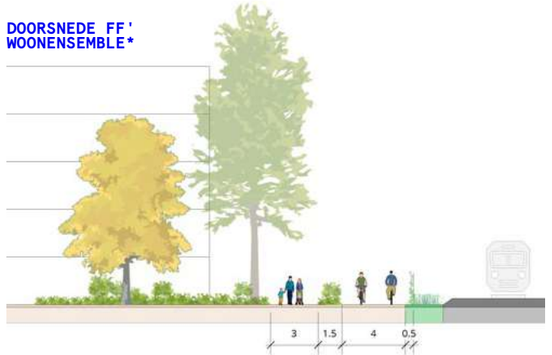
DOORSNEDE DD'
LABPAVILJOEN*

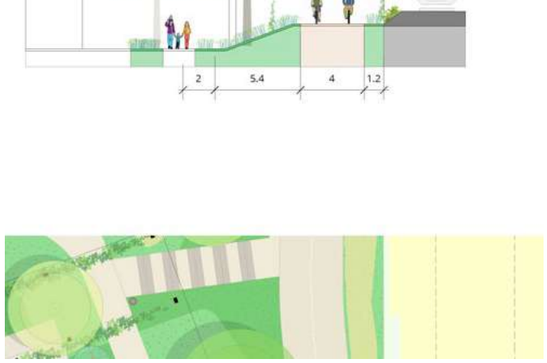


DOORSNEDE EE'
PATERSWOLDSEWEG*

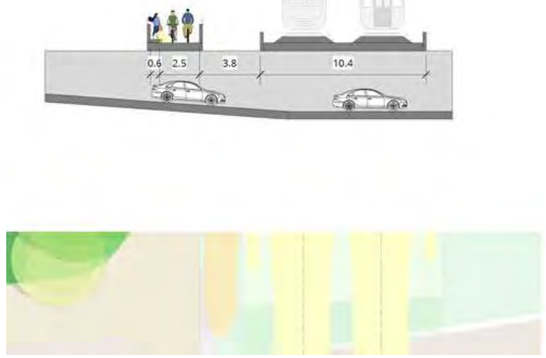


DOORSNEDE FF'
WOONENSEMBLE*





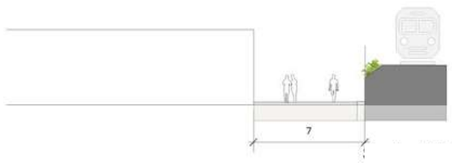
ONTWERPDOORSNEDE LABPAVILJOEN*

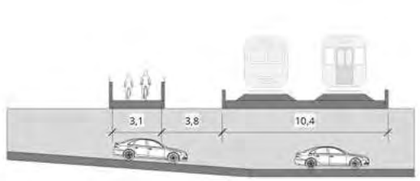


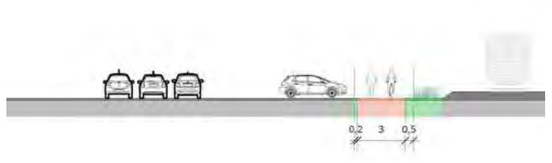
ONTWERPDOORSNEDE PATERSWOLDSEWEG*



ONTWERPDOORSNEDE WOONENSEMBLE*









DOORSNEDE BESTAANDE SITUATIE LABPAVILJOEN*



DOORSNEDE BESTAANDE SITUATIE PATERSWOLDSEWEG*

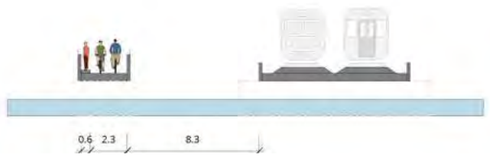


DOORSNEDE BESTAANDE SITUATIE WOONENSEMBLE*

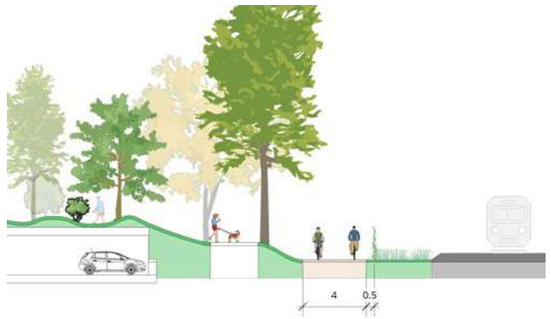
*Alle doorsnedes zijn voorbeelduitwerkingen

Spoorpark
Doorsnedes

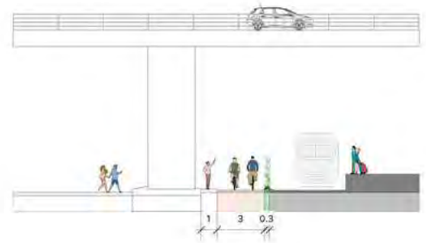
DOORSNEDE GG'
NOORD-WILLEMSKANAAL



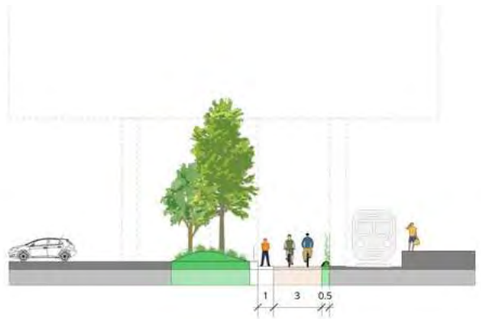
DOORSNEDE HH'
CASCADECOMPLEX*



DOORSNEDE II'
EMMAVIADUCT*



DOORSNEDE JJ'
KPN BORG*

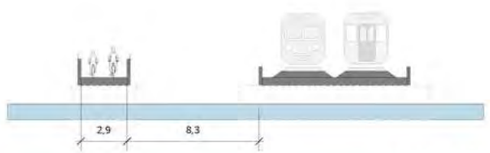


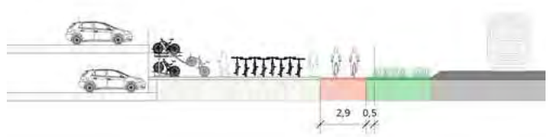
ONTWERPDOORSNEDE NOORD-WILLEMSKANAAL*

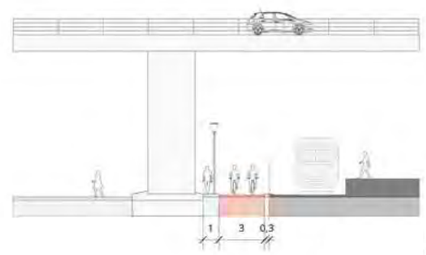
ONTWERPDOORSNEDE CASCADECOMPLEX*

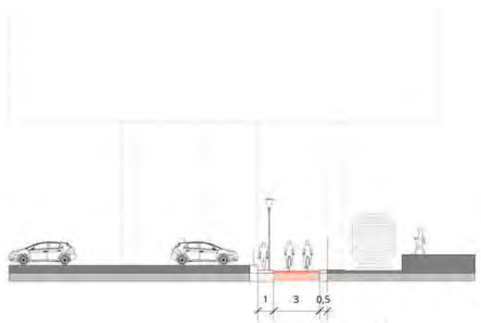
ONTWERPDOORSNEDE EMMAVIADUCT*

DOORSNEDE BESTAANDE SITUATIE KPN BORG*









DOORSNEDE BESTAANDE SITUATIE NOORD-WILLEMSKANAAL*

DOORSNEDE BESTAANDE SITUATIE CASCADECOMPLEX*

DOORSNEDE BESTAANDE SITUATIE

ONTWERPDOORSNEDE KPN BORG*

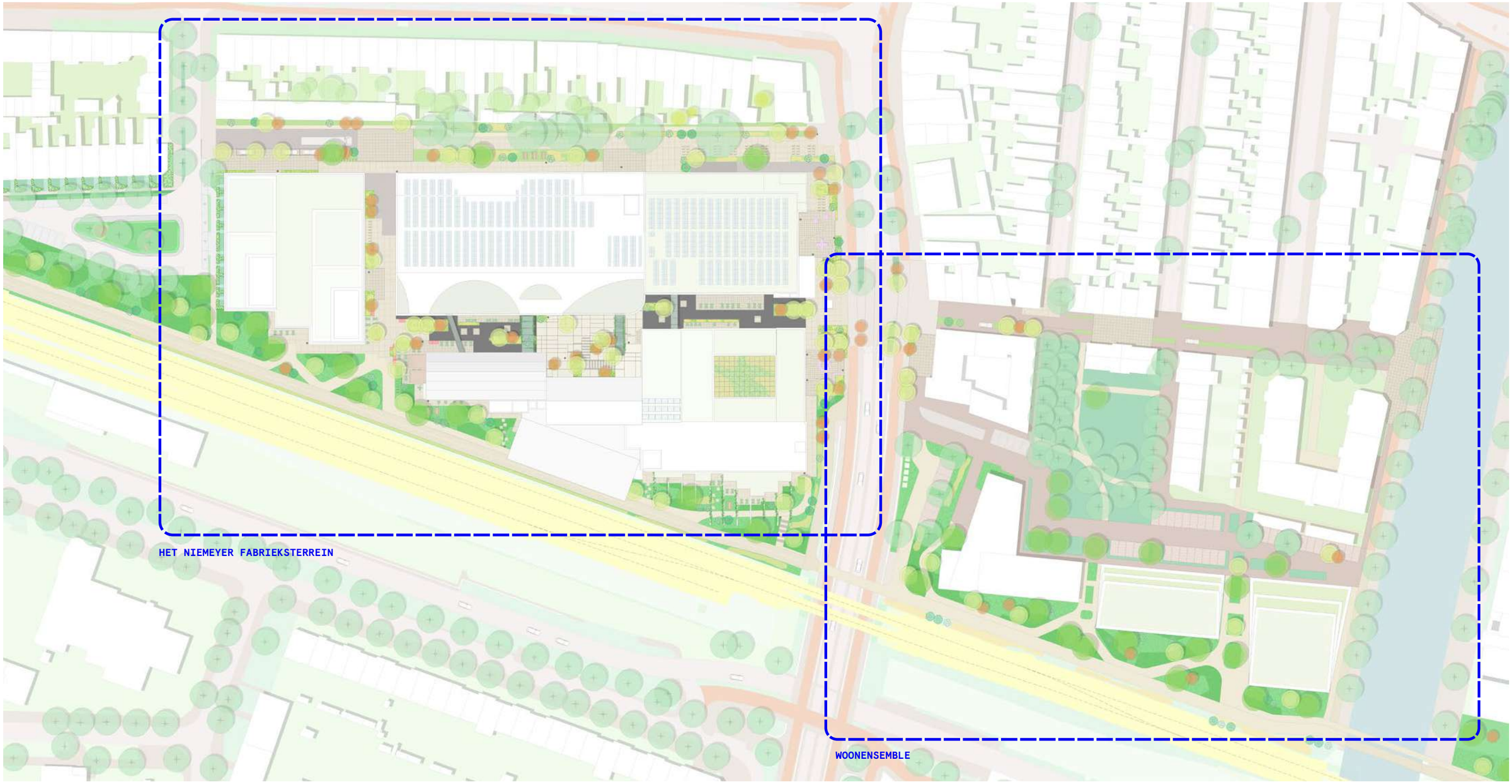
*Alle doorsnedes zijn voorbeelduitwerkingen

IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN,
BEELD DOOR ABSENT MATTER,
ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS
EN FELIXX

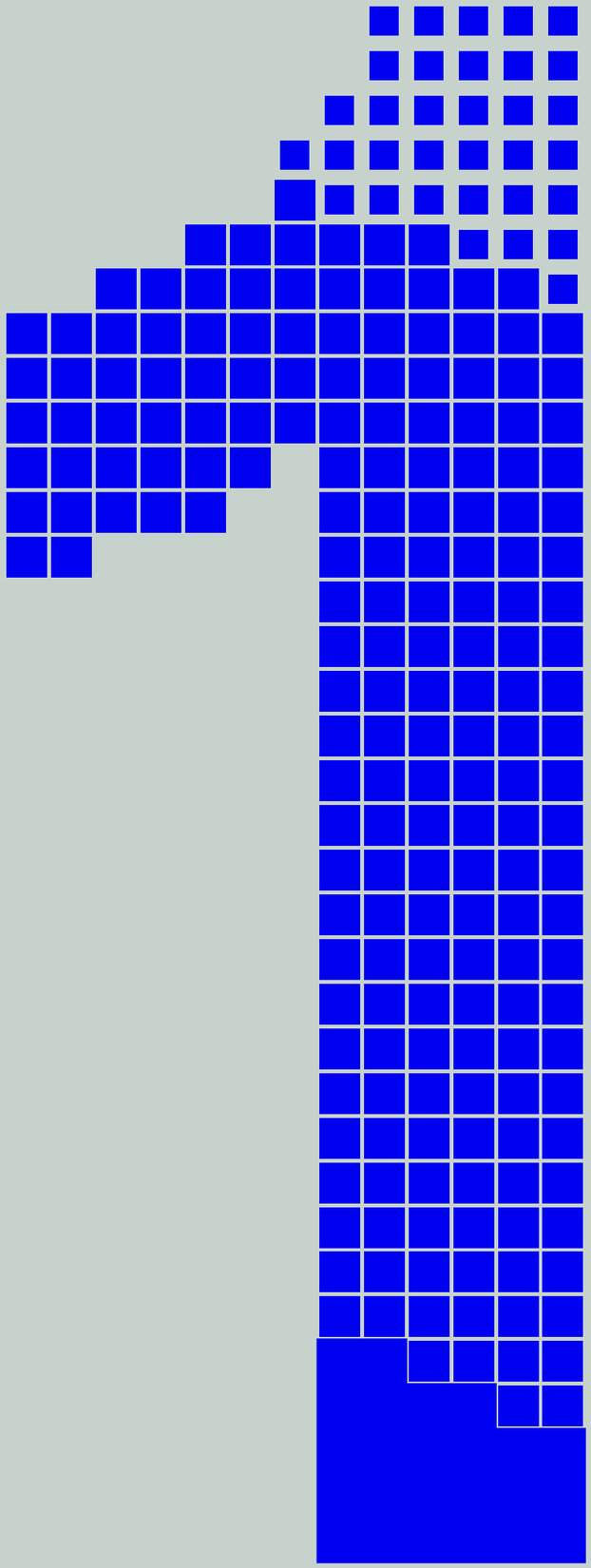
Schetsontwerp
Openbare ruimte

Op twee plekken is het ontwerp van de openbare ruimte gedetailleerder uitgewerkt; het Niemeyerterrein en het Woonensemble. Voor het Niemeyer fabrieksterrein is een schetsontwerp opgesteld en voor het Woonensemble, waar op de huidige Parkbee parkeerplaats aan de Theodorus Niemeyerstraat een woonprogramma wordt voorgesteld, is een masterplan schets openbare ruimte uitgewerkt. Beide uitwerkingen verbeelden de ruimtelijke en landschappelijke ambitie in een plankaart met een aantal organisatorische themakaarten en referenties. Het Niemeyer fabrieksterrein is verder uitgewerkt met visualisaties, beeldkwaliteit en een materiaalconcept.

Schetsontwerp
Openbare ruimte



PLANKAART LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE NIEMEYER EN BADSTRATENPARK



Niemeyer terrein

Niemeyer terrein
Structuurdragers

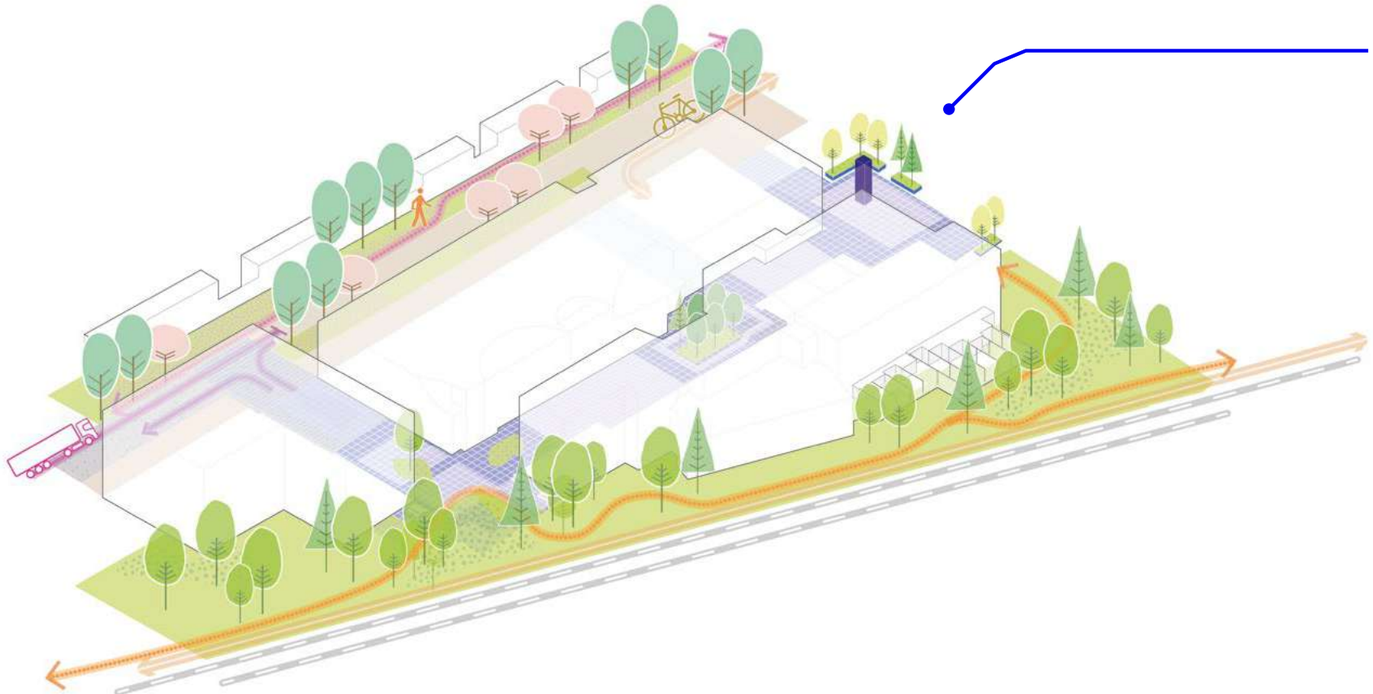
Het ruimtelijk concept van het Niemeyer terrein is een onderdeel van het overkoepelende spoorpark. Dat betekent dat de openbare ruimte is opgebouwd uit dezelfde structuurdragers. Voor het Niemeyer terrein zijn dat:

- het Spoorpark,
- de Industriestraat,
- en de Buurtstraat.

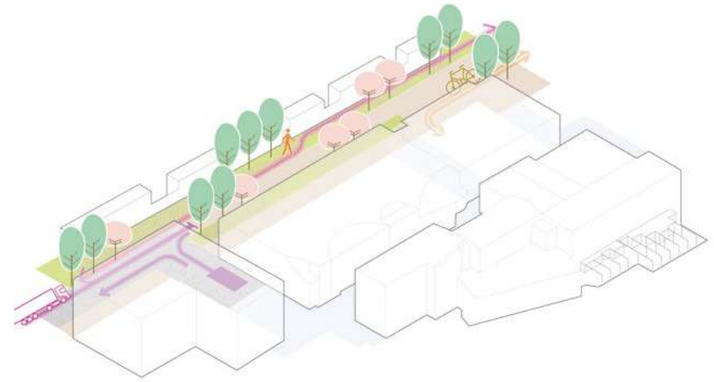
Het Spoorpark
Dit is de ruimtelijke ruggengraat van het Niemeyer terrein. Het is de groene long van het gebied met een belangrijke langzaamverkeersfunctie.

De Industriestraat
Deze kenmerkende binnenstraat van het terrein is opgespannen tussen het Spoorpark en de Paterswoldseweg. Het is de centrale entree/adres van het gebied voor voetgangers met drie verblijfspleinen.

De Buurtstraat
Tussen de Dorus Rijkerstraat en de Paterswoldseweg ligt een derde verbinding op het Niemeyer terrein; de Buurstraat. Het is een informele groene straat met voornamelijk fietsverkeer en een logistieke functie voor de verschillende gebouwen op het terrein.

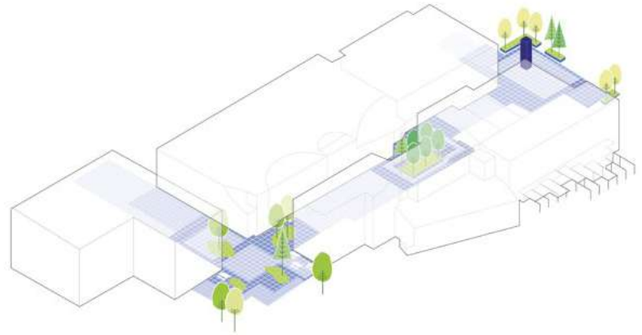


RAAMWERK NIEMEYER TERREIN



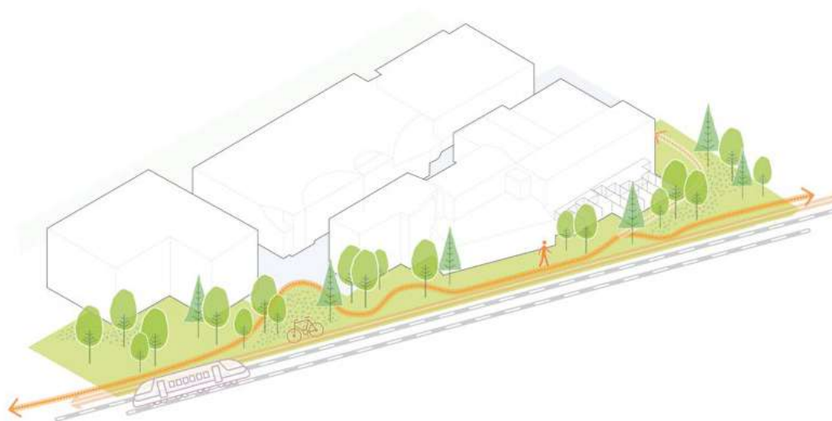
BUURTSTRAAT

+



INDUSTRIESTRAAT

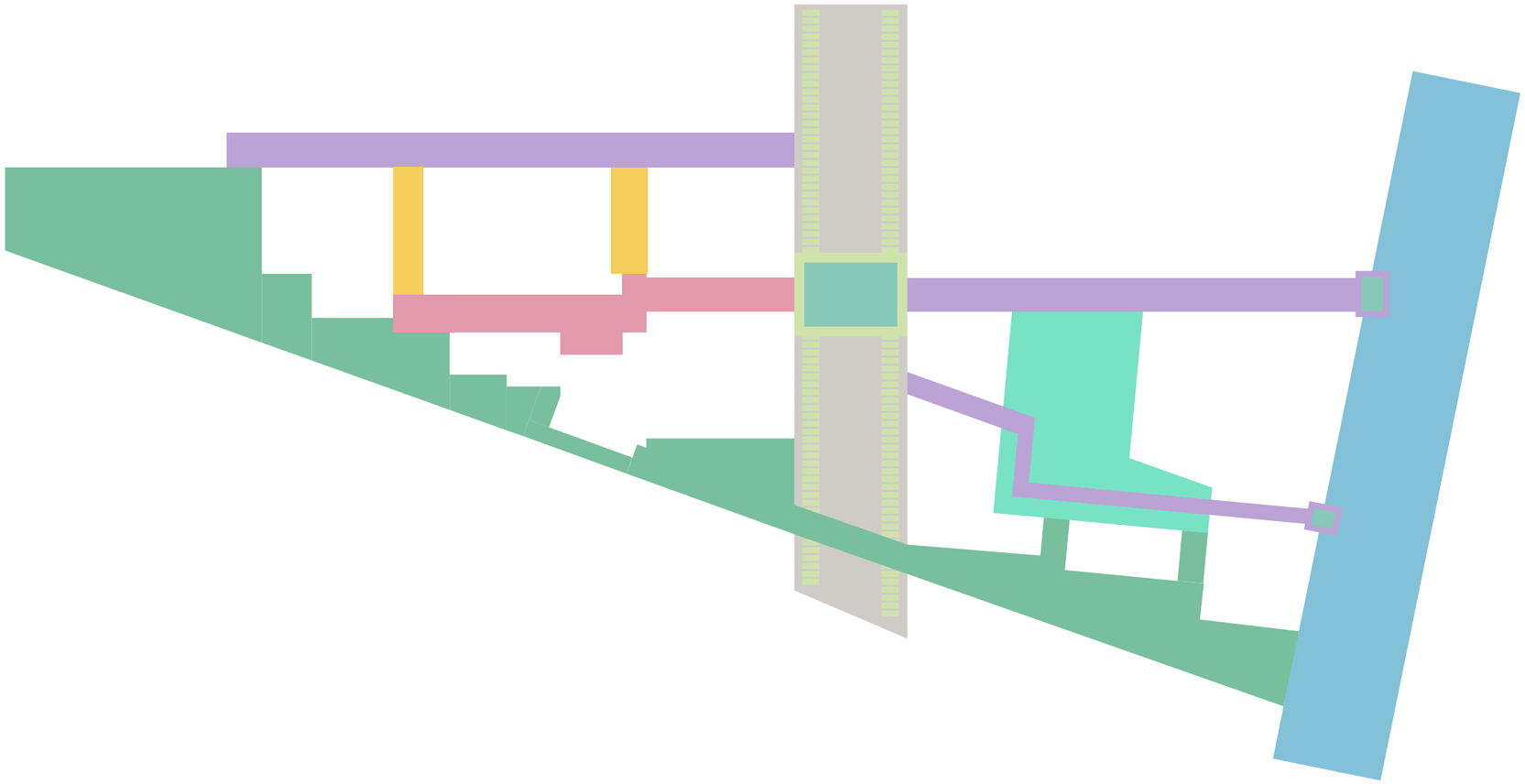
+



SPOORPARK

Masterplan

Structuur raamwerk



LEGENDA

- SPOORPARK
- INDUSTRIESTRAAT
- BUURTSTRAAT
- ENTREEPLEIN
- TUSSENSTRAAT
- BADHUISPARK
- NOORD-WILLEMSKANAAL

STRUCTUURSCHEMA MASTERPLAN NIEMEYER EN WOONENSEMBLE

Niemeyer terrein
Structuurdragers

Op de plankaart (pagina 18) zijn drie gezichtspunten gemarkeerd die drie bijzondere plekken van het gebied verbeelden. De beelden hiernaast corresponderen met de drie gezichtspunten op de plankaart. Gezamenlijk geven ze een duidelijk beeld van het gebied, de ruimtelijkheid én identiteit van het landschapsontwerp van het Niemeyer terrein. De beelden zijn:
1. Het Spoorpark
2. De Paterswoldseweg
3. Industriestraat

Impressies Niemeyer terrein door Absent Matter, ontwerp door Studioninedots en Felixx.

1

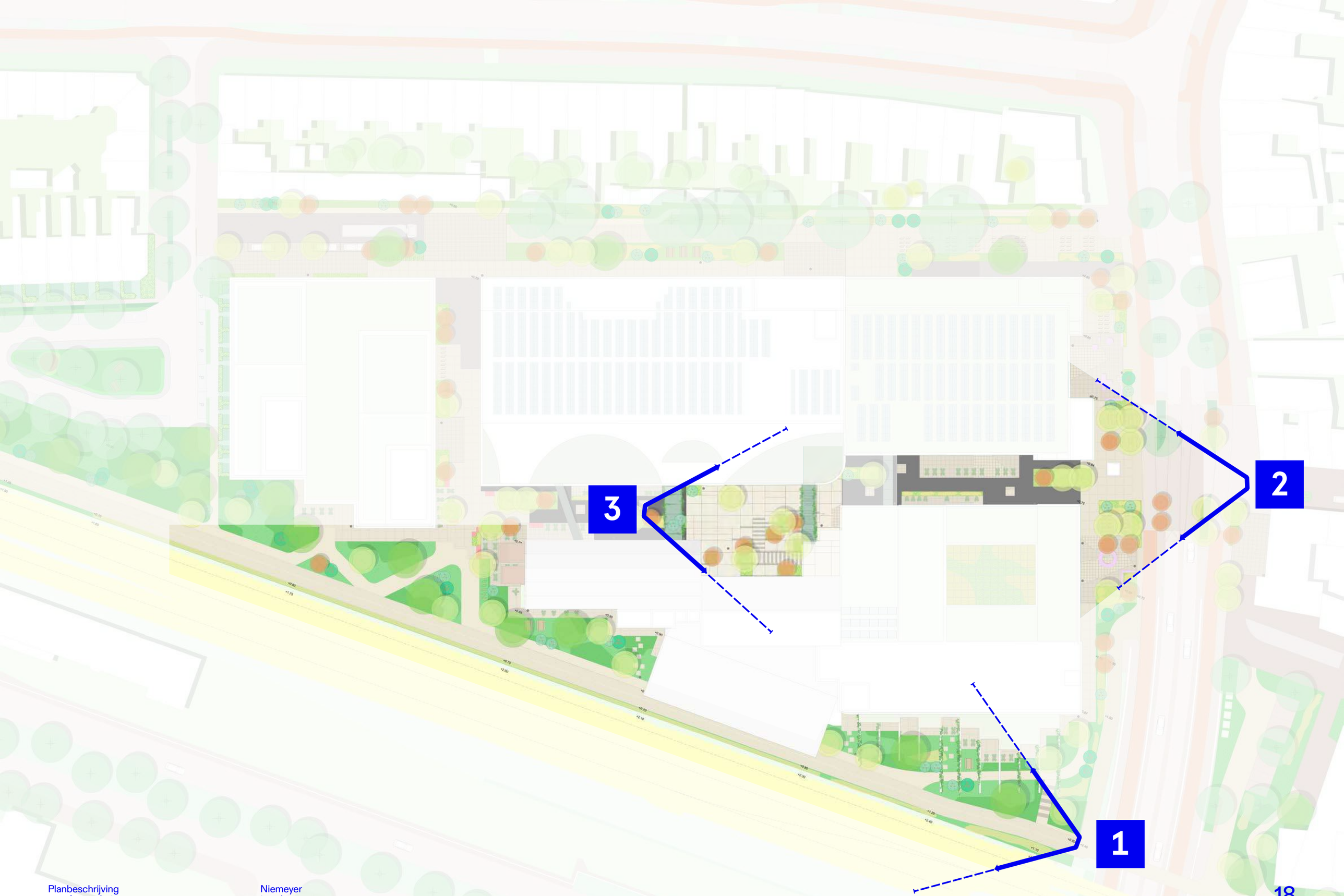


2



3




3
2
1

Niemeyer terrein
Landschapsontwerp

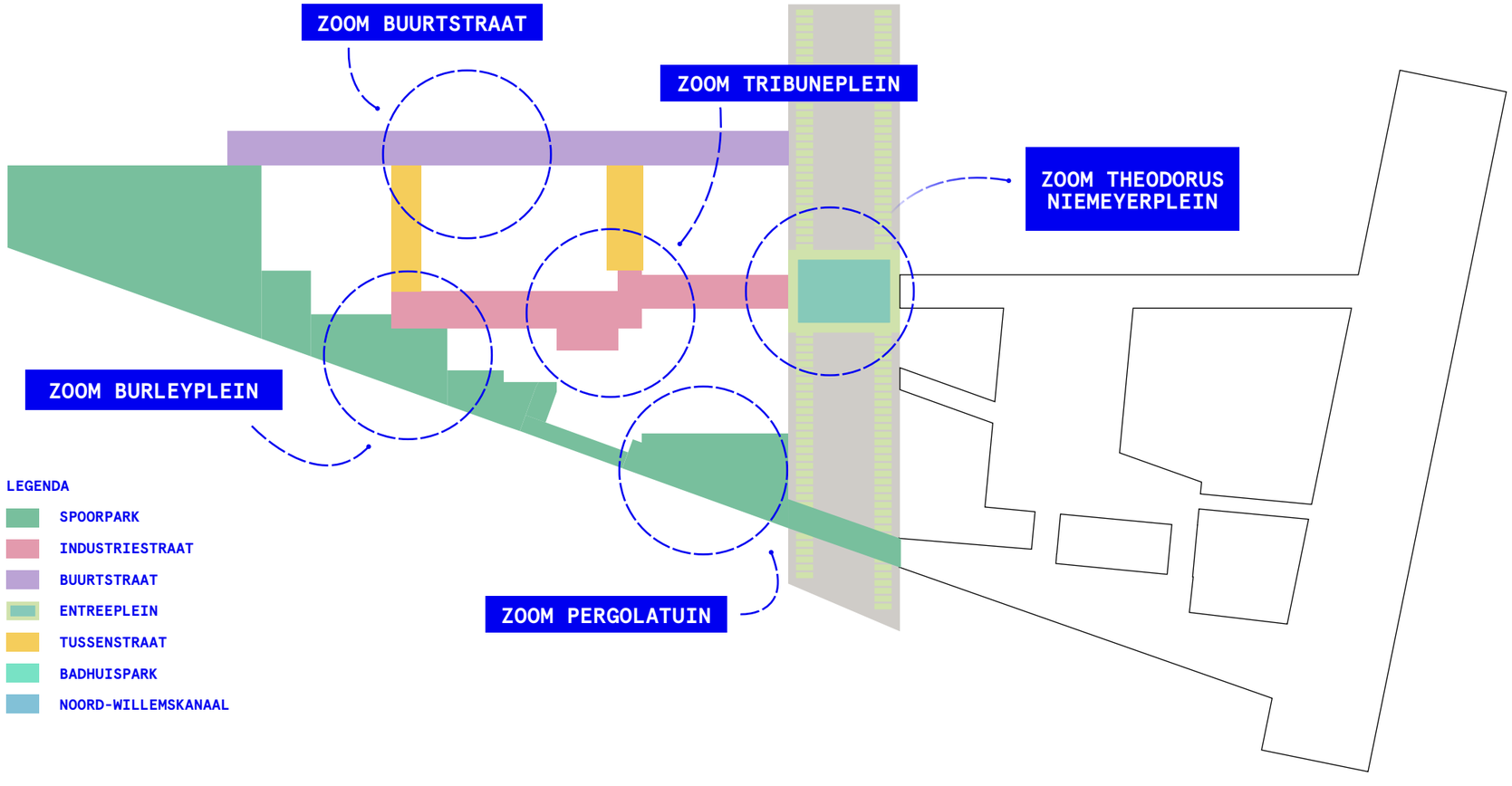
Het landschapsontwerp is in eerste instantie een gebruiks- en verblijfslandschap voor de werknemers en bezoekers van het Niemeyer complex. Een landschap waar je een kopje koffie drinkt in de zon bij de Burley Bar met uitzicht op het Spoorpark, een werkplek op het terras onder een groene pergola van het Lab paviljoen of een ruimte voor een kleinschalig evenement op de markante tribune van het centrale plein middenin de Industriestraat. De verschillende verblijfsplekken buiten hebben een directe relatie met het programma binnen. Alle buitenruimtes zijn verbonden met de structuurdragers; het zijn herkenbare openbare buitenruimtes met een eigenzinnig karakter.

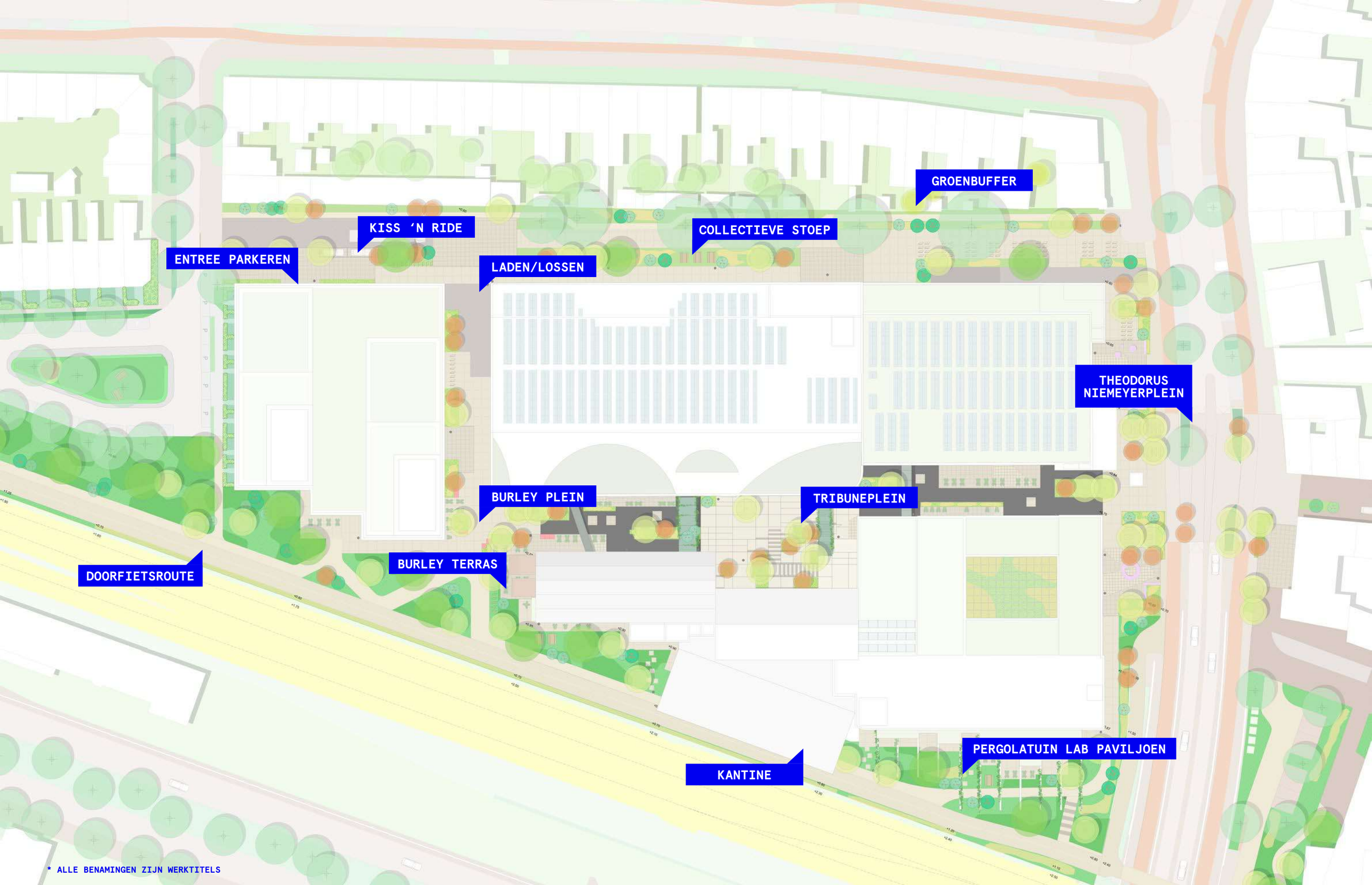
Het gebouwcomplex en de buitenruimtes zijn ingepast in een groene parkomgeving met bomen, heesters, vaste planten en bloemrijk gras. Rondom het gebouw kun je verblijven en ontmoeten in een groene en prettige omgeving met voldoende schaduw en groenbeleving. Het fabriekscomplex staat met zijn voeten in het park en het groen komt zo dicht mogelijk tot aan de gevel en op sommige plekken tot op de gevel. Maximaal vergroenen met zo min mogelijk verharding is een speerpunt voor het ontwerp.

Het landschap is daarnaast nauw verweven met een aantal van de architectonische interventies van de architctuur. De buitenruimtes en plint zijn integraal ontworpen en een aantal van deze ruimtes worden in dit document gedetailleerder toegelicht. Dit zijn:

- De Buurtstraat,
- het Theodorus Niemeyerplein,
- de Pergolatuin van het Lab paviljoen,
- het Burley plein,
- en het Tribuneplein bij de hoofdentree in het hart van de Industriestraat.

Op pagina 20 is een overzichtsplankaart te zien van het schetsontwerp inrichtingsplan openbare ruimte en landschap van Open Niemeyer. Voor de toelichting van het landschapsontwerp zijn een aantal detailplankaarten (zooms) in dit document opgenomen die meer detail geven. De zooms staan hiernaast op het schema aangegeven.

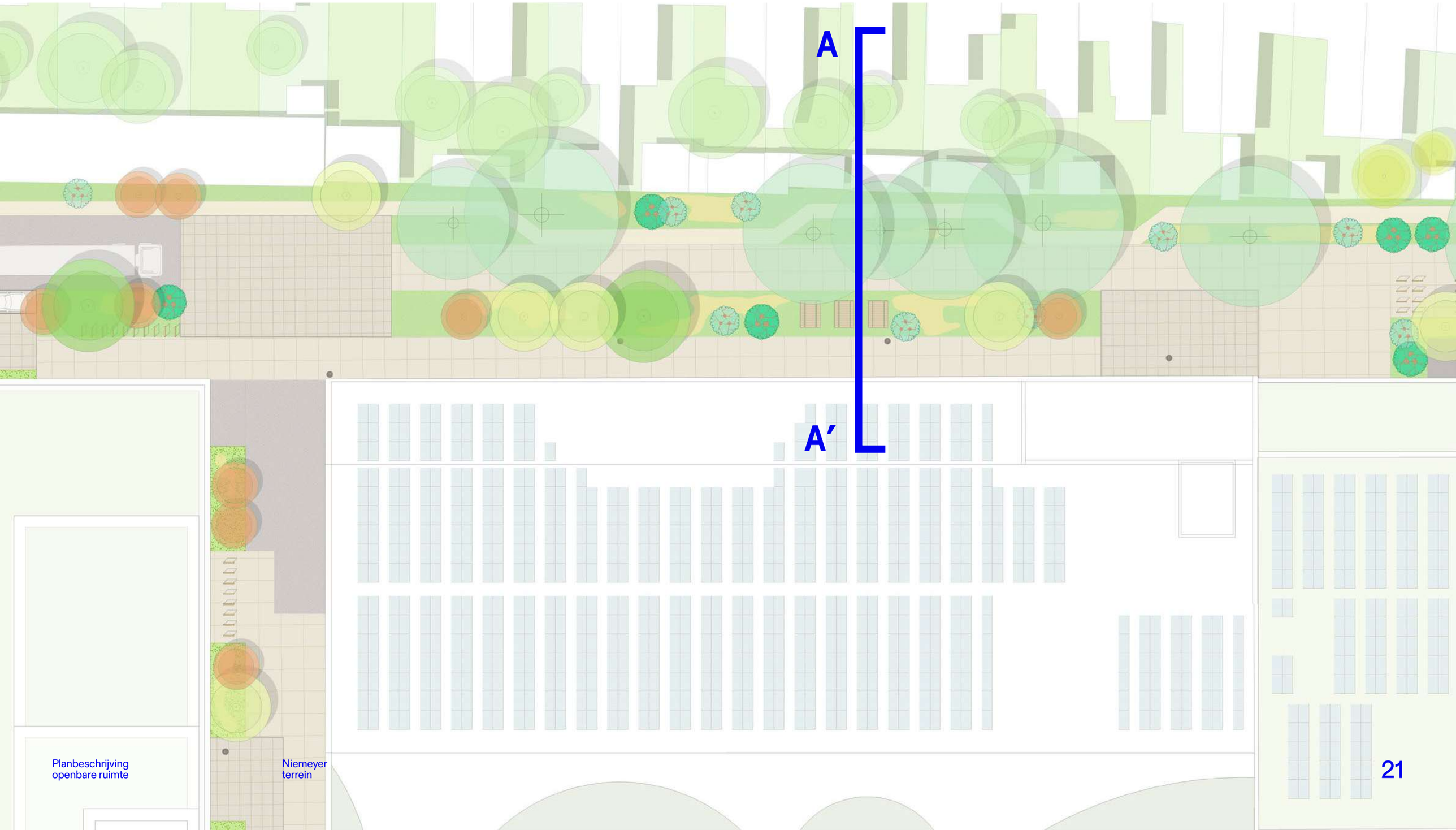




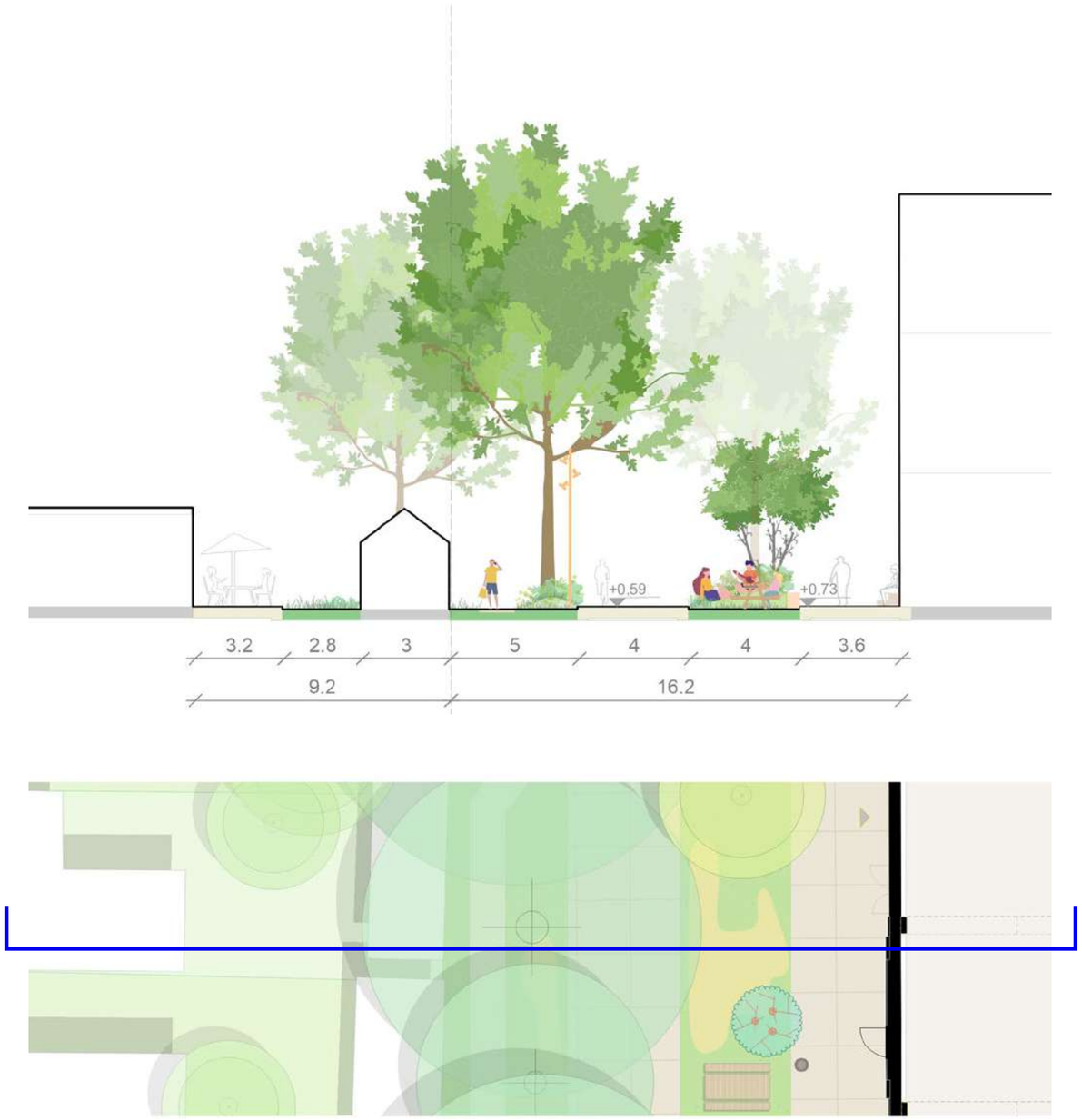
* ALLE BENAMINGEN ZIJN WERKTITELS

Zoom Buurtstraat

Schetsontwerp inrichtingsplan landschap en openbare ruimte



Landschapsontwerp
Buurtstraat



DOORSNEDE BUURTSTRAAT A-A', DE DOORSNEDES ZIJN VOORBEELDUITWERKINGEN

De Buurtstraat is vooral groen! Het is de enige plek van het Niemeyer terrein waar nog bestaand groen is. De bestaande bomen en 5 meter brede groenstrook zijn de basis van het karakter van deze groene straat. De meeste bomen blijven gehandhaafd en worden waar nodig opnieuw gesnoeid om voldoende zon/schaduw te bieden voor de aangrenzende tuinen van de woningen aan de Peizerweg. Het groen wordt verder verrijkt met nieuwe bomen (Esdoorn of Linde), bloemrijk gras, bloemrijke vaste platen en bomen en struiken met eetbare vruchten.

Deze straat heeft als onderdeel van het Niemeyer terrein alleen een logistieke functie gehad. Met het openstellen van het terrein, de transformatie van de fabriekspanden en een nieuw gebouw verandert er veel op deze plek. De basis voor het straatprofiel zijn de bestaande bomen en groenstrook aan de noordzijde. Ten zuiden van deze strook komt een verhard pad van maximaal 3.5m breed zodat dit gebied goed toegankelijk blijft voor de brandweer of een verhuiswagen. De resterende ruimte tussen het pad en de fabriek is voor de voetganger, verblijfsplekken in het groen, fietsparkeerplekken en een overgangszone naar de werkruimtes op de begane grond van de fabriek.

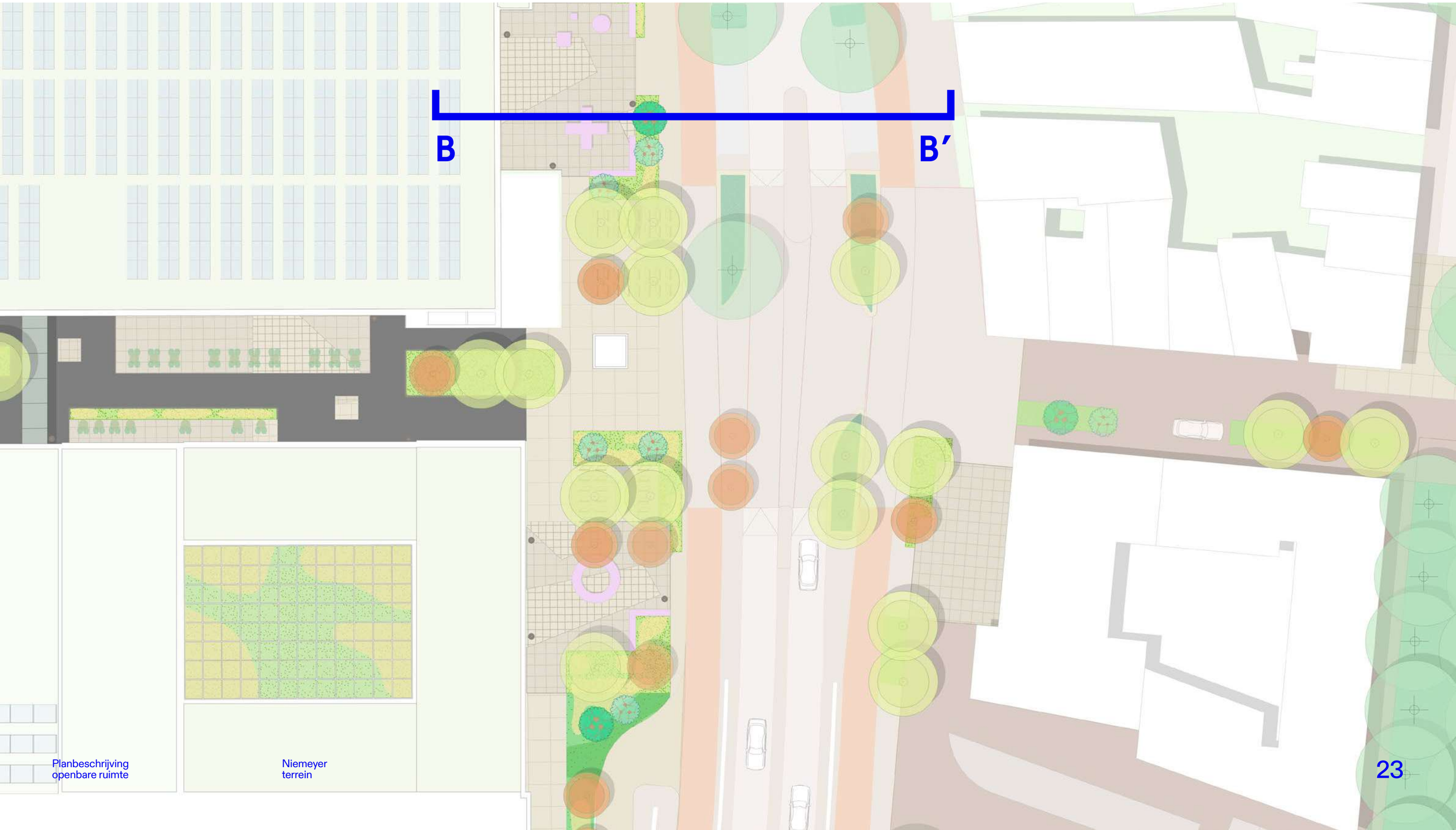
In de begane grond van het nieuwbouwvolume en de fabriekspanden komt programma wat een sterke relatie met de buitenruimte heeft, zoals een hotel lobby. Direct grenzend aan de begane grond komt een overgangszone die de gebruikers kunnen toeeigenen. De plint van het gebouw heeft zoveel mogelijk te openen geveldelen. Hierdoor wordt de relatie tussen gebouw en buitenruimte versterkt.

De nieuwe Buurtstraat is grofweg in te delen in drie zones;
- Aan de westkant een actief stukje straat direct grenzend aan de Dorus Rijkerstraat met de entree tot een hotel en ruimte voor logistiek, kiss 'n ride en laden/lossen. De Buurtstraat is hier breder zodat er voldoende ruimte is voor een taxi om hotelgasten te brengen en dat er daarnaast ook een vrachtwagen langs kan rijden die schone handdoeken komt brengen.
- In het midden is rustig stukje straat waar de functie in de plint direct toegang heeft tot de Buurtstraat. Er is een brede stoep. Hier is ruimte om een bankje of plantenpot buiten te zetten. Direct grenzend hieraan ligt een brede groenstrook met bloemrijke vaste planten en bomen waar ruimte is om picknicktafel neer te zetten,
- Aan de oostzijde grenst de Buurtstraat aan de Paterswoldseweg. Hier komt een entree tot een fietsenkelder en de toegang tot een binnenstraat die de Buurtstraat intern verbindt met de Industriestraat. Dit zal een plek zijn met meer ruimte voor de fietsers die het gebied bezoeken. Hiervoor is meer ruimte voor doorstroming en fietsparkeren in het straatprofiel is ingepast.

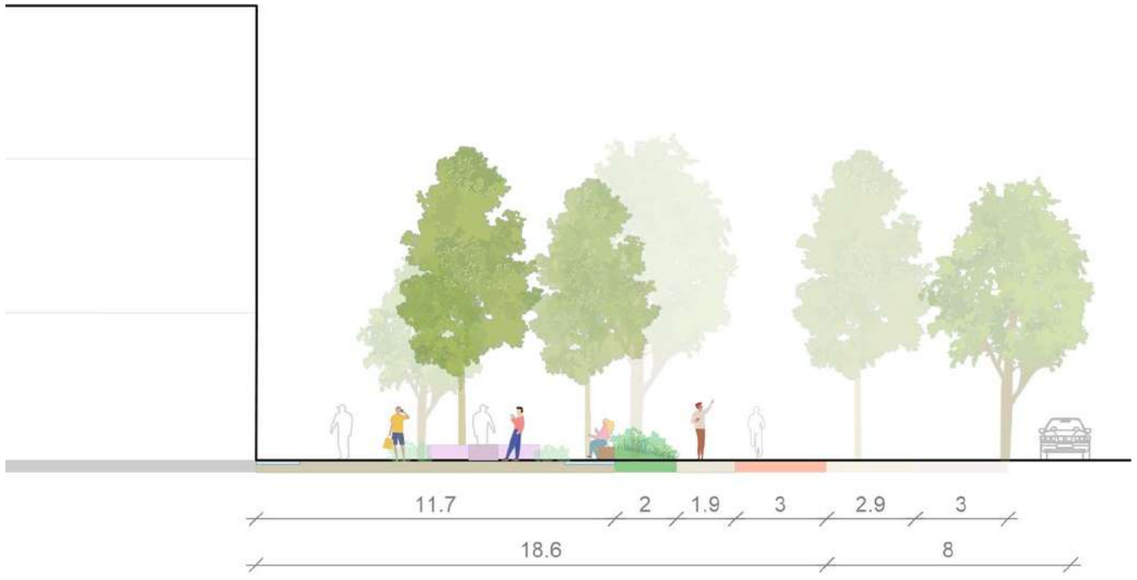
De aangrenzende bewoners hechten veel waarde aan rust, privacy en een geborgen plek. Tot nu toe was de achterkant van hun tuin niet openbaar toegankelijk. Belangrijke wensen die meegenomen worden in het vervolgproces zijn;
- behoud groene buffer met bestaande bomen, erfafscheiding, zon en schaduw,
- geen doorgaande route,
- verbinding met de Paterswoldseweg niet uitnodigend vormgeven,
- zo min mogelijk overlast van logistiek.

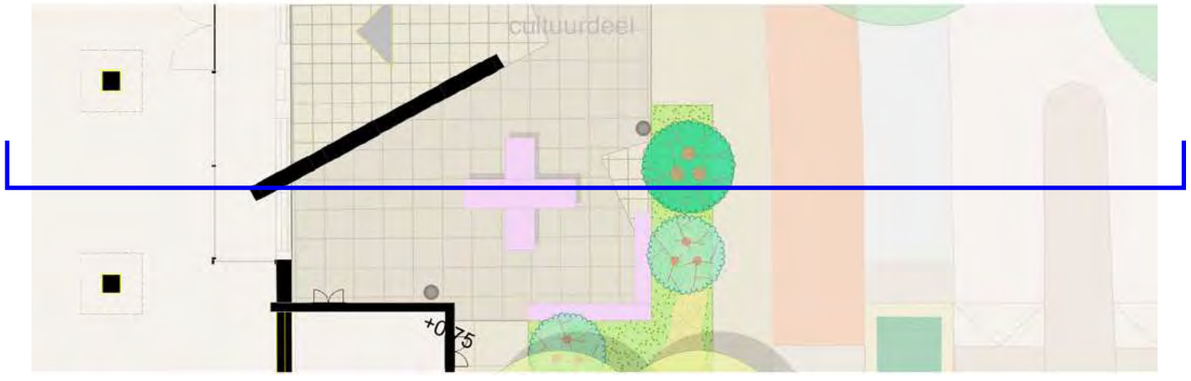
Zoom Paterswoldseweg

Schetsontwerp inrichtingsplan landschap en openbare ruimte



Landschapsontwerp
Paterswoldseweg





DOORSNEDE PATERSWOLDSEWEG B-B', DE DOORSNEDES ZIJN VOORBEELDUITWERKINGEN

De Paterswoldseweg is historisch gezien altijd het hoofdadres van de Niemeyerfabriek geweest. De Paterswoldseweg is namelijk een stadsradiaal en heeft meerdere bestemmingen onderweg. Een daarvan is het nieuwe Niemeyer. De voorruimte van het fabrieksterrein is nog altijd afgesloten met een stalen hekwerken en schuifpoorten. Met het openen van het fabriekscomplex naar de stad krijgt Niemeyer de kans om een nieuwe ontmoetingsplek en stadsplein aan de stad toe te voegen; het Theodorus Niemeyerplein. De basis voor het pleinprofiel wordt bepaalt door een voorruimte van ongeveer 18m tussen gevel en rijbaan. De gebouwen en entrees krijgen een brede, maar vooral langgerekte voorzone van 70m breed, die bestaat uit een aaneenschakeling van pleinruimtes. De pleinruimtes varieren van 200m2 tot 300m2 en zijn plekken waar je afspreekt voordat je het terrein gaat bezoeken of een afspraak hebt in de fabrieksgebouwen. Het Theodorus Niemeyerplein is daarom eerder een ontmoetingsruimte waar de bezoeker in transitie is van plek a naar plek b. Het plein wordt stevig vergroend met nieuwe bomen, een rijke mix aan heesters en een robuuste vaste plantenmix op de pleinen. De pleinruimtes zijn afgezoomd met bankjes en brede groenvakken. Op deze plek is aan de randen van het plein ook een groot gedeelte van de fietsparkeerplekken groen ingepast. Tussen de groenvakken en de rijloper van de Paterswoldseweg is voldoende ruimte voor de voetganger, een tweerichting fietspad en bestaande langsparkeervakken.
De begane grond aan de Paterswoldseweg heeft voornamelijk een entreefunctie. Zowel de originele toegang tot de bestaande gebouwen en de Industriestraat zijn helder en overzichtelijk in het pleinontwerp opgenomen. Het noordelijke gebouw heeft grotendeels een gesloten gevel die met een architectonische ingreep wordt geopend. Direct aangrenzend ligt een nieuwe pleinruimte die een sterke en open relatie heeft met de vernieuwde gevel van het gebouw. Bezoekers en gebruikers kunnen makkelijk van fiets overstappen naar de entrees van de gebouwen en de Industriestraat en terug.

Naast een ontmoetingsplek in het groen en een transitiefunctie biedt het Theodorus Niemeyerplein ook de mogelijkheid om twee buurten met elkaar te verbinden en de oversteekbaarheid van de Paterswoldseweg te verbeteren. De voorruimte van het Niemeyer terrein krijgt een directe relatie met de Kleine Badstraat en Theodorus Niemeyerstraat. De pleinruimte wordt vergroot tot aan beide rooilijnen van de Paterswoldseweg en krijgt over de gehele breedte van het straatprofiel dezelfde materialisering. Nieuwe bomen en beplanting versterken het verbindende beeld in oost-west richting. Verkeersremmende maatregelen dragen bij aan een betere en veilige oversteekbaarheid voor fiets en voetganger.

Paterswoldseweg

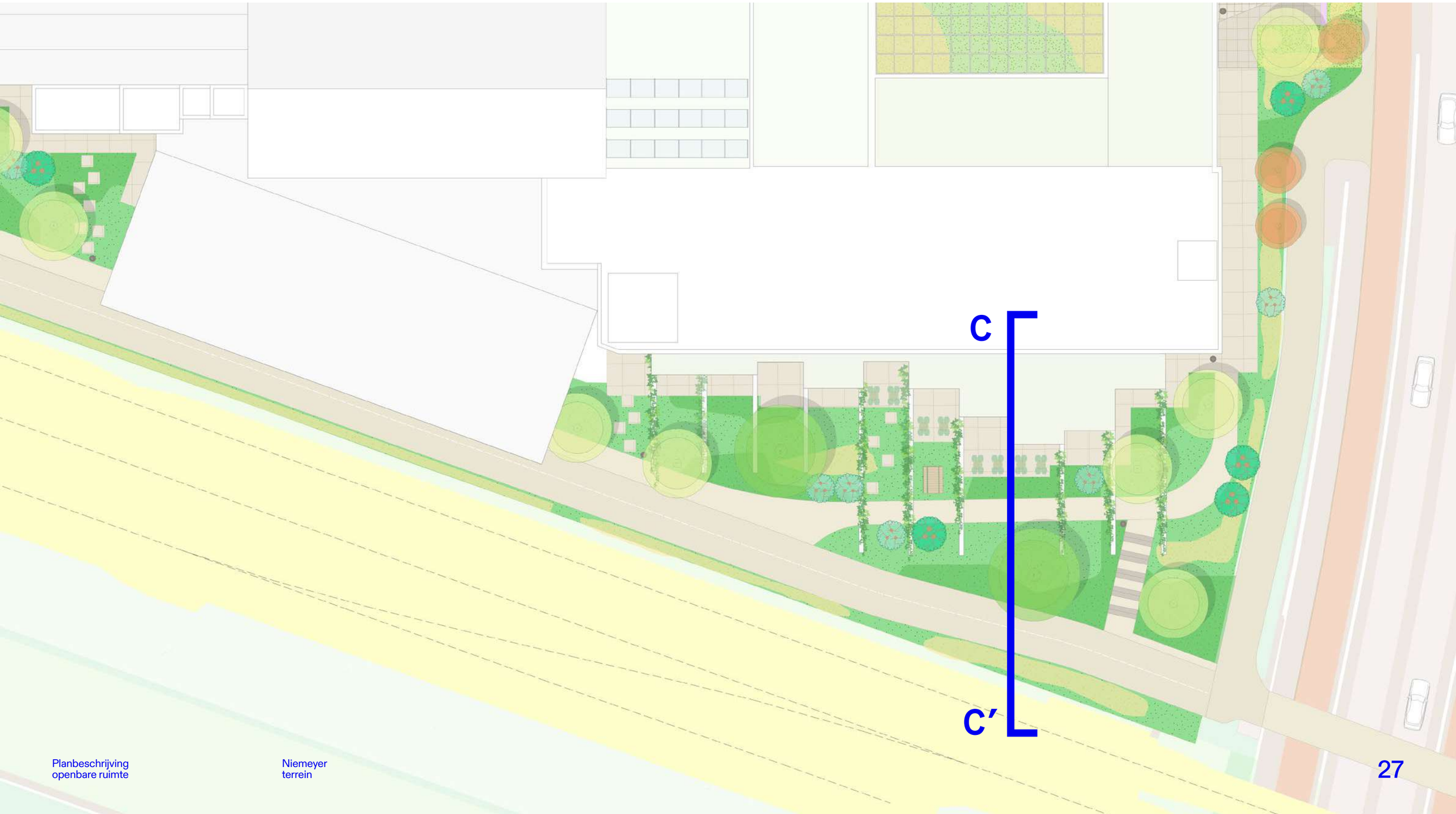
IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Spoorpark

IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

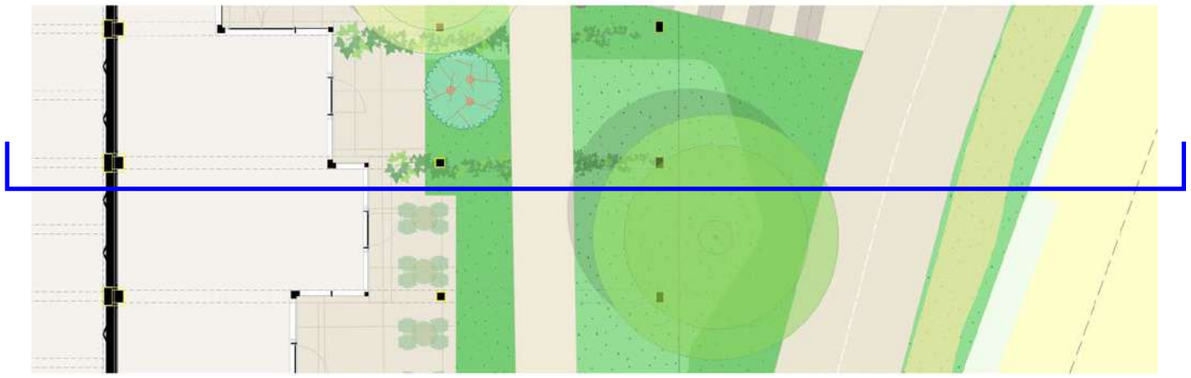
Zoom Spoorpark

Schetsontwerp inrichtingsplan landschap en openbare ruimte



Landschapsontwerp
Lab paviljoen





DOORSNEDE PATERSWOLDSEWEG C - C', DE DOORSNEDES ZIJN VOORBEELDUITWERKINGEN

Het Spoorpark is de groene ruggengraat en verbindt de Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt langs het spoor. Historisch gezien een achterkant, wordt met de herontwikkeling van het Niemeyer terrein, het terrein een voorkant aan een groene parkruimte. Het spoorpark wordt ingericht met het principe 'groen, tenzij...' met een groene afscheiding van het spoor, nieuwe pioniersbomen en ruige ondervegetatie die past bij het industriële karakter van het fabriekscomplex.

De spoorzijde heeft als onderdeel van het Niemeyer terrein voornamelijk een achterkant functie met een aantal nooduitgangen gehad. Alleen de kantine op de eerste verdieping heeft een open gezicht naar het spoor en de buurt Laanhuizen. Met het realiseren van een fiets- en wandelverbinding naast het spoor wordt dit gedeelte van het terrein getransformeerd van een achterkant naar een voorkant. De basis voor het parkprofiel bestaat uit een groene zone tegen het spoor aan. Heesters en klimplanten vormen hier een groene barrière tussen het spoor en het spoorpark. Direct grenzend aan deze groene bufferzone ligt een tweerichting doorfietspad van 4m breed. De rest van het profiel is ingevuld met een slingerend parkpad dat door de driekhoekige parkruimtes met bomen, parkgroen en verblijfsplekken slingert.

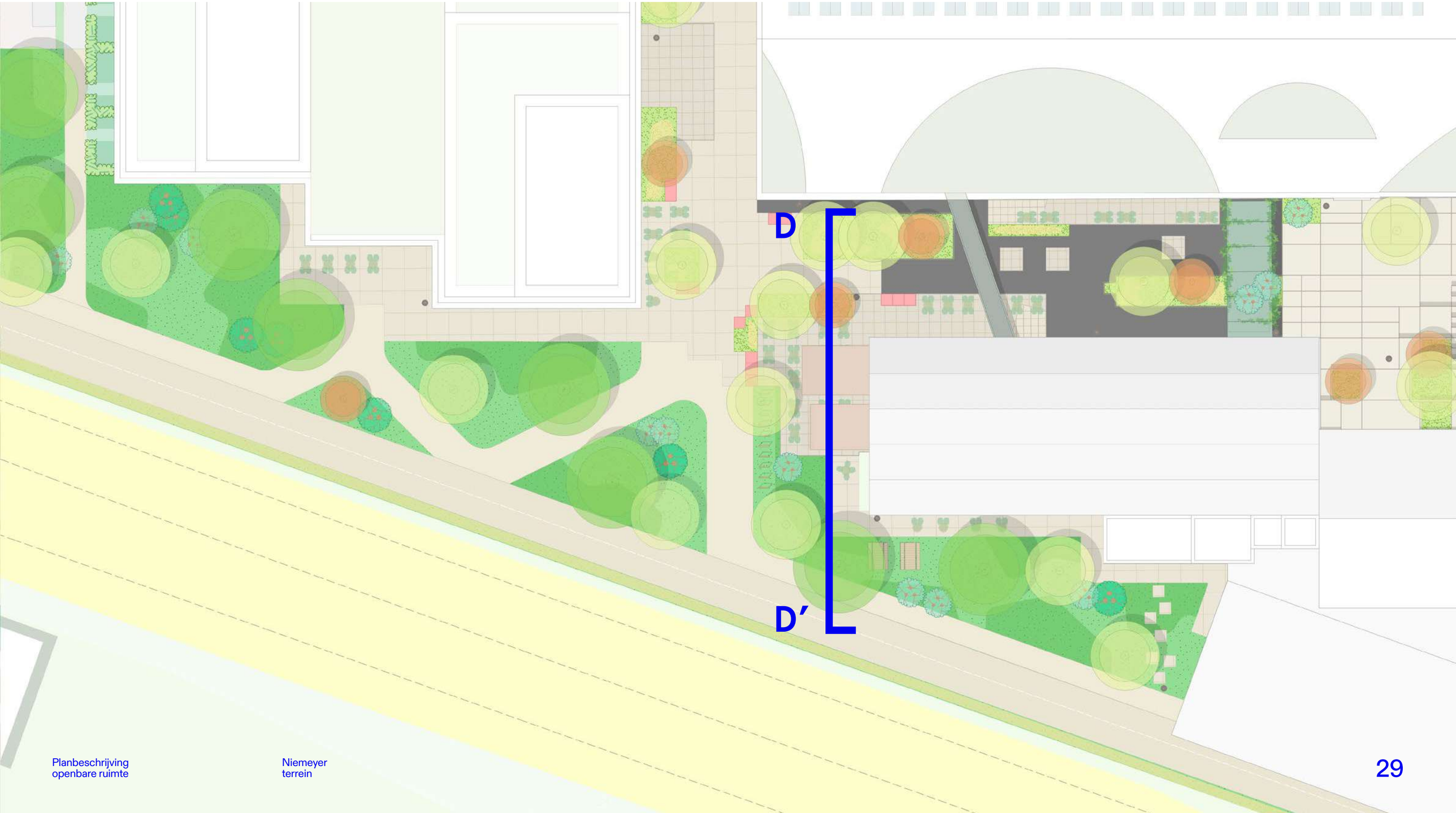
De begane grond wordt getransformeerd naar actief programma zoals een restaurant en shared facilities. Direct grenzend aan het plintprogramma liggen formele verblijfsplekken in het park die een directe relatie hebben met het plintprogramma zoals een pergolatuin of parkterras. Deze buitenruimtes zijn openbaar en ook te gebruiken voor passanten of bezoekers. De plint van het gebouw heeft zoveel mogelijk te openen geveldelen. Hierdoor wordt de relatie tussen gebouw en buitenruimte versterkt.

Het Spoorpark is grofweg in te delen in drie zones;

- Aan de westkant waar het Spoorpark en Industriestraat elkaar ontmoeten ligt het Burleyplein; een prominente groene parkentree. Dit is de plek waar het Spoorpark een stevige maat heeft met midden in de driekhoekige groene ruimte en een open plein. Aan het plein staan een aantal gebouwen van het fabriekscomplex en een nieuwbouw volume. Het plintprogramma van deze gebouwen heeft een directe actieve relatie met het landschap zoals horeca met een terrasruimte,
- Het middelste gedeelte, ter hoogte van de voormalige kantine, is het smalste stukje Spoorpark. Hier is voldoende ruimte voor een tweerichting fietspad, een voetpad en de groene bufferzone tegen het spoor,
- De oostzijde van het Spoorpark ligt ingeklemd tussen de fabriek, de Paterswoldseweg en het spoor. De laatste twee liggen ook hoger dan het maaiveld van het Niemeyerterrein. Omdat een gedeelte van het fabrieksgebouw verwijderd wordt is er voldoende ruimte om een prettige driehoekige parkruimte te realiseren die aansluit bij plintprogramma. Behoud van de betonconstructie maakt het mogelijk om een bijzondere pergolatuin te realiseren in het park met verschillende bloeiende klimplanten die tegen de betonnen kolommen groeien. Er is hier ook voldoende ruimte om een talud van 1:20 te realiseren zodat de fiets- en wandelverbinding van het spoorpark verbonden kan worden met de fietsbrug over de Paterswoldseweg.

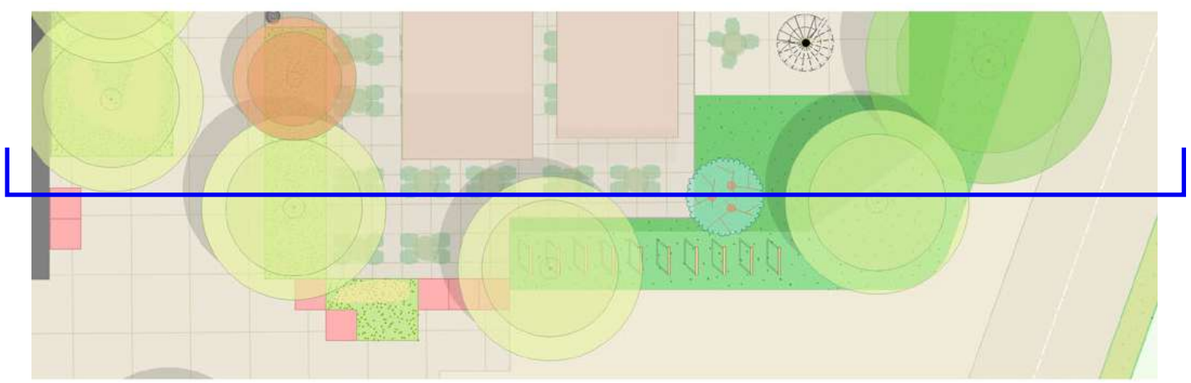
Zoom Burleyplein

Schetsontwerp inrichtingsplan landschap en openbare ruimte



Landschapsontwerp
Burleyplein





DOORSNEDE PATERSWOLDSEWEG D - D', DE DOORSNEDES ZIJN VOORBEELDUITWERKINGEN

Het Spoorpark is de groene ruggengraat en verbindt de Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt langs het spoor. De westzijde van het terrein, aan de Piet Heinstraat, is voor Niemeyer altijd een achterentree geweest voor logistiek. Echter het gebouw dat dicht tegen het spoor aan staat is juist vormgegeven met een gezicht richting het spoor. Dit gezicht, een 20m hoge gele baksteen gevel met een boardlounge op hoogte, is een karakteristiek en waardevol beeld voor deze plek aan het Spoorpark. Deze parkentree wordt het nieuwe adres tot de Industriestraat en het fabriekscomplex vanaf het Spoorpark.

Op deze plek waar het Spoorpark en Industriestraat elkaar ontmoeten ligt het Burleyplein; een prominente groene parkentree. Dit is de plek waar het Spoorpark een stevige maat heeft met midden in de driekhoekige groene ruimte en een open plein. Het groen van het Spoorpark wordt doorgetrokken tot aan de gevels van de gebouwen, ze staan met hun voeten in het park. Vanaf de doorfietsroute slingert het wandelpad met een ruime bocht richting de Industriestraat. Bezoekers en gebruikers betreden hier op een graduele manier de Industriestraat.

Het Burleyplein is een kleine pleinruimte in het groene Spoorpark. Het concept van het groenplan is maximaal vergroenen om vervolgens de noodzakelijke routes, verbindingen en verblijfsplekken uit het groen ‘te kerven’. Er worden terrassen ingericht, waar men onder het genoet van een hapje en/of drankje kan genieten van het park en van de zon. Op het plein zijn een aantal felgekleurde zitobjecten opgenomen die uitnodigen om te verblijven. Verschillende groenvakken zijn ‘uitgezaagd’ uit de bestaande asfaltverharding met hierin kleine bomen, vaste planten en heesters. Het plein is direct verbonden met de Industriestraat en een doorsteek naar de Tuinstraat.

Aan het Burleyplein staan een aantal gebouwen van het fabriekscomplex en een nieuwbouw volume. Het plintprogramma van deze gebouwen heeft een directe actieve relatie met het landschap zoals de Burleybar; een horeca met een terrasruimte in de plint van het fabrieksgebouw met zicht op het park. De Burleybar heeft expressieve gevelopeningen waardoor het lijkt alsof de bakstenen gevel ‘omhoog krult’. Het bijbehorende Burleyterras sluit direct aan op de gevel en krijgt een groene omzoming. De inrichting en vormgeving van het terras is gebaseerd op de markante gevelopbouw die ‘als een schaduw’ zijn afdruk op het terras en park projecteert. De afdruk van geveldelen is in het park ruimtelijk vertaald in de vorm van vaste planten of bloemrijke vegetatie.

Burleyplein

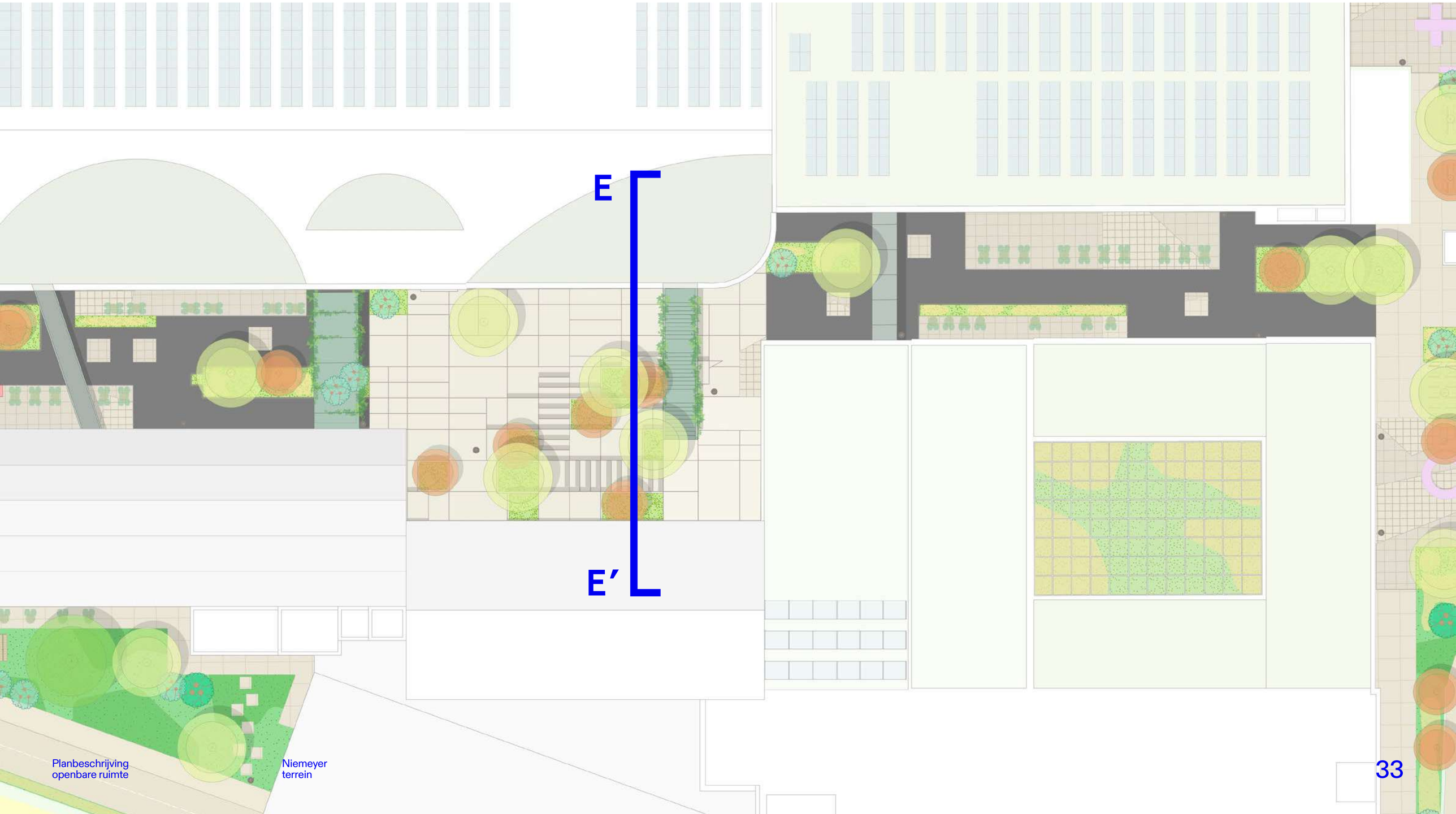
IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

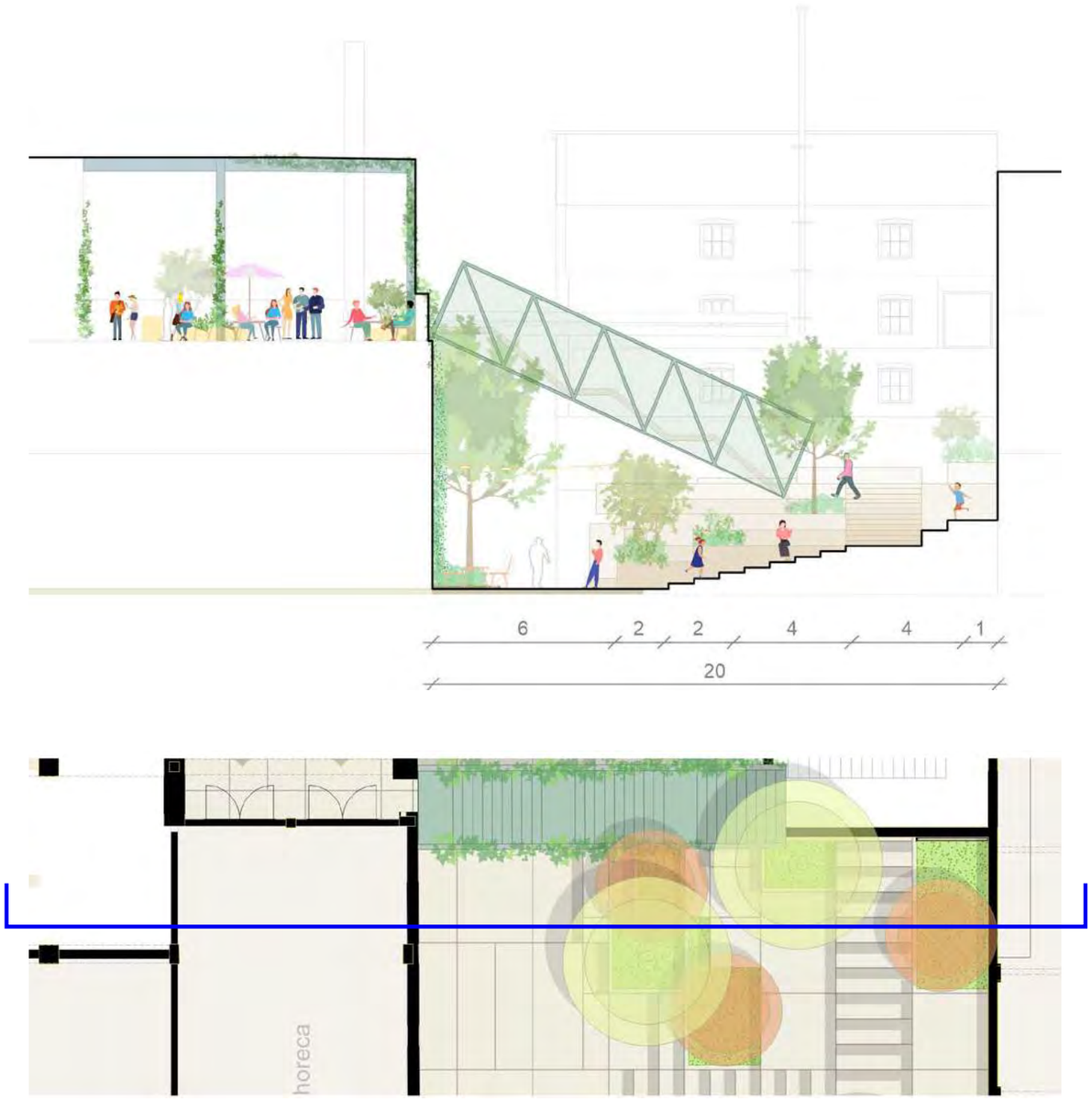
Industriestraat

Zoom Industriestraat

Schetsontwerp inrichtingsplan landschap en openbare ruimte



Landschapsontwerp
Industriestraat



DOORSNEDE PATERSWOLDSEWEG E - E', DE DOORSNEDES ZIJN VOORBEELDUITWERKINGEN

Voor het Niemeyer terrein was de Industriestraat het hart van het fabrieksterrein; een actieve straat midden in het centrale hart van het complex. Overdag was hier de meeste ruis waar werknemers van het ene gebouw naar het andere liepen over de gele zebrapaden of vorkheftrucks goederen vervoerden over het terrein. Wanneer het Niemeyer terrein haar poorten opent vervult de Industriestraat dezelfde functie als voorheen; een entreeroute met drie verblijfspleinen die de Paterswoldseweg verbindt met het Spoorpark. De straat is de hoofdentree tot zowel het noordelijk als zuidelijk gebouwdeel van het Niemeyer complex. De straat is de plek waar je met iemand samenkomt voor een vergadering, rondleiding of een werkbezoek oftwel een collectieve ontmoetingsplek.

De 11-12m brede industriële straat heeft als basis een vrije wandelzone van 3.5m breed in het midden van het straatprofiel. Deze ruimte is ook toegankelijk voor hulpdiensten zoals de brandweer. Verder is het straatprofiel ingericht met twee flexibele zones aan de noord- en zuidkant van de straat. De overgangzones van ongeveer 3-4m breed kunnen gebruikt of toegeeigend worden door het direct aangrenzende programma in de plint. Er valt te denken aan een terras voor koffiebar, een plek voor tijdelijke kunst van een Gronings atelier of een lange picknicktafel om aan te lunchen.

De Industriestraat bestaat uit drie pleinen en twee verbindende stukken straat.

Burleyplein
Aan de westkant heeft de Industriestraat een prominente groene parkentree aan het Burleyplein. Dit is de plek waar het Spoorpark een stevige maat heeft met midden in de driekhoekige groene ruimte een open plein.

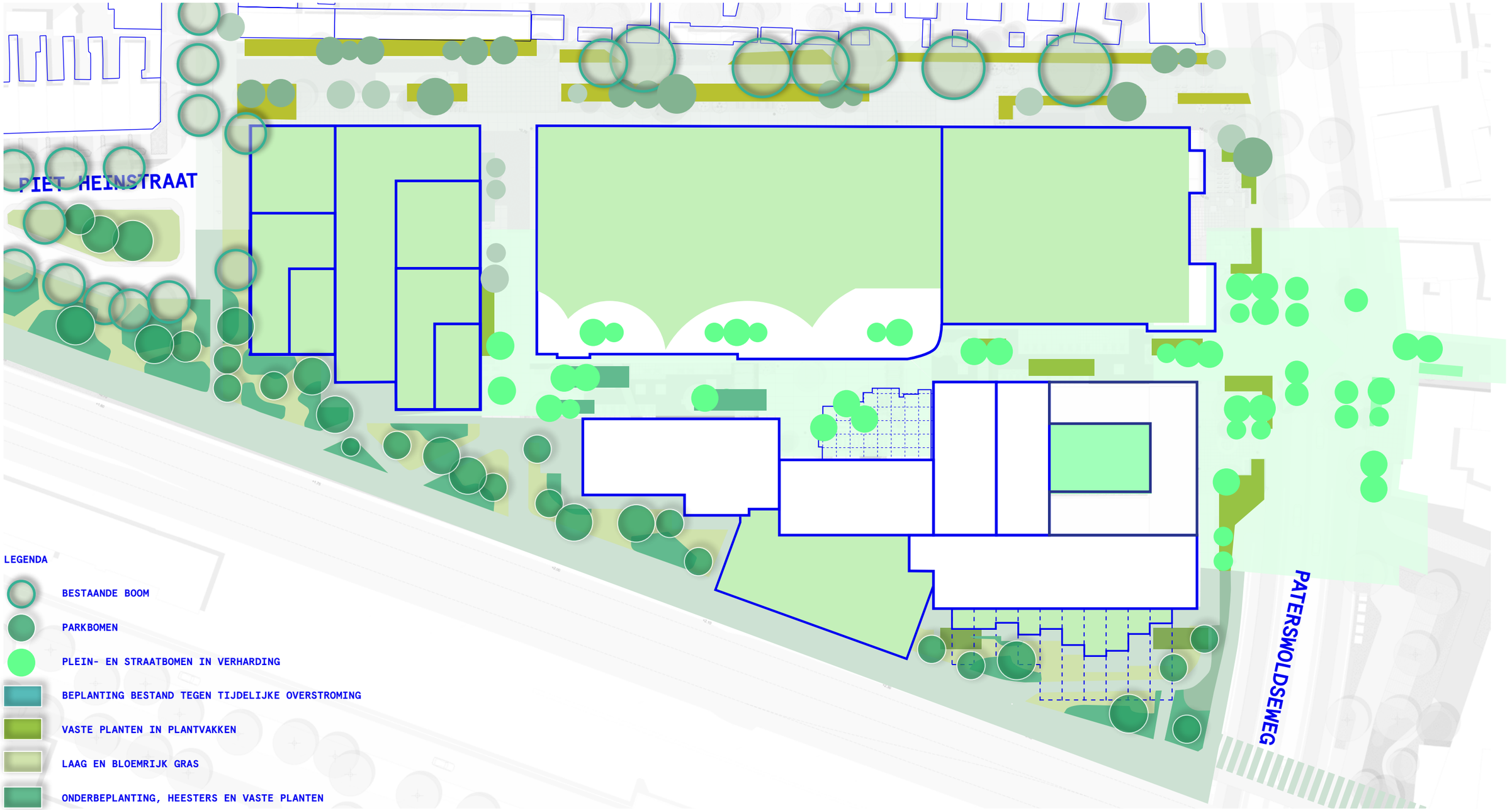
Theodorus Niemeyerplein
Aan de Paterswoldseweg ontstaat de kans om een nieuwe ontmoetingsplek en stadsplein aan de stad toe te voegen; het Theodorus Niemeyerplein. Dit is vanuit de geschiedenis van de plek het historische adres van het fabrieksterrein. Het plein wordt een aanschakeling van drie kleinere pleinruimtes over de gehele breedte van het gebouwcomplex. Er wordt hier stevig vergroend met nieuwe bomen, een rijke mix aan heesters en een robuuste vaste plantenmix op de pleinen. Daarnaast verbindt het plein ook de twee buurten aan weerszijden van de Paterswoldseweg en wordt de oversteekbaarheid verbetert.

Tribuneplein
In het hart van de Industriestraat ligt het centrale entreeplein dat toegang biedt tot de gebouwen op verschillende niveaus; het Tribuneplein. Het plein is vormgegeven als een brede wenteltrap met plateaus en tribune elementen die omhoog draait om een groen hart met bomen. De driedimensionale trap nodigt uit om omhoog te lopen en te verblijven op de verschillende zitplekken rondom het groen.

De twee straatstukken completeren de drie pleinen tot een herkenbare straat. He Industriestraat is nadukkelijk vormgegeven als één straatruimte. Zowel in materialisering, beplanting, vormentaal als detaillering wordt de straat als een herkenbare buitenruimte verder uitgewerkt.

Beplanting

Themakaart



Beplanting
Soorten



BETULA PUBESCENS



PINUS SYLVESTRIS



BETULA PENDULA



ACER CAMPESTRE



POPULUS TREMA



POLYPODIUM VULGARE



LUNARIA REDIVIVA



QURECUS ROBUR



ANEMONE SUBS.



CALAMAGROSTIS ACUTIFLORA



GEMENGDE HAAG



VERBENA BONARIENSIS



ANEMONE NEMEROSA



CASTANEA SATIVA

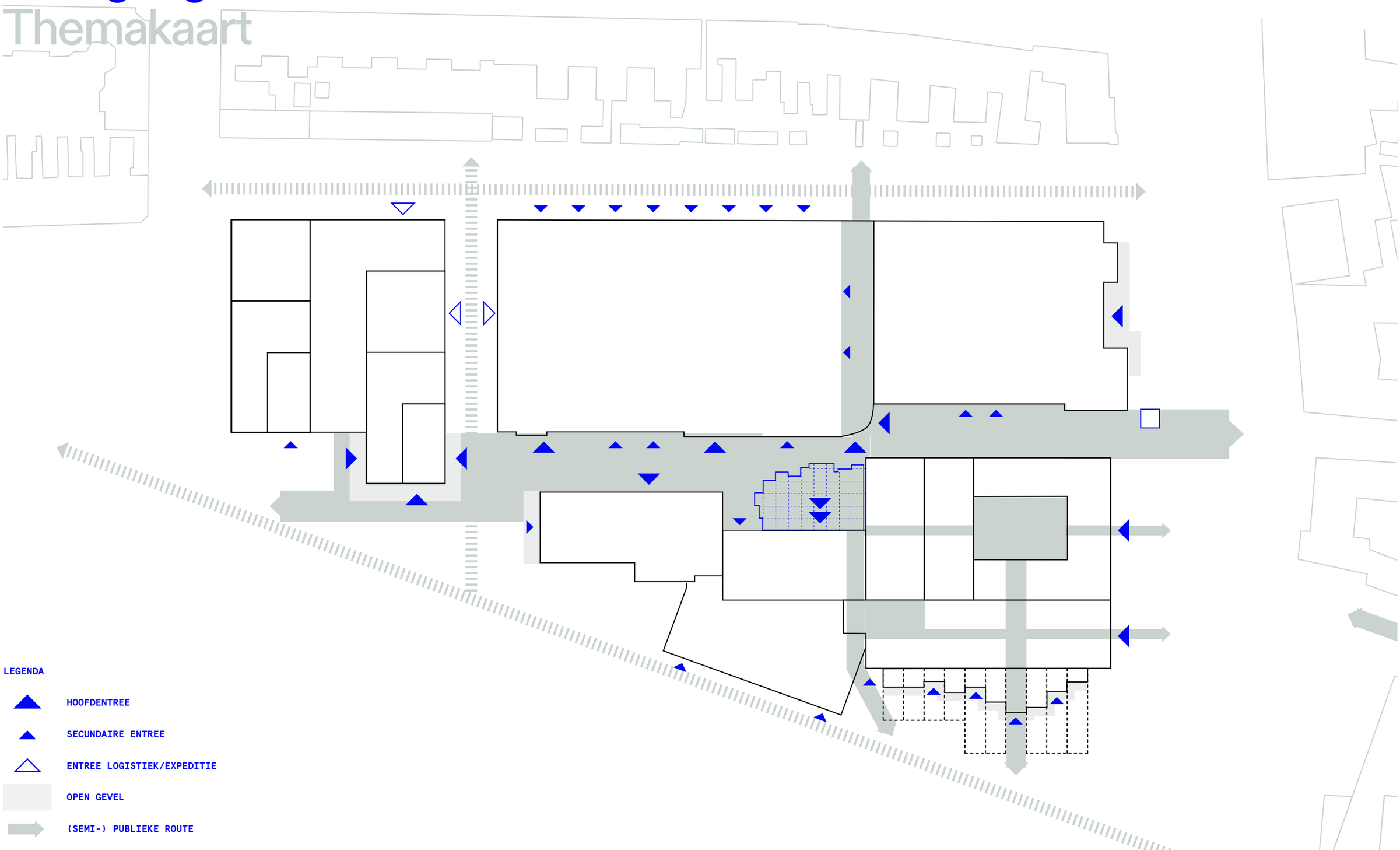
Het beplantingsconcept is gebaseerd op drie ruimtelijke hoofdelementen:
- een langgerekte centrale spoorparkruimte,
- stedelijke groen in de Industriestraat en op de pleinen,
- en een smalle groene Buurtstraat met veel bestaand groen.

Het spoorpark is ingericht met een herkenbaar groenconcept met een duidelijk ‘open-dicht’ contrast, slingerpaden en organische plantvakken waar paden samenkomen. De Industriestraat en pleinen hebben een formeler karakter met bomen in een grid of op een lijn in rechte plantvakken. Het groen en de bestaande bomen in de Buurstraat blijft zoveel als mogelijk behouden en de groenzone (met hekwerk, direct grenzend aan de woningen van de Peizerweg) behoudt het natuurlijke en informele karakter.

Aan de noordkant van het spoor is een zone van 11m breed gereserveerd over de gehele lengte van het spoorpark. In deze zone worden geen bomen in het landschapsontwerp opgenomen in verband met takbreuk om veiligheidsrisico’s dichtbij het spoor te vermijden.

Overgangszones

Themakaart



LEGENDA

- HOOFDENTREE
- SECUNDAIRE ENTREE
- ENTREE LOGISTIEK/EXPEDITIE
- OPEN GEVEL
- (SEMI-) PUBLIEKE ROUTE

Overgangszones
Programma buitenruimte













Niemeyer streeft naar een sterke relatie tussen gebouw en landschap met zorgvuldig ontworpen overgangszones wat zorgt voor:
- zichtbaarheid (showcase) van gebruikers van Niemeyer naar de stad,
- actief gebruik van de buitenruimte (eyes on the street),
- verblijf in een informeel landschap dat bijdraagt aan ontmoeting en kennisuitwisseling.

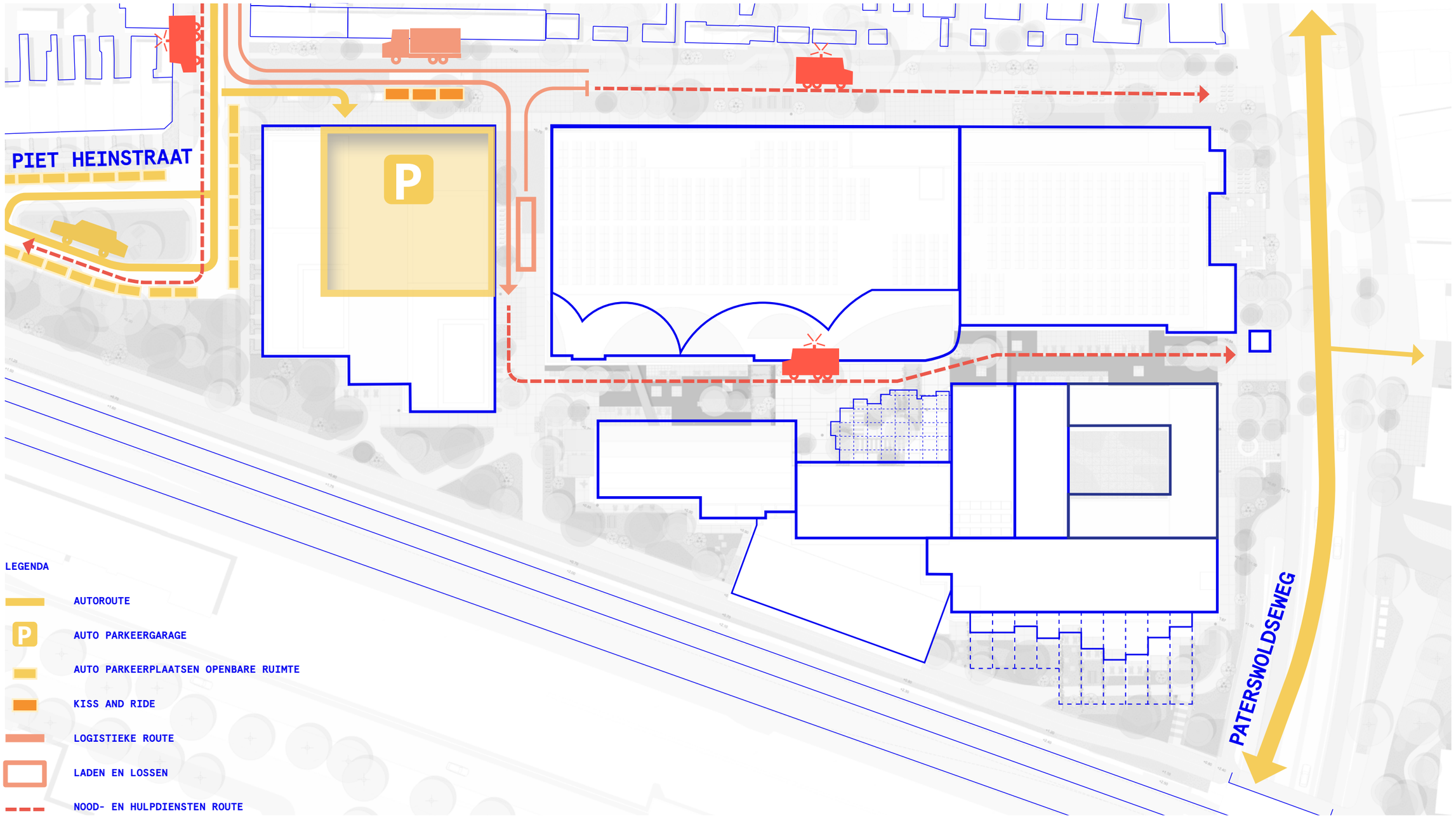
Elke overgangszone is subtiel vormgegeven. Het is een verrassing en een beleving in welke ruimte de gebruiker of bezoeker zich binnen of buiten bevindt. Landschap en gebouw lopen in elkaar over.

De architectonische interventies zijn nauw verweven met het landschapsontwerp en integraal ontwopen. Dit zijn:
- De Buurtstraat,
- het Theodorus Niemeyerplein,
- de Pergolatuin van het Lab paviljoen,
- het Burley plein,
- en het Tribuneplein bij de hoofdentree in het hart van de Industriestraat.

Naast het buitenruimte programma dat direct grenst aan de gebouwplinten zijn er op het Niemeyer terrein ook verblijfsplekken in het landschap. Denk aan zitobjecten, open plekken in het park, parktuinen of speelplekken. De nieuwe woningen aan de Piet Heinstraat zorgen voor een goede en vriendelijke overgang naar de bestaande buurt. De voordeuren en groene buitenruimtes dragen hieraan bij.

Hulpdiensten, logistiek en auto

Themakaart



Logistiek en hulpdiensten

Laden/lossen en brandweer





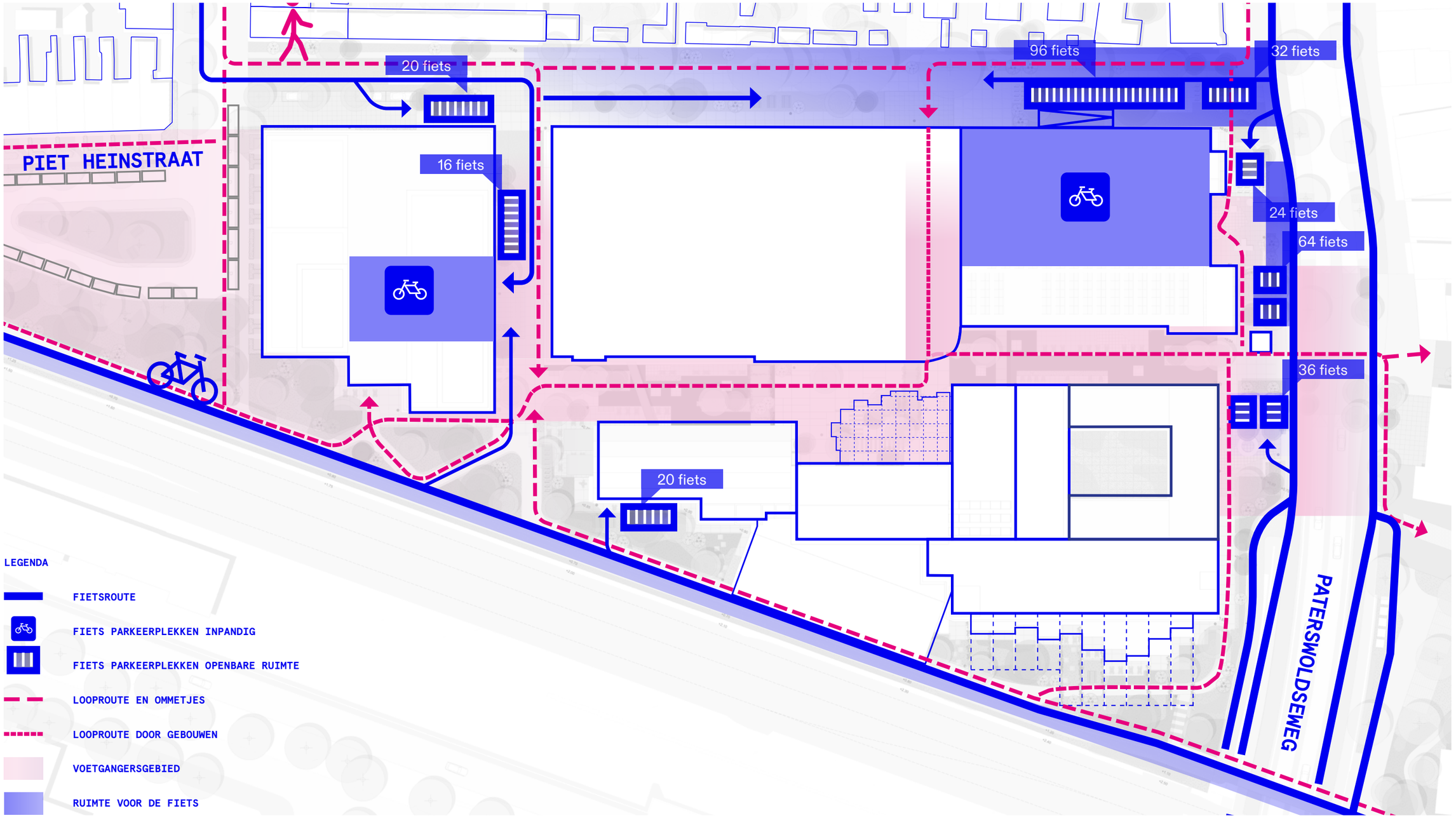


Logistiek voor laden en lossen van het hele Niemeyer terrein is georganiseerd aan de noordwestkant van het fabrieksterrein. Vanuit de verkeerslogica van de stad en directe omgeving is de Peizerweg de hoofdontsluiting voor het verkeer naar Niemeyer. Vrachtverkeer zal het terrein vervolgens via de Dorus Rijkerstraat bereiken om zo snel mogelijk het terrein op te rijden. Vrachtwagens kunnen vervolgens het straatje tussen het fabrieksgebouw en het nieuwbouw volume inrijden en daar parkeren om te laden en lossen. Er is op het terrein één plek voor laden/lossen. Goederen worden vervolgens met een steekkarretje of palletwagen naar de locatie gebracht. Op sommige plekken is het mogelijk voor een (bak)wagen om goederen te leveren. Hiervoor kunnen leveringstijden afgestemd worden met leveranciers. Nadat de goederen zijn afgegeven kan de vrachtwagen achteruit insteken in de Buurtstraat om vervolgens via de Dorus Rijkerstraat en Peizerweg het gebied weer te verlaten.

Het landschapsontwerp is gemaatvoerd voor hulpdiensten (bv. brandweer). Er is voldoende breedte en bochtstralen zijn ruim opgezet. Het terrein is toegankelijk en de hoofdentrees zijn bereikbaar voor de brandweer.

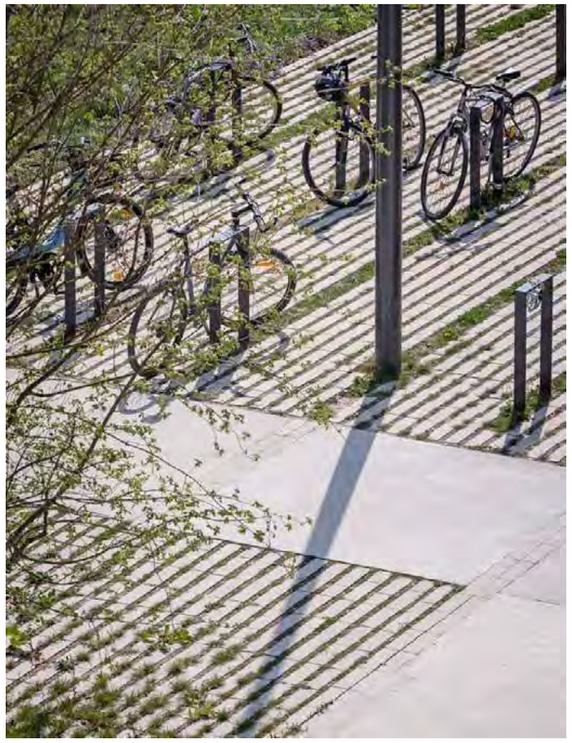
Fiets en parkeren

Themakaart



Fiets en parkeren

Voetganger en fiets voorop











Niemeyer is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, de fiets en te voet. Op nog geen 8 minuten lopen en 2 minuten fietsen ligt het hoofdstation van Groningen. Los van de doorfietsroute geldt voor het hele terrein het principe ‘de voetganger staat voorop en de fiets is te gast’. Vooral de smalle Industriestraat is niet breed genoeg om ook doorheen te fietsen. Om het fietsgebruik op het terrein te ontmoedigen, maar naar het gebied te stimuleren zijn er voldoende fietsparkeerplekken in de openbare ruimte voorzien aan alle zijden van het fabrieksterrein. Hierdoor is het voor de fietser comfortabel en uitnodigend genoeg om met de fiets te komen omdat het gebied vanuit alle windrichtingen goed te bereiken is. In de openbare ruimte zijn 312 fietsparkeerplekken opgenomen in het landschapsontwerp.

Het spoorpark is een uitzondering op de regel en is wel toegankelijk voor de fiets. Tegen het spoor is een doorfietsroute in twee richtingen in het ontwerp opgenomen die de Peizerweg met het hoofdstation van Groningen verbindt.

Voor werknemers van de verschillende bedrijven en voorzieningen op het Niemeyer terrein is in fabriekdeel Noord een fietskelder voorzien die toegankelijk is vanaf de noordoostzijde van het terrein.

Niemeyer is ook bereikbaar voor de auto.Autogebruik wordt niet gestimuleerd, maar voor verschillende gebruikers of bezoekers is de auto een belangrijk en onmisbaar vervoersmiddel. Voor mindervaliden is plek voor MIVA parkeerplaatsen dichtbij de entree. Hiervoor wordt een maximale afstand van 75m tot een hoofdentree aangehouden.

Op de hoek van het Spoorpark/Piet Heinstraat is ruimte voor een nieuwbouw volume met hotelprogramma en wonen gereserveerd. Parkeerprogramma voor deze functie (of eventueel aanvullend parkeren voor bedrijven) wordt in het nieuwe te bouwen volume opgenomen. Bezoekers en gebruikers van het gebied worden actief gestimuleerd om te voet, met de fiets of met het openbaar vervoer te komen. Wie met de auto komt wordt geacht gebruik te maken van de publieke parkeergarages in de omgeving. Voor mindervaliden zijn er parkeerplekken voorzien dichtbij de entree.

De entree naar de parkeergarage ligt vanuit de bereikbaarheid van het gebied logischerwijs aan de noordzijde van het nieuwbouwvolume. Hier is ook ruimte voor een kiss and ride. Bij de vormgeving van deze parkeervoorziening wordt er rekening gehouden met het beperken van overlast voor omwonenden.

Piet Heinstraat en Dorus Rijkersstraat

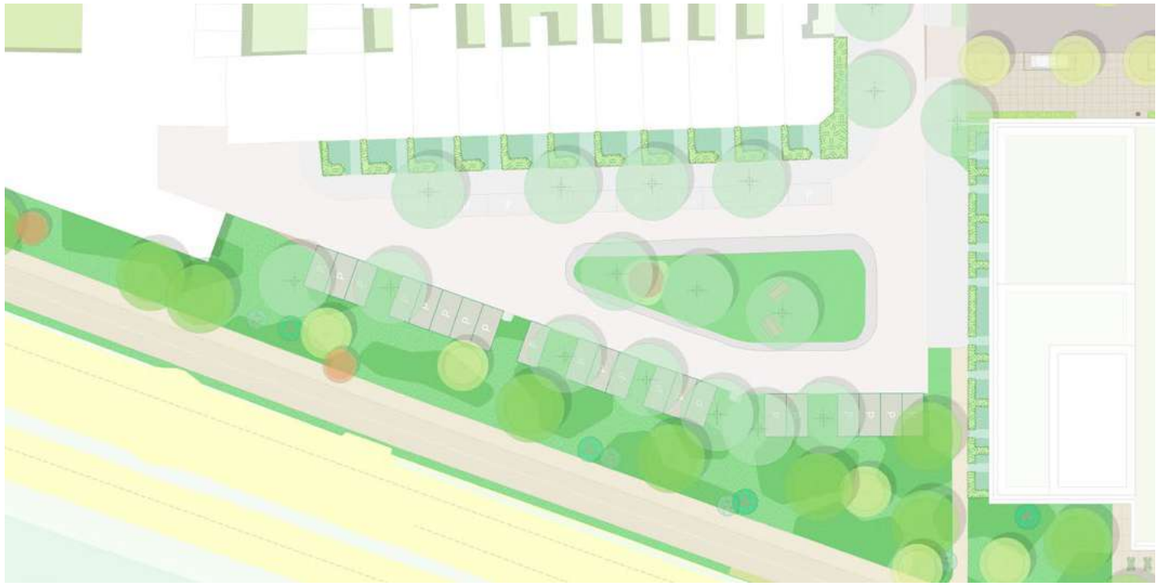
Schetsvoorstellen



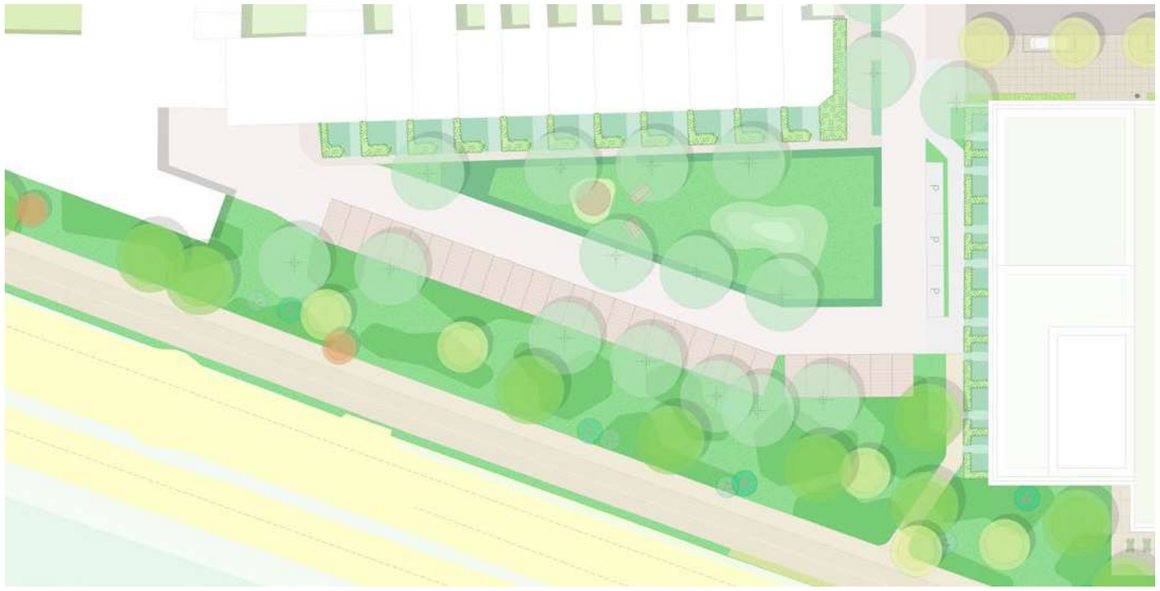
OPTIE 1

Piet Heinstraat en Dorus Rijkersstraat

Schetsvoorstellen



OPTIE 2



OPTIE 3

Voor de Piet Heinstraat, Dorus Rijkerstraat en de Buurtstraat zijn in het participatieproces wensen vanuit de omwonenden opgehaald. Tijdens een aantal sessies is samen met bewoners geschetst aan hun eigen buurt en straat. Deze wensen zijn voor de Piet Heinstraat en Dorus RIjkerstraat in drie schetsvoorstellen uitgewerkt.

Voor de voorstellen zijn een aantal vergelijkbare uitgangspunten toegepast om de modellen zo objectief mogelijk te kunnen beoordelen. Dit zijn:

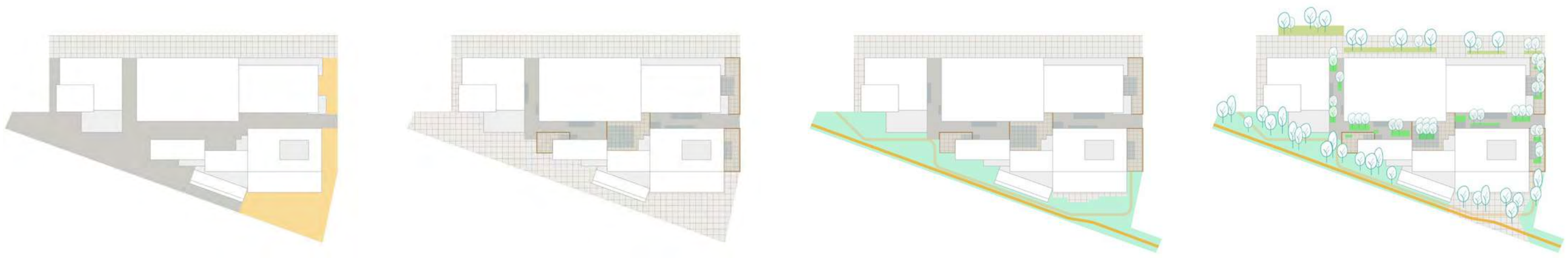
- Behoud bestaande aantal parkeerplekken,
- Rijtje woningen aan de oostzijde van het Piet Heinplein,
- Nieuwe woningen krijgen geen parkeervergunning op straat,
- Parkeren Dorus Rijkersstraat verplaatsen naar de omgeving Piet Heinstraat

De drie schetsvoorstellen zijn:

1. Behoud bestaande situatie en parkeren Dorus Rijkersstraat is ingepast aan de oostzijde voor de nieuwe woningen,
2. Behoud bestaande aantal parkeerplaatsen die worden ingepast in de bestaande groenstructuur met behoud van zoveel mogelijk bomen.
3. Behoud bestaande aantal parkeerplaatsen. Groene buurtplein ligt dicht tegen de bestaande woningen aan. De weg ligt zover mogelijk tegen het Spoorpark aan.

Beeldkwaliteit Niemeyer

Beeldkwaliteit
Concept



stap 01
Niemeyer is voor 90% verhard met op verschillende plekken een andere situatie

stap 02
We houden het bestaande materiaal op de plekken waar we dat willen en proberen een harmonie te creëren tussen verschillende bestratingen

stap 03
Niemeyer maakt deel uit van het spoorpark waar de gebouwen nu de rand van het groen vormen

stap 04
Het groen binnen het gebied zoveel mogelijk uitbreiden

Beeldkwaliteit
Concept

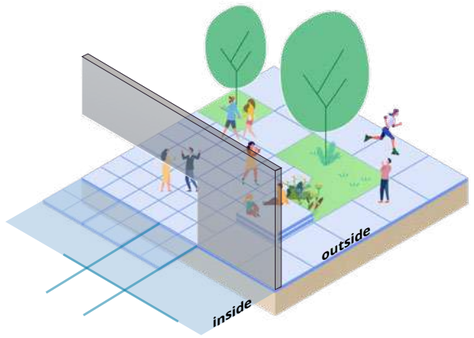
Het materiaalconcept voor het landschapsontwerp is gebaseerd op drie typen ondergrond;
- landscape oftewel een natuurlijke ondergrond zoals; gras, bloemen of beplanting,
- softscape bestaat uit natuurlijke en zachte producten zoals; houtsnippers, halfverharding, kunstgras of een valondergrond,
- hardscape is een harde ondergrond, denk hierbij aan tegels, klinkers, asfalt of terreinmeubilair.

Het landschapsontwerp is tot stand gekomen door het principe ‘groen, tenzij...’ toe te passen. Op deze manier is de hoeveelheid verharding geminimaliseerd en bestaat het grootste gedeelte van het plan uit land- en softscape. Hiermee realiseren we een duurzame ambitie die klimaatadaptief is, maar ook nog eens prettig op naar te kijken, te gebruiken en om in te verblijven. Op pagina 46 zijn grofweg de stappen van het materiaalconcept, schematisch, weergegeven.

De bestaande verharding van het Niemeyer terrein heeft een kenmerkende identiteit die past bij het gebruik van de fabriek. De verharding bestaat uit herkenbare industriele zoals; asfalt, (beton)klinkers, en stelconplaten. Maar op het terrein staan ook stalen beschermingsbeugels, ketels en veiligheidsmarkeringen (zebrastrepen) op het asfalt. Hergebruik van materiaal, kleur en bijzondere elementen wordt in het landschapontwerp opgenomen om de identiteit van het terrein te behouden en versterken. Hergebruik is echter geen doel op zich en wordt in het ontwerp opgenomen wanneer het bijdraagt aan de beeldkwaliteit en haalbaarheid van het gebied.



Beeldkwaliteit
Materiaal



Materiaal en duurzaamheid
Voor verharding in het gebied hanteren we het ontwerpprincipe ‘groen, tenzij...’. Waar wel verharding nodig is, komen verhardingtypen die het industriële karakter en het groene beeld versterken. Duurzaamheid en circulariteit zijn daarbij belangrijke ontwerpuitgangspunten.

Niemeyerterrein
Hier is hergebruik een hoofddoelstelling. We versterken het industriële karakter door het opnieuw gebruiken van stelconplaten, het zagen in asfalt of het ontwerpen van een terrasruimte met bestaande betonklinkers. Daarna geven we het een nieuwe laag in de identiteit door materiaal en/of groen toe te voegen. Zo realiseren we een eigentijds post-industrieel gebied.

Doorfietspad
Voor het doorfietspad is comfort belangrijk. Daarvoor kunnen we bijvoorbeeld schelpenasfalt gebruiken. Dat is een variant die is gevuld met schelpen. In combinatie met lichtgekleurde bitumen geeft het een vriendelijke uitstraling.

Parkpad
Het slingerpad (voetpad) door het spoorpark wordt uitgevoerd in halfverharding. Dit materiaal versterkt de parkidentiteit, is duurzaam en zorgt voor een een zachte overgang naar het groen. Het soort halfverharding is gelijk aan dat van het Noorderplantsoen in Groningen.

Binnen en buiten
het juiste materiaalgebruik kan bijdragen aan de ambitie om binnen met buiten te verbinden. Zo kan:
- Het materiaal van binnen naar buiten lopen zonder hoogteverschil of dorpel,
- De lijnvoering, afwerking, kleur of patroon van het materiaal binnen en buiten kunnen doorlopen en op elkaar worden afgestemd,
- ook kunnen we alleen in kleur of oppervlaktebehandeling zoeken naar overeenkomsten tussen binnen en buiten.

Ambitieniveau en/of technische haalbaarheid bepalen welke van de bovenstaande opties we kiezen.





ASFALT MET SCHELPEN, FIETSPAD





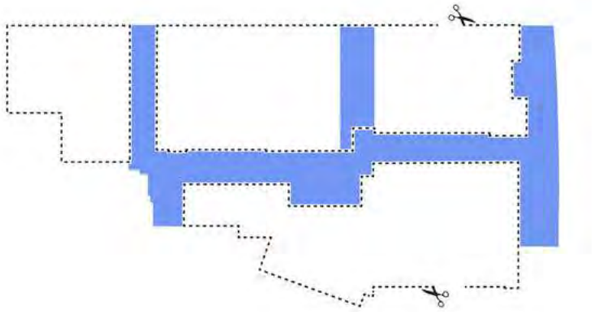
STERKE RELATIE TUSSEN BINNEN EN BUITEN

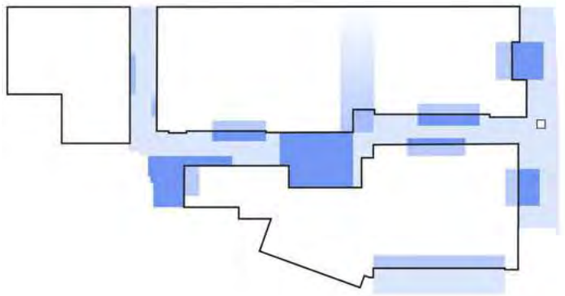


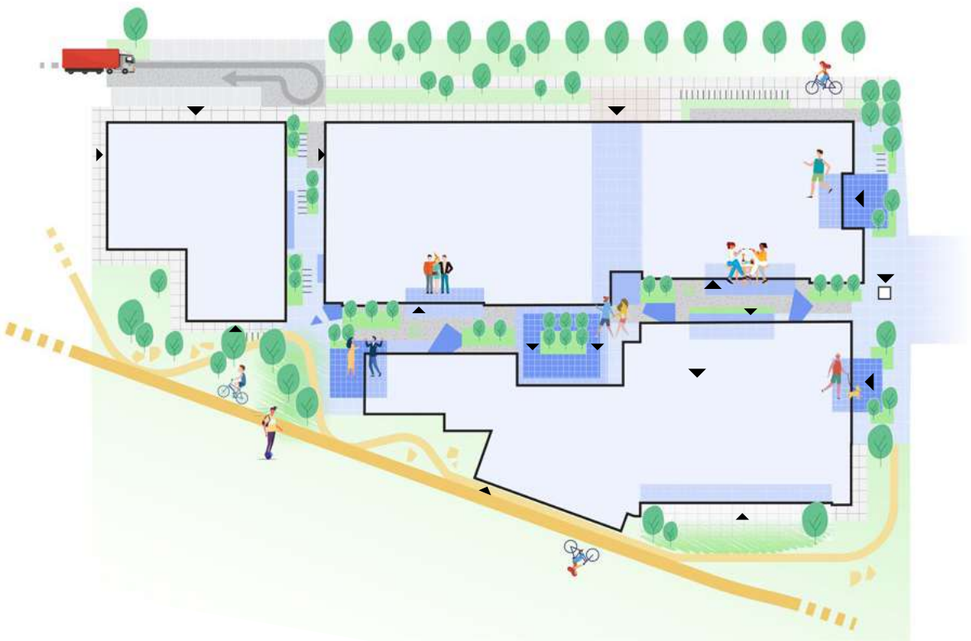
HALFVERHARDING PARKPAD, VOETGANGER

Beeldkwaliteit

Bric-à-brac







01 BINNEN EN BUITEN

De relatie tussen binnen en buiten wordt niet gezien als een barrière, maar als een kans om specifieke openbare buitenruimte te creëren die de relatie tussen gebouw en landschap versterkt.

+

02 DE PLEINEN

De pleinen zijn de collectieve ontmoetingsplekken van het gebied voor iedere gebruiker en bezoeker. Dit ontwerp faciliteert interactie en gebruik tussen het programma zoals cafes, cultureel en werkprogramma, in de plint maximaal. Dankzij de waar mogelijk transparante gevels en geveldelen die geopend kunnen worden.

+

03 MATERIALISATIE

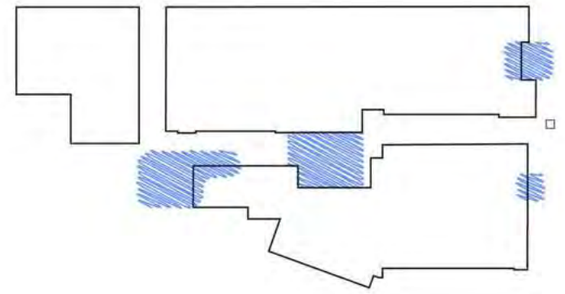
De keuze van het materiaal (hergebruik of nieuw) versterkt de herkenbare identiteit van het industriële karakter van het gebied. Door materiaal binnen en buiten met elkaar te verbinden ontstaat een sterke relatie tussen binnen en buiten. De gebouwen worden zo toegankelijker en voelen opener aan.

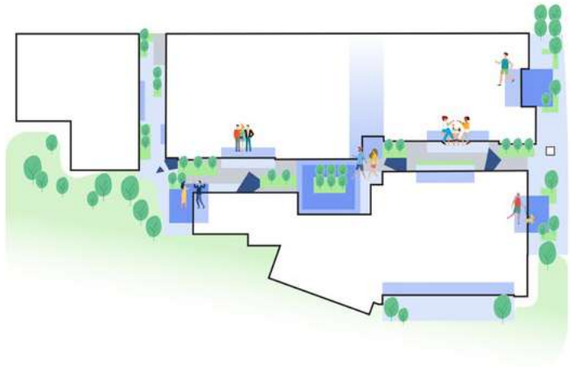
+

04 BRIC-À-BRAC VAN PLEKKEN

Er komt een aanvullende laag van zones en ruimtes met een nieuw materiaal. De verharding maakt plaats voor groen. Zo ontstaat een toevallige verzameling van plekken (bric à brac). Deze plekken dragen bij aan een gevarieerde, maar herkenbare en informele identiteit voor deze post-industriële buitenruimte.

=





Beeldkwaliteit

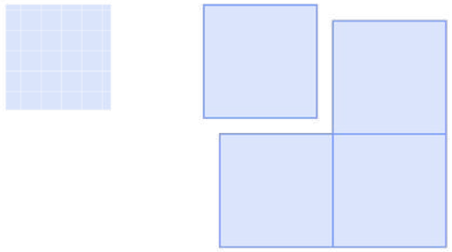
Set van verhardingen

Het Niemeyer terrein is voor meer dan 90% verhard. De hoofdmaterialen zijn asfalt, betonklinkers en betonnen stelconplaten. Vanuit de R-ladder is behoud en hergebruik van de bestaande materialen de meest vanzelfsprekende keuze. Maar de opgave is groter dan hergebruik en alle verharding handhaven is geen optie. De hoeveelheid, breedte en type verharding is afhankelijk van het gebruik van de openbare ruimte. De Industriestraat zal logischerwijs meer verhard zijn omdat dit een smalle ruimte is en de brandweertoegankelijkheid gegarandeerd moet blijven. Daarom is er een set van verhardingen uitgewerkt die in verschillende soorten combinaties toegepast kan worden. De materialen zijn:

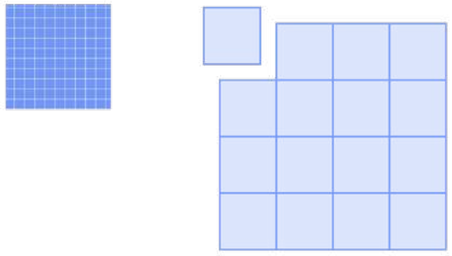
- Stelconplaat beton, 2×2m,
- Stelconplaat, beton, 1×1m of kleiner,
- Asfalt bestaand,
- Kleinere (elementen)verharding beton of aanvullend in afwijkend formaat, kleur of materiaal.

De verschillende materialen worden toegepast op verschillende manieren zoals;

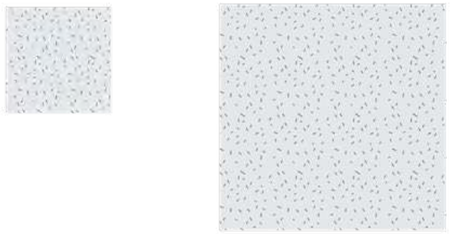
- Een gradient van betonplaten naar mate je meer het groen in wandelt,
- Een mozaïek van kleine stenen die de entree van een gebouw of plek benadrukt,
- Invulling van een terras met bestaande betonklinkers,
- Et cetera.



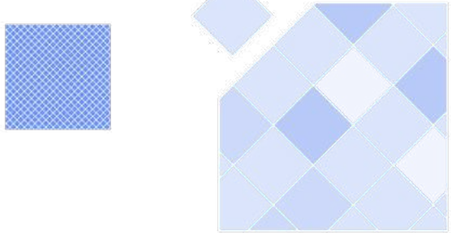
STELCONPLAAT 2X2M



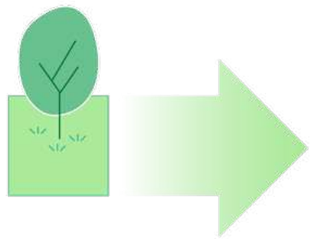
STELCONPLAAT 1X1M, OF KLEINER

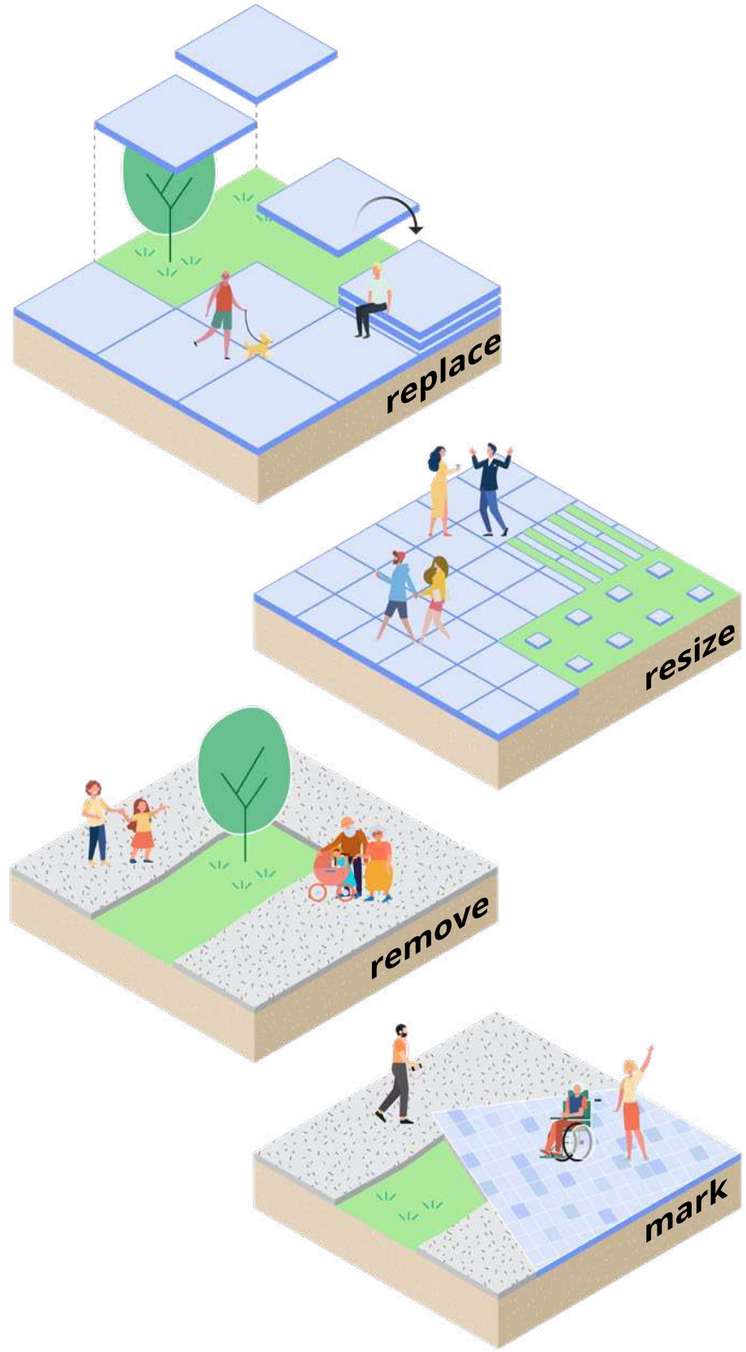


ASFALT (BESTAAND)



KLEINERE ELEMENTEN





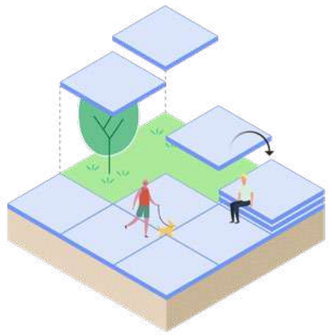
Beeldkwaliteit

Toolbox referentie



STELCONPLAAT, BETON, 2X2M





STELCONPLAAT, BETON, 2X2M



STELCONPLAAT, BETON, 1X1M









STELCONPLAAT, BETON, 1X1M

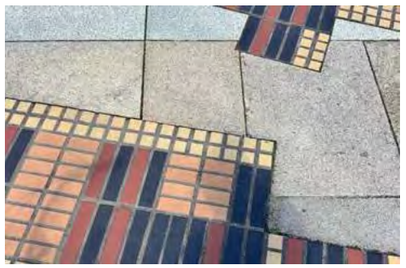




ASFALT BESTAAND, GEZAAGD OF GEBROKEN MET GROEN



ASFALT BESTAAND, GEZAAGD OF GEBROKEN MET GROEN







KLEINERE ELEMENTENVERHARDING, STEENTJES, MOZAIEK, ACCENT, KLEUR EN OPVULLING



KLEINERE ELEMENTENVERHARDING

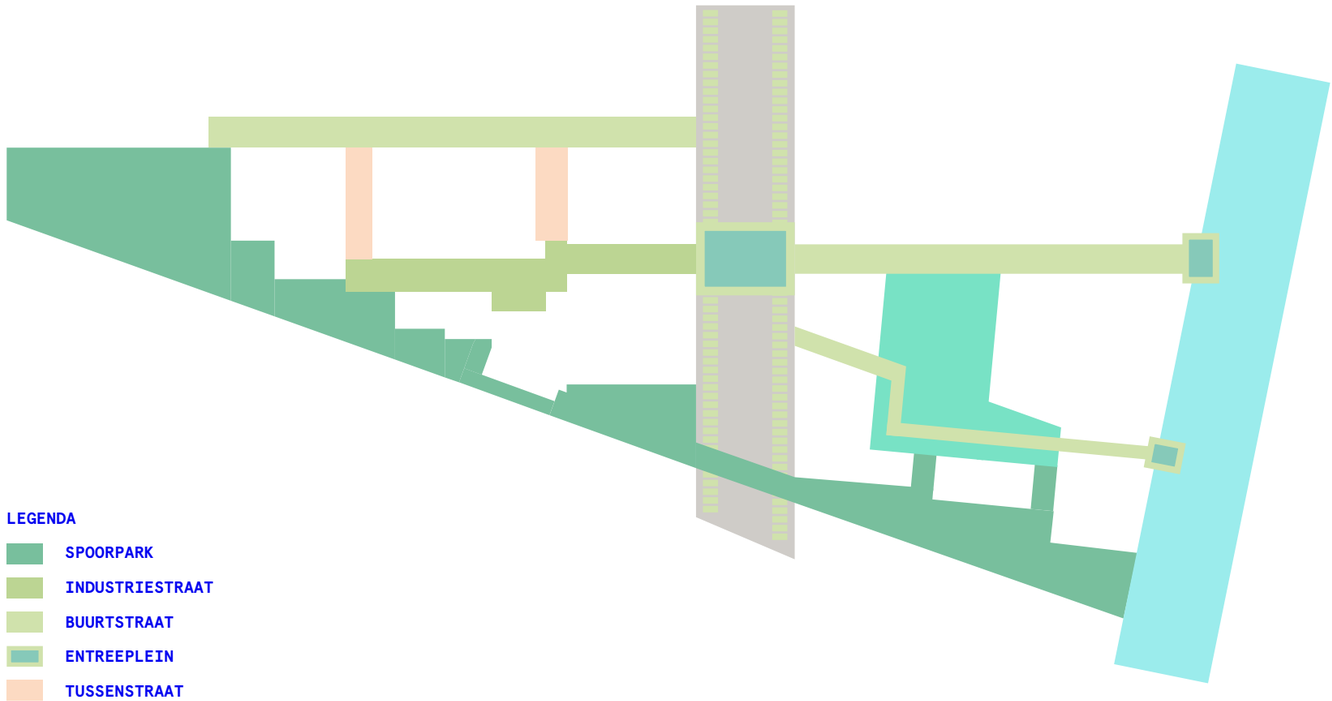
Beeldkwaliteit
Beplanting

Het doel is om de groenidentiteit en het groenkarakter van diverse plekken te versterken of te creëren.

Niemeyer kent vier groenidentiteiten:

- Entreeplein (Theodorus Niemeyerplein)
- Spoorpark
- Industriestraat
- Buurtstraat

We beschrijven elke identiteit in een ruimtelijke omschrijvingen (inclusief referentiebeelden van de soorten) en als geheel, in een sfeerbeeld. Het doel is om in beide gebieden ecologisch beheer toe te passen.



GROENSTRUCTUUR MASTERPLAN NIEMEYER EN WOONENSEMBLE

Beplanting

Theodorus Niemeyerplein (Entreeplein)



Diverse laag met vertakte bomen

Middelgrote bomen met lage vertakking zorgen voor zowel ruimtelijke afscheiding van de weg als een opgaand element.



CASTANEA SATIVA - TAMME KASTANJE



POPULUS TREMULA 'TAPIAU' - RATELPOPULIER



ACER CAMPESTRE - VELDESDOORN



Rijke mix van lage heesters

Laagblijvende heesters bieden jaarrond structuur en een barière tussen straat en plein



SALIX PURPUREA 'NANA' - BITTERE WILG



BERBERIS VULGARIS - ZUURBES



HEDERA HELIX 'ARBORESCENS' - STRUIKKLIMOP



Robuuste vast plantenmix rondom pleinen

Aan de pleinzijde wordt een zone van vaste planten en siergrassen toegepast die de ruimte verzachten en seizoenswaarde toevoegen.



DESCHAMPSIA CESPITOSA - RUWE SMELE



STACHYS BYZANTINA - WOLLIGE ANDOORN



PHLOMIS RUSSELIANA - BRANDKRUID

Beeldkwaliteit

Spoorpark sfeerbeeld groen



GLEISDREIECKPARK KREUZBERG BERLIN



GLEISDREIECKPARK KREUZBERG BERLIN

Beplanting
Spoorpark



Begroeiing voor de afscheiding van het spoor

Heesters, kleine bomen en klimplanten vormen een barrière tussen het spoor en het spoorpark.
Dezelfde heesters worden in het park ingezet om ruimtes in te kaderen.



ACER CAMPESTRE - VELDESDOORN



ILEX AQUIFOLIUM - HULST



FRANGULA ALNUS - SPORKEHOUT



Pioniersbomen

Bomen uit de pioniersfase van een bos sluiten aan bij de schrale en verweelderde uitstraling van het spoorpark.



BETULA PENDULA - RUWE BERK



GLEDITSIA TRIACANTHOS - VALSE CHRISTUSDOORN



PINUS SYLVESTRIS - GROVE DEN



Ruige ondervegetatie

Ruig bloemrijk gras voor schrale gronden. Ook hier wordt ingezet op pionierssoorten die zich vestigen in schrale gronden en tussen verhardingen.



ECHIUM VULGARE - SLANGEKRUID



ACHILLEA MILLEFOLIUM - DUIZENDBLAD



CENTAUREA JACEA - KNOOPKRUID

Beeldkwaliteit

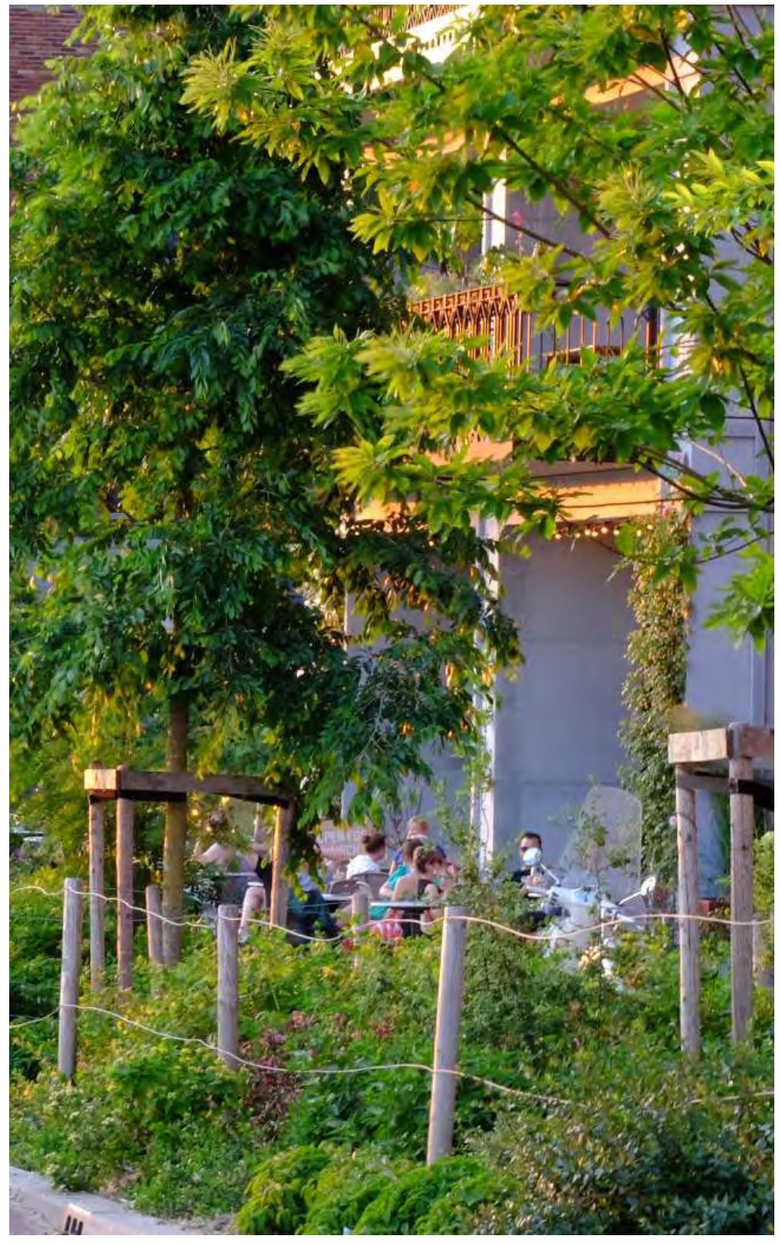
Industriestraat sfeerbeeld groen



NICO KOOMANSKADE ROTTERDAM



NRE-TERREIN EINDHOVEN



LITTTLE C ROTTERDAM

Beplanting
Industriestraat



Kleine bomen in groenvakken

In de smalle industriestraten passen alleen kleine bomen. De bomen die we hier plaatsen hebben een duidelijke sierwaarde, maar passen ook bij de industriële uitstraling.



TAMARIX PARVIFLORA - TAMARISK



GLEDITSIA TRIACANTHOS - VALSE CHRISTUSDOORN



HIPPOPHAE SALICIFOLIA - DUINDOORN



Vaste planten met industrieel karakter

Door een rijke menging van stevig opgroeiende transparante planten wordt het industrieel karakter versterkt.



CALAMAGROSTIS ACUTIFLORA - STRUISRIET



ANEMONE SUBS. - WITTE HERFSTANEMOON



VERBENA BONARIENSIS - IJZERHARD



Lommerijke klimplanten en vaste planten

Deze beplanting verzacht de ruimte en representeert tegelijkertijd het overnemen van de stalen en beton constructies door de natuur.



ARISTOLOCHIA MACROPHYLLA - DUITSE PIJP



AKEBIA QUINATA - SCHIJNAUGURK



HEMEROCALLIS SUBS. - DAGLELIE

Beeldkwaliteit

Buurtstraat sfeerbeeld groen



WERKSPOORPAD, UTRECHT



SCHEPENSTRAAT, ROTTERDAM



RIJNVLIET UTRECHT

Beplanting
Buurtstraat



Bestaande bomen in gras

De bestaande bomen worden ingepast met daarin rekening houdend met de standplaats in een begroeide bodem.



LAAGBLIJVEND BLOEMRIJK GRAS



ACER PSEUDOPLATANUS - ESDOORN



TILIA X EUROPAEA - HOLLANDSE LINDE



Verblijfsplekken in het groen met bloemrijke vaste planten

Sierlijke vaste planten met waarde voor insecten en sierwaarde voor de bewoners en gebruikers.



RUDBECKIA FULGIDA - ZONNEHOED



ASTER NOVI-BELGII - HERFSTASTER



ERYNGIUM ALPINUM - KRUISDISTEL



Eetbare bomen en struiken

Om de sociale connectie met de buurt te versterken worden er eetbare gewassen toegevoegd aan het plan.



RIBES NIGRUM - ZWARTE BES



PYRUS COMMUNIS SUBS. - PEER



CORNUS MAS 'JOLICO' - GROOTVRUCHTIGE KORNOELJE

Woonensemble

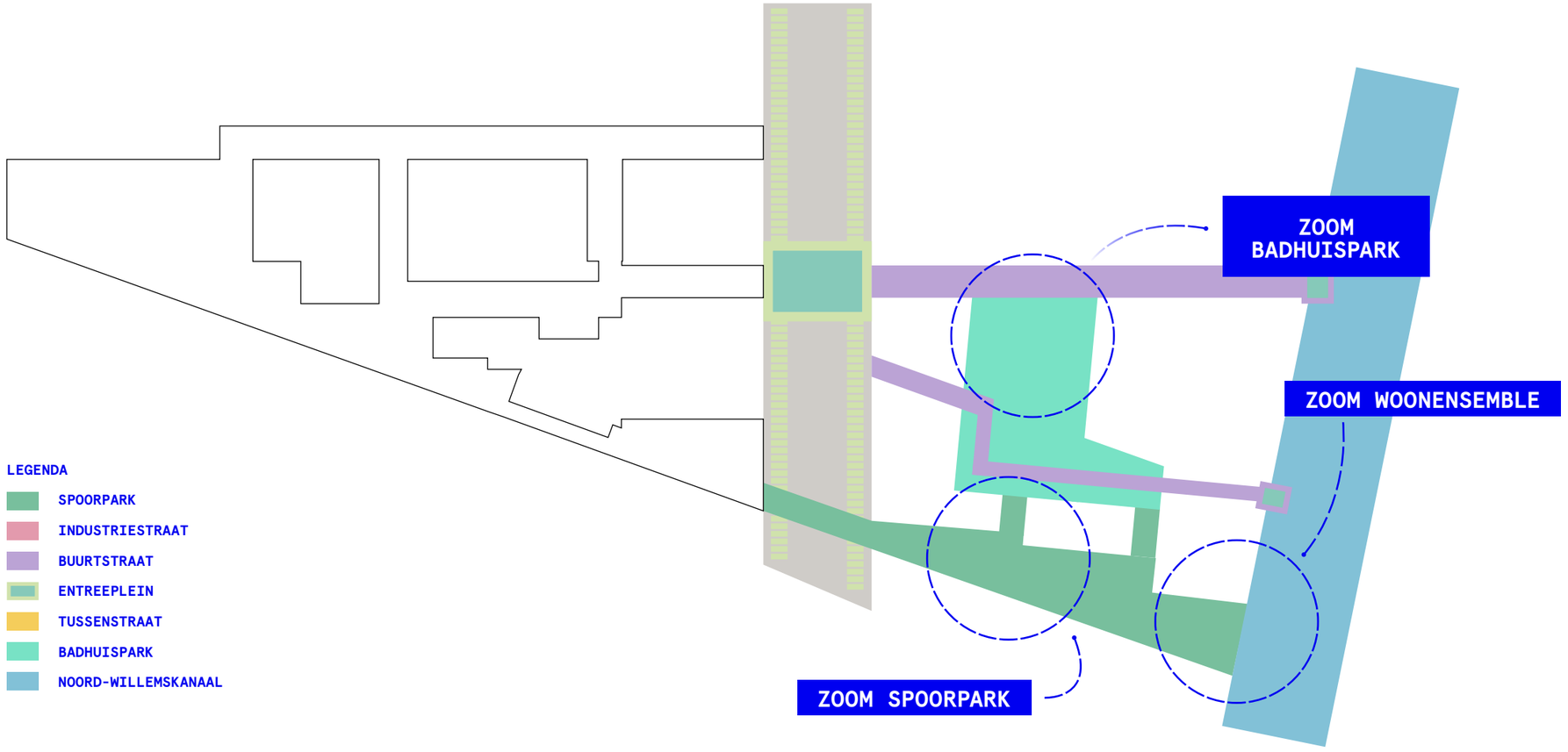
Woonensemble
Landschapsontwerp

Het landschap is in eerste instantie een gebruiks- en verblijfslandschap voor de bewoners van de nieuwe gebouwen van het woonensemble en de buren uit de Badstratenbuurt. Een landschap waar je in de zon, op een bankje, aan het Spoorpark kunt zitten, een natuurlijk Badstratenpark met een verblijfsplek voor jong en oud,of ruimte voor een buurtbarbecue.
De verschillende verblijfsplekken buiten hebben een directe relatie met het woonprogramma binnen. Alle buitenruimtes zijn verbonden met de structuurdragers; het zijn herkenbare openbare buitenruimtes met een eigenzinnig karakter.

De gebouwen en de buitenruimtes zijn ingepast in een groene parkomgeving met bomen, heesters, vaste planten en bloemrijk gras. Rondom de gebouwen kun je verblijven en ontmoeten in een groene en prettige omgeving met voldoende schaduw en groenbeleving. De gebouwen staat met hun voeten in het park en het groen komt zo dicht mogelijk tot aan de gevel en op sommige plekken tot op de gevel. Maximaal vergroenen met zo min mogelijk verharding is een speerpunt voor het ontwerp.

Het landschap is daarnaast nauw verweven met de stedenbouwkundige opzet. Een aantal van openbare ruimtes worden in dit document gedetailleerder toegelicht. Dit zijn:
- Het Spoorpark,
- het Woonensemble,
- en het Badstratenpark.

Op pagina 62 is een overzichtsplankaart te zien van het masterplan landschap voor de openbare ruimte en landschap van het woonensemble. Voor de toelichting van het landschapsontwerp zijn een aantal detailplankaarten (zooms) in dit document opgenomen die meer detail geven. De zooms staan hieronder op het schema aangegeven.





* ALLE BENAMINGEN ZIJN WERKTITELS

Zoom Spoorpark

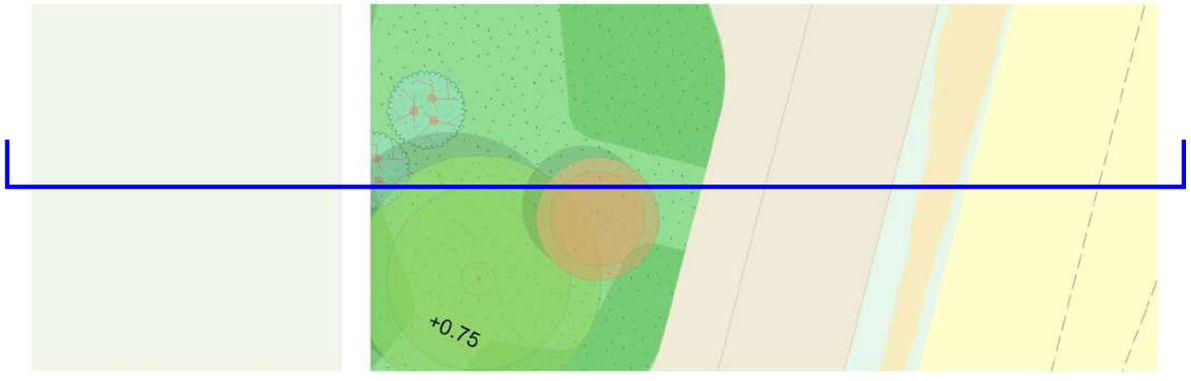
Masterplan landschap en openbare ruimte



Landschapsontwerp

Spoorpark





DOORSNEDE SPOORPARK, DE DOORSNEDES ZIJN VOORBEELDUITWERKINGEN

In de Badstratenbuurt heeft het gebied tussen de Paterswoldseweg en het Noord-Willemskanaal, net als het Niemeyer terrein, verschillende stadrandfuncties gehad. Kenmerkend voor het gebied zijn twee belangrijke stedenbouwkundige kenmerken;

- de lange noord-zuid straten parallel aan de Paterswoldseweg en het Noord-Willemskanaal,
- en het open park rondom het vroegere “Gemeentelijke bad- en zweminrichting”, het oude buitenzwembad van de stad Groningen.

Op dit moment is het gebied rondom de Theodorus Niemeyerstraat een verzameling van stedenbouwkundige incidenten. En met het realiseren en invullen van de laatste vrije ruimte in het gebied, ontstaat de laatste kans (en noodzaak) om de incidenten op deze plek stedenbouwkundig en landschappelijk te herstellen of repareren.
Het raamwerk van structuurdragers borduurt voort op bovenstaande stedenbouwkundige kwaliteiten. De nieuwe bouwblokken staan in het verlengde van de noord-zuid lijnen en de rechthoekige opzet van het open park wordt met nieuwe rooilijnen aangeheeld. Daarnaast zijn de structuurdragers uit het masterplan opgezet om het gebied ook in oost-west richting goed te verknopen met de aangrenzende buurten en de stad.

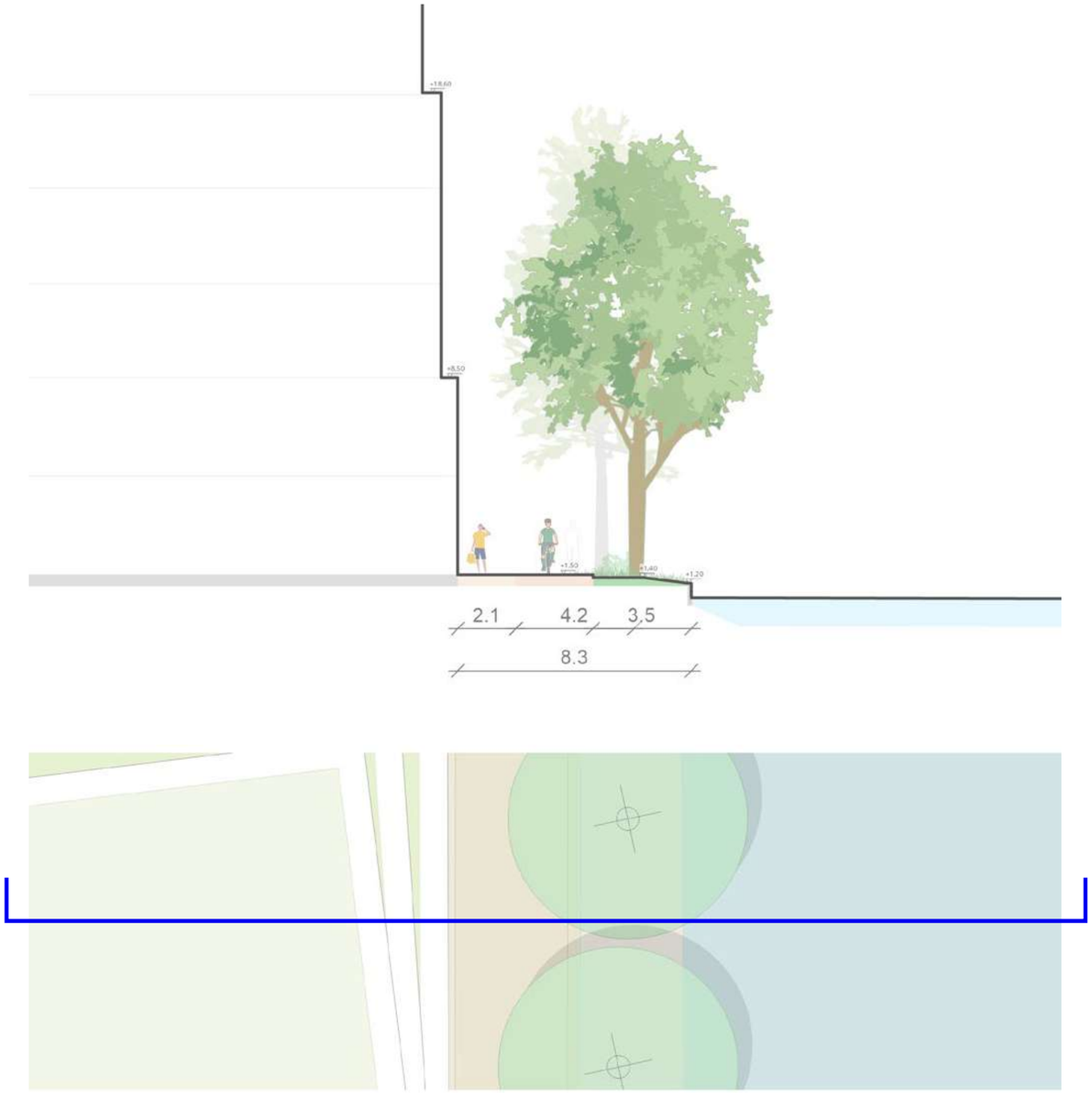
Met het behoud van de bestaande parkeerplaatsen is vervolgens een landschapsontwerp uitgewerkt. Maximaal versterken van het bestaande Badhuisparkje met behoud van de bestaande parkeerplekken is het uitgangspunt van het ontwerp. Met dit ontwerp zijn ook de kadastrale grenzen van direct aangrenzende percelen zoals het hoekgebouw aan de Paterswoldseweg/Theodorus Niemeyerstraat in beeld gebracht.

Zoom Woonensemble

Masterplan landschap en openbare ruimte



Landschapsontwerp
Woonensemble



DOORSNEDE NOORD-WILLEMSKANAAL, DE DOORSNEDES ZIJN VOORBEELDUITWERKINGEN

Het woonensemble wordt gerealiseerd op een bijzondere binnenstedelijke plek in Groningen. Dichtbij station Groningen en de binnenstad van Groningen is dit een gewilde plek om te wonen. Met het realiseren van een fiets- en wandelverbinding naast het spoor wordt dit gebied in de Badstratenbuurt getransformeerd naar een alzijdig gebouw. De basis voor het parkprofiel bestaat uit een groene zone tegen het spoor aan. Heesters en klimplanten vormen hier een groene barrière tussen het spoor en het spoorpark. Direct grenzend aan deze groene bufferzone ligt een tweerichting doorfietspad van 4m breed. De rest van het profiel is ingevuld met een slingerend parkpad dat door de driekhoekige parkruimtes met bomen, parkgroen en verblijfsplekken slingert.

De begane grond krijgt actief woonprogramma met zorgvuldig vormgegeven overgangszones. Direct grenzend aan het plintprogramma liggen informele verblijfsplekken in het park die een sterke relatie hebben met het plintprogramma. Denk hierbij aan open verblijfsplek in het park, een natuurlijke speelplek of een bankje aan het water. Het landschap rondom het woonensemble is grofweg in te delen in drie sferen die straatleven activeren; spoorpark, kade en buurt.

Buurt
Aan de noordzijde heeft het woonensemble een adres aan het park aan de Theodorus Niemeyerstraat. Met het nieuwe bouwvolume worden nieuwe adressen en voorkanten gerealiseerd aan deze centrale openbare ruimte van de Badstratenbuurt. De plint krijgt woonprogramma met een eigen entree aan de straat. Met zowel een houten veranda of een bakstenen setback wordt het straatleven gestimuleerd.

Kade
Aan de oostzijde heeft het woonensemble een oriëntatie naar het water en het Noord-Willemskanaal. Het appartementengebouw heeft aan deze zijde een adres aan het water en staat met zijn voeten op de kade. Tussen de plint en het fietspad komt een overzichtelijke overgangszone van maximaal 2m direct naast het fietspad.

Spoorpark
Aan de zuidzijde grenst het woonensemble aan het spoorpark. Hier wordt de gebouwplint met woonprogramma door middel van een zachte en subtiele overgang naar het spoorpark groen ingepast. Vaste planten in combinatie met eventueel een gemengde haag maken het mogelijk om beschut buiten te zitten in het park.

Voor alle drie de sferen worden de overgangszones landschappelijk ingepast. De gebouwen staan direct in de openbare ruimte. Privéruimte wordt binnen de rooilijn ingepast of als onderdeel van het gebouw vormgegeven

Zoom Badstratenpark

Masterplan landschap en openbare ruimte



Landschapsontwerp
Badstratenpark











Het park rondom het Badhuis is een bijzondere parel in de Badstratenbuurt. De historische functie van de plek als openbaar zwembad heeft een belangrijke betekenis voor de plek, de buurt en de stad Groningen. Er leeft geen ambitie om het buitenzwembad terug te brengen op deze plek, maar een link leggen met de waterrijke geschiedenis van de plek spreekt voor zich.

Het park is maximaal vergroend met meer ruimte voor water. Bij hevige regenval kan een gedeelte van het groen vollopen met hemelwater. Gedurende de rest van het jaar wordt het gebruikt als een natuurlijke speelplek wat aansluit bij de huidige functie in het gebied en het aangrenzende woonprogramma.

Beplanting
Themakaart



Beplanting
Soorten

Het beplantingsconcept is gebaseerd op een aantal ruimtelijke hoofdelementen:
- een langgerekte centrale spoorparkruimte,
- stedelijke groen in de Kleine Badstraat en op de pleinen,
- een groene kade aan het Noord-Willemskanaal,
- en een groenblauw park geïnspireerd op het historische zwembad.

Het spoorpark is ingericht met herkenbaar groenconcept met een duidelijk ‘open-dicht’ contrast, slingerpaden en organische plantvakken waar paden samenkomen. De Kleine Badstraat en pleinen hebben een formeler karakter met bomen in een grid of op een lijn in rechte plantvakken. De groene oever van het Noord-Willemskanaal kan versterkt worden met robuust bloemrijk gras.

Het Badstratenpark biedt kansen om een rol te spelen in de waterbergingsopgave in de stad. Door dit gebied klimaatadaptiever in te richten is rondom het Badhuis gekozen voor beplanting en bomen die een langere tijd tegen overstroming kunnen.









Fiets en parkeren

Themakaart



Mobiliteit

Voetganger en fiets voorop

Het woonensemble is uitstekend bereikbaar met het openbaar vervoer, de fiets en te voet. Op nog geen 6 minuten lopen en 2 minuten fietsen ligt namelijk station Groningen. Fietsparkeren voor de woningen is opgelost binnen het gebouwd bouwvolume. Voor bezoekers is fietsparkeren ingepast aan de noordzijde van de gebouwen. Hierbij is rekening gehouden met een parkeernorm van 0.5 fietsparkeerplekken per woning.

Het spoorpark is toegankelijk voor de fiets. Tegen het spoor is een doorfietsroute in twee richtingen in het ontwerp opgenomen die de Peizerweg met station Groningen verbindt.

Voor de logistiek, laden/lossen, brandweer en auto is de Theodorus Niemeyerstraat toegankelijk. Parkeren voor de auto is zoveel als mogelijk ingepast aan de schaduwzijde van het plangebied, ten noorden van de gebouwen aan het park. Op deze manier behouden we een autovrije verblijfsplek rondom het badhuis.

De hoofdontsluiting voor de auto, brandweer en vrachtverkeer loopt vanaf de Paterswoldseweg, direct naar de Theodorus Niemeyerstraat en terug via dezelfde route. Zie themakaart op pagina 73.

Hulpdiensten, logistiek en auto

Themakaart



MWPO Studioninedots CAMPUS GRONINGEN felixx



DEEL C

Planbeschrijving fabrieksensemble

Niemeyer is open. Een plek in Groningen waar we open staan voor nieuwe ideeën. Ooit gesloten voor publiek, nu geopend voor iedereen met een open blik. Open voor ondernemers. Open voor inspiratie. Open voor een wandeling. Open voor digitale vernieuwers. Open voor elkaar.

Niemeyer is doorwaadbaar en toegankelijk voor gebruikers, bezoekers, de buurt en de stad, Niemeyer Opent.

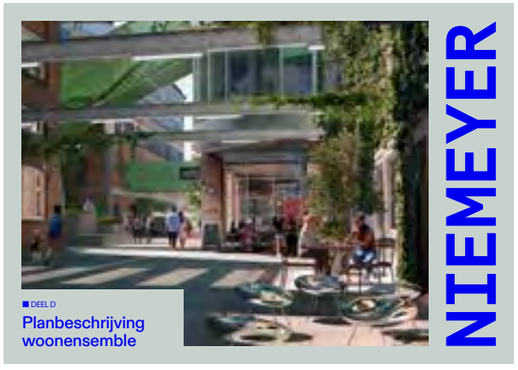
Hieronder vindt u een overzicht van verwante PDF-documenten.



DEEL A
ONTWIKKELKADER



DEEL B
PLANBESCHRIJVING
OPENBARE RUIMTE



DEEL D
PLANBESCHRIJVING
WOONENSEMBLE

Inhoud

Ontwikkelkader Deel C
Planbeschrijving Fabrieksensemble

Ruimtelijke visie op transformatie fabrieksensemble: uitgelegd in 7 schaalniveaus 7

1 Schaalniveau 1
Ensemble 11

2 Schaalniveau 2
Oude tijdslagen en behoud 14
- Van restauratievisie naar ontwerp
- Ontwerpen vanuit de kernwaarden:
  - KW #1 We zetten ons in om het patchwork van het historisch gegroeide complex te herstellen
  - KW #2 Alle tijdslagen (nieuw of oud) worden duidelijk leesbaar
  - KW #3 De herkomst van de tabaksfabriek blijft herkenbaar en opende zich voor publiek.
  - KW #4 Alle onderdelen die herinneren aan de geschiedenis van het fabrieksproces blijven behouden
- Ontwerpen per gebouw:
  - Gebouw 1
  - Gebouw 2
  - Gebouw 4-5
  - Gebouw 6
  - Gebouw 7

3 Schaalniveau 3
De nieuwe tijdslaag 31
- Waar bouwen we op voort?
- Wat voegen we toe?
- Niemeyer ensemble
- Bouwmassa en -hoogte
- Materiaalgebruik
- Hotel

4 Schaalniveau 4
Ingrepen om fabriek te openen naar de stad 49
- Open stadsgezicht
- Burley bar & restaurant
- Lab paviljoen
- Daklandschap ART
- ART opbouw
- Tabaksbos
- Hotelvolume

5 Schaalniveau 5
Nieuwe verbinders 66
- Stepping stones
- Wayfinder
- Twee bestaande bruggen
- Burley brug
- Bestaande situatie met nieuwe gebouwdelen, nieuwe verbinders en routing

6 Schaalniveau 6
Omgang gevels 77
- Renovatie/ restauratie
- Eigentijdse renovatie
- Ingreep
- Nieuwe gevelbekleding

7 Schaalniveau 7
Nieuw gebruik 88
- Programma
- Programma kaart begane grond
- Positie publiek programma en entrees

Ruimtelijke visie op transformatie fabrieksensemble: uitgelegd in 7 schaalniveaus

Ruimtelijke visie op transformatie fabrieksensemble: uitgelegd in 7 schaalniveaus

De transformatie van het Niemeyerterrein is van zodanig formaat dat het zowel op grote schaal als op kleine schaal van betekenis zal zijn. Zo zal de fabriek enerzijds - zodra deze is geopend voor iedereen - aansluiting moeten zoeken op het omringend stedelijk weefsel, en anderszijds zal het fabriekscomplex gereed gemaakt moeten worden voor een nieuw gebruik, met nieuwe entrees, architectonische ingrepen en gevelrenovaties. En dit alles zal gedaan worden met respect voor de historische waarden van het complex. De ruimtelijke visie op de transformatie van het fabrieksensemble leggen we uit aan de hand van zeven schaalniveaus: (1) ensemble, (2) massa, (3) behoud, (4) ingrepen, (5) nieuwe verbinders, (6) gevelingrepen, (7) nieuw gebruik. Ieder schaalniveau zal worden uitgewerkt in relatie tot de kernwaarden van het erfgoed.

01 Ensemble
Het fabrieksensemble wordt gezien als eigen entiteit in de omgeving. Het ensemble bestaat uit zowel de bestaande fabrieksgebouwen als de nieuwbouw op het terrein.

02 Oude tijdslagen en behoud
In de restauratievisie zijn de kernwaarden van het complex benoemd. Eén van de kernwaarden is dat het een historisch gegroeid complex is dat resulteert in een staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen. Die gebouwen hebben elk een geheel eigen karakter met onderscheidende kenmerken. Bij de herontwikkeling willen we deze kernwaarden weer in hun kracht zetten. Daarbij streven we naar een zorgvuldig herstel van de onderscheidende kwaliteiten van elk gebouw. Hoewel de gebouwen geen monument zijn, proberen we zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de restauratieladder van de ERM bij het herstel van die kenmerken. Dat betekent dat we zoveel als mogelijk van het oude materiaal herstellen en als dat niet mogelijk is, reconstrueren.

Om het nieuwe gebruik op een goede manier in te passen, hanteren we het principe dat transformatie goed mogelijk is zolang de ingrepen aansluiten bij of bijdragen aan het behoud of herstel van de kernwaarden.

Voor de individuele gebouwen betekent dit dat we de kenmerkende elementen hersteld worden, ondergeschikte ingrepen zich moeten voegen naar de ontwerpprincipes van het gebouw waardoor ze niet echt opvallen. Echt belangrijke ingrepen zullen ook aansluiten bij de kernwaarden maar daar op een geheel eigen en onderscheidende wijze op reflecteren.

03 De nieuwe tijdslaag
De nieuwe tijdslaag voor Niemeyer ontwerpen we in relatie tot de kernwaarden van het erfgoed. Door het zichtbaar maken van de belangrijke oude gebouwdelen onstaat ook ruimte om de nieuwe tijdslaag van Niemeyer een plek te geven, met daarbij nieuwe gebouwen, nieuwe aanbouwen, inbouwen en opbouwen om de fabriek te openen.

04 Ingrepen om gebouwen te openen naar de stad: unboxing
Omdat de gebouwen vaak te donker (en te diep) zijn om goed te kunnen gebruiken in de nieuwe tijd, stellen we voor om elk gebouw binnen de kernwaarden van de erfgoedvisie te openen. Hierdoor ontstaat meer licht en ruimte in de gebouwen zodat ze een nieuwe invulling kunnen krijgen. De gebouwen worden op een prikkelende manier geopend, zodat naast daglicht er ook een nieuwe relatie ontstaat tussen binnen en buiten. En tussen de gebruikers en de publieke ruimte. Niemeyer wordt hiermee geopend! De ingrepen zorgen ervoor dat de afzonderlijke gebouwdelen wel als eenheid en groeibriljant in de tijd afleesbaar blijven.

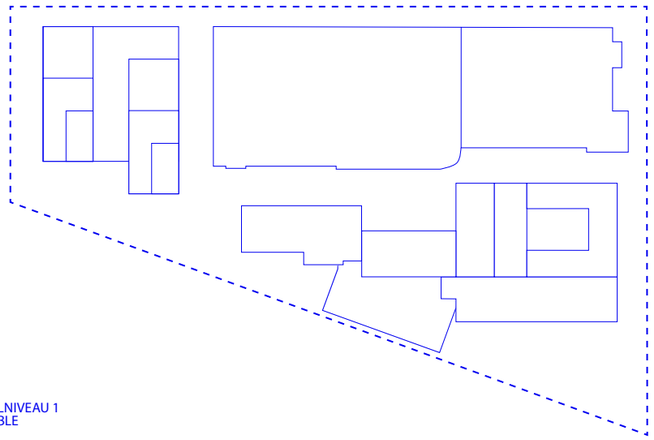
05 Nieuwe verbinders: collectie van eigenwijze wegwijzers voor routing en logistiek
De ingrepen die het Niemeyercomplex openen naar de stad worden aan elkaar verbonden middels een heldere publieke routing rondom en door de fabriek heen.
We maken een familie van opvallende, herkenbare logistieke objecten die bijdragen aan de routing, orientatie en herkenning. Een trap, loopbrug of verzamelpunt. Allemaal bieden ze bezoekers en gebruikers begeleiding en houvast in orientatie en gebruik. De objecten hebben een 'grote en herkenbare' schaal die ze een publiek karakter geeft en tegelijkertijd goed past bij de grote fabrieksgebouwen.

06 Omgang gevels
De huidige gevel van het Niemeyercomplex is een reflectie van hetgeen zich binnen afspeelde. Functionalistisch en pragmatisch. Op veel plekken zal deze gevel worden gerenoveerd. In oude staat, maar met de eisen van nu. Passend binnen de kernwaarden van het erfgoed. Ook zijn er plekken waar gevelaanpassingen nodig zijn; voor onder meer nieuw gebruik, daglicht of routing. Dit betreft een eigentijdse renovatie. Waar de gevelaanpassingen groter zijn betreft het een ingreep. Een nieuw architectonisch vormgegeven element dat de relatie met de stad aangaat, en dat de fabriek opent naar haar omgeving. Tot slot zijn er gevels die gesloopt moeten worden of die er niet zijn, omdat er bijvoorbeeld een gebouwdeel tegenaan stond en wordt weggehaald. Hier zal een nieuwe gevel voor worden ontworpen.

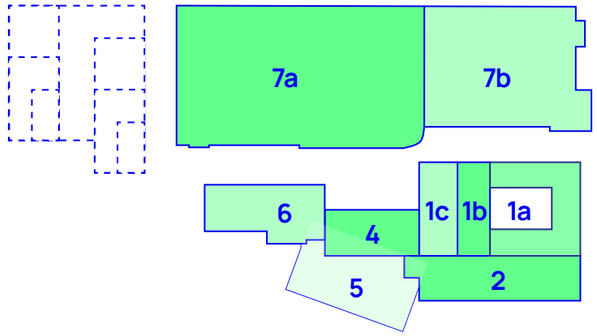
De gevelingrepen zijn kortweg te verdelen in vier categorien, van fijn naar grof, en passen altijd binnen de kernwaarden van de erfgoedvisie:
1. Renovatie / restauratie (behoud / herstel / in oude staat terugbrengen)
2. Gevelaanpassing (eigentijdse renovatie)
3. Ingreep (unboxing)
4. Nieuwe gevelbelkeding

Nieuwe ingrepen: de deur los
De benodigde gevelingrepen doen we allemaal op een pragmatische, spontane en no-nonsense manier. Geimproviseerd, met materialen en technieken van nu, zo ontstaat een collectie van verrassende en vervreemdende ingrepen met contrasten in materiaal, vorm en kleur. Zoveel mogelijk doen met wat er is: circulair, duurzaam en no-nonsense. Weghalen boven toevoegen. Praktisch en doelmatig, met hergebruik waar kan. De ingrepen zullen ondergeschikt zijn aan de rest van het fabriekscomplex.

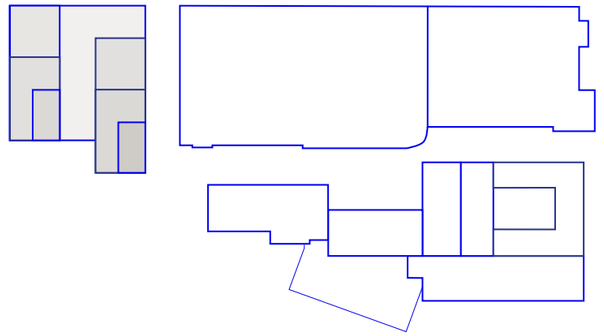
07 Nieuw gebruik
Het Niemeyercomplex wordt gereed gemaakt voor een nieuw gebruik. Een belangrijke trekpleister voor de stad, en voor haar nieuwe gebruikers en bezoekers. Het maaiveld wordt op de juiste manier geactiveerd, met zichtbaar en beleefbaar programma. En het programma wordt zodanig gekozen dat fabriek en gebruik elkaar versterken en symbool staan voor het concept Niemeyer Opent.



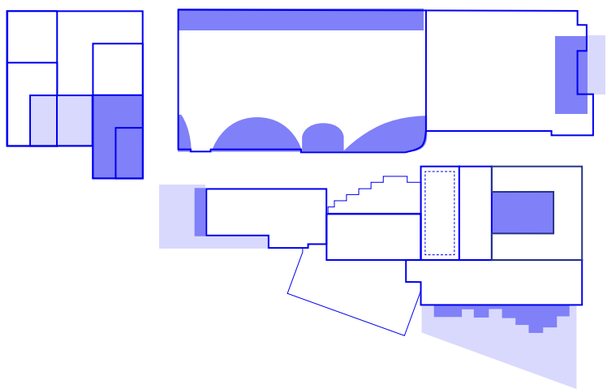
SCHAALNIVEAU 1
ENSEMBLE



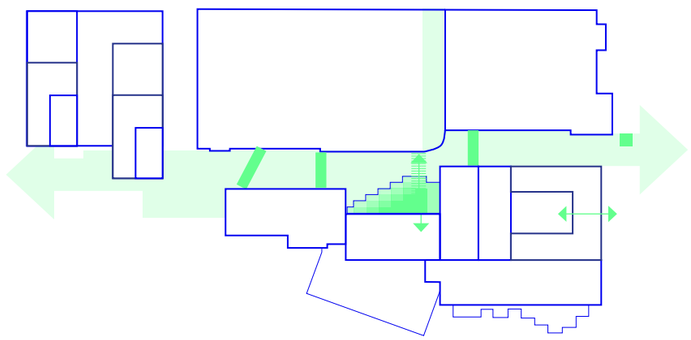
SCHAALNIVEAU 2
OUDE TIJDSLAGEN EN BEHOUD



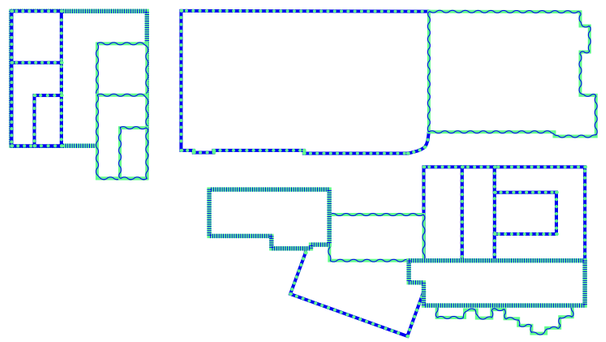
SCHAALNIVEAU 3
DE NIEUWE TIJDSLAAG



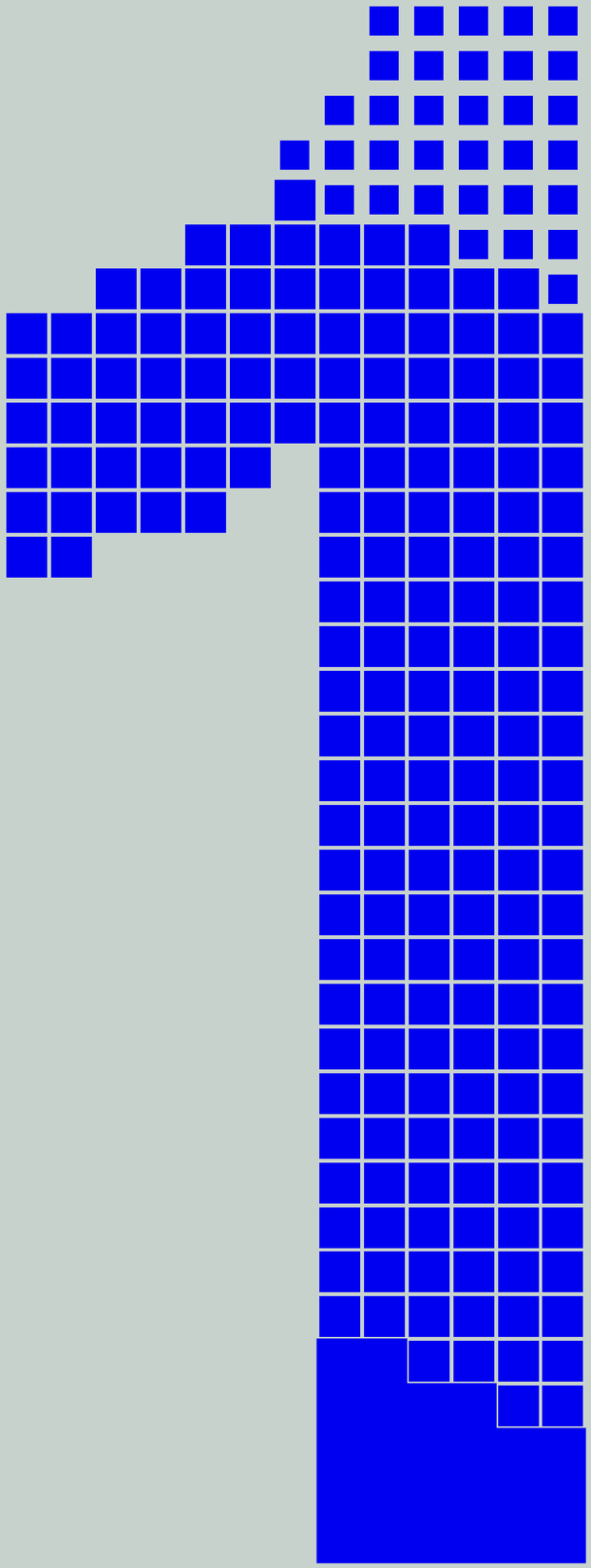
SCHAALNIVEAU 4
INGREPEN OM GEBOUWEN TE OPENEN NAAR DE STAD



SCHAALNIVEAU 5
NIEUWE VERBINDERS



SCHAALNIVEAU 6
OMGANG GEVELS



Schaalniveau 1
Ensemble

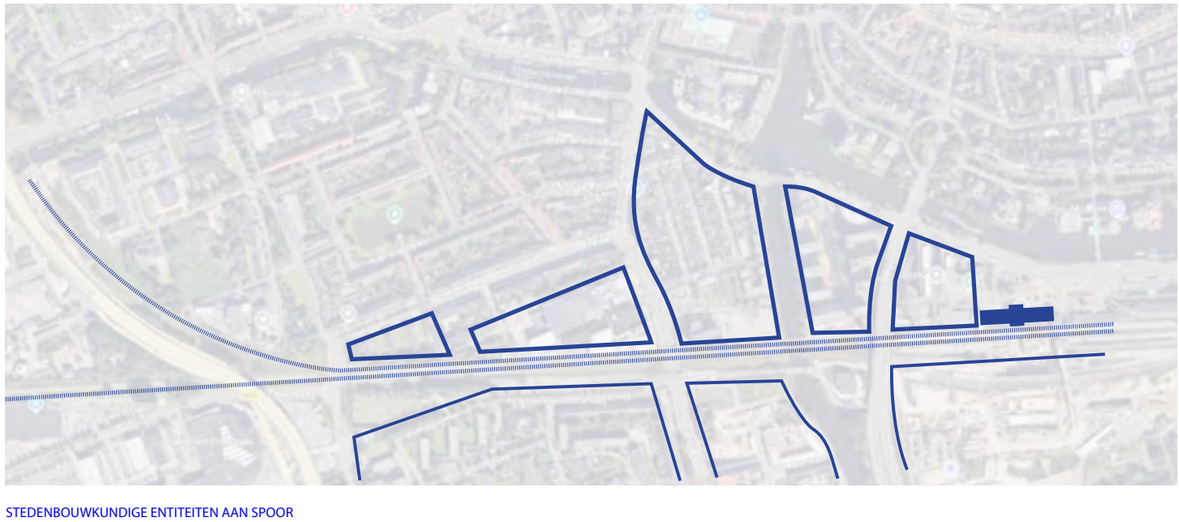


DE FABRIEK IN 1922
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

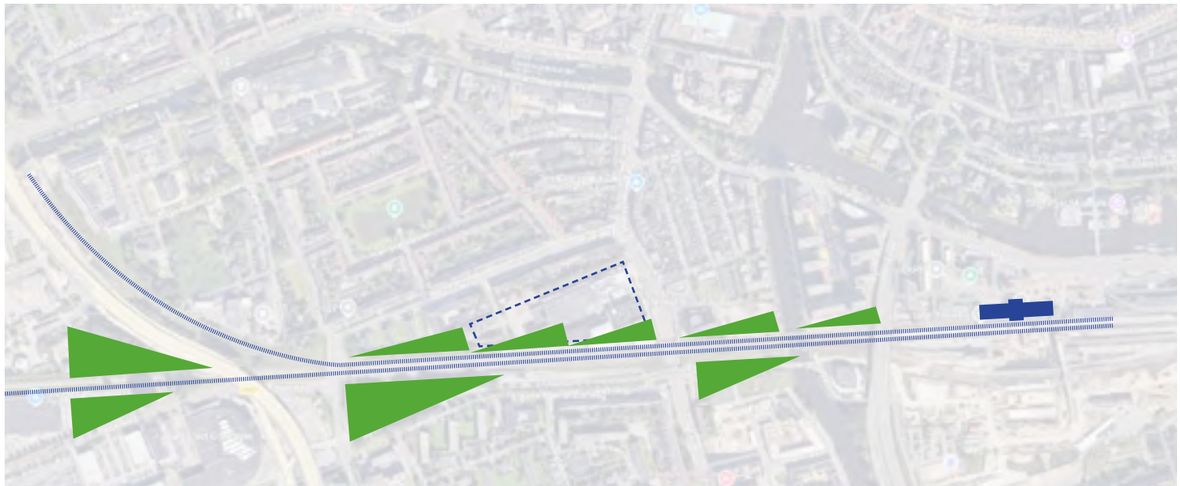
Schaalniveau 1
Ensemble

Fabrieksensemble als eigen entiteit.

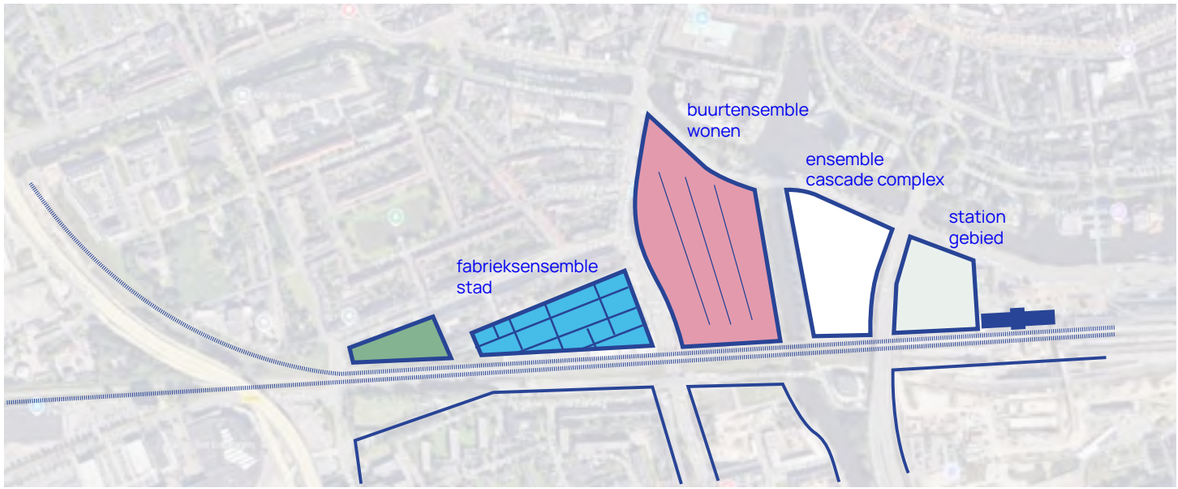
Het fabrieksensemble wordt gezien als eigen entiteit in de omgeving. Het ensemble bestaat uit zowel de bestaande fabrieksgebouwen als de nieuwbouw op het terrein.



STEDENBOUWKUNDIGE ENTITEITEN AAN SPOOR



SPOORPARK ALS GROTE STEDENBOUWKUNDIGE VERBINDER



PER ENTITEIT EEN EIGEN KARAKTER EN ROL

Schaalniveau 2
Oude tijdslagen en behoud



DE FABRIEK IN 1961
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

Schaalniveau 2
Oude tijdslagen en behoud

De restauratievisie benoemt de kernwaarden van het complex. Eén daarvan is dat het een staalkaart is van kenmerkende fabrieksgebouwen, dankzij de historische groei van het complex. Elk gebouw heeft zijn geheel eigen karakter en onderscheidende kenmerken.

Bij de herontwikkeling willen we deze kernwaarden weer in hun kracht zetten. We streven naar een zorgvuldig herstel van die onderscheidende kenmerken. De gebouwen zijn geen momument. Toch proberen we zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de restauratielader van de ERM, wat betekent dat we zoveel mogelijk van het oude materiaal herstellen. Als dat niet lukt, maken we het ze goed mogelijk na.

Natuurlijk willen we het nieuwe gebruik goed inpassen. Daarom hanteren we het principe dat ingrepen aansluiten bij of bijdragen aan het behoud of herstel van de kernwaarden. Dat betekent dat ondergeschikte ingrepen zich moeten voegen naar de ontwerpprincipes van het gebouw. Daardoor vallen ze niet op en gaat alle aandacht uit naar de herstelde kenmerken van dat gebouw.

De ingrepen die uitgevoerd worden in de fabriek zullen ook aansluiten bij de kernwaarden maar daar op een geheel eigen en onderscheidende wijze op reflecteren.

DE FABRIEK IN 1961
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

Van restauratievisie naar ontwerp

Respectvolle transformatie door ontwerpen vanuit de kernwaarden

Voor elk gebouw is er een ontwerp gemaakt. De restauratie is gebaseerd op de vijf algemene kernwaarden, die richting hebben gegeven aan de ontwerpkeuzes. Per kernwaarde is er een visie geformuleerd, die vervolgens is vertaald naar concrete ontwerp-uitgangspunten. Hieronder staat een overzicht van de kernwaarden en de vertaling naar ontwerp. Vervolgens gaan we dieper in op elke kernwaarde en de bijbehorende uitgangspunten.

De zijn de kernwaarden:

I. Bijbouwen, opbouwen, inbouwen	→	Alle tijdslagen (nieuw of oud) worden duidelijk zichtbaar en herkenbaar in het complex.
II. Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen	→	Door keuzes in opzet en bekleding van de gevels wordt deze staalkaart hersteld.
III. Complex met twee gezichten	→	Die twee gezichten blijven, maar door aanpassingen aan de gevels ‘opent’ het complex zich.
IV. Elk gebouw een eigen karakter	→	In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien.
V. Sporen van tabaksproductie	→	Deze sporen blijven behouden.

I. Alle tijdslagen (nieuw of oud) worden duidelijk zichtbaar en herkenbaar in het complex

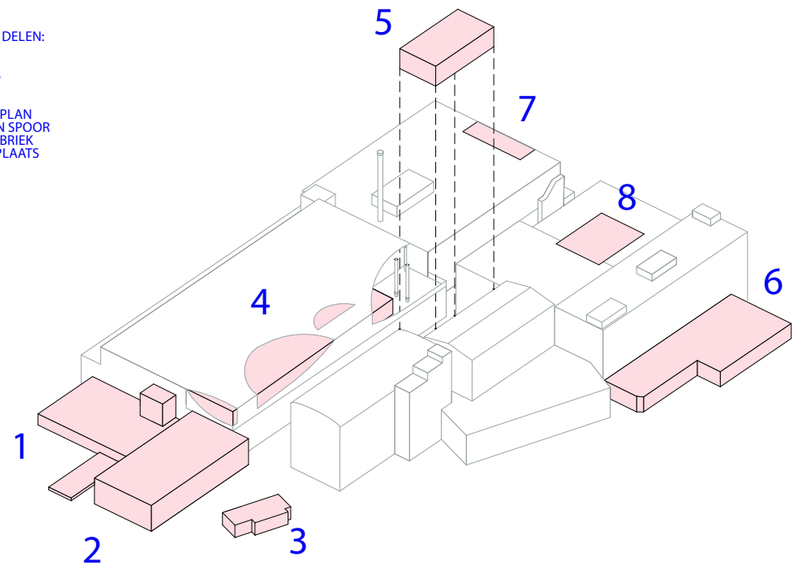
Door de jaren heen is de fabriek meerdere keren uitgebreid. Er kwamen gebouwen en verdiepingen bij en er werden gebouwen vervangen. De huidige uitstraling is het resultaat van alle aanpassingen, die overigens meestal wel passen bij de gebouwen in kwestie.

Door die veranderingen zien we o.a. zichtbare bouwsporen in de gevels door aanpassingen en ophogingen en functionele aanpassingen binnen de fabriek. Bovendien ‘verstoppen’ de aanpassingen de oorspronkelijke gebouwdelen.

Daar zit ruimte voor aanpassing. Van de oude fabriek behouden we zoveel mogelijk, maar minder belangrijke delen die de uitstraling rommelig maken, willen we verwijderen. Zo wordt de historische groei weer goed zichtbaar. De kern van het complex, de ‘pure’ gebouwen die de stappen in de tijd goed laten zien, blijven zo over.

DE TE VERWIJDEREN DELEN:

1. LAADDOK
2. OPSLAGLOODS
3. LOS GEBOUW
4. DAK ART
5. HART VAN HET PLAN
6. AANBOUW AAN SPOOR
7. GEVEL SHAGFABRIEK
8. OUDE BINNENPLAATS



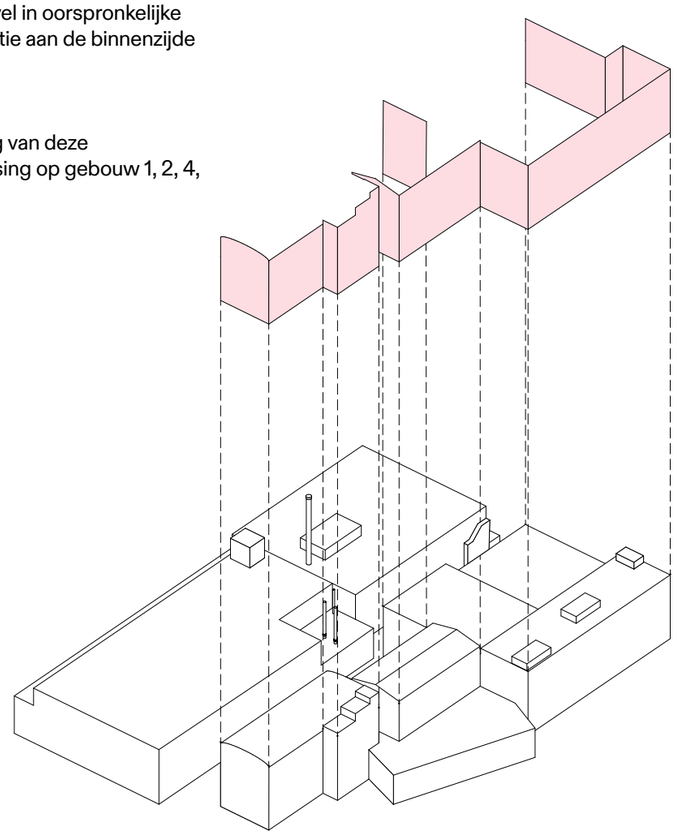
II. Door keuzes in opzet en bekleding van de gevels wordt deze staalkaart hersteld

Het uitbreiden van het complex zorgde voor een lappendeken van gebouwen uit verschillende tijdperken. Was er meer ruimte nodig? Dan werden er nieuwe gebouwen bijgezet of bestaande gebouwen werden uitgebreid of verhoogd. Dat deed men met de technieken van dat moment.

Het terrein vormt nu een staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen die het terrein vormt. Maar veel van de bijzondere kenmerken zijn verstopt onder lagen van generieke aanpassingen.

We behouden de eenheid van het complex, maar geven wel elk gebouw zoveel mogelijk de uitstraling die het had in de tijd van de bouw. De generieke witte gevelbeplating die in de jaren 90 tegen alle gebouwdelen aan is gezet verdwijnt bijvoorbeeld. Zo komen de originele gevelmaterialen weer in het zicht. Om de buitenzijde van de gevel in oorspronkelijke staat te behouden of herstellen, is isolatie aan de binnenzijde toegepast.

In het restauratieplan is de verwijdering van deze gevelpanelen opgenomen (van toepassing op gebouw 1, 2, 4, 5 en 6):



III. De twee gezichten blijven, maar door aanpassingen aan de gevels ‘opent’ het complex zich.

Het eerste gezicht van de Niemeyerfabriek is de redelijk gesloten buitenkant. Het andere gezicht is de kant van de Industriestraat, die transparanter is. Deze twee gezichten zijn bepalend voor de restauratie van de gevels. In het verleden bepaalden grote ramen en teksten op de gevel de uitstraling. Waar mogelijk brengen we die teksten terug.

Om de originele vensters terug te brengen, verwijderen we de witte gevelbeplating. In de loop der tijd zijn veel originele kozijnen vervangen door kunstof varianten. Hier willen we weer houten, aluminium en/ of stalen kozijnen voor terugplaatsen en dat in zoveel mogelijk originele verdeling van de kozijnen.

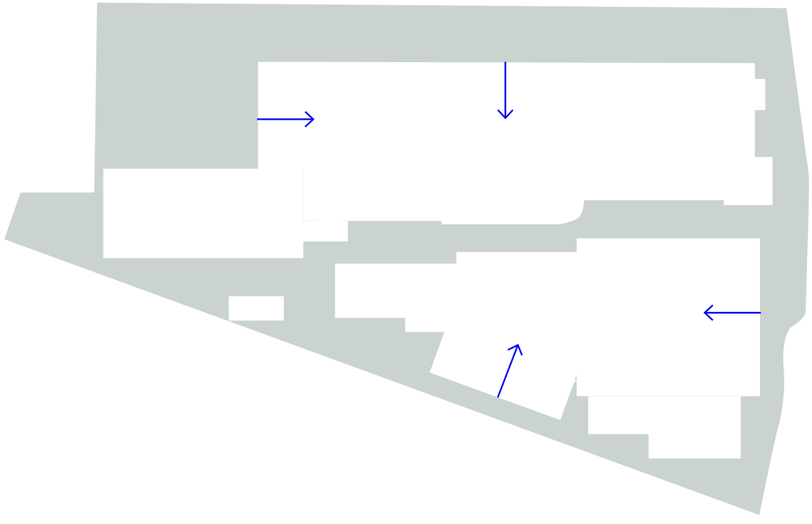
Gevelopeningen (ramen en deuren) die later zijn toegevoegd bieden ruimte voor aanpassingen. De zijgevels zijn vaak aangepast en minder representatief voor het complex. Hier kunnen we dan bijvoorbeeld de gevel verder openen.

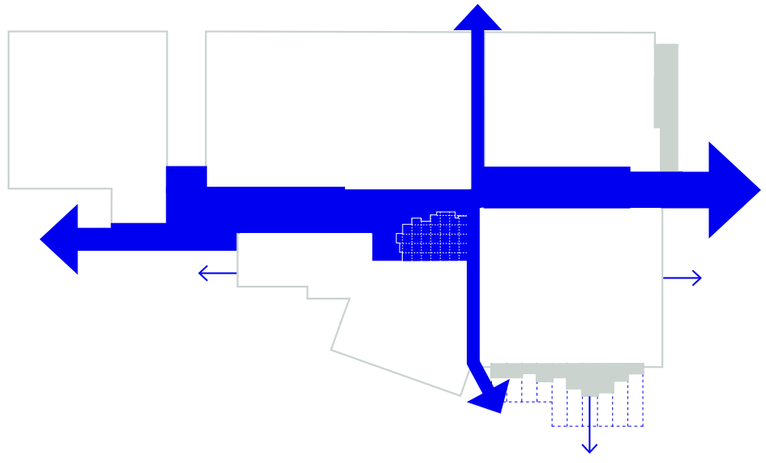
Met deze renovatie maken we de verschillende tijdslagen van het complex weer toonbaar. Het gebouw zal zich ook meer gaan openen naar het publiek. Dit alles gebeurt zonder afbreuk aan de originele gevels van de fabriek.

IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien.

Ieder gebouw heeft zijn unieke kenmerken, zoals de verdiepingshoogte en de daglichtinval. Iedere binnenruimte krijgt een passende nieuwe functie die de kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie respecteert en benut.

Van gesloten fabriek → naar open fabriek





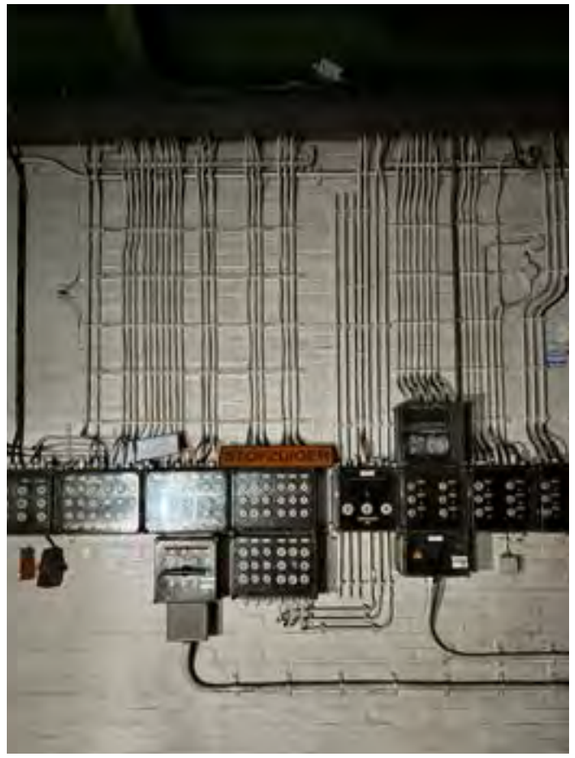
V. Sporen van de tabaksproductie blijven behouden

Het complex bevat nog historische historische sporen van de oorspronkelijke functie: het produceren van tabak. Zoals Gevelrelicten, buizen, tonnen, branddeuren, achtergebleven borden, schoorstenen en bouwtechnische relicten. Maar ook materialen als tegelwerk voor de hygiëne en houten vloeren zijn kenmerkend. We behouden deze sporen waar mogelijk en maken gebruik van de karakteristieke oude kleuren.



















BRON: DVHN

Gebouw 1

I. Alle tijdslagen (nieuw of oud) worden duidelijk zichtbaar en herkenbaar in het complex
Indertijd is de oude binnenplaats volledig dichtgezet met werk- en opslagruimtes. We zullen dit weer volledig weghalen, zodat de oude binnenplaats weer zichtbaar wordt en kan worden ingezet als atrium. Dit zorgt voor daglicht en voor helderheid binnen de plattegrond. Daarnaast zullen oude sporen weer zichtbaar worden, zoals oude ramen en constructies. Daarnaast wordt de binnenplaats leidend in de organisatie van het nieuwe programma in het gebouw. De nieuwe toevoegingen die worden gemaakt zijn bewust herkenbaar als een nieuwe tijdslaag en we passen daarbij moderne technieken toe.

II. Door keuzes in opzet en bekleding van de gevels wordt deze staalkaart hersteld
Met de renovatie van gebouw 1 kan de grandeur van de voorgevel worden teruggebracht. We hebben de gevelbeplating uit 1992 verwijderd om de oorspronkelijke materialen en tijdslagen van de gevel weer zichtbaar te maken. Hierdoor komen de originele materialen weer tot hun recht. De oorspronkelijke houten kozijnen op de begane grond en eerste verdieping worden gereconstrueerd. Op de bovenste verdieping worden de originele ramen met ranke profielen in staal of aluminium teruggebracht. Ook plaatsen we de entree opnieuw in de poort om de historische positionering terug te brengen. We halen ook de bruine gevelbeplating van gebouw 1C weg, waardoor de oude metselwerkgevel van dit gebouw weer leesbaar wordt, met de oude ramen en belettering.

III. De twee gezichten blijven, maar door aanpassingen aan de gevels 'opent' het complex zich
Door de gevelbeplating te verwijderen, worden de oorspronkelijke gevelopeningen opnieuw zichtbaar. Om te zorgen dat het complex afleesbaar blijft als tabaksfabriek brengen we elementen terug die herinneren aan het verleden, zoals belettering op de voor- en achtergevel. Daarnaast benutten we de soms matige daglichtinval door een passende functie toe te passen. De gevels aan de industriestraat bieden extra kansen om het gebouw te openen, omdat hier al meerdere aanpassingen zichtbaar zijn. Om de buitenzijde van de gevel te behouden, isoleren we de gevels aan de binnenzijde.

IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien
We benutten de kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie en passen een passende nieuwe functie toe. De lage verdiepingshoogte van het magazijn is een belangrijk kenmerk. Daarom zorgen we ervoor dat, hoewel vloeren deels worden verwijderd, de oorspronkelijke vloerhoogte zichtbaar blijft, en daarmee de historie afleesbaar.







MOGELIJK VERF LAAG VAN ORIGINELE GEVEL VERWIJDEREN



HERSTEL VAN VOORMALIGE BINNENTERREIN, BRON: GRONINGER ARCHIEVEN

Gebouw 2

I. Alle tijdslagen (nieuw of oud) worden duidelijk zichtbaar en herkenbaar in het complex
Gebouw 3 is om praktische redenen in het verleden toegevoegd als aanbouw aan gebouw 2. De aanbouw botst architectonisch met gebouw 4, en zorgt ervoor dat de originele vorm van gebouw 2 vertroebeld. In het nieuwe ontwerp is om deze redenen gebouw 3 verwijderd, waardoor de plint weer zichtbaar is geworden en het gebouw weer helder op de grond staat. De betonnen constructie en fundamenten van de aanbouwen blijven behouden, zodat de oude contouren zichtbaar en ervaarbaar blijven. Daarnaast bevat het gebouw verschillende opbouwen die individueel worden beoordeeld of deze worden behouden of aangepast. Zo zullen de trappenhuizen behouden blijven en de opbouw aan het spoor krijgt een nieuwe uitstraling en functie. Oude installatieruimtes komen mogelijk te vervallen, maar zullen in samenspraak ontworpen worden met de installateurs van de fabriek.

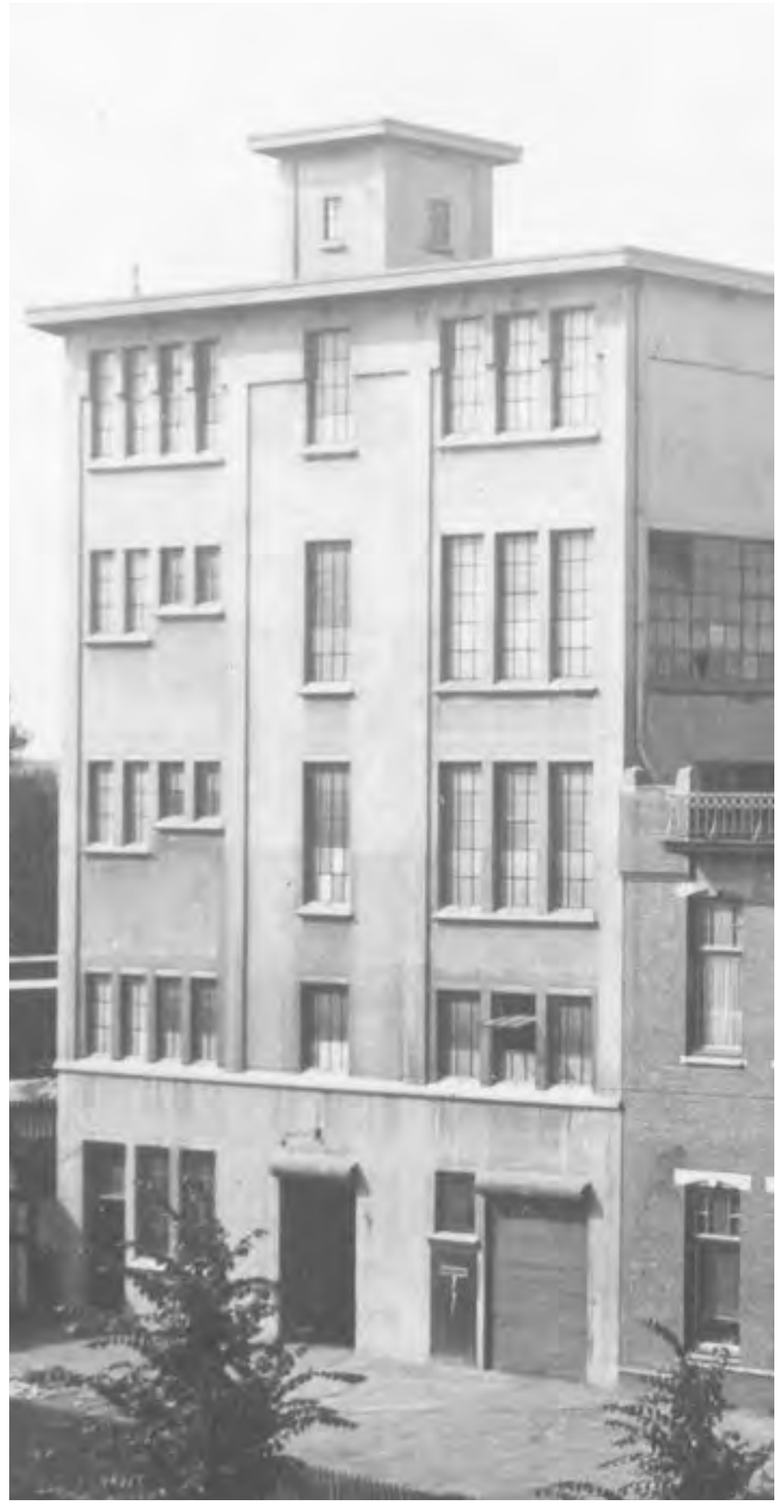
II. Door keuzes in opzet en bekleding van de gevels wordt deze staalkaart hersteld
We hebben de gevelbeplating uit 1992 ook van gebouw 2 verwijderd waardoor de oorspronkelijke materialen en penanten in de gevel weer zichtbaar zijn, en daarmee de helderheid in de gevel wordt hersteld. De entree is opnieuw in de voorgevel aan de Paterswoldseweg geplaatst, waardoor de originele opzet is teruggebracht.

III. De twee gezichten blijven, maar door aanpassingen aan de gevels 'opent' het complex zich
Door het verwijderen van de gevelbeplating zijn de gevelopeningen weer vergroot naar de oorspronkelijke maat. De later toegevoegde gevelopeningen op de derde verdieping worden vergroot. Historische elementen, zoals de belettering op de gevel aan de spoorzijde worden teruggebracht. De gevels zijn geïsoleerd om bouwfysische voordelen te benutten. We zorgen ervoor dat de diepte van de penanten in het gevelbeeld zichtbaar blijven, en renoveren de buitengevels. Kozijnen worden teruggebracht in oude staat. Door het verwijderen van de oude aanbouw ontstaat op de begane grond ruimte om een ingreep te doen. Hier plaatsen we het labpaviljoen, dat een relatie aangaat met de omgeving.

IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien
De openheid van de plattegronden, een kenmerk van het betonskelet, is behouden en de oorspronkelijke installaties die herinneren aan het industriële verleden van de fabriek zijn zorgvuldig bewaard gebleven.



BEHOUD VAN RELICTEN



HESTEL VAN ENTREE AAN DE PATERSWOLDSEWEG, BRON: GRONINGER ARCHIEVEN



DE FABRIEK IN 1961
BRON: GRONINGER ARCHIEVEN

Gebouw 4 + 5

I. Alle tijdslagen (nieuw of oud) worden duidelijk zichtbaar en herkenbaar in het complex
De kantine (gebouw 5), die tegen de plint van gebouw 4 is aangebouwd, is behouden gebleven vanwege de architectonische kwaliteit en het contrast met de bestaande bebouwing. Dit gebouw opent zich in de vorm en architectuur naar de stad en fungeert op deze wijze als een podium, waardoor het een waardevolle toevoeging is. Daarentegen is de functionele aanbouw aan de andere zijde, die geen architectonische waarde had, verwijderd. De luchtbrug, die na de bouw van gebouw 5 werd toegevoegd als snelle verbinding tussen gebouw 1 en 6, is verwijderd, aangezien deze geen essentieel onderdeel meer is van de nieuwe routing binnen het complex. Bovendien komt de gevel van gebouw 4 hiermee weer in het zicht te liggen aan de buitenzijde, en zorgt het aan de binnenzijde voor meer daglicht.

II. Door keuzes in opzet en bekleding van de gevels wordt deze staalkaart hersteld
Wederom is hier de gevelbeplating uit 1992 verwijderd. Bij deze gevels was het belangrijk de oorspronkelijke penanten weer in het zicht te hebben.

III. De twee gezichten blijven, maar door aanpassingen aan de gevels 'opent' het complex zich
Ook bij deze gebouwen zijn de gevelopeningen vergroot door het verwijderen van de gevelbeplating. De gevels aan de industriestraat bieden extra kansen om het gebouw te openen. De niet-originele gevelinvulling van gebouw 5 is aangepast om beter aan te sluiten bij de historische context.

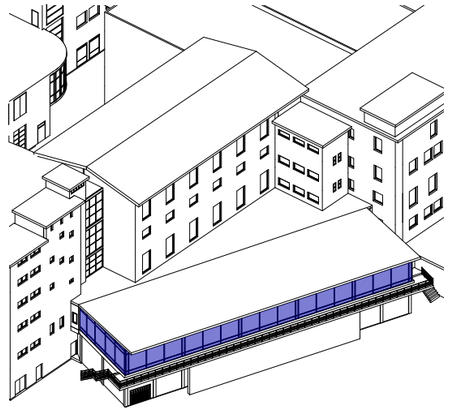
IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien
Ook in dit gebouw is de openheid van de plattegronden als gevolg van het betonskelet gewaarborgd. We hebben het zelfs nog verder geopend door de zoldervloer eruit te halen, zodat de bovenste verdieping van gebouw 4 hoger is geworden, met zicht op de onderzijde van het dak en de stalen dakspanten.



STALEN DAKSPANTEN GEBOUW 4



LUCHTBRUG WORDT VOLLEDIG VERWIJDERD



NIET-ORIGINELE GEVELINVULLING GEBOUW 5

Gebouw 6

I. Alle tijdslagen (nieuw of oud) worden duidelijk zichtbaar en herkenbaar in het complex
Gebouw 6 vormt de afsluiting van het complex. Dit biedt ruimte voor verbijzondering, zoals het grote venster op de bovenste verdieping, een nieuwe functie op de begane grond en de trap. Daarnaast zal op de begane grond een ingreep (Burley bar) plaatsvinden die het complex opent voor publiek. De dienende functies, zoals het trappenhuis en de kleedkamers, zijn als aanbouw in het verleden toegevoegd. Wij hebben deze behouden, omdat deze kenmerkend zijn voor het fabriekscomplex.

II. Door keuzes in opzet en bekleding van de gevels wordt deze staalkaart hersteld
We hebben de gevelbeplating uit 1992 verwijderd en de oorspronkelijke materialen van de gevel teruggebracht in het ontwerp. Betonskelet met metselwerkinvulling is kenmerkend bij dit gebouwdeel en vormt een belangrijke identiteitsdrager van het complex.

III. De twee gezichten blijven, maar door aanpassingen aan de gevels 'opent' het complex zich
We hebben openingen in de plint gecreëerd zonder afbreuk te doen aan de zichtbaarheid van het betonskelet met invulling. De nieuwe openingen zijn ontworpen als eigentijdse toevoegingen. Daarnaast hebben we de grote gevelopening op de bovenste verdieping benut door hier een passende functie aan toe te kennen, en deze te herstellen in oude staat.
IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien
Het karakter van gebouw 6 wordt versterkt door de openheid van de plattegrond te bewaren. Wederom kenmerkend voor het betonskelet. De kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie zijn benut en vertaald naar een passende hedendaagse functie. Door de plint van gebouw 6 deels te openen wordt dit een bruikbare ruimte, en wordt de openheid van de plattegrond nog verder gewaarborgd. Hierbij is een ontwerp gemaakt dat past bij de uitstraling van de gevel en de expressie van functies.



OPENHEID VAN DE PLATTEGROND TEN GEVOLGE VAN HET BETONSKELET



ORGINELE GEVEL, BRON: GRONINGER ARCHIEVEN



GROTE VENSTER WORDT NAAR ORGINELE STAAT GERESTAUREERD

Gebouw 7

I. Alle tijdslagen (nieuw of oud) worden duidelijk zichtbaar en herkenbaar in het complex
Gebouw 7 is het laatste gebouw op het Niemeyerterrein, gebouwd rond 1973. Het bestaat uit 7a en 7b, en zijn een aantal jaar na elkaar gerealiseerd. Gebouw 7a was de voormalige afdeling ruwe tabak (ART) en gebouw 7b was de oude shagfabriek. Beide gebouwdelen bevatten 3 verdiepingen, met grote fabrieksvloeren. Het leent zich voor een nieuwe functie door wat groter in te grijpen. We maken 7a en 7b als 2 gebouwen afleesbaar. Dit doen we door de losse gebouw delen, zoals de voormalige laaddoks, opslagloods en industrielift te verwijderen, zodat dit gebouw weer als los gebouw op de grond staat.

II. Door keuzes in opzet en bekleding van de gevels wordt deze staalkaart hersteld
Gebouw 7a voorzien we van een nieuwe gevel. Het zal meedoen in het industriële materiaalpalet dat al op het terrein te vinden is. Hiermee vullen we de staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen aan.

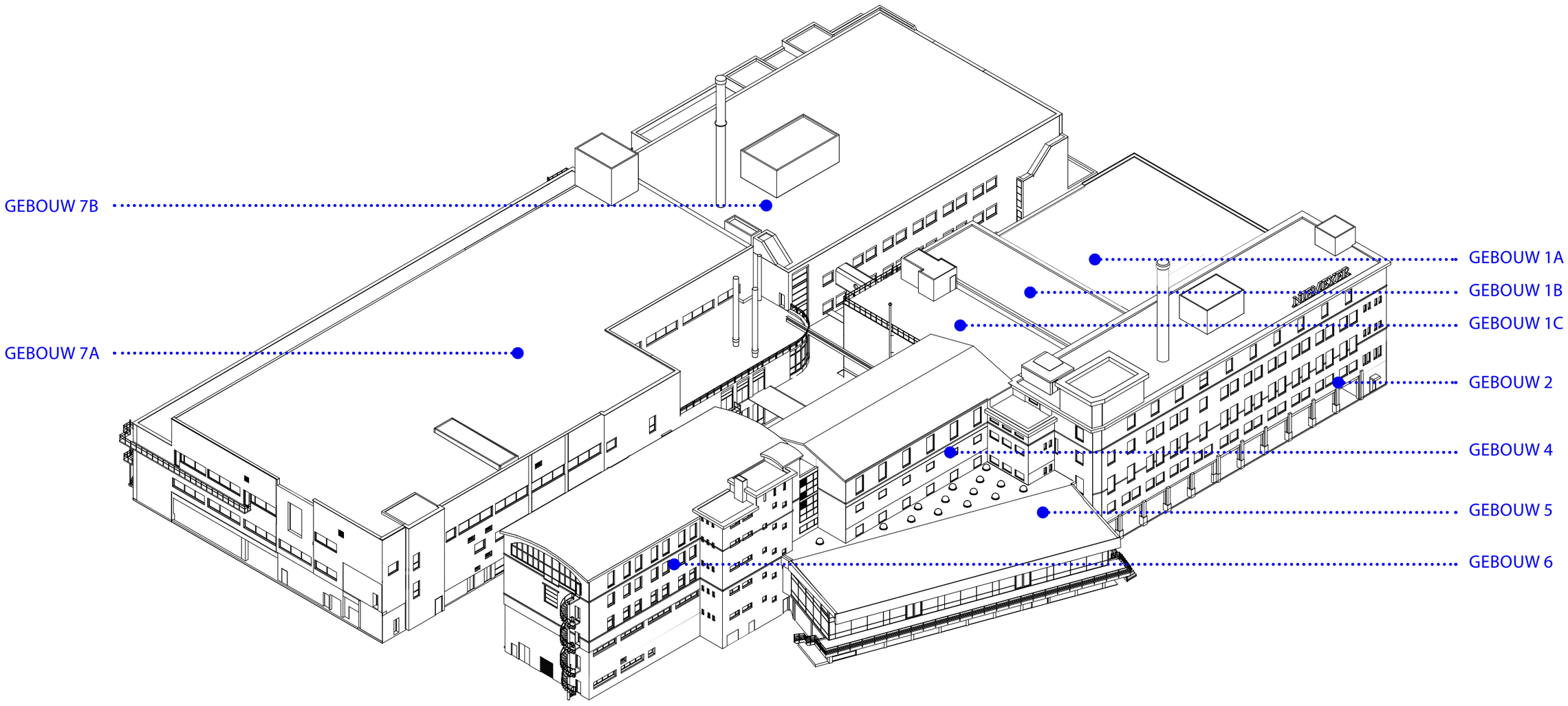
III. De twee gezichten blijven, maar door aanpassingen aan de gevels 'opent' het complex zich
We vergroten de openingen in de plint, zodat het gebouw meer interactie aangaat met de publieke ruimte en de nieuwe functie afleesbaar is vanaf de industriestraat. De nieuwe openingen zijn ontworpen als eigentijdse toevoegingen. Ook zal een dakterras toegevoegd worden als collectieve drager in het plan, op de bovenste verdieping van gebouw 7a. Vanaf dit dakterras zie je de oude fabriek, en zijn diverse andere fabrieksdelen bereikbaar met trappen en bruggen. Daarnaast zal in gebouw 7b een open stadsgezicht gemaakt worden, waarbij toegang en daglicht wordt toegevoegd.

IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien
Gebouw 7 bestaat uit grote fabrieksvloeren. Om hier een nieuwe functie aan toe te kennen zal een passende nieuwe indeling gemaakt gaan worden. De flexibele grote vloervelden helpen hierbij. De openheid van de plattegrond zal misschien niet behouden blijven, maar zal wel aanmoedigen tot een passend gebruik. Zo is er geen daglicht in de kern van de gebouwen, en zullen bijvoorbeeld kantoren meer aan de gevel gelegd worden.
Door de plint van gebouw 7 deels te openen wordt dit een bruikbare ruimte. Ook zal een open stadsgezicht gemaakt worden in gebouw 7b, als gezicht naar de stad.





Overzicht gebouwen



Schaalniveau 3
De nieuwe tijdslaag

IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER,
ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Schaalniveau 3
De nieuwe tijdslaag in massa, het hotel

Waar bouwen we op voort?
We bouwen voort op een industriele groeibriljant van de tabaksindustrie. Grote gebouwen, industriele maatvoeringen, grote overspanningen en een functionalistische architectuur.

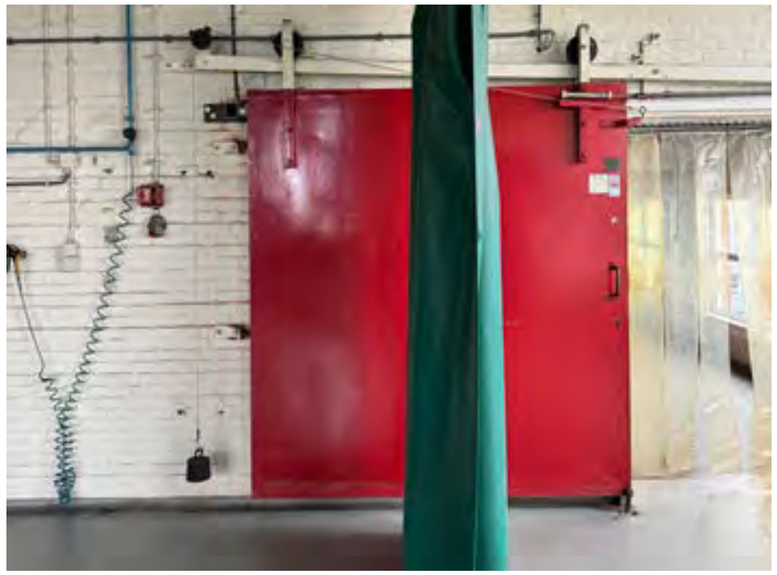
Wat voegen we toe?
Aan het industriële complex voegen we een nieuwe tijdslaag toe. Een laag die gaat over openen, transparantie, logische entrees, en nieuwe ingrepen die de fabriek openen naar de stad. Met een uitnodigende uitstraling, een verbinding tussen buiten en binnen en klaar voor een nieuw gebruik. Ook de nieuwbouw op het terrein, het hotel, doet hieraan mee. Het staat op het terrein van de fabriek, en is onderdeel van het Niemeyercomplex.

De renovatie van het fabrieksterrein omvat zeven bestaande gebouwen, elk met een ongebruikelijke diversiteit aan ruimtelijke belevingen. Het project is niet gericht op louter behoud, noch op het realiseren van alleen een nieuwbouwervaring — twee benaderingen die doorgaans strikt gescheiden worden. Juist de combinatie van beide leidt tot spannende contrasten en tegenstellingen die het nieuwe Niemeyerterrein zullen karakteriseren.
De interventies in de bestaande fabriek, in samenhang met de nieuwbouw, zorgen voor een maximale diversiteit aan ervaringen die uitnodigen tot interactie.
Door het introduceren van uiteenlopende ruimtelijke condities ontstaat een gelaagde architectuur die ruimte biedt aan verschillende vormen van werken, denken en maken. Deze complexiteit bevordert een open en flexibele programmering waarin ontmoeting, samenwerking en experiment vanzelfsprekend worden.

De nieuwbouw biedt de kans om extra ruimtelijke diversiteit aan het terrein toe te voegen. Bij voorkeur ontstaat een volume, of combinatie van volumes, die afwijkt van het bestaande — bijvoorbeeld slank en hoog, of juist plat en laag. Deze contrasten versterken de gelaagdheid van het geheel en creëren nieuwe ervaringen, zichtlijnen en mogelijkheden voor gebruik.

Waar bouwen we op voort?















Wat voegen we toe?

Basisprincipes vanuit de buurt

Aansluiting op de buurt. Geen anoniem gebouw aan het buurtplein, maar een gebouw met een gezicht naar de buurt. Met de juiste posities van entrees en de juiste orientatie van nieuwe gebouwen.
Positie van functies. Niet alleen maar tijdelijke bewoners in de buurt, maar iets dat ook past bij de woonbuurt. Positie functies: boutique hotel en een rij woningen. Het hotel vorm hiermee een kameleon tussen fabriek en buurt.
Bouwhoogtes. Bouwhoogtes die aansluiten op de omgeving.

Basisprincipes vanuit de fabriek

Industriële maatvoering van gebouwen. Het nieuwe hotel staat op het fabrieksterrein, en maakt onderdeel uit van het fabrieksensemble. De maatvoering van het nieuwe hotel sluit aan op de fabriek.
'Koppen' en gebouwrichting. Het fabrieksterrein heeft een sterke oost-westelijke gebouwrichting. De nieuwbouw bouwt hierop voort. De kopse kanten van het zuidelijk fabrieksdeel zijn repetatief en worden doorgezet in de nieuwbouw. Deze 'kop' is leesbaar in het hoogteaccent.
Maatvoering. Doorzichten vanuit de industriestraat richting het spoorpark worden gewaarborgd.

Vier basisprincipes komen samen in de nieuwbouw op het terrein

Ambitie:
De nieuwe tijdslaag is onderdeel van de 'groeibriljant. We brengen oud- en nieuwbouw met elkaar in balans, in massa en proportie.De gebouwen op het Niemeyerterrein worden geopend en gaan een interactie aan met de publieke ruimte.

Basisprincipes vanuit de transformatie

Verbinden. We verbinden de fabriek aan de stad, de buurt en de nieuwbouw.
Openen. We openen het fabriekscomplex naar de stad. Ook het hotel doet hierin mee. We maken plekken voor interactie met de publieke ruimte.
De nieuwbouw vormt een nieuwe tijdslaag voor Niemeyer. Alles nieuwe onderdelen bij elkaar vormen de nieuwe tijdslaag van Niemeyer. Kunst vorm een onderdeel van de nieuwbouw.

Basisprincipes vanuit het hotel

Programma. Het hotel zal een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 11.500 m2 BVO krijgen.
Het biedt tussen de 120 (tot 140) kamers in diverse types en voor verschillende doelgroepen. Een parkeergarage voor auto's en fietsen en een rij woningen.

Ruimtelijke uitgangspunten

Het hotel op het Niemeyerterrein hebben we gevat in een aantal ruimtelijke uitgangspunten.

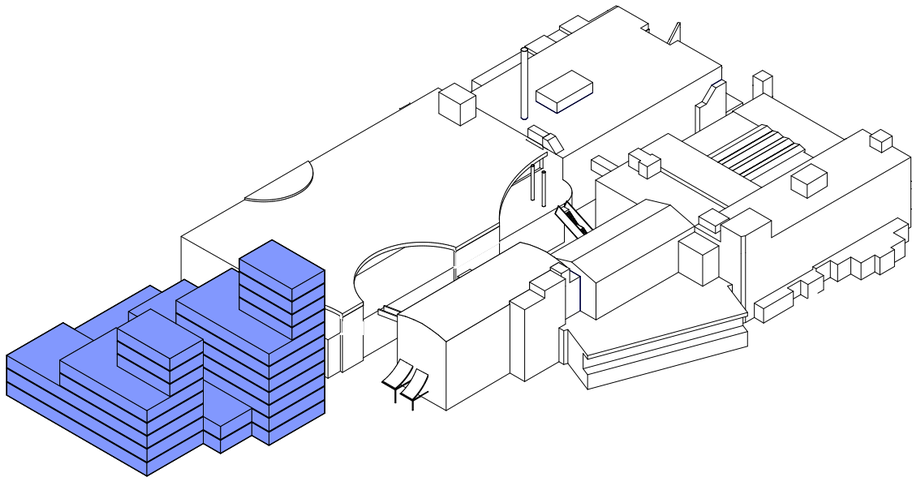
Niemeyer ensemble
- Hotel is onderdeel van het Niemeyer ensemble, en past binnen het groeimodel dat Niemeyer is.
- Het moet lezen als 1 ensemble van oud- en nieuwbouw. Zowel de oude fabriek, de ingrepen die we hieraan doen, en het nieuwe hotelvolume doen mee met dit ensemble.
- Samen wordt het uiteindelijk een nieuwe tijdslaag in de groeibriljant. Nieuw- en oudbouw vormen een gezamelijk geheel.
- Architectuur staat ten dienste van het ensemble.

Nieuwbouw volume
De nieuwbouw biedt de kans om extra ruimtelijke diversiteit aan het terrein toe te voegen.
De compositie van fabrieksgebouwen is ontstaan vanuit enerzijds een efficiente gedachte over bedrijfsvoering en anderzijds het woekeren met ruimte. Dit heeft een bijna onnavolgbare schakeling van volumes opgeleverd. Het nieuwe volume mag zich niet gaan gedragen als stadsblok maar moet op een onsubtiele manier een bijdrage leveren. het moet verrassen. het moet in volumes en architectuur een fabrieksgebouw zijn met een afwijkende functie. Het beeldmerk van het gehele complex moet met de toevoeging van het hotel nog veel sterker worden.
Bij voorkeur ontstaat een volume, of combinatie van volumes, die afwijkt van het bestaande — bijvoorbeeld slank en hoog, of juist plat en laag. Deze contrasten versterken de gelaagdheid van het geheel en creëren nieuwe ervaringen, zichtlijnen en mogelijkheden voor gebruik.
- Het hotel staat op een industriële footprint en is in proportie tot de fabriek vormgegeven. Door dat te doen ontstaat relatie met de bestaande gebouwen.
- De stedelijke kartelrand van bestaande fabrieksgebouwen aan het spoor loopt door in de massa van het nieuwe hotelvolume.
- Hotel bestaat uit meerdere nieuwe volumes (minimaal 2).
- Er worden volumes op elkaar gestapeld.
- Geen bouwmassa's die we laten aftrappen of verkartelen, maar heldere, rechthoekige vormen.
- Het hotel heeft variërende bouwhoogtes. Er wordt in bouwhoogte aansluiting gezocht bij de buurpanden. Het hogere accent ligt richting de industriestraat.
- Dakvormen zijn mogelijk. Wel zal deze dan passen bij de contouren van het volume, en zal het geen overstek hebben.

Materiaalgebruik
- Per onderscheidend volume dat helder op de grond kan landen passen we één basismateriaal toe, zoals dit in de rest van de fabriek ook ooit bedacht was. De diverse volumes van het nieuwe hotel kunnen verschillend gematerialiseerd worden.
- We zoeken tussen de volumes naar contrast. Niet dezelfde materialen of kleuren naast elkaar, maar juist materialen die afwijken en zorgen voor een interessante mix binnen het ensemble.
- Binnen het basismateriaal per volume is genuanceerd onderscheid mogelijk. Er kunnen bijvoorbeeld accentkleuren toegepast worden om de relatie met de openbare ruimte te versterken en aan te haken op de rest van het fabriekskoncept.
- De plint aan de Dorus Rijkersstraat mag qua detail en materiaal meer aansluiting zoeken bij de buurt. De overige gebouwdelen contrasteren daar juist mee.
- We gebruiken de bestaande staalkaart van de fabriek om uit te putten voor de nieuwbouw. Een nieuwe mix van (chique) baksteen, staal, aluminium, wit keimwerk, beton, (betaalbare) golfplaat, glas of iets spiegelends.
- Voor nieuw materiaalgebruik kiezen we pure materialen in een oorspronkelijke materiaaleigen kleur; niets verhullend, eerlijk en vanuit een functionalistisch oogpunt.

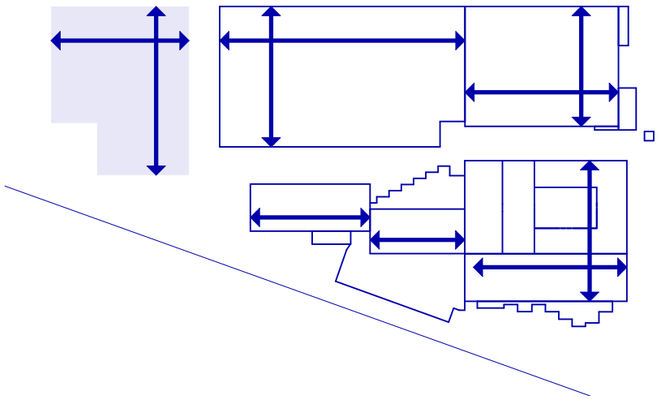
Architectuur
- Er zal gezocht worden naar de architectuur van de nieuwe tijdslaag. Moderne architectuur, nieuwe technische toepassingen en kunst vormen een onderdeel van de nieuwbouw. Het zal in relatie staan tot de bestaande fabrieksgebouwen.
- Ieder gebouw heeft een eigen beeldtaal, maar tussen de gebouwen/bouwmassa's vindt contrast en diversiteit plaats. Zoals dit in de bestaande gebouwen ook het geval is.
- De architectuur van de nieuwbouw zal verwantschap hebben met de oude fabrieksgebouwen. Wel kan gezocht worden naar de gemene deler die zowel aansluiting zoekt bij de fabriek, als aansluiting bij de buurt. Gevelritmiek, gebouworientatie en vormgeving zullen hiervoor worden ingezet. Daarnaast dragen gebouwschaal, gebouwfuncties en materiaalisering hieraan bij. Het is wel belangrijk dat de nieuwbouw hoofdzakelijk onderdeel wordt van het fabrieksensemble, en minder van de buurt.
- Ingrepen om gebouw te openen naar de stad. Op diverse plekken opent de fabriek naar de stad. Deze mate van uitnodiging, orientatie en openheid zullen ook voor het hotel gelden. Openheid naar de stad kan ontstaan door gebaren die verwijzen naar industriële bewerkingen: vouwen, draaien, knippen, breken. Deze ingrepen openen het volume zonder de samenhang te verstoren, en creëren plekken waar het gebouw zich richting de stad ontvouwt. Op deze overgangen kunnen de signaalkleuren van de oude fabriek zichtbaar worden als accenten in gevels of interieurs. Zo ontstaat een ensemble dat uitnodigt tot ontmoeting en interactie, maar stevig verankerd blijft in het industriële karakter van het terrein.
- Verbinders. Het hotelvolume doet mee met de logica van verbinders op het terrein. Ontsluiting, positie van entrees en geveltransparanties zullen in relatie tot de rest ontworpen worden.
- Eventuele buitenruimtes worden als onderdeel van de massa vormgegeven, in de vorm van dakterassen en terugliggende (inpandige) buitenruimtes. Hiermee blijven de volumes helder afleesbaar, zoals dit ook bij de fabrieksgebouwen het geval is.

Programma
- Hotel als programmatische kameleon tussen fabriek en buurt. Het hotelprogramma zal bestaan uit diverse functies, die enerzijds zijn ingegeven door het hotel, en anderzijds zal het programma passen bij de buurt (Piet Heinstraat) en de fabriek. De Piet Heinstraat is een kleinschalige woonbuurt, die vraagt om programmatische aansluiting op de buurt. Zo kunnen er woningen toegepast worden die als buffer tussen hotel en buurt kunnen dienen. Zowel in de bouwhoogte als de positie van functies zal gezocht worden naar aansluiting met de buurt. De architectuur zal daarentegen meer verwantschap aangaan met de oude fabrieksgebouwen. Zoals hiervoor omschreven.
- Programma: ca. 11.500 m2 bvo
- Functies:
  - 120 hotelkamers (met onderzoek naar 140) , in verschillende typen, met diverse doelgroepen en passend bij de markt.
  - Een aantal woningen als buffer tussen hotel en buurt
  - Parkeergarage

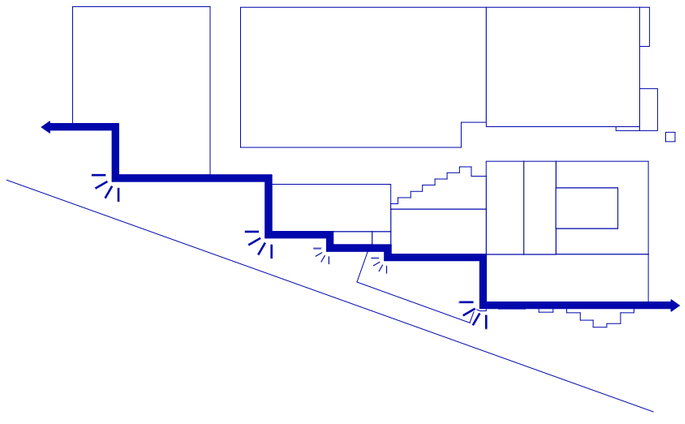


NIEUWBOUW HOTEL

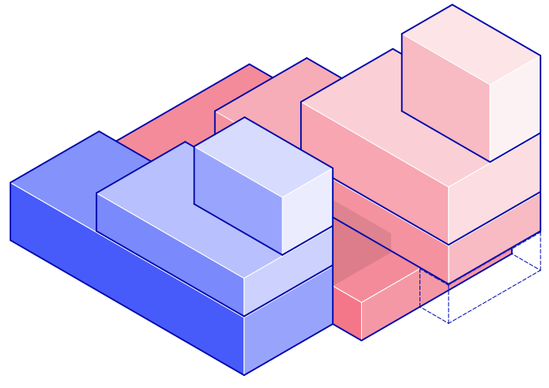
Beschrijving nieuwbouw volume



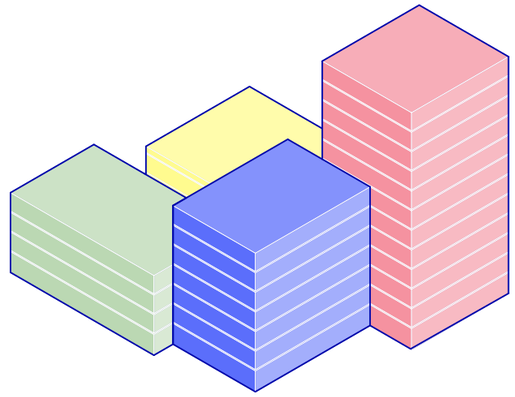
Industriele footprint
Het hotel staat op een industriële footprint en is in proportie tot de fabriek vormgegeven. Door dat te doen ontstaat relatie met de bestaande gebouwen.



Stedelijke kartelrand
De stedelijke kartelrand van bestaande fabrieksgebouwen aan het spoor loopt door in de massa van het nieuwe hotelvolume.



A



B

Meerdere massa's
Hotel bestaat uit meerdere nieuwe volumes (minimaal 2). Er zijn meerdere ruimtelijke configuraties mogelijk. Dit schema laat 2 opties zien.

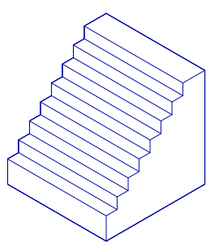






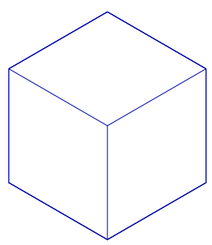


X

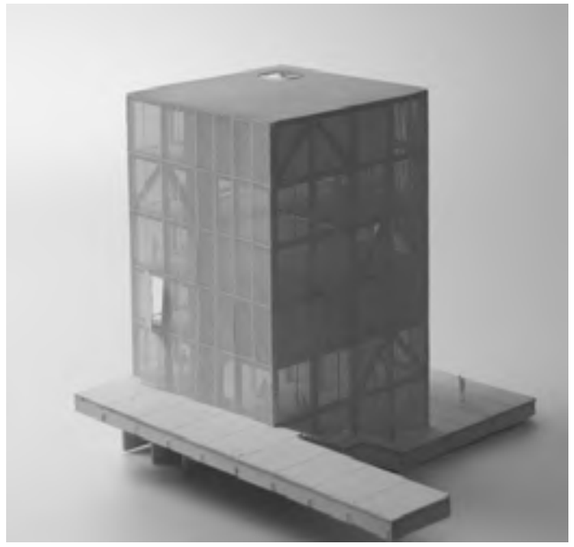


Geen rationaliteit van een woon- of kantoorprogramma waar de schaal van afzonderlijke verdiepingen in zichtbaar is.

V



Heldere rechthoekige vormen
Geen bouwmassa's die we laten aftrappen of verkartelen, maar heldere, rechthoekige vormen met bijzondere verspringingen of richtingen.





STAPELING VAN VOLUMES
ER WORDEN VOLUMES OP ELKAAR GESTAPELD.



DUIDELIJKE ENTREES, TRANSPARANTE PLINTEN EN RUIMTELIJKE
INGREPEN NODIGEN UIT TOT ONTMOETING EN INTERACTIE

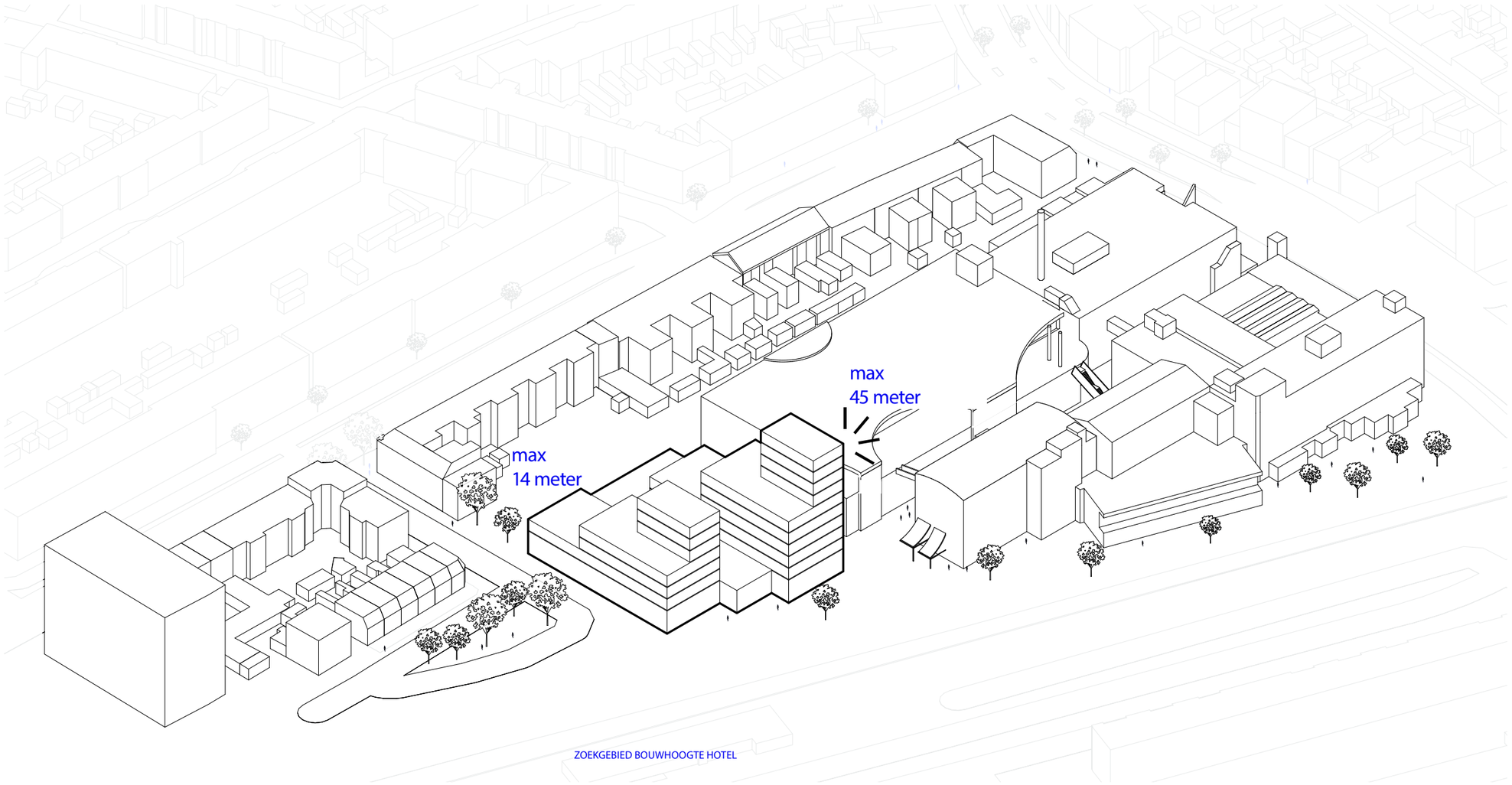
HET VOLUME BESTAAT UIT HELDERE, RECHTHOEKIGE VORMEN IN
VERSCHILLENDE BOUWHOOGTES



DE NIEUWBOUW VOEGT RUIMTELIJKE DIVERSITEIT TOE AAN HET TERREIN. WE KIEZEN VOOR
VOLUMES DIE CONTRASTEREN MET DE BESTAANDE GEBOUWEN. ZE ZIJN BIJVOORBEELD SLANKER,
HOGER OF JUIST LAGER. EN HET KAN GAAN OM EEN STAPELING VAN VOLUMES.

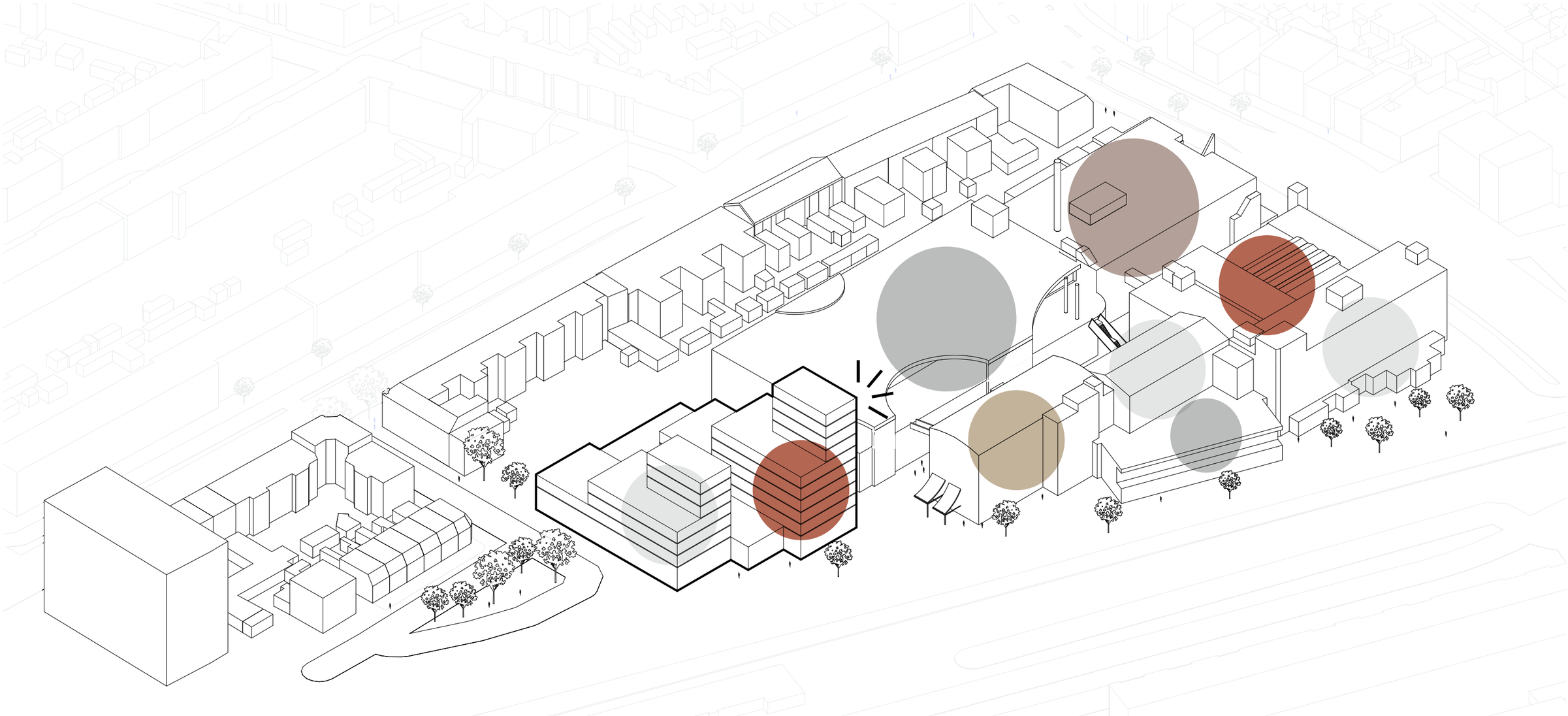


RUIMTE VOOR GROEN, BIODIVERSITEIT EN
NATUURINCLUSIVITEIT IS ONDERDEEL VAN HET
ONTWERP



Bouwhoogte trapt af naar de buurt
Het hotel heeft variërende bouwhoogtes. Het gebouw zoekt aan de Dorus Rijkersstraat aansluiting in bouwhoogte. Verder is het een toevoeging aan de fabriek en geen buurt-/stadsgebouw. Het hogere accent ligt richting de industriestraat.

Materiaalgebruik

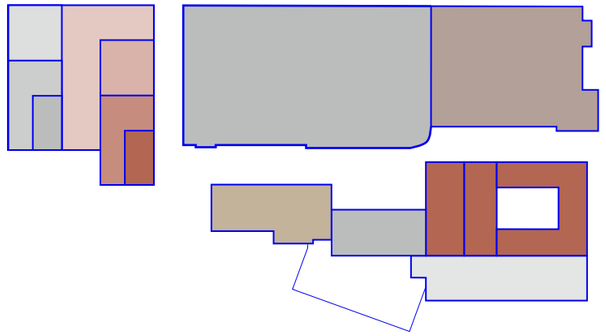


Eén materiaal per volume
Per onderscheidend volume dat helder op de grond kan landen passen we één basismateriaal toe, zoals dit in de rest van de fabriek ook ooit bedacht was. De diverse volumes van het nieuwe hotel kunnen verschillend gematerialiseerd worden.

Contrast tussen volumes
We zoeken tussen de volumes naar contrast. Niet dezelfde materialen of kleuren naast elkaar, maar juist materialen die afwijken en zorgen voor een interessante mix binnen het ensemble.

Accentkleuren
Binnen het basismateriaal per volume is genuanceerd onderscheid mogelijk. Er kunnen bijvoorbeeld accentkleuren toegepast worden om de relatie met de openbare ruimte te versterken en aan te haken op de rest van het fabrieksconcept.

Plint Dorus Rijkersstraat
De plint aan de Dorus Rijkersstraat mag qua detail en materiaal meer aansluiting zoeken bij de buurt. De overige gebouwdelen contrasteren daar juist mee.





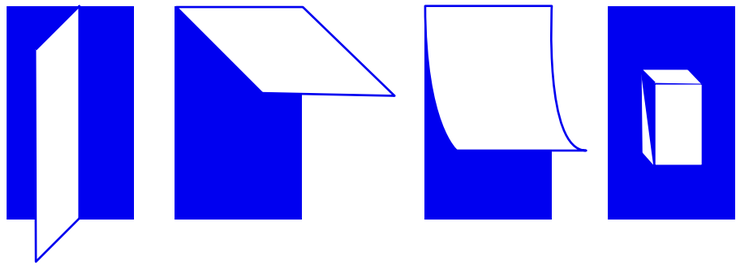


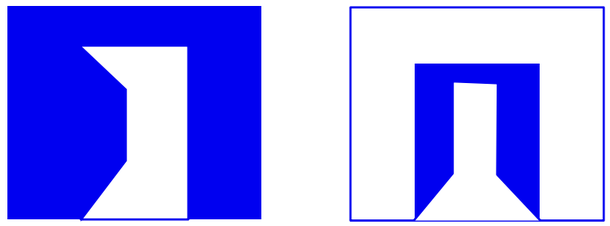
Totaal staalkaart van de fabriek
We gebruiken de bestaande staalkaart van de fabriek om uit te putten voor de nieuwbouw. Een nieuwe mix van (chique) baksteen, staal, aluminium, wit keimwerk, beton, (betaalbare) golfplaat, glas of iets spiegelends.

Pure materialen
Voor nieuw materiaalgebruik kiezen we pure materialen in een oorspronkelijke materiaaleigen kleur; niets verhullend, eerlijk en vanuit een functionalistisch oogpunt.

Beeldkwaliteit - architectuur







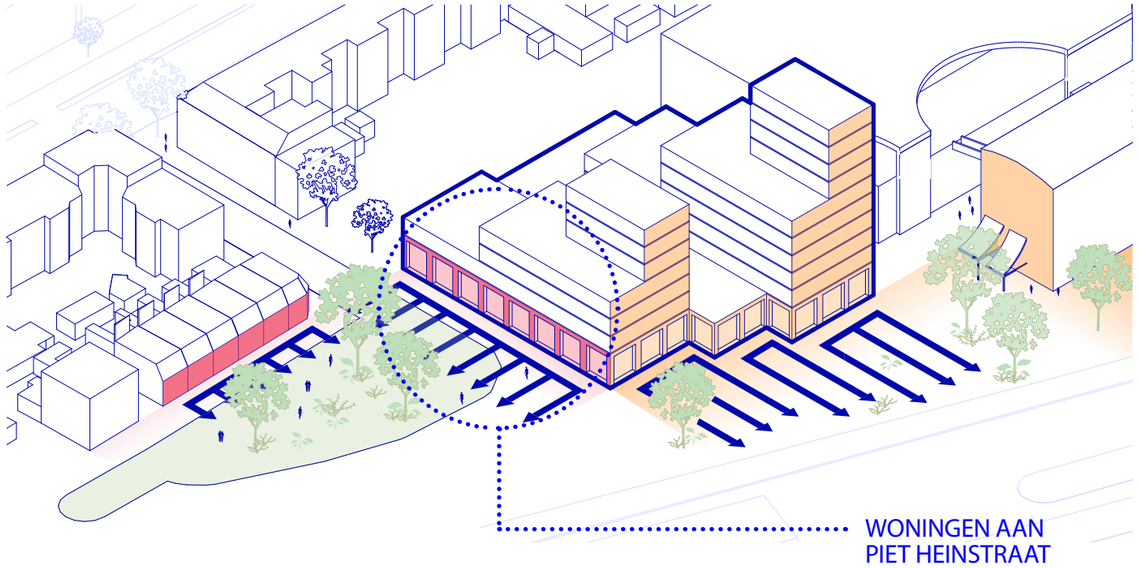
De architectuur van de nieuwbouw zal verwantschap hebben met de oude fabrieksgebouwen. Wel kan gezocht worden naar de gemene deler die zowel aansluiting zoekt bij de fabriek, als aansluiting bij de buurt. Gevelritmiek, gebouworientatie en vormgeving zullen hiervoor worden ingezet. Daarnaast dragen gebouwschaal, gebouwfuncties en materialisering hieraan bij. Het is wel belangrijk dat de nieuwbouw hoofdzakelijk onderdeel wordt van het fabrieksensemble, en minder van de buurt.



Ingrepen om gebouw te openen naar de stad
Op diverse plekken opent de fabriek naar de stad. Deze mate van uitnodiging, orientatie en openheid zullen ook voor het hotel gelden. Openheid naar de stad kan ontstaan door gebaren die verwijzen naar industriële bewerkingen: vouwen, draaien, knippen, breken. Deze ingrepen openen het volume zonder de samenhang te verstoren, en creëren plekken waar het gebouw zich richting de stad ontvouwt. Op deze overgangen kunnen de signaalkleuren van de oude fabriek zichtbaar worden als accenten in gevels of interieurs. Zo ontstaat een ensemble dat uitnodigt tot ontmoeting en interactie, maar stevig verankerd blijft in het industriële karakter van het terrein.

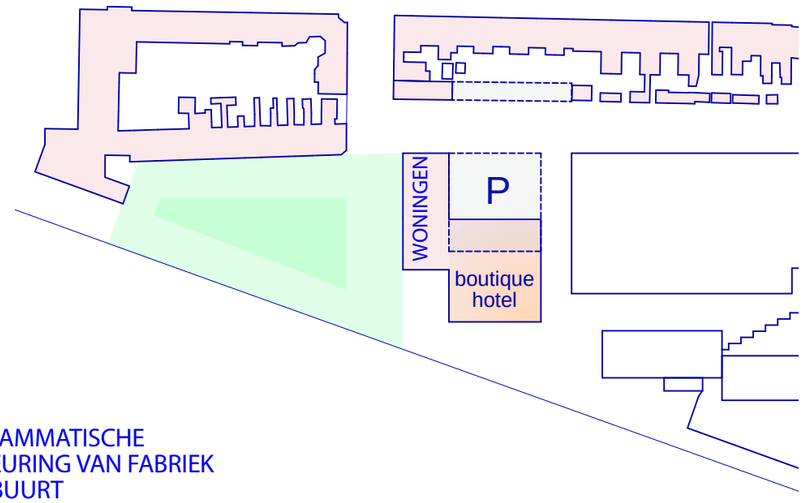
Programma

HOTEL ALS PROGRAMMATISCHE KAMELEON
TUSSEN FABRIEK EN BUURT

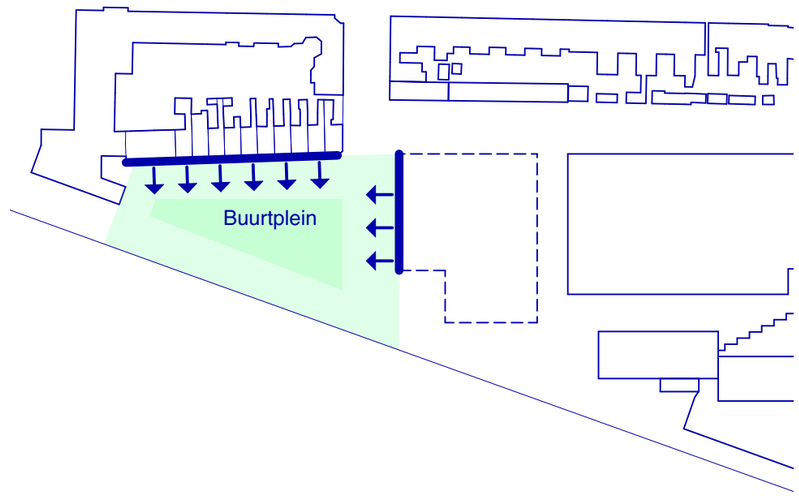


Programma

- Hotel als programmatische kameleon tussen fabriek en buurt. Het hotelprogramma zal bestaan uit diverse functies, die enerzijds zijn ingegeven door het hotel, en anderzijds zal het programma passen bij de buurt (Piet Heinstraat) en de fabriek. De Piet Heinstraat is een kleinschalige woonbuurt, die vraagt om programmatische aansluiting op de buurt. Zo worden er woningen geplaatst die als buffer tussen het hotel en de buurt dienen. Zowel in de bouwhoogte als de positie van functies zal gezocht worden naar aansluiting met de buurt. De architectuur zal daarentegen meer verwantschap aangaan met de oude fabrieksgebouwen. Zoals hiervoor omschreven. De plint waar de woningen in komen zal dan ook geen sokkel zijn waar het gehele gebouw op staat, maar de woningen worden als integraal onderdeel van het volume ontworpen.
- Programma: ca. 11.500 m2 bvo
- Functies:
  - 120 hotelkamers (met onderzoek naar 140) , in verschillende typen, met diverse doelgroepen en passend bij de markt.
  - Eventueel een aantal woningen als buffer tussen hotel en buurt
  - Parkeergarage

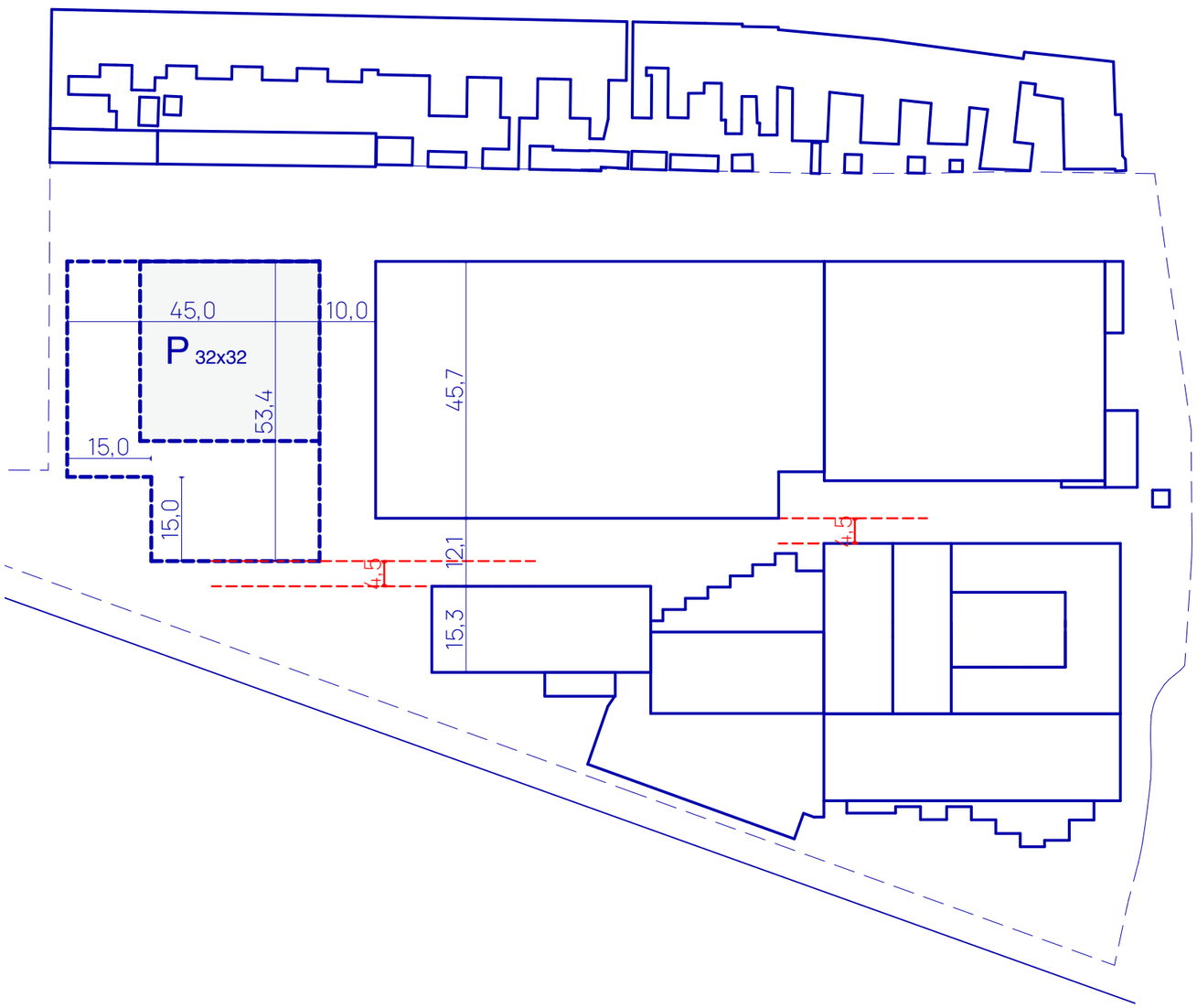


PROGRAMMATISCHE
VERKLEURING VAN FABRIEK
NAAR BUURT



PROGRAMMATISCHE AANSLUITING OP DE BUURT

Plankaart



Massastudies/ voorstudies

3D MASSA OP HOOFDLIJNEN



MASSA IN VESTIGINGSKADER



MASSASTUDIE 1
HOOGTEACCENT NAAST FABRIEK



MASSASTUDIE 2
TWEE MASSA'S



MASSASTUDIE 3
DRIE MASSA'S



MASSASTUDIE 4
VIER MASSA'S



MASSASTUDIE 5
GEDRAAIDE MASSA

Voorbeelduitwerking
Massastudie 3 Drie massa's











BEELD VANUIT DORUS RIJKERSSTRAAT



BEELD VANUIT BOVENWONING PEIZERWEG



BEELD LANGS SPOOR (VANUIT SUIKERZIJDE)



BEELD VANUIT PIET HEINSTRAAT / BUURTPLEIN



BEELD VANUIT INDUSTRIESTRAAT



BEELD VANUIT BENEDENWONING PEIZERWEG



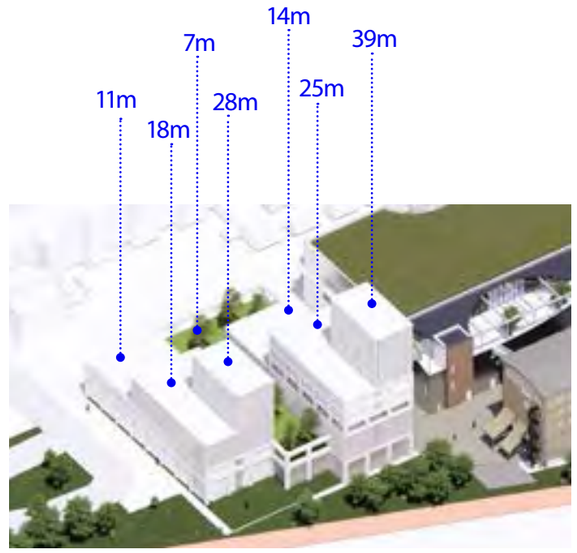
BEELD VANUIT BUURTSTRAAT

Voorbeelduitwerking
Massastudie 5 Gedraaide massa











BEELD VANUIT DORUS RIJKERSSTRAAT



BEELD VANUIT BOVENWONING PEIZERWEG





BEELD VANUIT PIET HEINSTRAAT / BUURTPLEIN



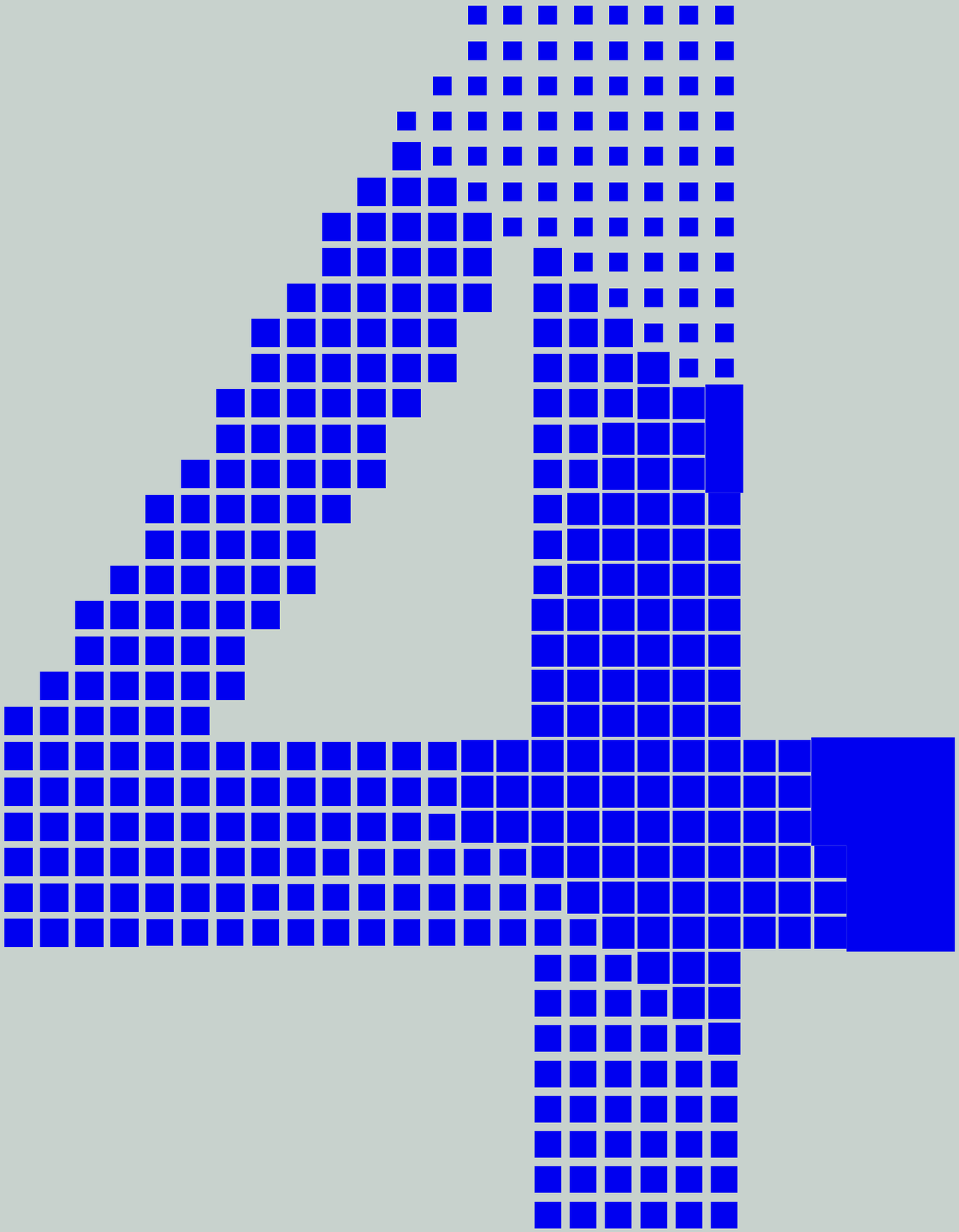
BEELD VANUIT INDUSTRIESTRAAT



BEELD VANUIT BENEDENWONING PEIZERWEG



BEELD VANUIT BUURTSTRAAT



Schaalniveau 4 Ingrepen om gebouwen te openen naar de stad

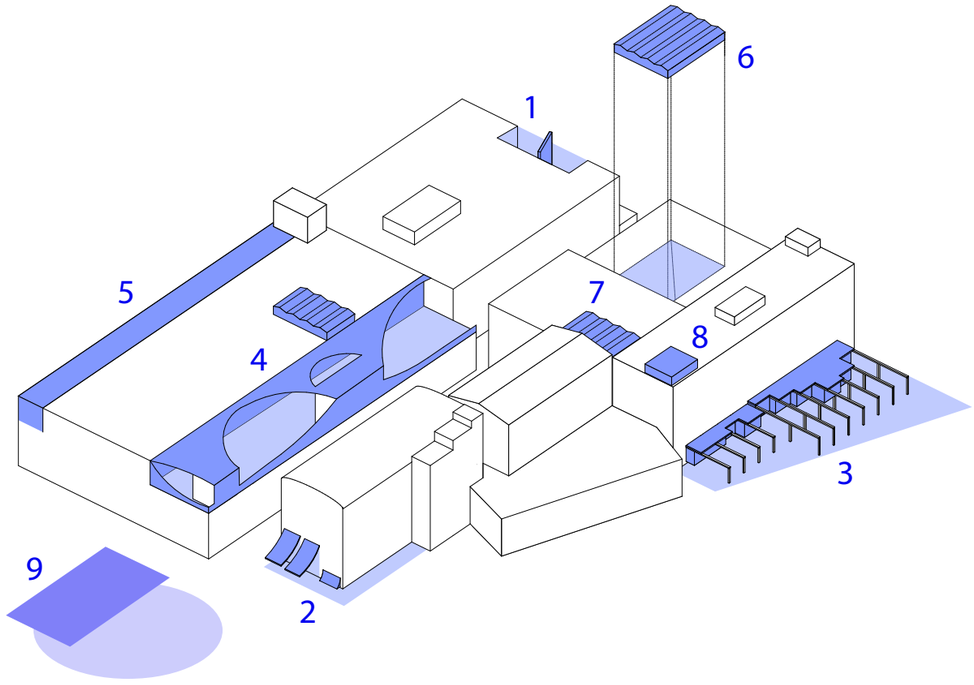
IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

'Aantrekkingskracht tussen publieke ruimte en fabriek creeert een levendig en sociaal stuk stad'

Schaalniveau 4
Ingrepen om gebouwen te openen naar de stad

De gebouwen zijn vaak te donker (en te diep) om goed te kunnen gebruiken in deze nieuwe tijd. Daarom stellen we voor om elk gebouw te openen, binnen de kernwaarden van de restauratievisie. Zo komt er meer licht en ruimte in de gebouwen en kunnen ze een nieuwe invulling krijgen. Ook ontstaat er een nieuwe relatie tussen binnen en buiten en tussen de gebruikers en de publieke ruimte. Niemeyer wordt hiermee geopend! De ingrepen zorgen ervoor dat de afzonderlijke gebouwdelen als eenheid én als in de tijd gegroeid complex afleesbaar blijven.

We creëren een collectie van prikkelende overgangen door de ‘fabrieksdozen’, die nu vrij gesloten zijn, letterlijk te openen. Zo ontstaat een ruimtelijk spel tussen het omhulsel en de binnenkant. Dat prikkelt de nieuwsgierigheid, verleidt om verder te kijken en verrast.
Het resultaat: aantrekkingskracht tussen publieke ruimte en fabriek die een levendig en sociaal stuk stad creëert.



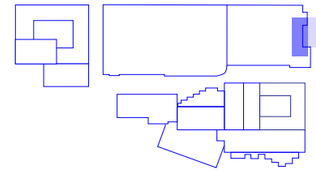
1. OPEN STADSGEZICHT
2. BURLEY BAR & RESTAURANT
3. LAB PAVILJOEN
4. DAKLANDSCHAP ART
5. ART OPBOUW
6. TABAKSBOS
7. MAGAZIJNGEBOUW 1C
8. DE THEODORUS
9. HOTEL

BESTAANDE SITUATIE MET NIEUWE GEBOUWDELEN

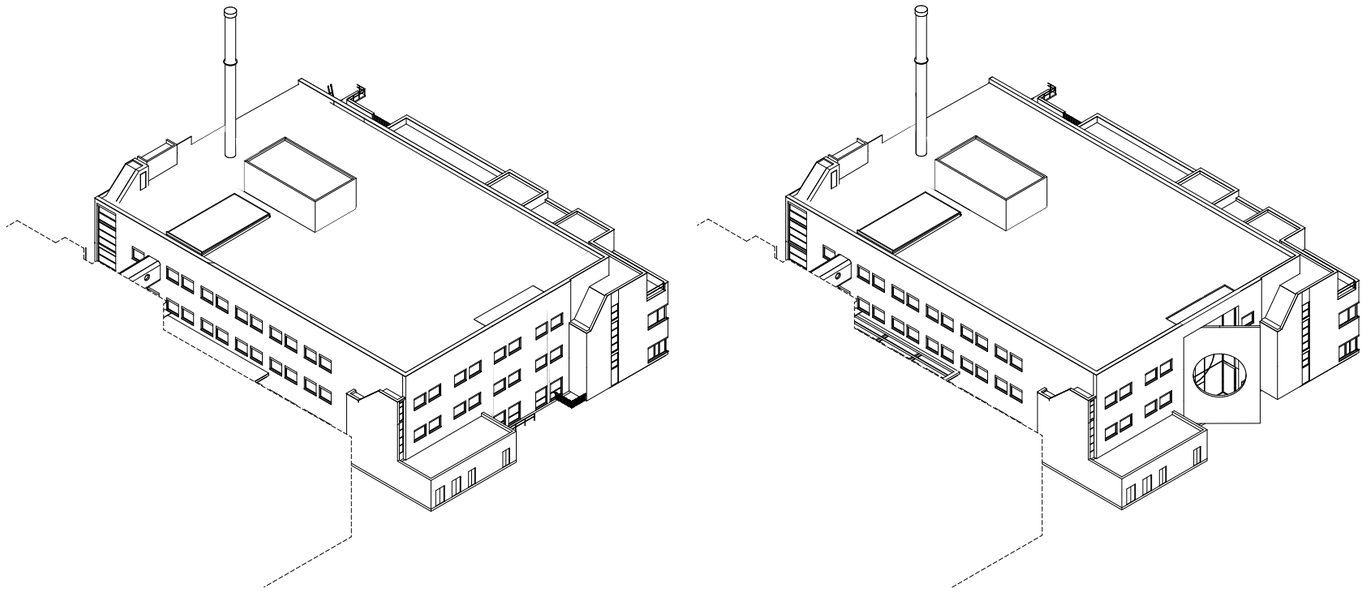
'We openen het gebouw en verbinden deze met de publieke ruimte'

IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Open stadsgezicht



Het noordelijke (en nieuwste) gebouw op het Niemeyerterrein is het zichtbaarst vanuit de stad. Het is nu een vrij gesloten deel van het stadgezicht, maar we willen het open en uitnodigend maken; een symbool voor de toegankelijkheid van Niemeyer voor de gebruikers en de stad. Om dat te bereiken, stellen we voor een deel van de gesloten gevel te transformeren in een taatsdeur. Hierbij kan gedacht worden aan een semitransparante deur die een visuele en fysieke opening naar de binnenkant vormt. Zo kunnen voorbijgangers en bezoekers direct de toekomstige cultuuractiviteiten ervaren. Het creëert niet alleen een visuele verbinding, maar maakt ook de cultuur en dynamiek van het gebouw voelbaar en zichtbaar voor de stad.







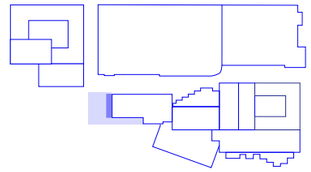




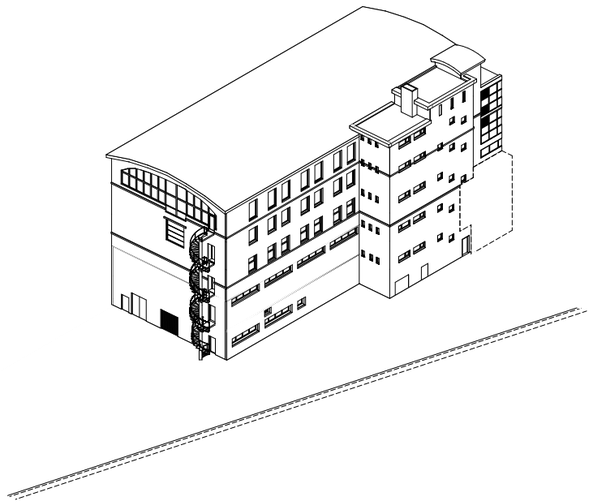
'Deze ingreep vergroot de openheid, zichtbaarheid en dynamiek van de fabriek'

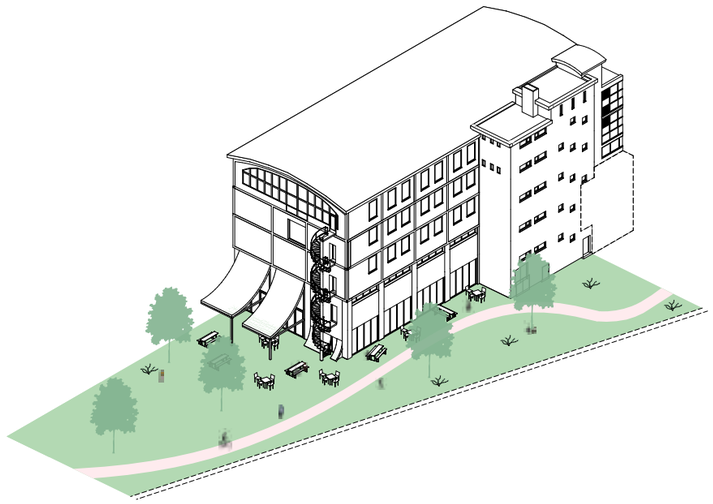
IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Burley bar & restaurant



Het Burleygebouw heeft een markante boogvormige dakstructuur en een venster gericht op de westzijde van de stad, waar het nieuwe stadsdeel De Suikerzijde wordt ontwikkeld. Het gebouw ligt op een prominente plek dicht bij het spoor en de kopse kant ligt volledig in het spoorpark. Op de begane grond en eerste verdieping is de kopgevel nu gesloten. Om de levendigheid in de plint te vergroten en de levendigheid aan de kant van het park te versterken, stellen we voor om aan die kant subtiel een deel van het metselwerk binnen de betonstructuur open te vouwen. Zo ontstaat een transparante gevel met een deels overdekt terras, waardoor de relatie tussen binnen en buiten sterker wordt.











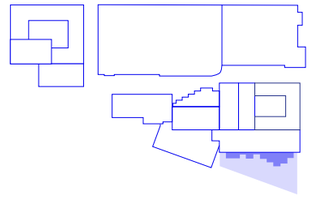




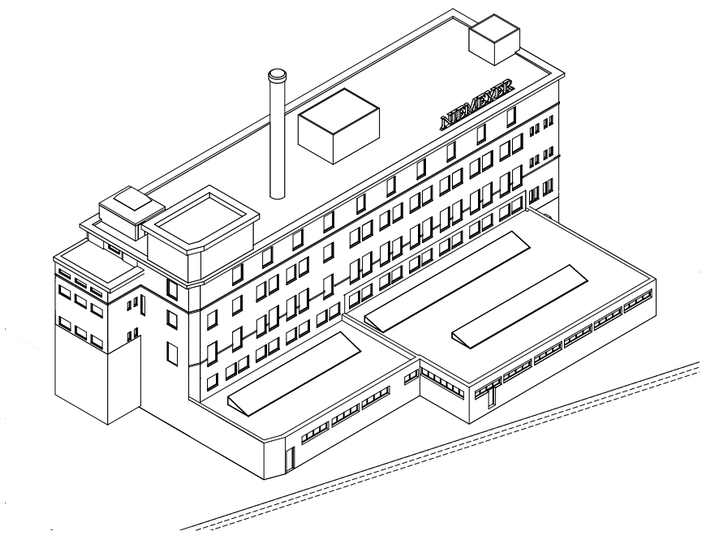


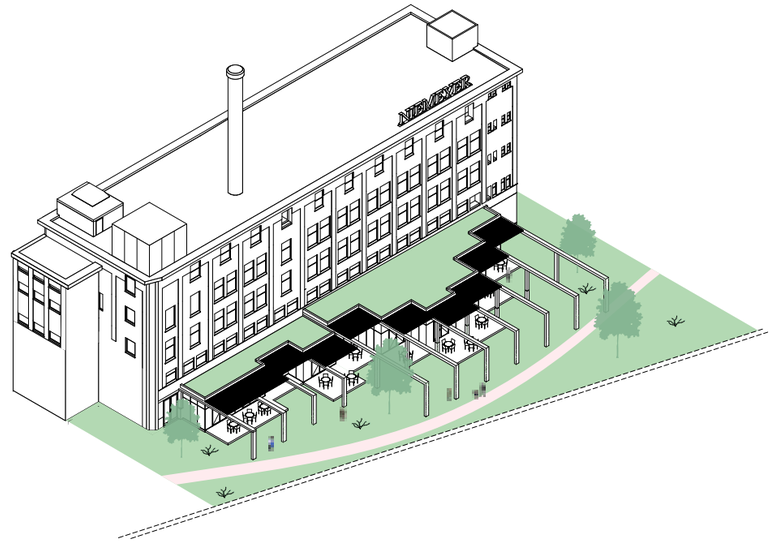
IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Lab Paviljoen



Aan het spoor komt een nieuw paviljoen als parkentree naar de Shared Facilities (zie verderop in dit document). Wanneer we de gesloten gevels van de bestaande uitbouwen verwijderen en die vervangen door volledig glazen gevels, ontstaat een sterke verbinding tussen binnen en buiten. De betonnen constructie en fundamenten van de aanbouwen blijven behouden zodat de oude contouren zichtbaar blijven. Het paviljoen heeft een open structuur, waarbij de binnenruimtes en het park naadloos in elkaar overgaan. Het is een plek waar landschap en geschiedenis samenkomen. Hier kunnen bezoekers werken, verblijven en de verbinding met het park ervaren.







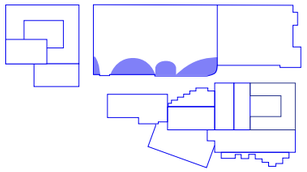




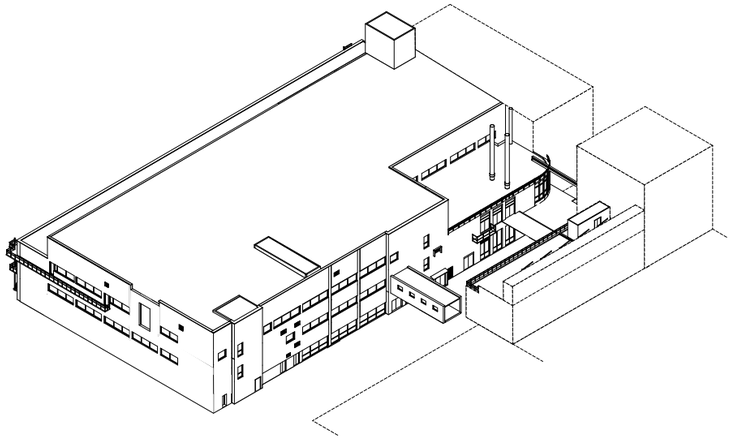


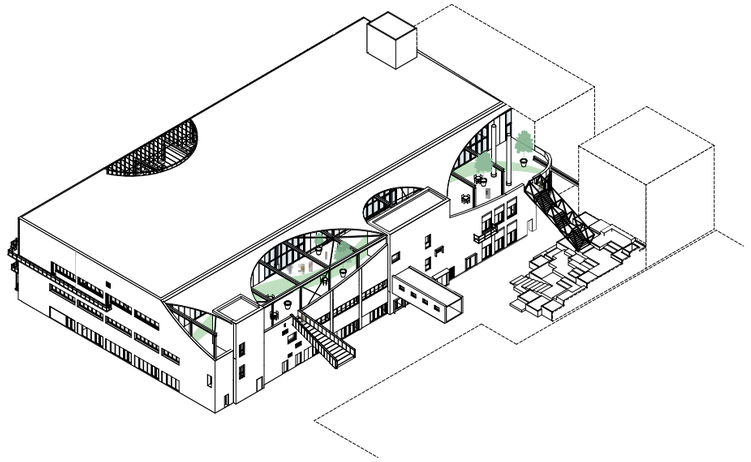


Daklandschap ART



Het gebouw van de voormalige Afdeling Ruwe Tabak (ART) is nu vrij gesloten en naar binnen gekeerd. Wanneer we op geselecteerde plekken staaldak en de gevels “open snijden", ontstaat een nieuw gebouw met een open en uitnodigend karakter. Er bovenop komt een bijzonder dakterras op het zuiden. Dit terras verbindt de verschillende functies met elkaar en biedt een spectaculair uitzicht op de oude fabriek. De uitstraling draagt bij aan het publieke karakter van de plek, die uitnodigt tot divers gebruik. Het is niet alleen geschikt als plek om te verblijven, maar ook voor openluchtfilms, evenementen zoals markten of kleine festivals, en andere activiteiten die de gemeenschap samenbrengen. Het dakterras wordt een levendige ruimte voor verschillende soorten bijeenkomsten en activiteiten.



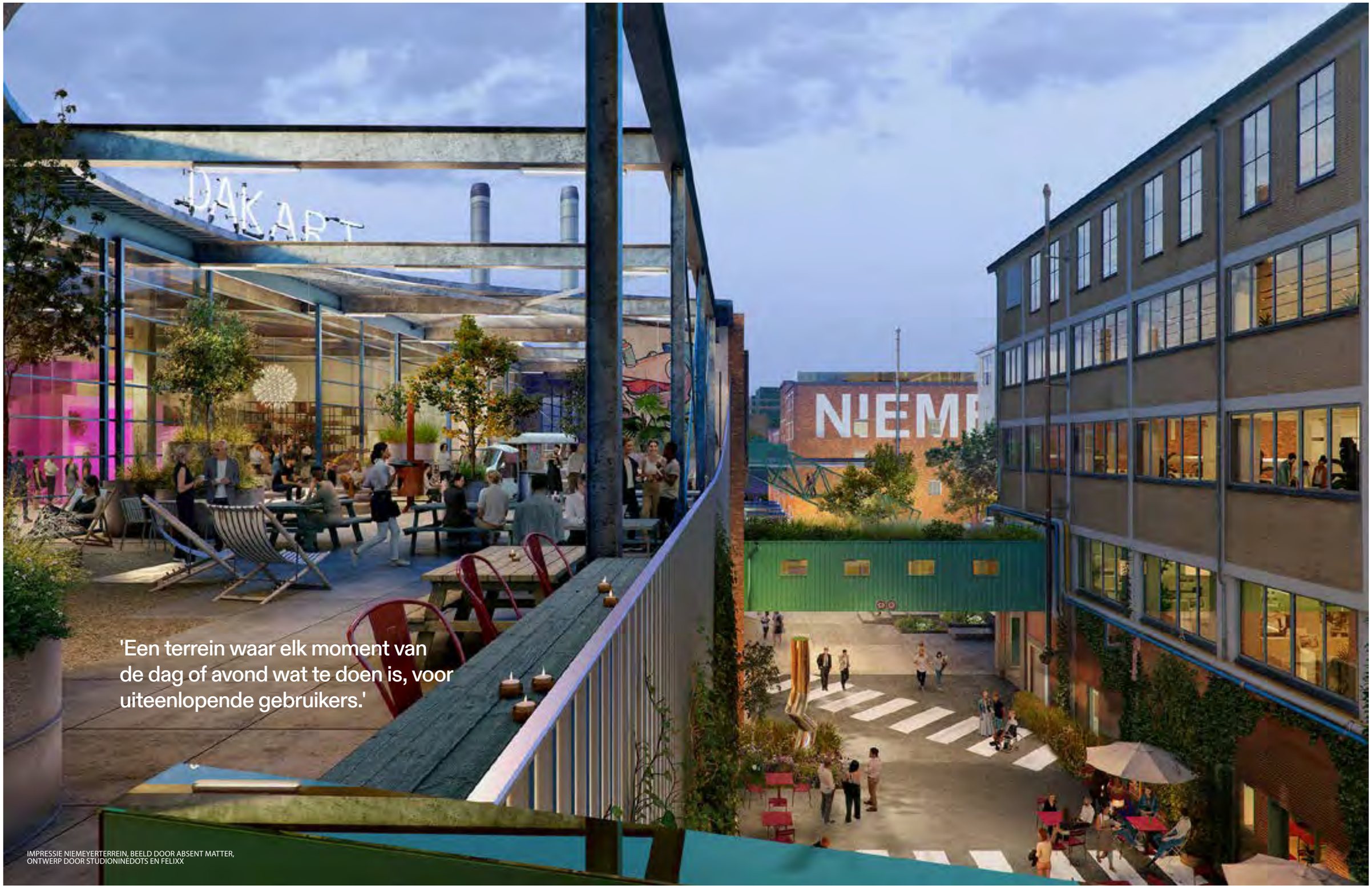








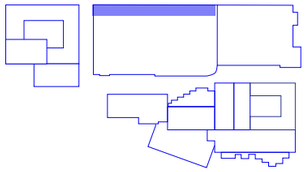




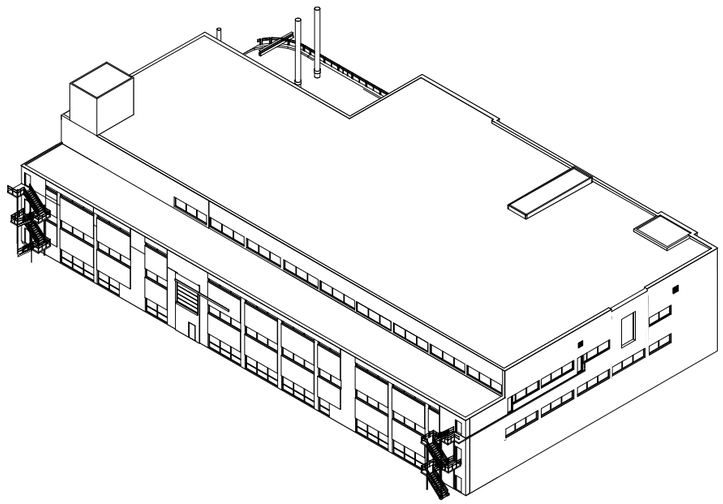
'Een terrein waar elk moment van de dag of avond wat te doen is, voor uiteenlopende gebruikers.'

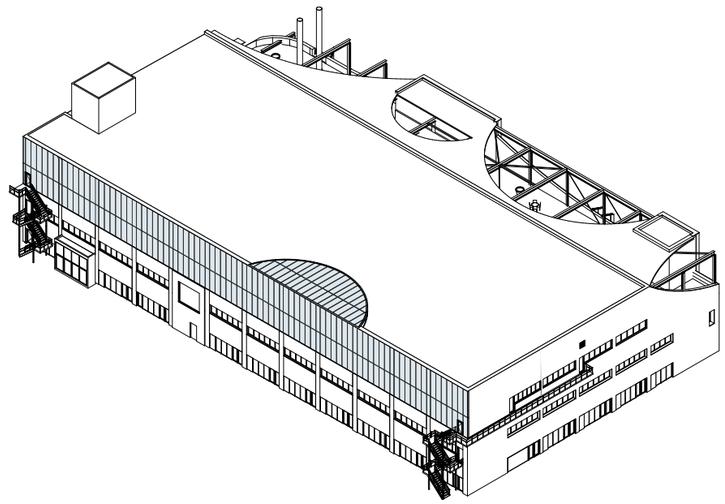
IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

ART opbouw



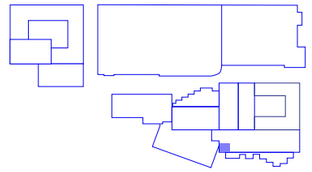
Aan de noordzijde van het complex komt de nieuwe buurtstraat: een grotendeels autoluwe route die kleine broedplaatsen verbindt en tegenover de woningen aan de Peizerweg ligt. Het langgerekte gebouw aan deze straat heeft nu een setback richting de buurt, waarop installaties zijn geplaatst. Onder deze setback bevinden zich onbruikbare ruimtes met te weinig hoogte. In ons voorstel vullen we het volume aan tot een rechthoekige doos. Dit levert meer bruikbare kantoorruimte op en biedt de mogelijkheid om installaties grotendeels uit het zicht te werken. De nieuwe opbouw krijgt een transparant en eigentijds karakter, met veel glas. Zo opent het gebouw zich naar de omgeving en worden de activiteiten in de fabriek zichtbaar voor de buurt. Het complex krijgt een uitnodigend en open gezicht, waarmee het niet alleen een functionele plek blijft, maar ook een levendig onderdeel wordt van de stad.



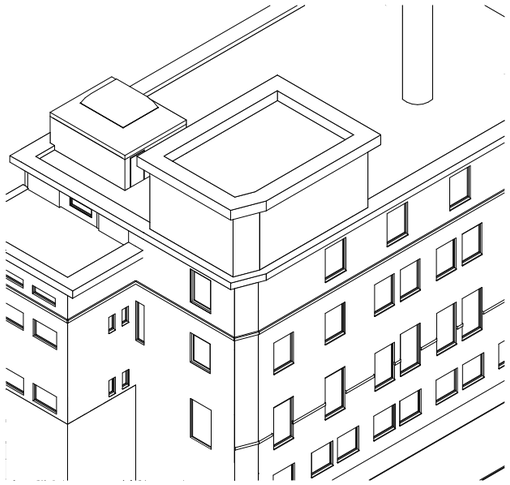


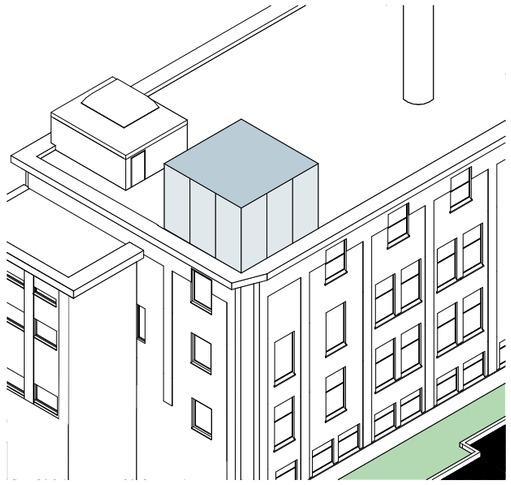


De Theodorus



Het markante gebouw aan het spoor, met de kenmerkende letters Niemeyer, is hét herkenningspunt voor reizigers per trein. In de huidige situatie bevinden zich bovenop het hoge volume twee kleine opbouwen en twee grote installatieruimten. De grootste installatiezone, gelegen op de hoek, is in de toekomst overbodig en biedt ruimte voor transformatie. Het karakteristieke volume blijft behouden, maar de gevels worden vernieuwd met strakke, zonwerende bekleding die zowel overdag als 's avonds een signaalfunctie vervult. Hiermee krijgt het gebouw een nieuwe uitstraling én betekenis in de skyline van Groningen. De getransformeerde ruimte wordt flexibel inzetbaar, bijvoorbeeld voor ontmoeting of kleinschalige events, en biedt rondom panoramisch uitzicht over de stad. Zo blijft het gebouw een baken aan het spoor, met een nieuwe toekomstbestendige invulling.









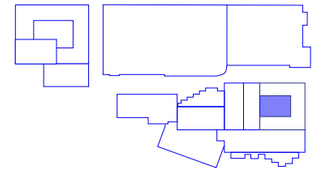




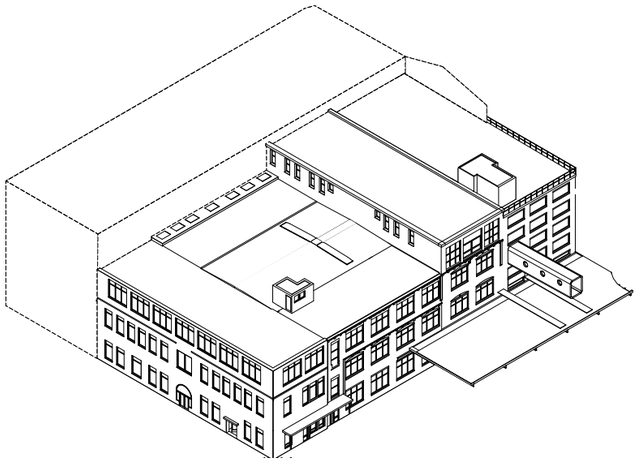


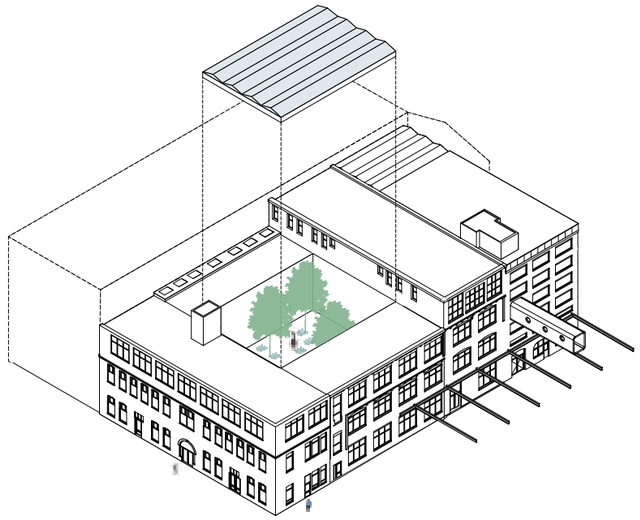
IMPRESSIE TABAKSBOS, BEELD DOOR SURREND3R,
ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS

Tabaksbos



Gebouw 1 is het oudste gebouw op het Niemeyerterrein, waarvan de voormalige binnenplaats volledig werd dichtgezet met een dak en vloeren, waardoor het in het midden erg donker is. Om het geschikt te maken voor toekomstige werkplekken, stellen we voor om de ruimtelijkheid van de oude binnenplaats terug te brengen en te voorzien van een glazen kap, waardoor een atrium ontstaat met veel daglicht. Het atrium wordt vergroend, waardoor een aangename verborgen oase ontstaat met unieke plekken om te verblijven, te ontmoeten of te werken. Het vormt de groene long van de nieuwe Niemeyer en helpt bij de oriëntatie in het gebouw.







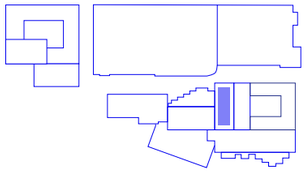




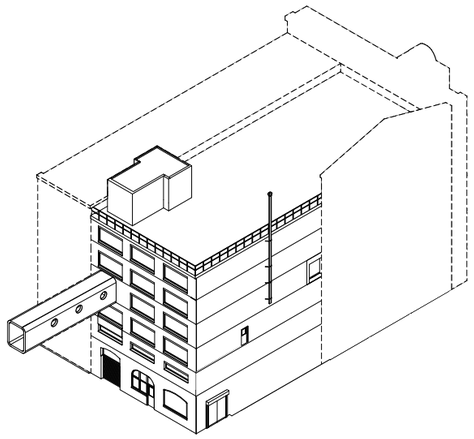


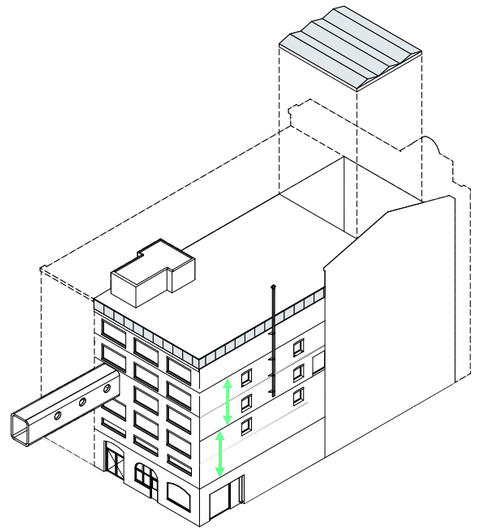


Magazijngebouw 1c



Dit oude gebouwdeel van de fabriek, bestaande uit zes lagen, was vroeger het magazijn. De verdiepingshoogtes zijn momenteel te laag en te donker voor modern gebruik. De oorspronkelijke constructie bestaat uit gietijzeren kolommen en stalen liggers, met daarop een houten vloer. Om het gebouw geschikt te maken voor nieuw gebruik, stellen we drie ingrepen voor, met respect voor de bestaande constructieve elementen. Ten eerste verwijderen we twee volledige vloeren om op de oorspronkelijke eerste en derde verdieping een dubbelhoge ruimte te creëren. In de donkerste hoek wordt een atrium toegevoegd, dat zich over alle lagen uitstrekt, voorzien van daglicht en een extra vluchtweg. Ten slotte verhogen we het dak van de bovenste verdieping om meer licht en hoogte te genereren, waardoor aan twee zijden extra stroken daglicht binnenkomen. Verder worden de oorspronkelijke ramen en gevels in de oude staat hersteld, wat de historische waarde van het gebouw behoudt en de sfeer versterkt.















IMPRESSIE MAGAZIJNGEBOUW, BEELD DOOR SURREND3R, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS

Schaalniveau 5
Nieuwe verbinders

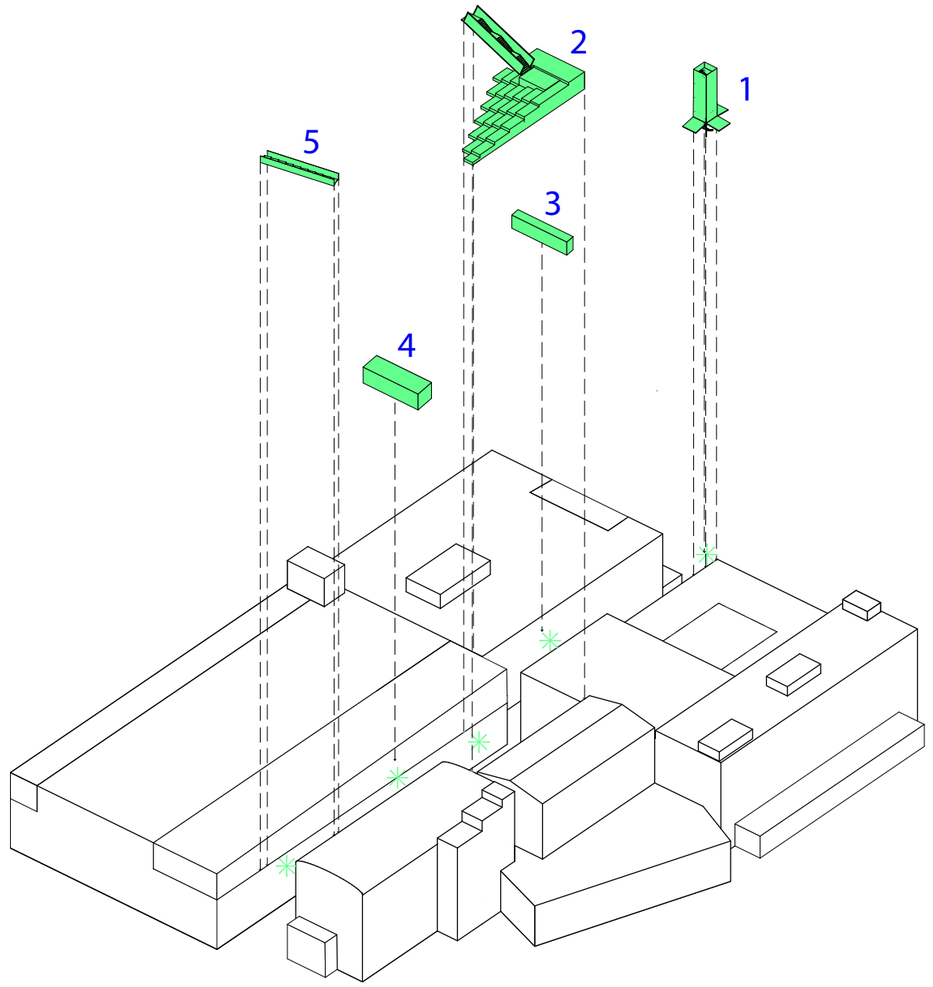
IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Schaalniveau 5
Nieuwe verbinders

Het terrein wordt toegankelijk, leesbaar en uitnodigend gemaakt voor publiek gebruik. Dat doen we door het aanbrengen van een reeks wegwijzers die de routing en logistiek op het Niemeyerterrein organiseren en versterken. Deze objecten, zoals trappen, bruggen en verzamelpunten, vormen een herkenbare familie die de publieke route rondom en door de fabriek structureert. Met hun krachtige vormgeving en industriële schaal geven ze richting, creëren ze duidelijke oriëntatiepunten en en maken ze het terrein nog aantrekkelijker om er te verblijven.

Op het terrein gaat een reeks architectonische objecten de logistiek en routing op een vanzelfsprekende en ruimtelijk krachtige manier organiseren. Ze verbinden de openingen in het fabriekscomplex tot een heldere, doorlopende publieke route die rond en dwars door de fabriek heen slingert.

Deze objecten hebben meer dan een puur functionele rol. Ze zijn ontworpen als ruimtelijke ankers die het gebruik sturen en de ervaring van het terrein verdiepen. Door hun publieke karakter nodigen ze uit tot verblijf, ontmoeting en beweging. De vormgeving is robuust, helder en expressie. Als geheel is het een architectonisch statement binnen het grotere geheel van het Niemeyercomplex.



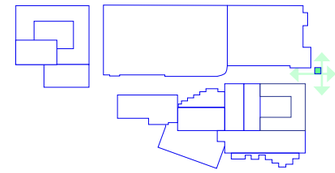
I. WAYFINDER
II. STEPPING STONES
III. FOKKERBRUG
IV. OUDE BRUG
V. BURLEY BRUG

BESTAANDE SITUATIE MET NIEUWE VERBINDERS

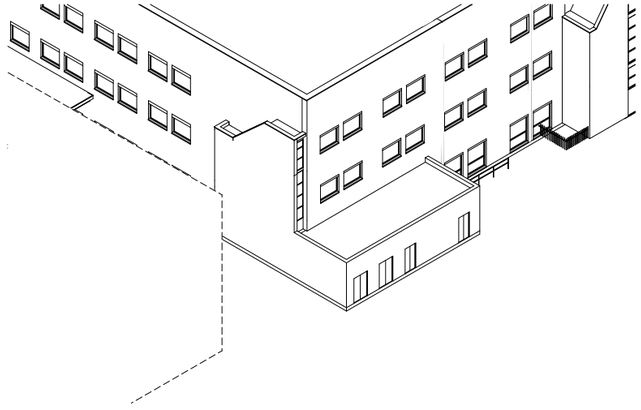


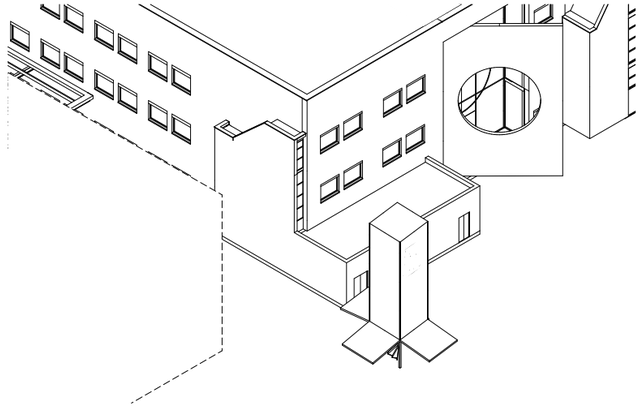
IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER,
ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Wayfinder



Het ontwerp van de wayfinder laat een visie van vernieuwing zien. Deze unieke, verticaal geplaatste verbinder staat op zichzelf en vormt geen directe fysieke verbinding tussen twee Plekken. Hij heeft een signaalfunctie en werkt als herkenningspunt: een duidelijk punt om een bezoek te beginnen en je te oriënteren op het terrein. Voor een prachtig uitzicht over de fabriek en de stad kunnen bezoekers de wayfinder beklimmen.









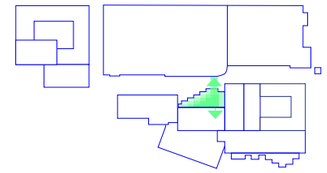




"Met de stepping stones activeren we een veelvoud aan plekken met een serie publieke logistieke objecten."

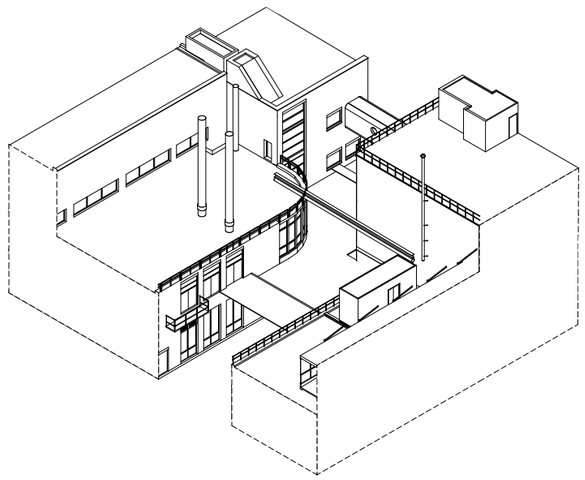
IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

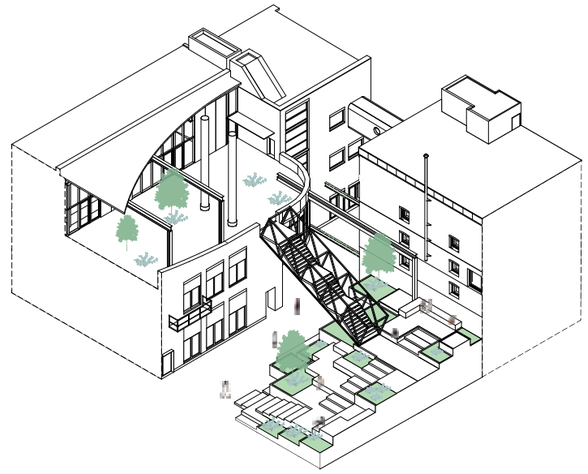
Stepping stones



De stepping stones brengen het hart van het plan tot leven: het plein naast het ketelhuis dat ooit het kloppend hart van de fabriek was. Om te beginnen hebben we al veel storende, rommelige elementen verwijderd. Dat geeft het centrum van het terrein meer lucht en ruimte. Het plein wordt vormgegeven als een doorlopend tapijt met één hoek wordt opgetild. Dat stimuleert mensen om omhoog te lopen en zo op een laagdrempelige manier te bewegen.

Op het verhoogde deel van het plein vinden we de entree van de kantine en de hoofdtrap, die het plein verbindt met het dakterras. Het plein is deels verhard en biedt ruimte om te zitten en elkaar te ontmoeten. Andere delen zijn vergroend met bomen en planten. De gevelbeplating van gebouw 1C verdwijnt. Zo wordt de oude gevel, met de originele ramen en belettering, weer zichtbaar.









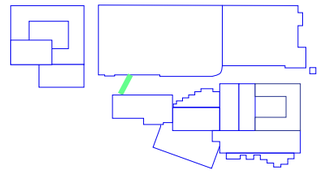




'We maken een famile van herkenbare logistieke objecten die bijdragen aan de routing, orientatie en herkenning'

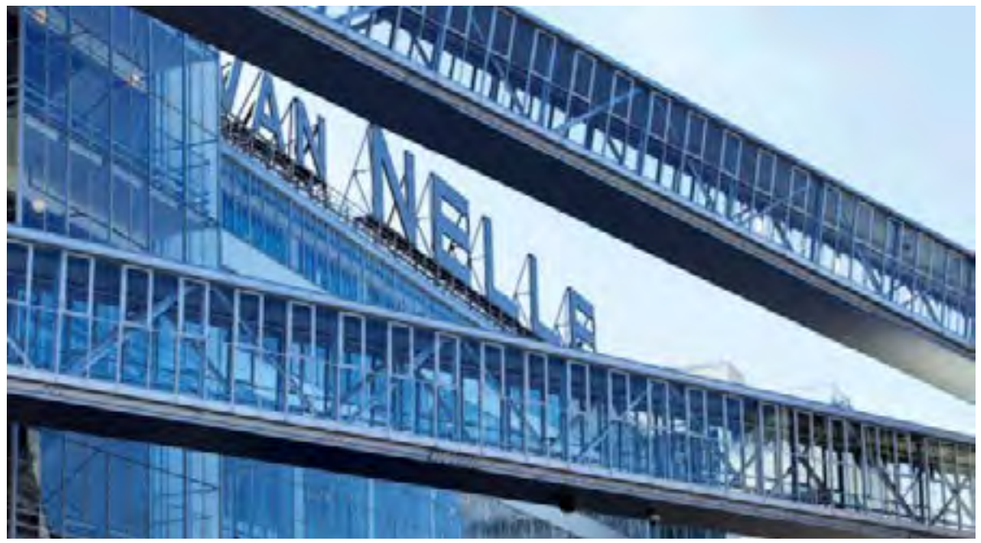
IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Burley brug / spiegelbrug

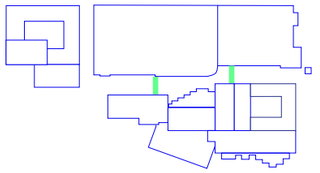


Het Niemeyercomplex is opgebouwd uit drie kernprincipes: maximaal beleven, maximaal behouden en maximaal verbinden. Om het complex volledig te verbinden en een extra dimensie toe te voegen, hebben we een nieuwe brug ontworpen. Deze brug verbindt het grote dakterras met het Burleygebouw en vormt, wanneer je vanaf het westen het terrein benadert, de entree naar het hart van de fabriek. De brug krijgt, net als de andere verbinders, een eigen richting en materialisatie, waardoor het een extra sfeerelement toevoegt aan de industriestraat. De brug wordt afgewerkt met een spiegelende aluminium bekleding, waardoor hij de oude gebouwen reflecteert en een mysterieuze uitstraling krijgt. Het zorgt ervoor dat bezoekers zich aangetrokken voelen om naar deze bijzondere plek te bewegen, die een visuele en fysieke verbinding vormt binnen het Niemeyercomplex.





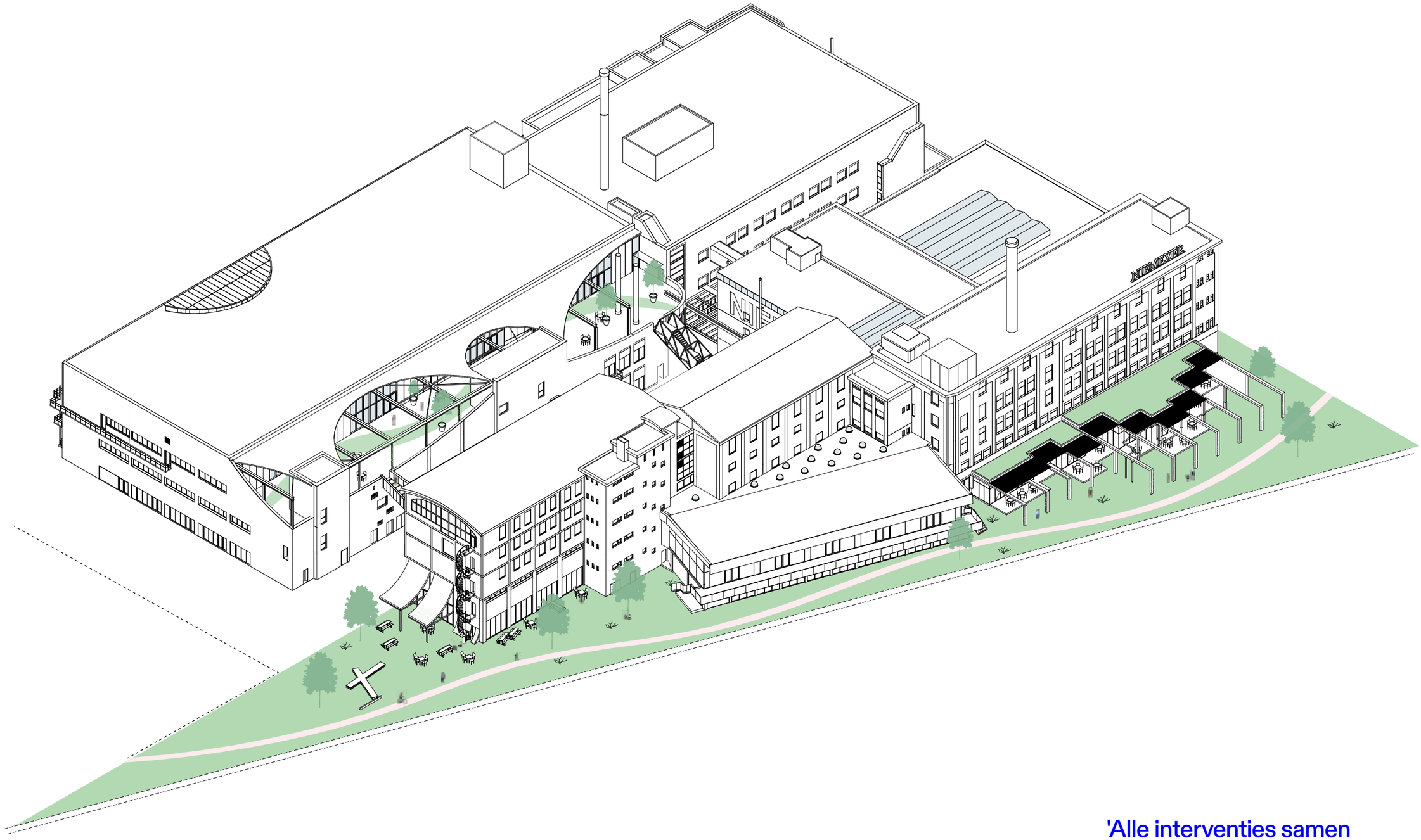
Twee bestaande bruggen



De twee bestaande bruggen blijven behouden en worden gereed gemaakt voor nieuw gebruik. Ze zullen in uitstraling mee doen met de andere verbinders op het terrein, zodat logica ontstaat in de routing en ontsluiting van het fabriekscomplex. Beide bruggen zullen een groene kleur krijgen die aansluit bij de rest.







'Alle interventies samen maken Niemeyer open'

Schaalniveau 6
Omgang gevels

IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Schaalniveau 6
Omgang gevels

De huidige gevel van het Niemeyercomplex is een reflectie van hetgeen zich binnen afspeelde. Functionalistisch en pragmatisch. We restaureren gebouwen binnen de kernwaarden van het erfgoed. Kenmerkende gevels brengen we waar mogelijk terug in oude staat. Waar nodig maken we ze meer open naar buiten.

De restauratie is gericht op het behouden en herstellen van zoveel mogelijk van de oorspronkelijke gebouwen. Daarbij respecteren we de cultuurhistorische waarde en de functionele, pragmatische aard van de fabriek. Waar mogelijk renoveren we de gevel in oude staat, maar dan volgens de eisen van nu. Zo behouden de gebouwen hun historische identiteit terwijl ze voldoen aan moderne standaarden. Dit sluit aan bij de kernwaarden van het erfgoed en resulteert in een subtiele, maar respectvolle transformatie.

Waar restauratie alleen niet genoeg is, moeten gevels worden aangepast. Dat worden eigentijdse renovaties die zorgen voor een verbeterde routing, daglichtinval of aansluiting op nieuw gebruik. Ze voegen hedendaagse elementen toe die naadloos integreren met de bestaande. De gebouwen behouden zo hun karakter, maar krijgen ook de flexibiliteit die nodig is voor toekomstig gebruik.

Voor sommige delen zullen gevelaanpasingen niet volstaan. Dan kiezen we voor ingrijpender verbeteringen, zoals het ‘unboxen’ van een ruimte. Daarbij opent de nieuwe architectonische vormgeving het gebouw naar de stad en haar omgeving. Deze ingrepen versterken de relatie van de fabriek met de stad en creëren nieuwe ruimtelijke mogelijkheden die de functionaliteit van het terrein vergroten.

Op enkele plekken zijn gevels gesloopt of waren ze oorspronkelijk niet aanwezig, bijvoorbeeld daar waar een deel van een gebouw is verwijderd. Daarvoor worden nieuwe gevels ontworpen, die de industriële esthetiek respecteren maar ook een
eigentijdse uitstraling toevoegen. Zo ontstaat een dynamische en tijdloze architectuur, waarin verleden en toekomst samenkomen en elkaar versterken.

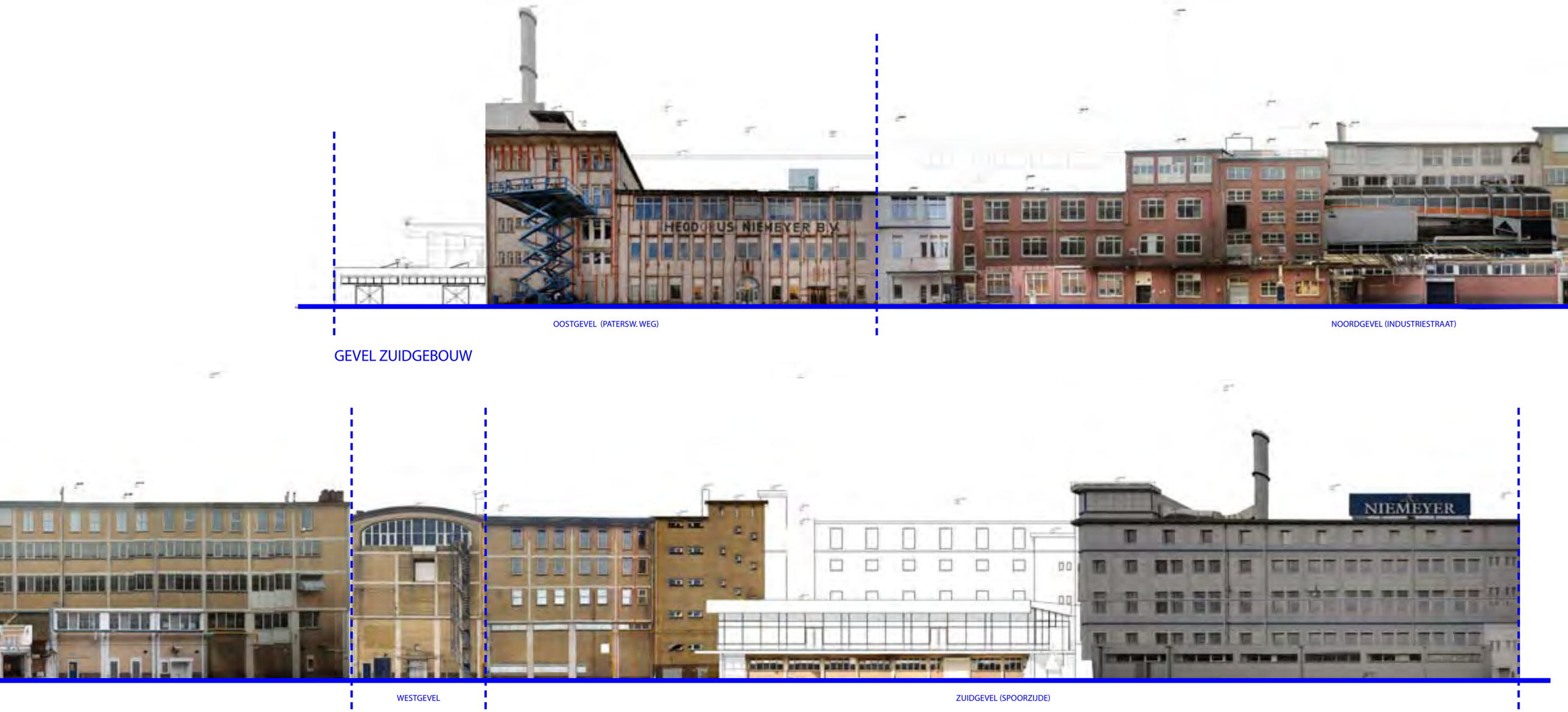
Vier omgangsvormen
De gevelingrepen zijn kortweg te verdelen in vier categorien, van fijn naar grof, en passen altijd binnen de kernwaarden van de erfgoedvisie:

1. Renovatie / restauratie (behoud / herstel / in oude staat terugbrengen)
2. Gevelaanpassing (eigentijdse renovatie op plekken waar restauratie niet volstaat)
3. Ingreep (unboxing)
4. Nieuwe gevelbekleding

Nieuwe ingrepen: de deur los
Voor de gevelingrepen kiezen we pragmatische, spontane en no-nonsense methode: we improviseren met materialen en technieken van toen en nu. Zo ontstaat een collectie van verrassende en vervreemdende ingrepen met contrasten in materiaal, vorm en kleur. Bovendien bevorderen we daarmee de circulariteit en duurzaamheid. We halen liever weg dan dat we toevoegen. De ingrepen zullen in het fabriekscomplex niet de boventoon voeren.

Hierna volgen de fotografische gevelaanzichten van het complex.
Hierin staan de omgangsvormen per gevel op globale wijze aangegeven. Voor nadere details verwijzen we naar de tekeningenset waar door ontwikkelaar, architect en adviseurs uitvoerig aan wordt gewerkt.

Inzicht huidige gevels



OOSTGEVEL (PATERSW. WEG)

NOORDGEVEL (INDUSTRIESTRAAT)

GEVEL ZUIDGEBOUW

WESTGEVEL

ZUIDGEVEL (SPOORZIJDE)



OOSTGEVEL (PATERSW. WEG)

NOORDGEVEL (BUURTSTRAAT)

GEVEL NOORGEBOUW



WESTGEVEL

ZUIDGEVEL (INDUSTRIESTRAAT)

Inzicht gevelomgang*

Ontwerp strategiën bestaande gevels

Bestaande gevel - type I
- voorzetgevel verwijderen
- oude gevel herstellen, metselwerk keimen

Bestaand gevel - type II
- voorzetgevel verwijderen
- gevel reinigen
- stucwerk herstellen en keimen

Bestaande gevel - type III
- voorzetgevel verwijderen
- gevel reinigen
- metselwerk en voegen in oude staat herstellen

Bestaande gevel - type V
- oude gevelbeplating vervangen voor nieuwe gevelbeplating

(alleen in noordelijk deel fabriek gebouw 7)

Ontwerp strategie gevel ingrepen

Ingreep (unboxing)
- nieuwe gevel nodig om gebouw te openen naar de stad



Ontwerp strategiën bestaande gevels

Bestaande gevel - type I
- voorzetgevel verwijderen
- oude gevel herstellen, metselwerk keimen

Bestaand gevel - type II
- voorzetgevel verwijderen
- gevel reinigen
- stucwerk herstellen en keimen

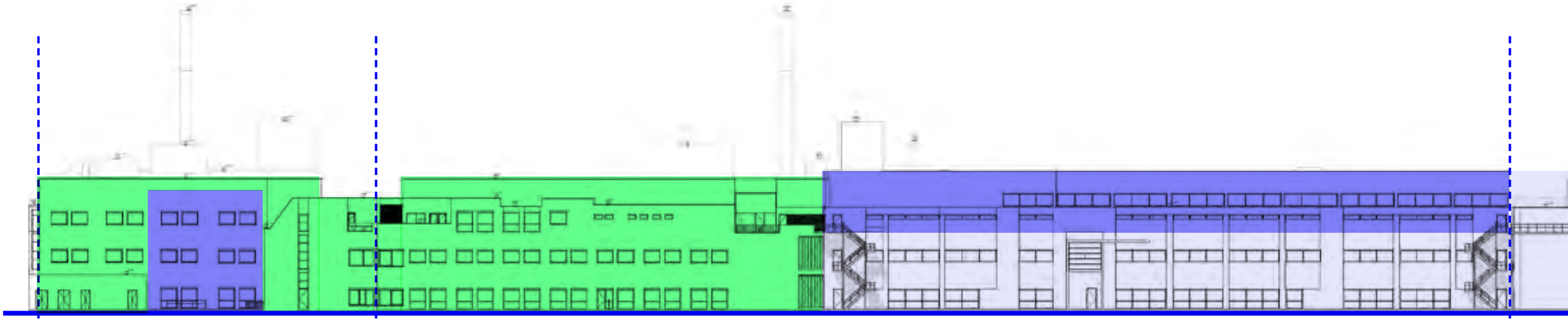
Bestaande gevel - type III
- voorzetgevel verwijderen
- gevel reinigen
- metselwerk en voegen in oude staat herstellen

Bestaande gevel - type V
- oude gevelbeplating vervangen voor nieuwe gevelbeplating

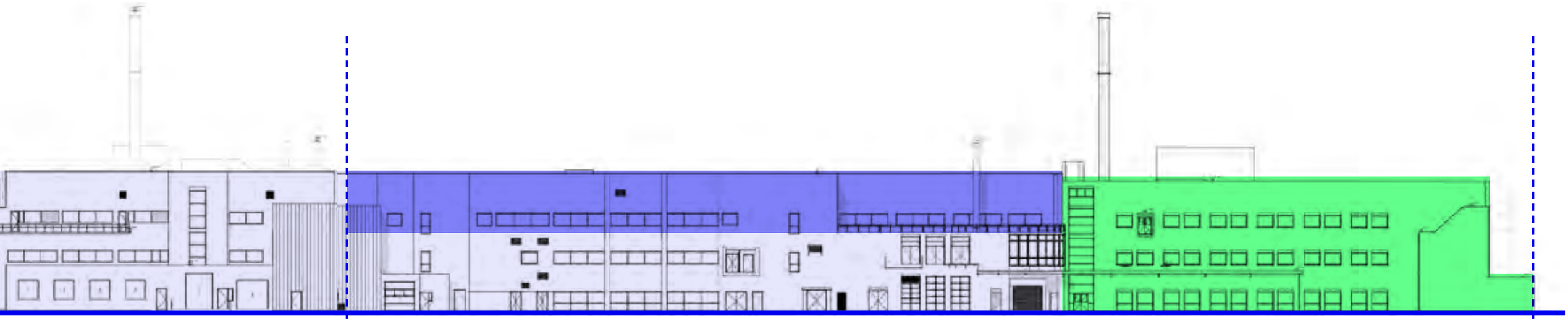
(alleen in noordelijk deel fabriek gebouw 7)

Ontwerp strategie gevel ingrepen

Ingreep (unboxing)
- nieuwe gevel nodig om gebouw te openen naar de stad



GEVEL NOORGEBOUW



*EXACTE GEVELOMGANG PER GEVEL CONFORM ADVIES CAMIL BERNS, EN DE RESTAURATIEVISIE.

Renovatie / restauratie
(behoud / herstel / in oude staat terugbrengen)









Op een aantal plekken zal de Niemeyerfabriek weer in oude staat teruggebracht worden. Een voorbeeld hiervan is de oude poort naar het binnenterrein. Deze vroegere entree naar de fabriek zal weer in ere worden hersteld.

Gevelaanpassing (eigentijdse renovatie)







GEVELOPENINGEN EN KLEURGEBRUIK



Door het verwijderen van de huidige brug tussen gebouw 1C en 6 ontstaan mogelijkheden om de gevel een nieuwe invulling te geven. Ook het toevoegen van een nieuwe entree naar de voormalige kantine vraagt om een hedendaagse vormgeving.

Ingreep (unboxing)





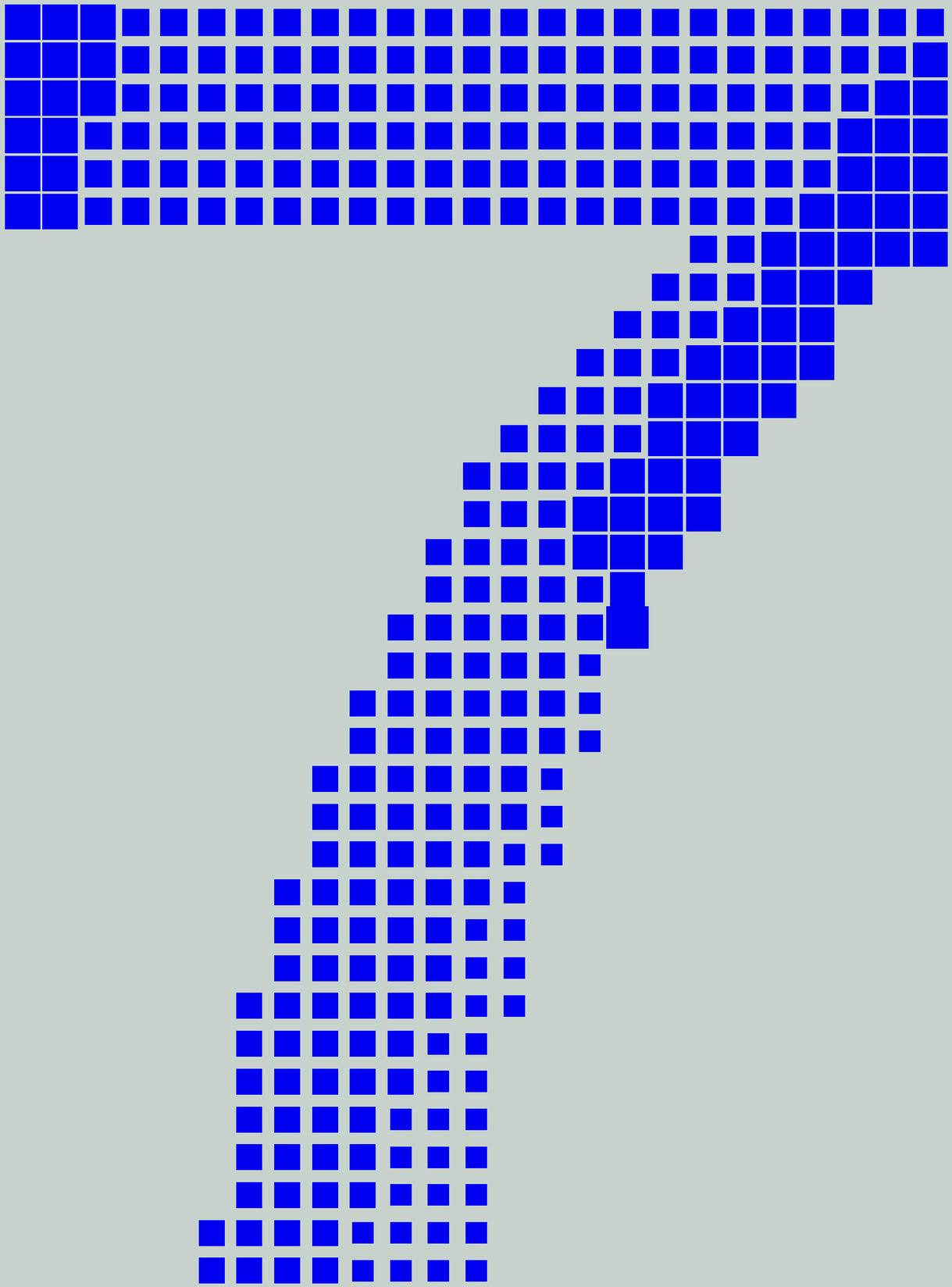
Op plekken waar ingrepen worden voorgesteld om de fabriek open te stellen, biedt de gevel hier aanleiding toe. Bijvoorbeeld bij de Burley bar.

Nieuwe gevelbekleding





Op sommige plekken worden gebouwdelen weggehaald, zoals bij het voormalige laaddok. Hier zal een nieuwe gevel ontworpen moeten worden.



Schaalniveau 7
Nieuw gebruik

IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

C7
Nieuw gebruik:
Activatie maaiveld en programma

Het Niemeyercomplex wordt gereed gemaakt voor een nieuw gebruik. Een belangrijke trekpleister voor de stad, en voor haar nieuwe gebruikers en bezoekers. Het maaiveld wordt op de juiste manier geactiveerd, met zichtbaar en beleefbaar programma. En het programma wordt zodanig gekozen dat fabriek en gebruik elkaar versterken en symbool staan voor het concept Niemeyer Opent.

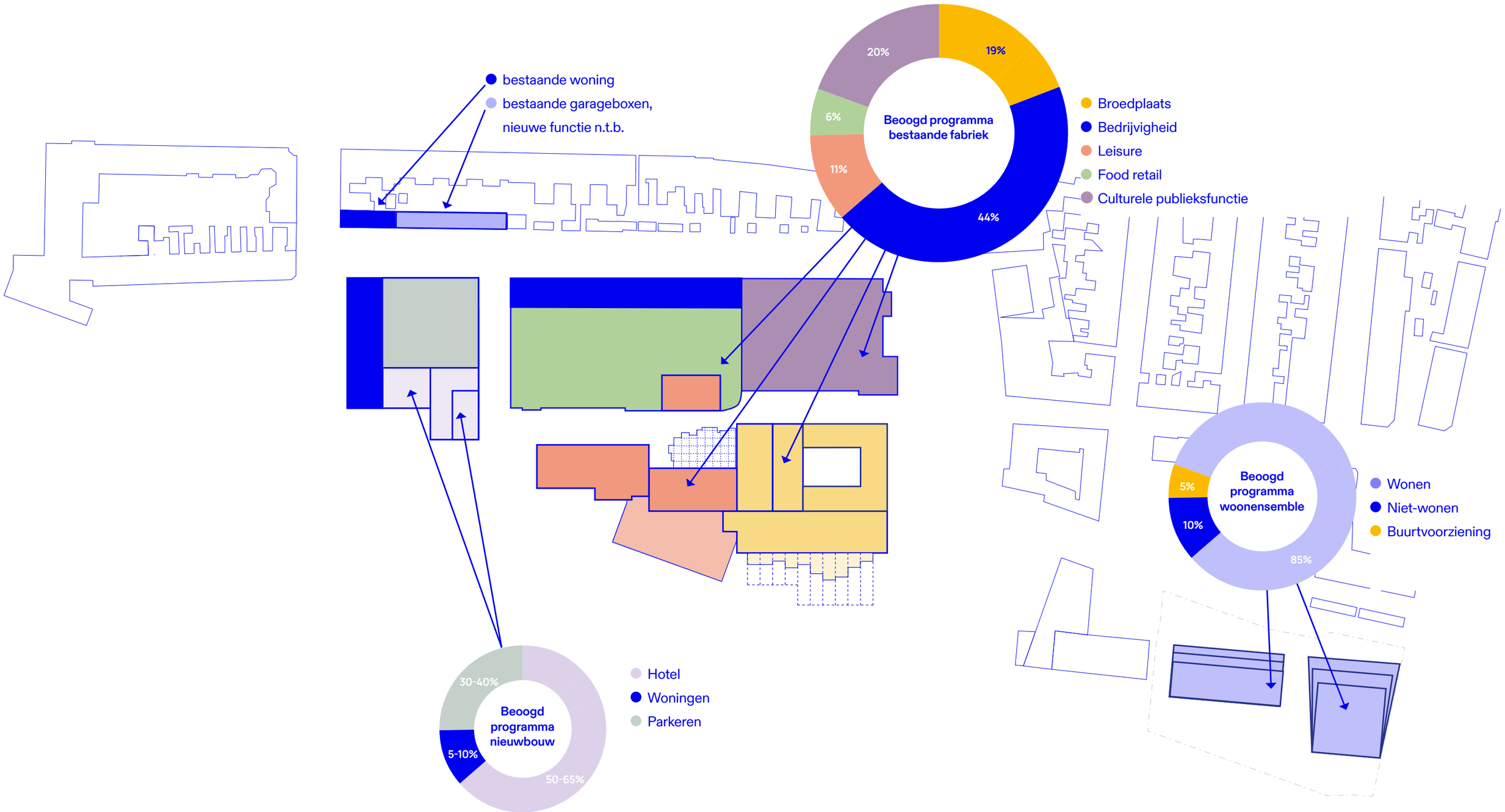
Programma
Het programma wordt zo samengesteld dat de fabriek en het gebruik elkaar versterken en samen symbool staan voor het concept ‘Niemeyer opent’. De ruimte voor innovatieve bedrijven in de digitale sector versterkt het vestigingsklimaat en die versterking helpt bij het aantrekken en behouden van talent. Niemeyer wordt een toekomstgerichte plek die bijdraagt aan een levendige, toegankelijke stad waar inwoners en bezoekers zich welkom voelen. Het programma in de gebouwen en de uitstraling van het Spoorpark zullen fietsers uitnodigen om af te stappen.

In de industriestraat is het hart van de fabriek de plek om de programmering uit te dragen. In het nieuwe hotelvolume zal het programma enerzijds aansluiten bij de fabriek, en anderzijds bij de woningen aan de Piet Heinstraat. Hierbij houden we rekening met de sociale verbanden in dit gebied. Het nieuwbouwdeel dat grenst aan de Piet Heinstraat kan de functie van woningen krijgen.

Openbaar versus privé
Op beeldbepalende plekken zullen de fabriek en het omliggende terrein worden opengesteld voor het publiek. Op het fabrieksterrein komen een aantal publieke ruimtes die de interactie tussen binnen en buiten bevorderen. Uitnodigende functies zorgen voor levendige plinten, aantrekkelijke verblijfsplekken en het versterken van het programma op de begane grond.
Het gebied krijgt geleidelijke overgangen van (semi) openbaar toegankelijk, publiek gebruik, collectief gebruik, semi-privaat gebruik tot privaat gebruik. Prominente plekken worden meer publiek en minder prominente plekken kunnen meer privaat worden ingericht. Het spoorpark is het meest publieke gedeelte op het terrein en heeft een projectoverstijgende rol in het stedelijk raamwerk.

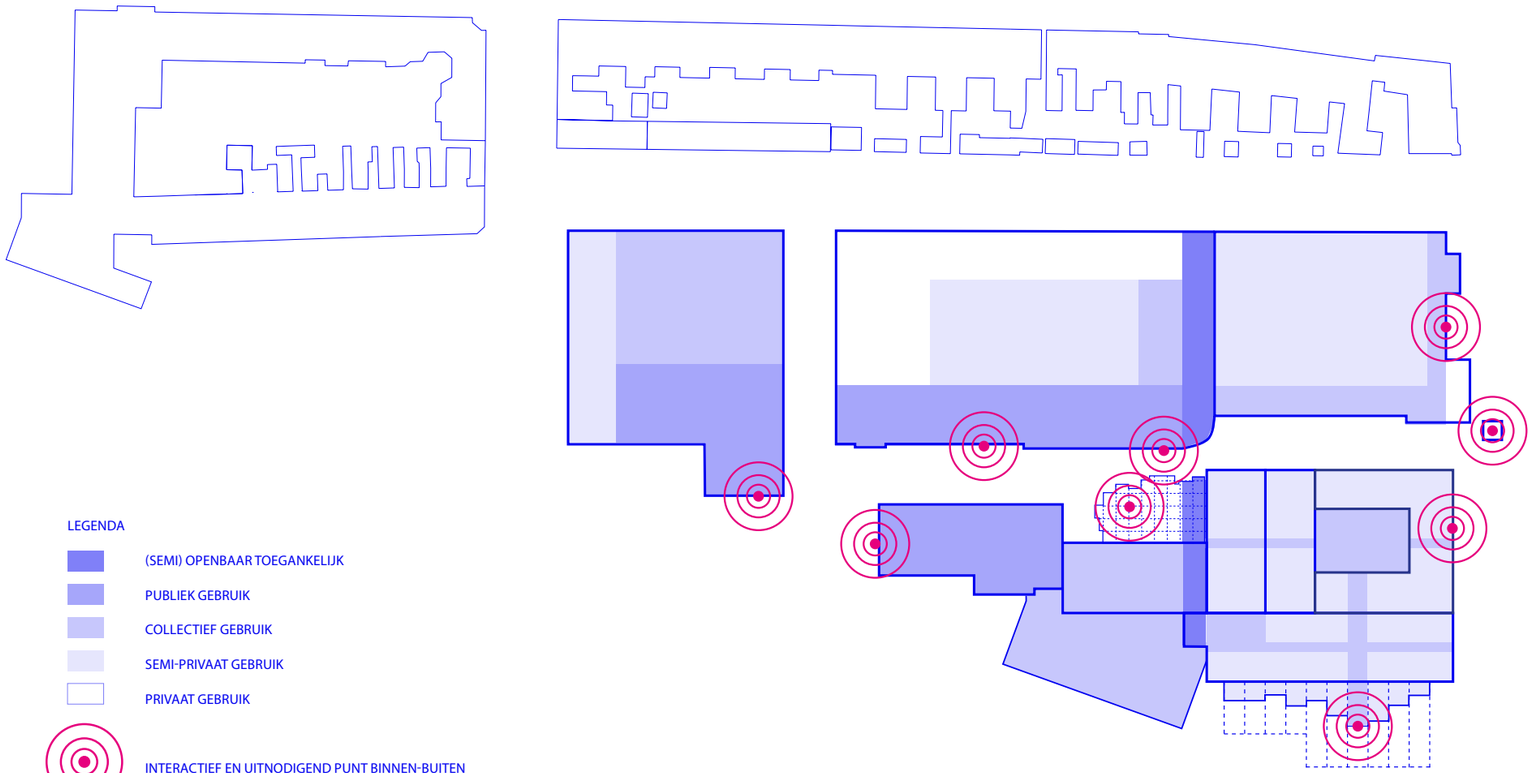
Publieke routing en positie entrees
De bestaande en nieuwe gebouwen op het Niemeyerterrein krijgen een logisch adres in de stad. Zo sluiten ze aan op de publieke routing vanuit de omgeving en worden ze bereikbaar en zichtbaar.
De meeste entrees van de oude fabriek liggen aan de Patersewoldseweg en de industriestraat. Hier vinden we ook de meest toegankelijke en transparant vormgegeven gevels en plinten. Er is een sterke samenhang tussen gebouw en landschap. Het 'complex van gebouwen' heeft toegangen (en adressen) aan alle kanten met zorgvuldig ontworpen overgangszones. Dat zorgt voor een sterke samenhang tussen gebouw en landschap. Bij de entrees maken we onderscheid tussen hoofd-, secundaire en logistieke entrees. Op plekken waar iets extra’s nodig is om het gebouw opener te maken richting omgeving, komen open gevels.

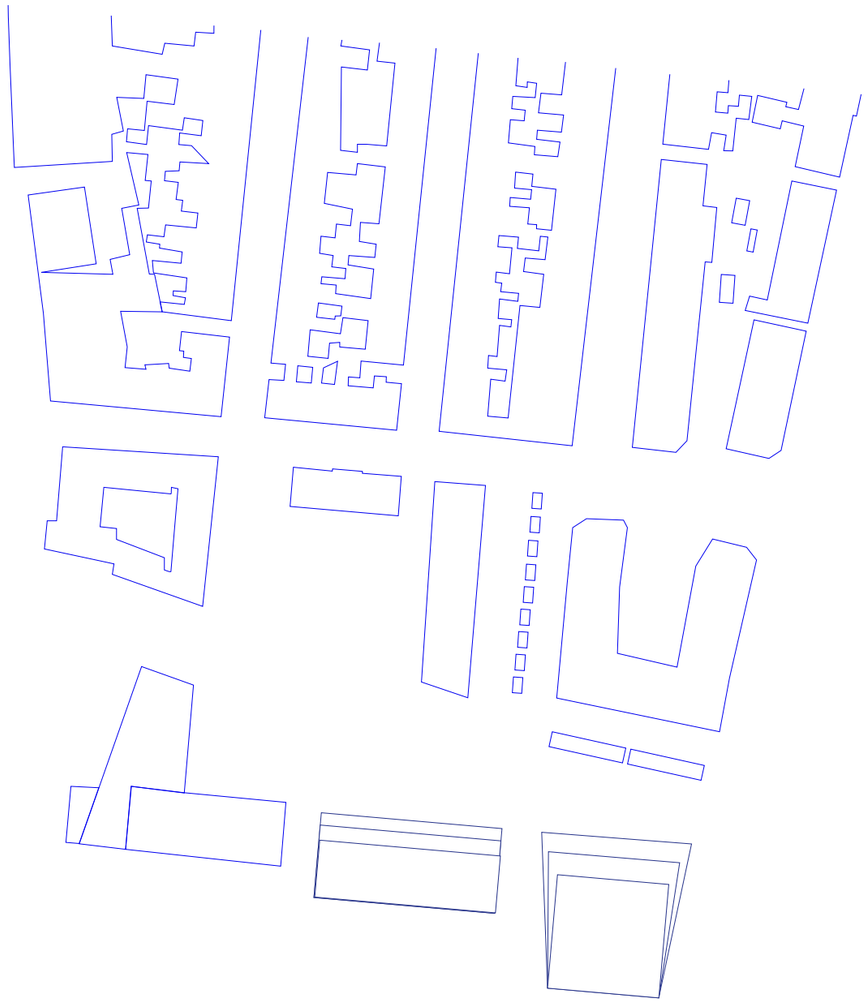
Programma



PLATTEGROND
BEGANE GROND

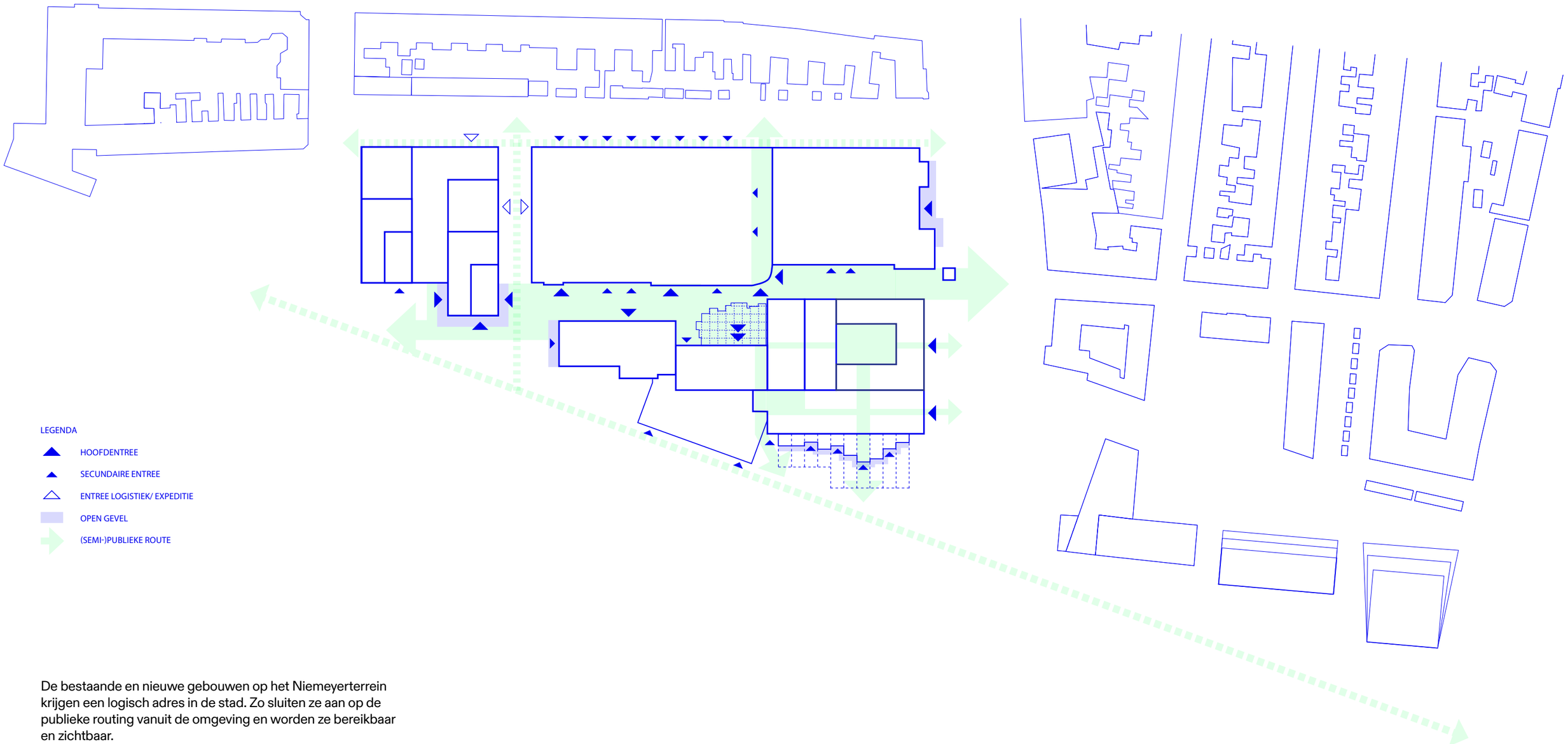
Openbaar versus privé



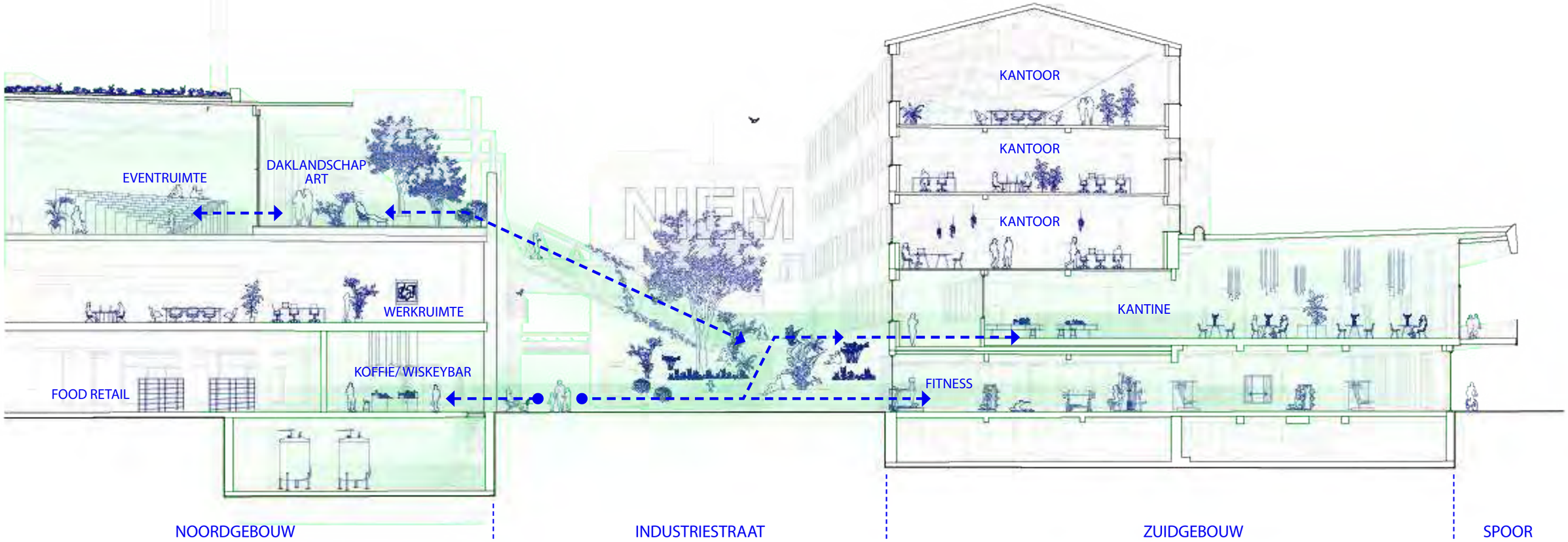


Op beeldbepalende plekken zullen de fabriek en het omliggende terrein worden opengesteld voor het publiek.

Publieke routing en positie entrees

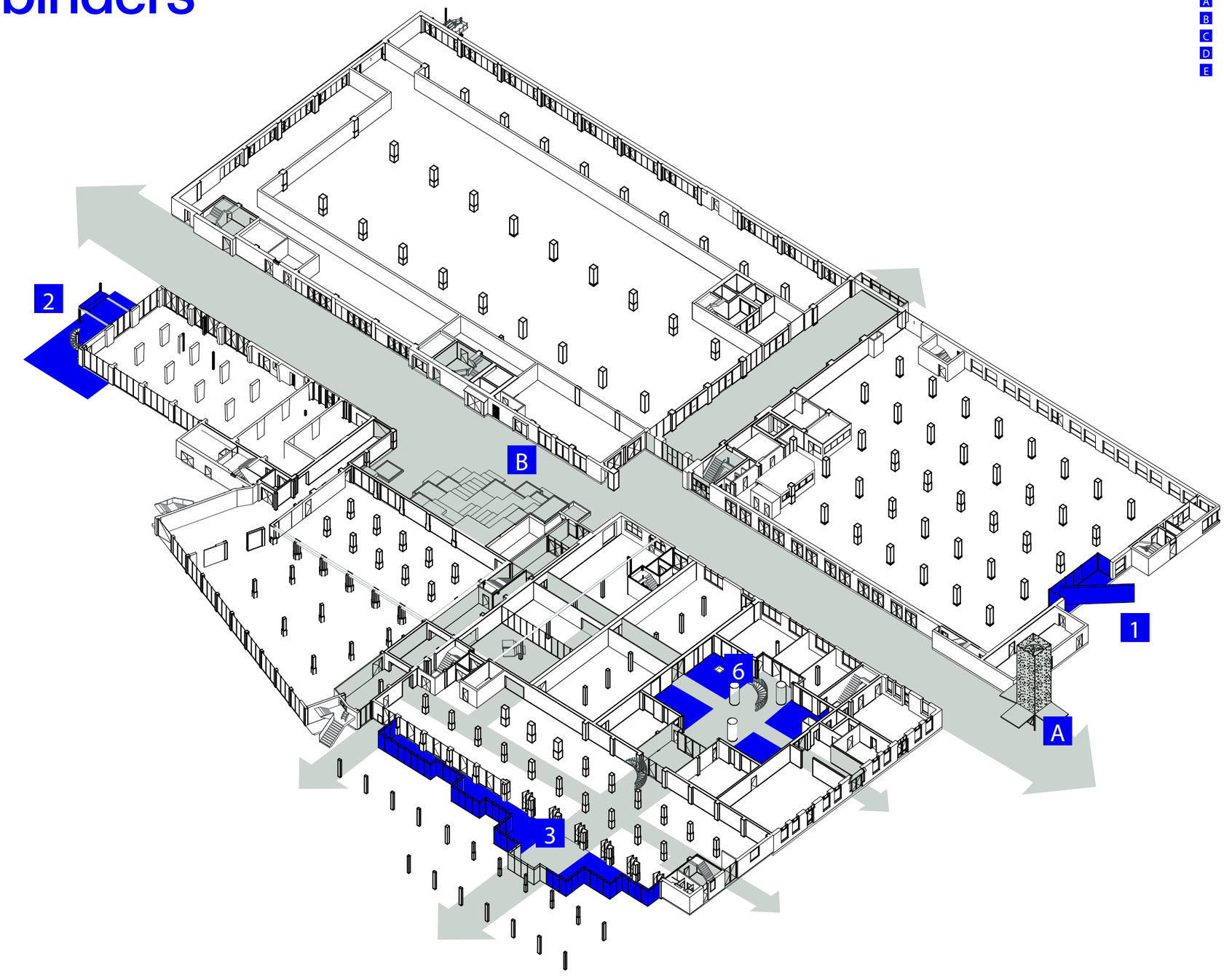


De bestaande en nieuwe gebouwen op het Niemeyerterrein krijgen een logisch adres in de stad. Zo sluiten ze aan op de publieke routing vanuit de omgeving en worden ze bereikbaar en zichtbaar.



Activatie maaiveld
Vanuit verdiepingen in het plan

Bestaande situatie met nieuwe gebouwdelen, nieuwe verbinders en routing



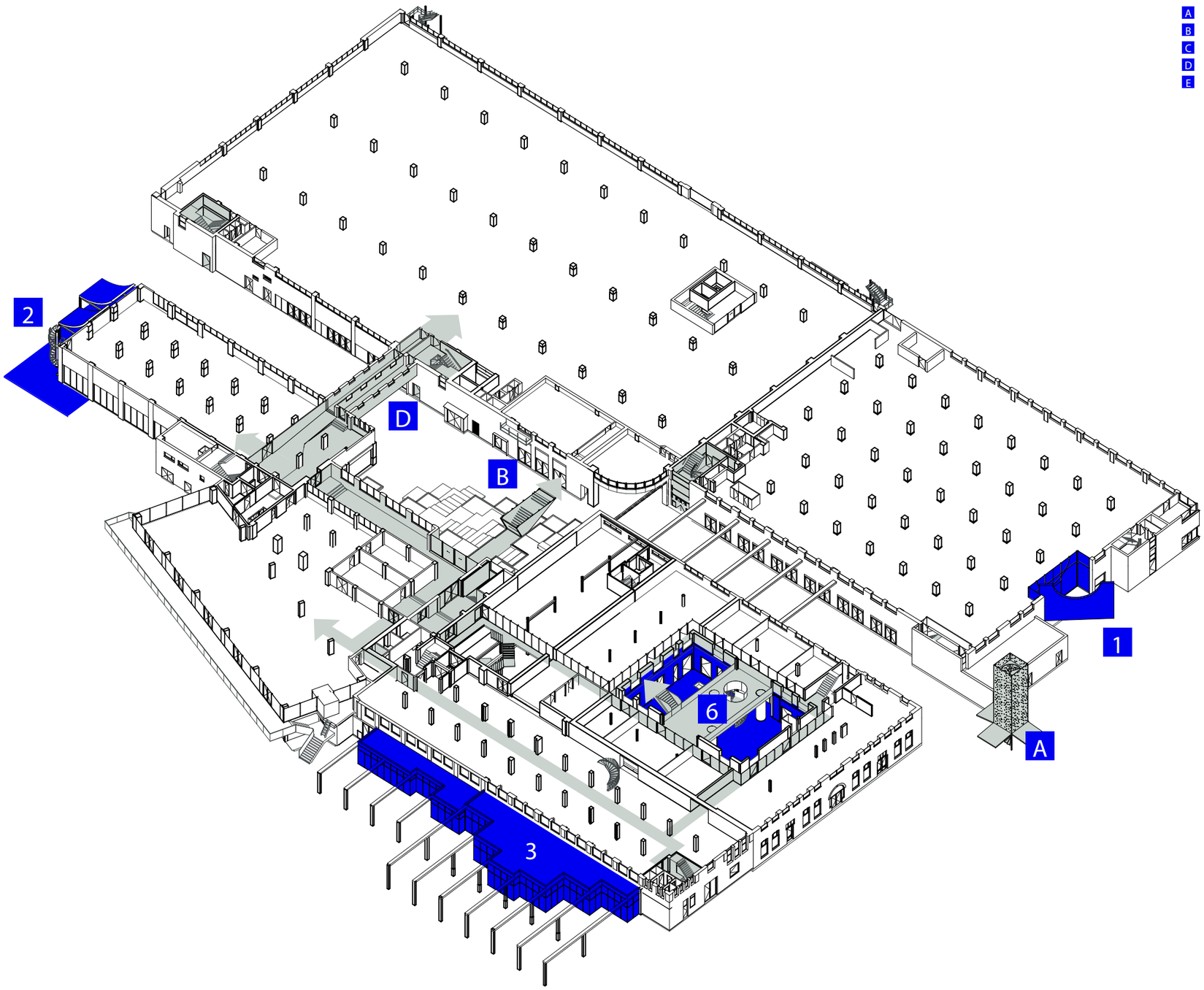
1 OPEN STADSGEZICHT
2 BURLEY BAR & RESTAURANT
3 LAB PAVILJOEN
4 DAKLANDSCHAP ART
5 ART OPBOUW
6 TABAKSBOS
7 MAGAZIJNGEBOUW 1C
8 DE THEODORUS

A WAYFINDER
B STEPPING STONES
C FOKKERBRUG
D OUDE BRUG
E BURLEY BRUG

Begane grond

1 OPEN STADSGEZICHT
2 BURLEY BAR & RESTAURANT
3 LAB PAVILJOEN
4 DAKLANDSCHAP ART
5 ART OPBOUW
6 TABAKSBOS
7 MAGAZIJNGEBOUW 1C
8 DE THEODORUS

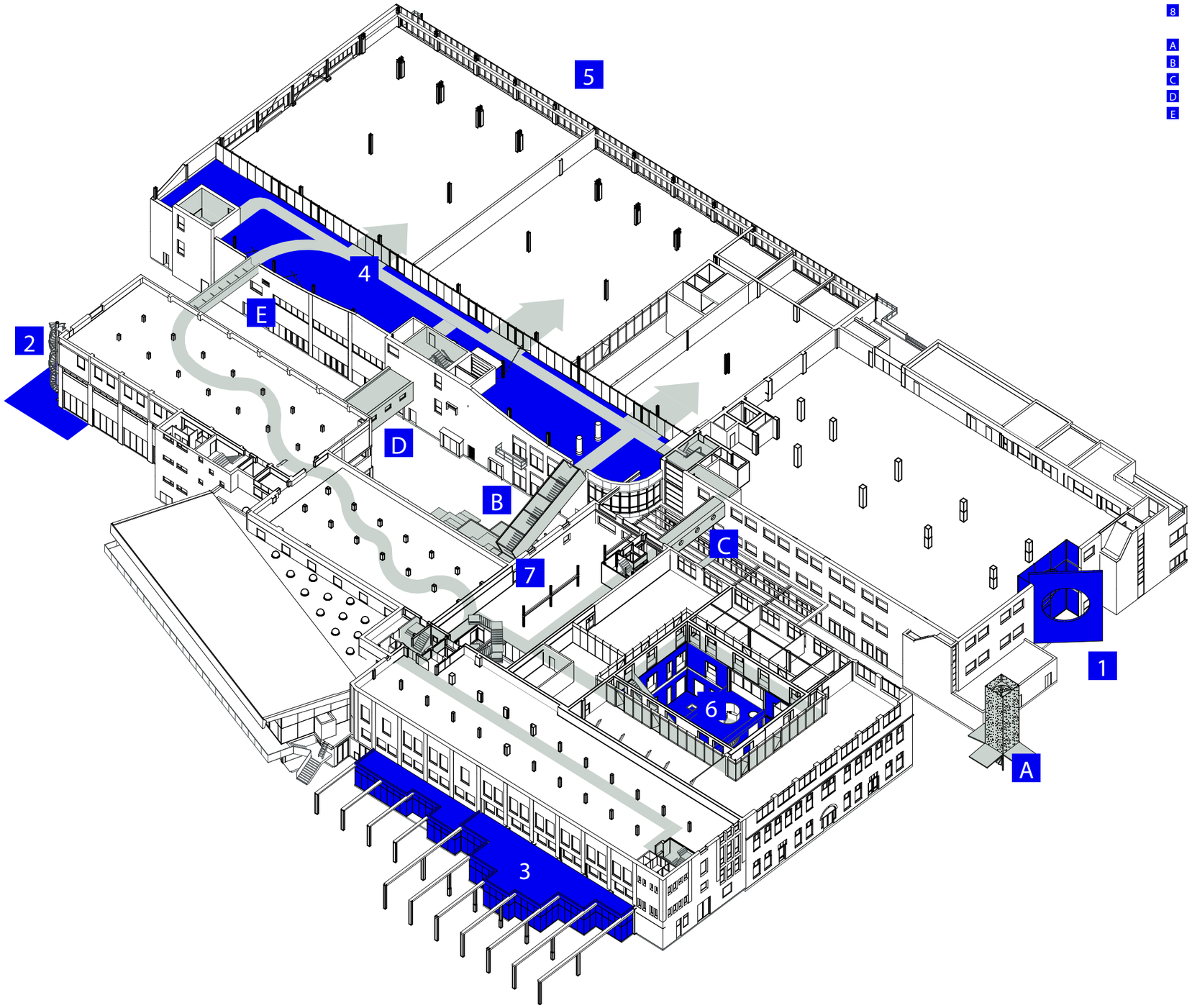
A WAYFINDER
B STEPPING STONES
C FOKKERBRUG
D OUDE BRUG
E BURLEY BRUG



Eerste verdieping

1 OPEN STADSGEZICHT
2 BURLEY BAR & RESTAURANT
3 LAB PAVILJOEN
4 DAKLANDSCHAP ART
5 ART OPBOUW
6 TABAKSBOS
7 MAGAZIJNGEBOUW 1C
8 DE THEODORUS

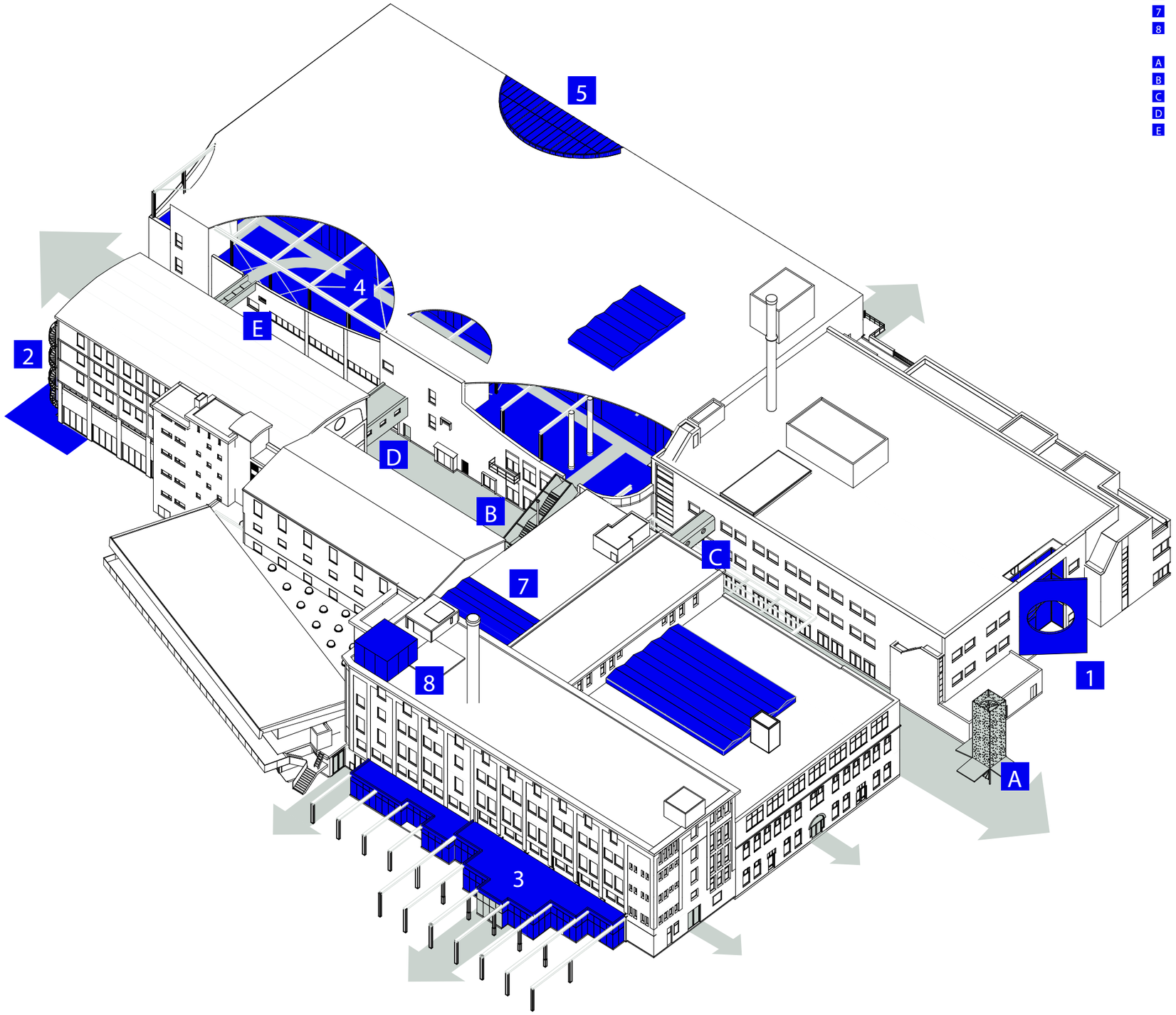
A WAYFINDER
B STEPPING STONES
C FOKKERBRUG
D OUDE BRUG
E BURLEY BRUG



Tweede verdieping

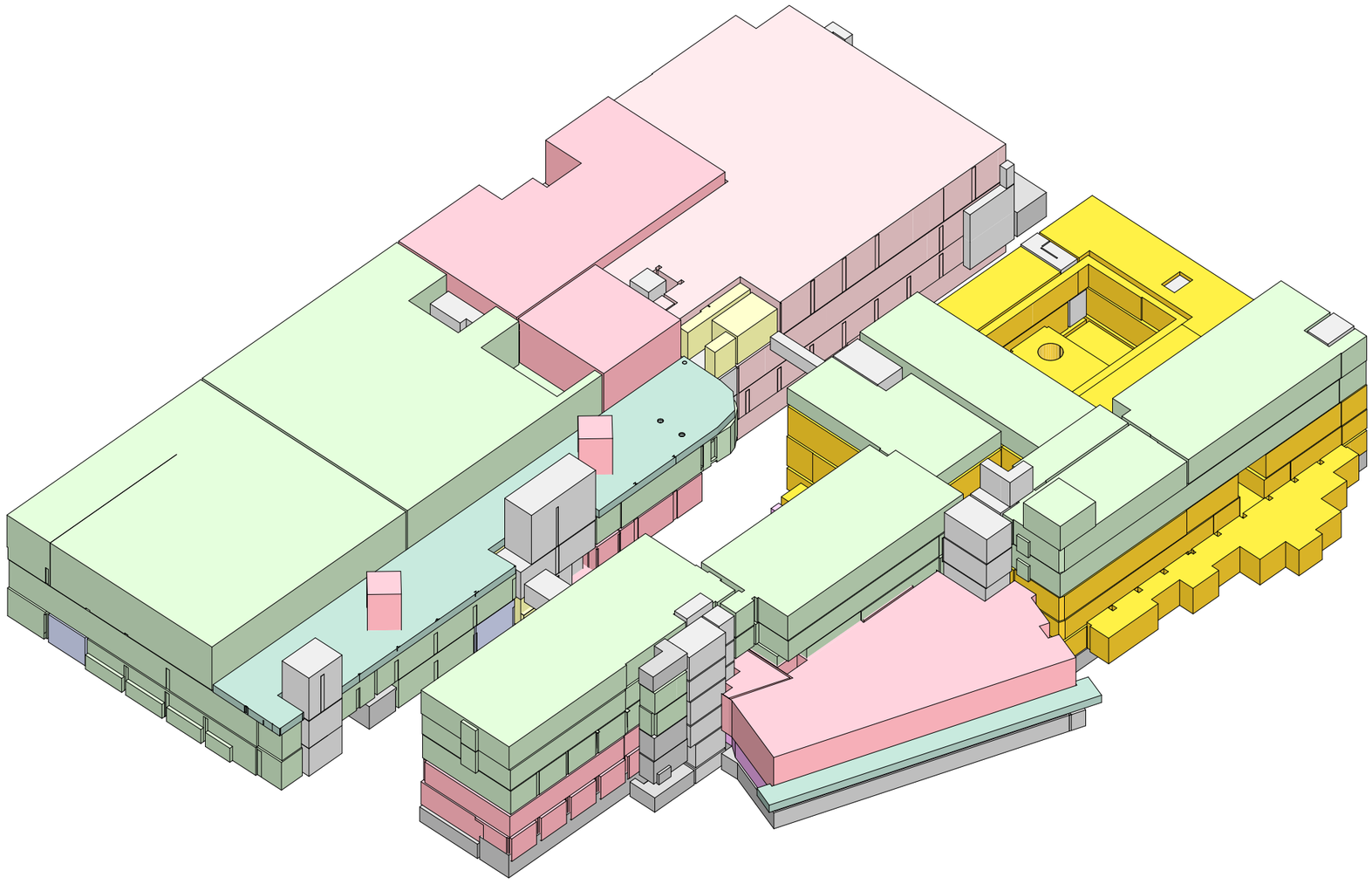
1 OPEN STADSGEZICHT
2 BURLEY BAR & RESTAURANT
3 LAB PAVILJOEN
4 DAKLANDSCHAP ART
5 ART OPBOUW
6 TABAKSBOS
7 MAGAZIJNGEBOUW 1C
8 DE THEODORUS

A WAYFINDER
B STEPPING STONES
C FOKKERBRUG
D OUDE BRUG
E BURLEY BRUG



Dak

Vlekkenplan

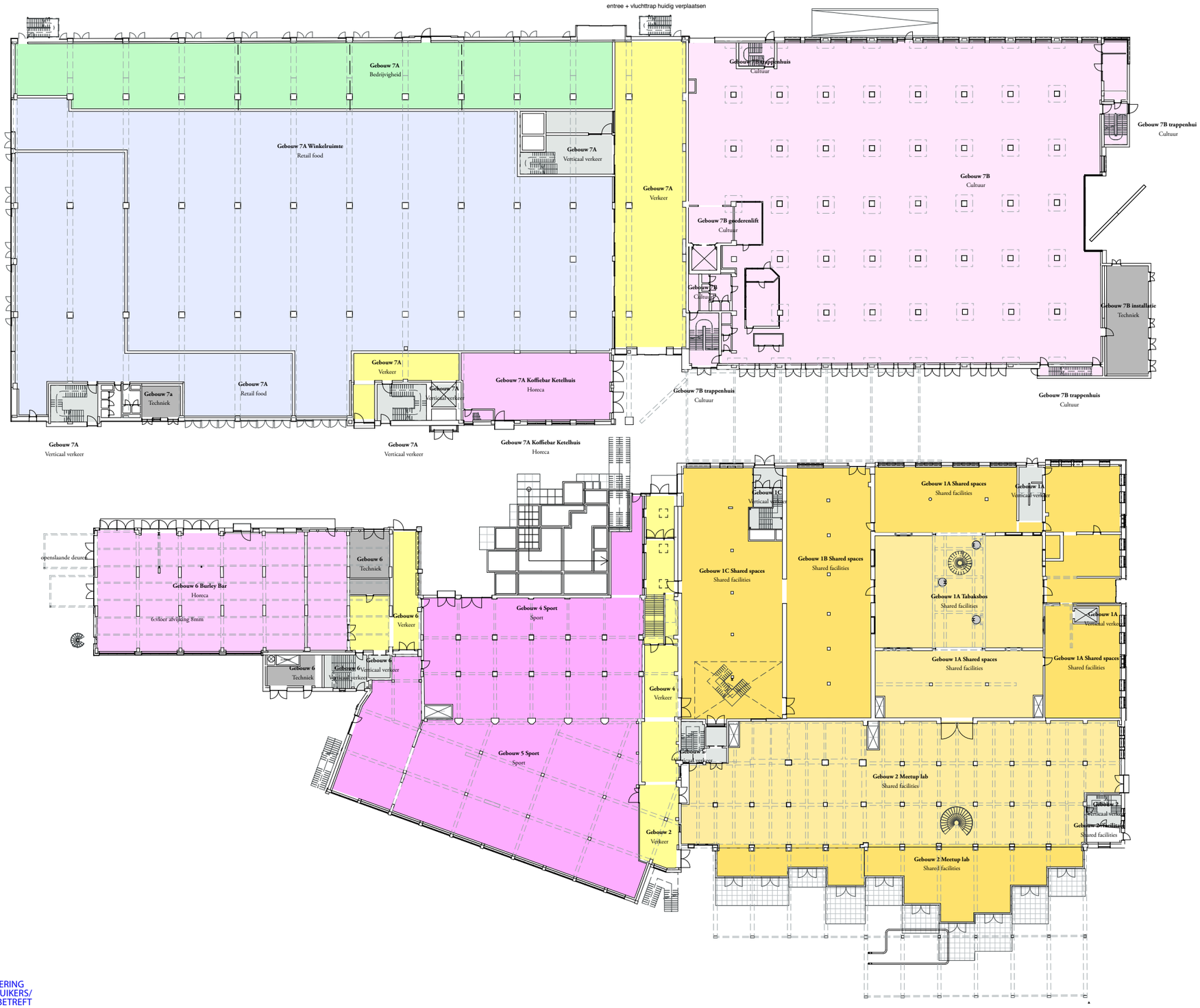


Legenda

- Cultuur
- Horeca
- Food & Retail
- Shared facilities
- Sport
- Bedrijvigheid
- Verticaal verkeer
- Verkeer
- Fietsenberging
- Techniek
- Overig

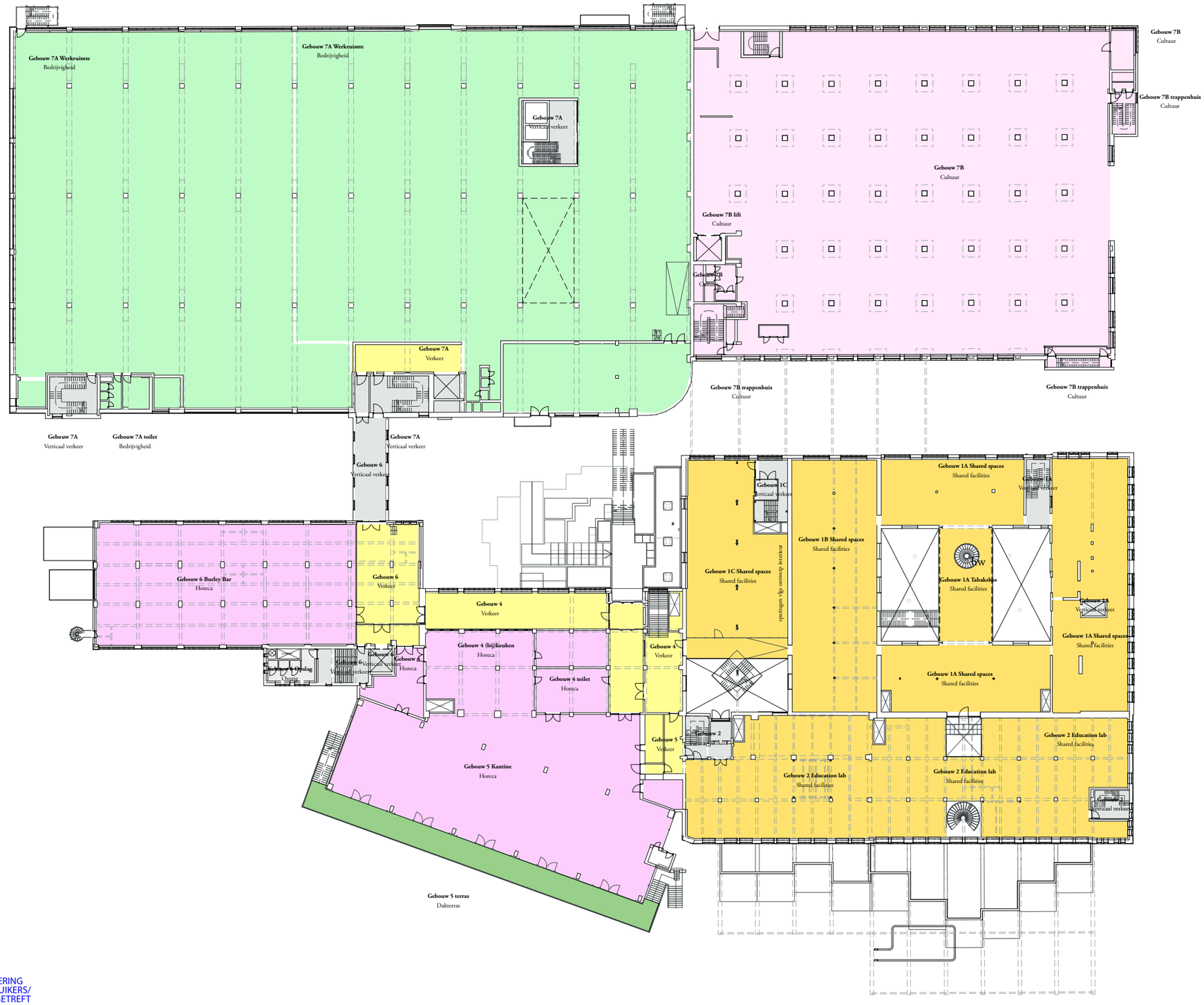
Programma*

*DIT VLEKKENPLAN IS AAN VERANDERING ONDERHEVIG. NOG NIET ALLE GEBRUIKERS/ HUURDERS ZIJN BEKEND, DUS HET BETREFT EEN WEERGAVE VAN DE AMBITIE.



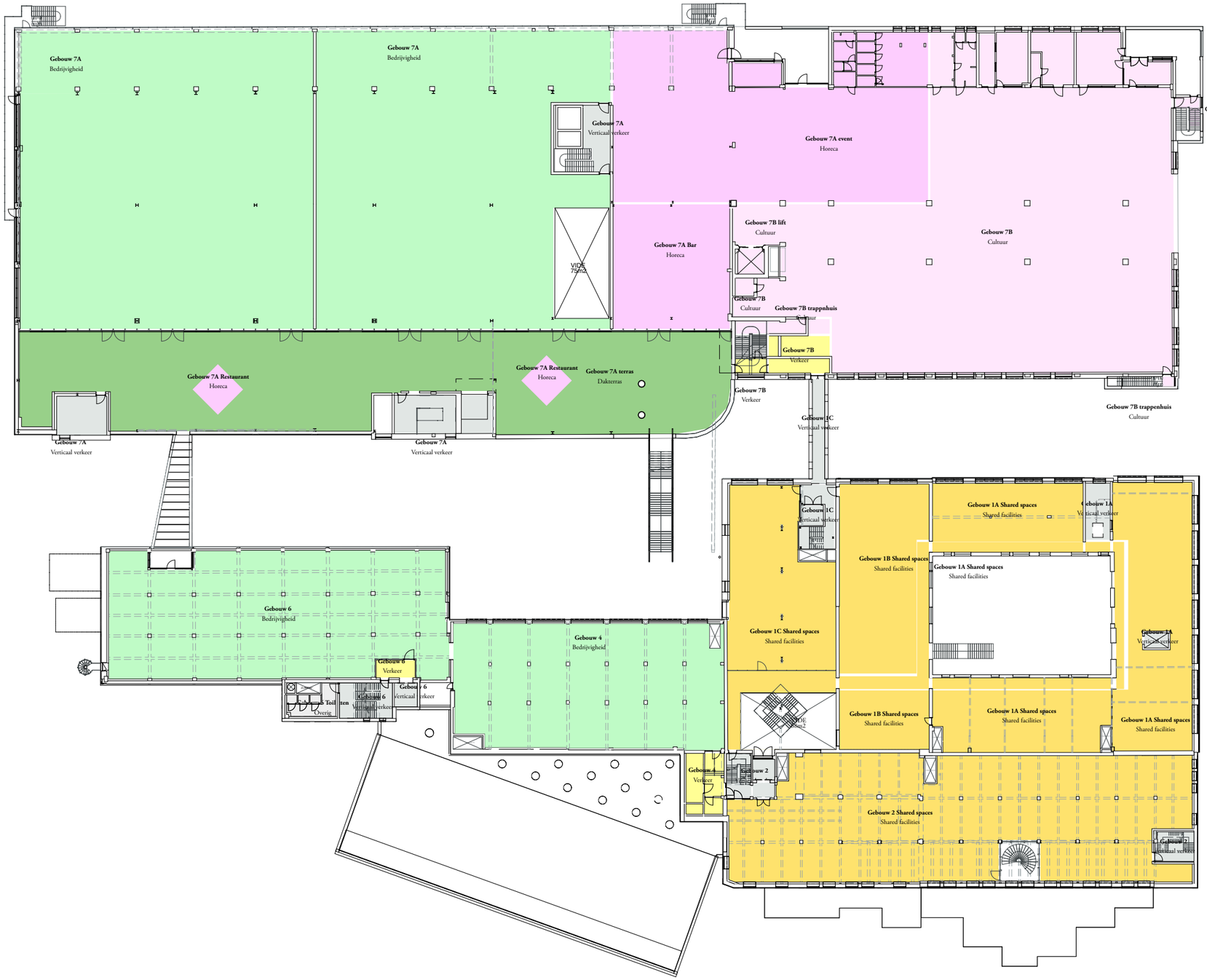
Programma*
Begane grond

*DIT VLEKKENPLAN IS AAN VERANDERING ONDERHEVIG. NOG NIET ALLE GEBRUIKERS/ HUURDERS ZIJN BEKEND, DUS HET BETREFT EEN WEERGAVE VAN DE AMBITIE.



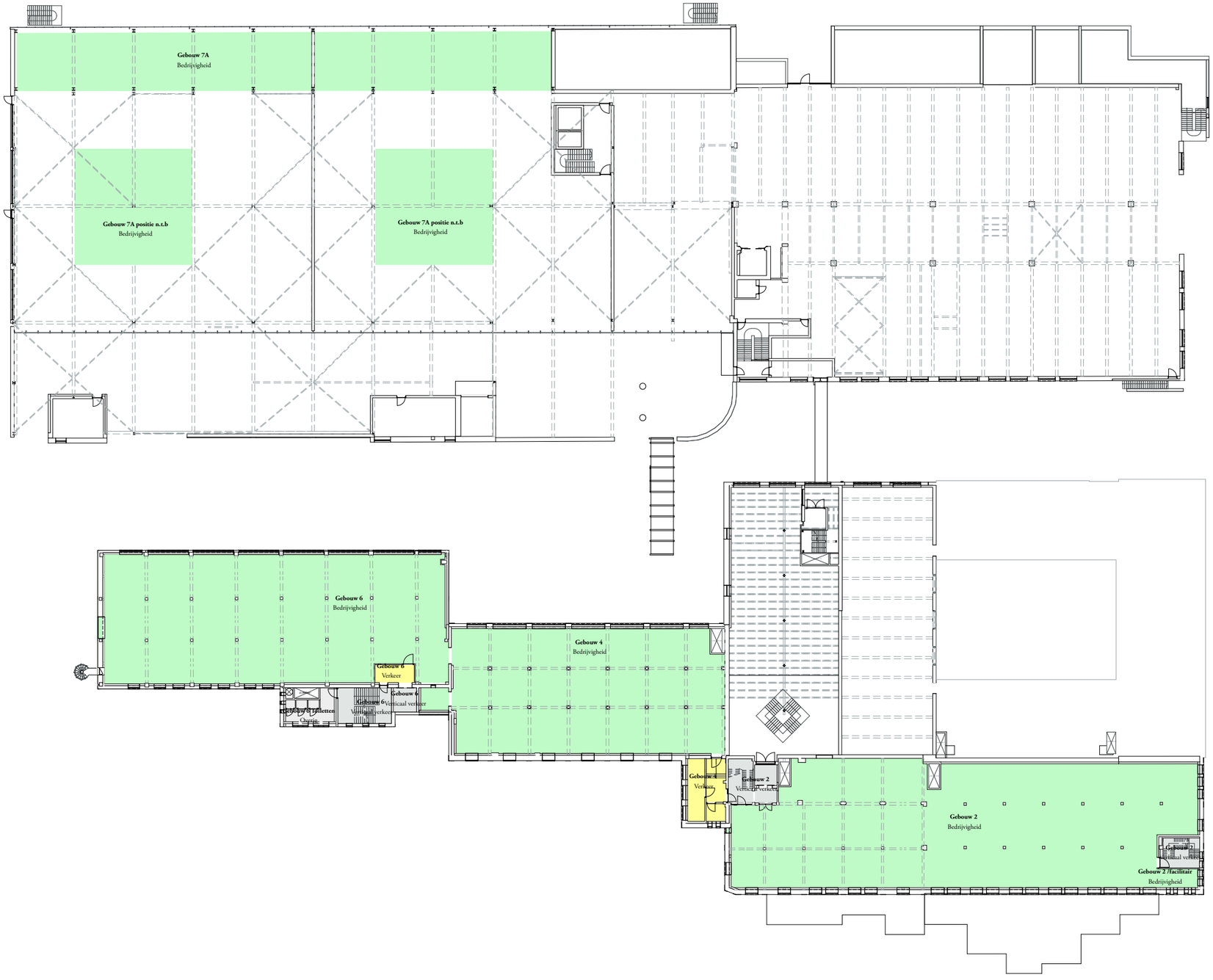
Programma*
Eerste verdieping

*DIT VLEKKENPLAN IS AAN VERANDERING ONDERHEVIG. NOG NIET ALLE GEBRUIKERS/ HUURDERS ZIJN BEKEND, DUS HET BETREFT EEN WEERGAVE VAN DE AMBITIE.



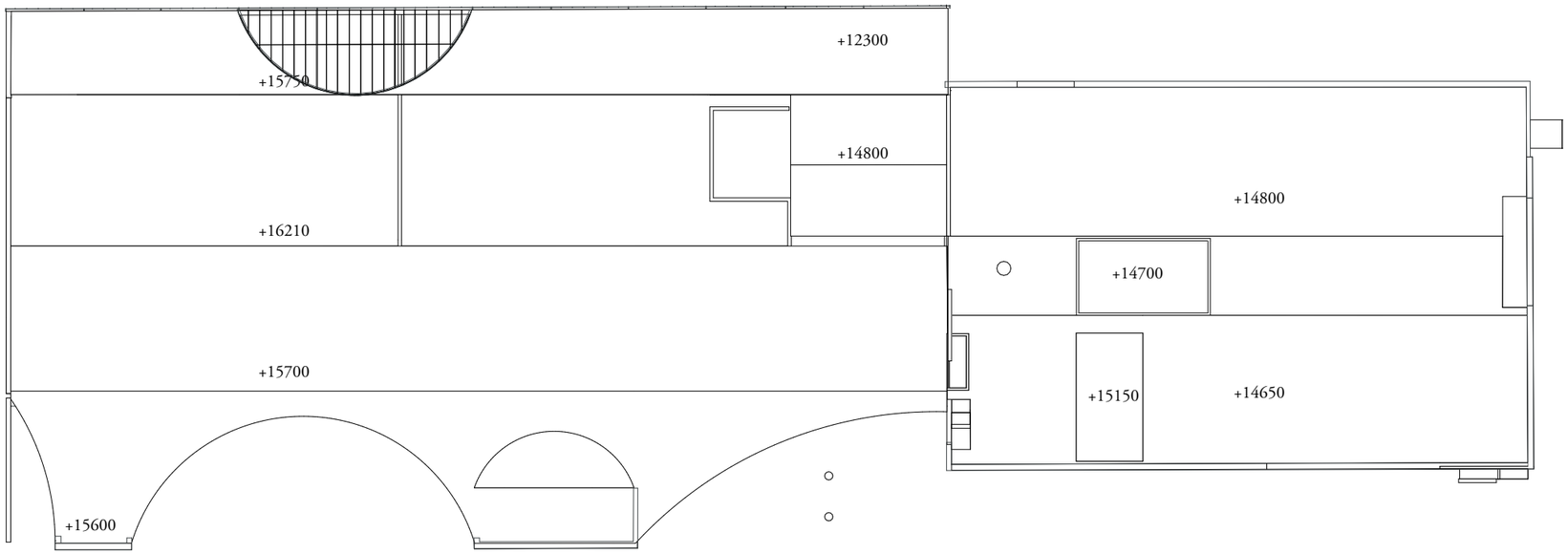
Programma*
Tweede verdieping

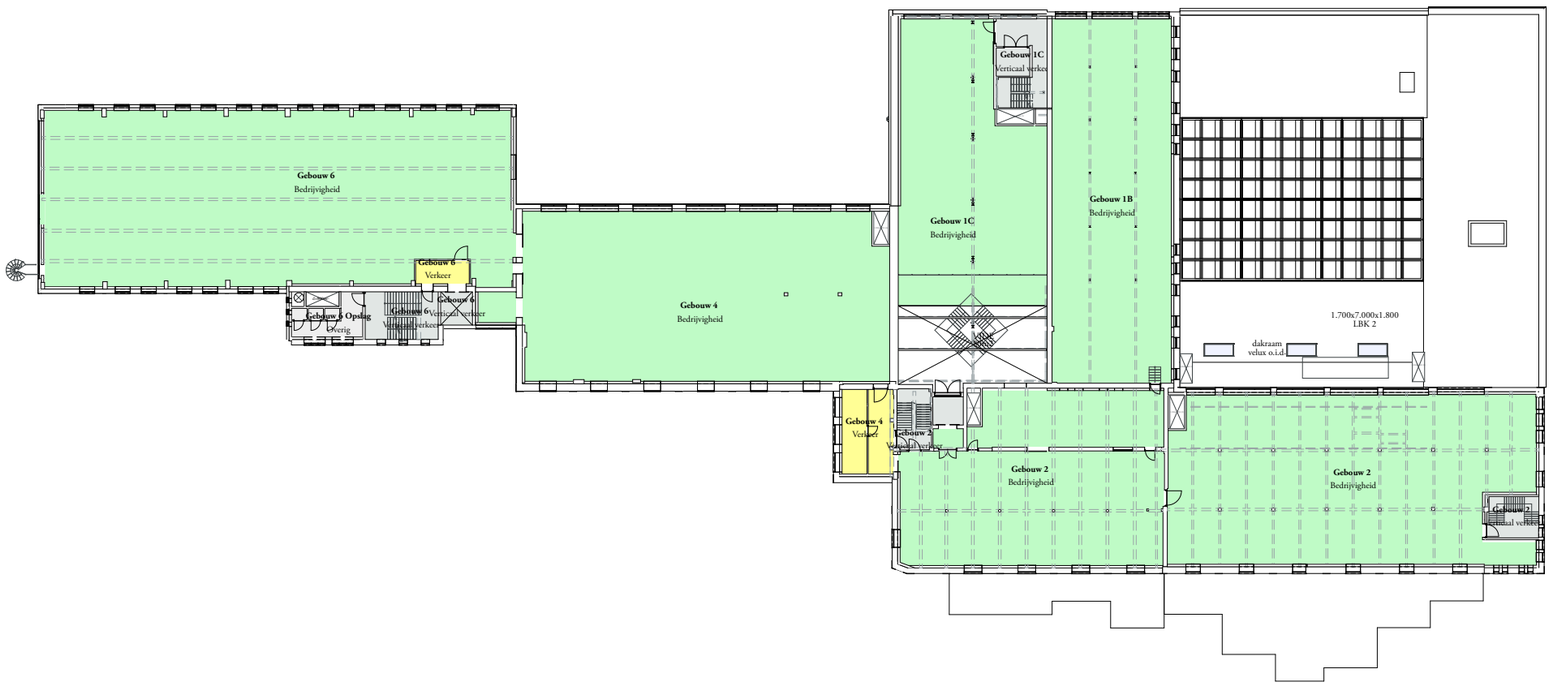
*DIT VLEKKENPLAN IS AAN VERANDERING ONDERHEVIG. NOG NIET ALLE GEBRUIKERS/ HUURDERS ZIJN BEKEND, DUS HET BETREFT EEN WEERGAVE VAN DE AMBITIE.



Programma*
Derde verdieping

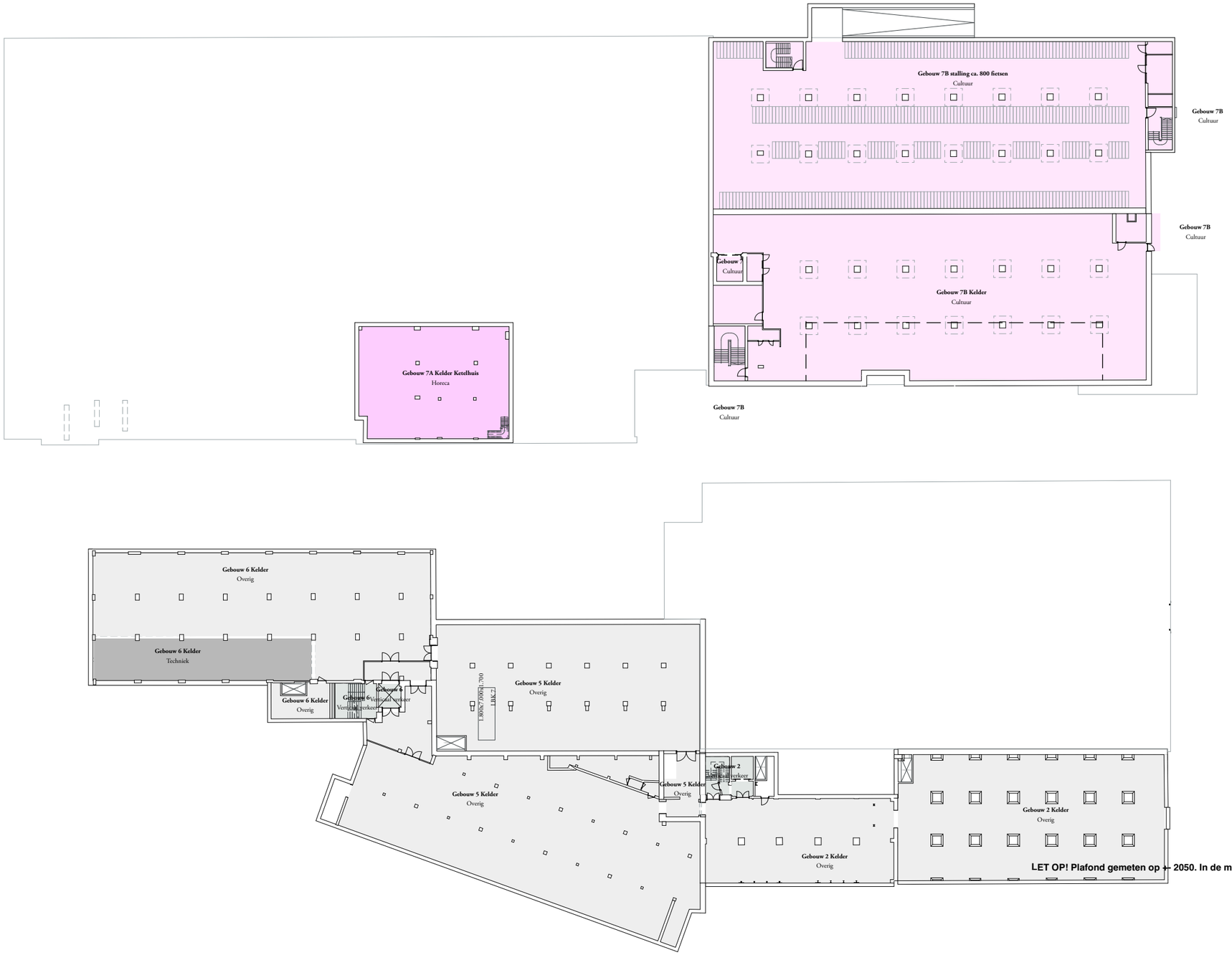
*DIT VLEKKENPLAN IS AAN VERANDERING ONDERHEVIG. NOG NIET ALLE GEBRUIKERS/ HUURDERS ZIJN BEKEND, DUS HET BETREFT EEN WEERGAVE VAN DE AMBITIE.





Programma*
Vierde verdieping

*DIT VLEKKENPLAN IS AAN VERANDERING ONDERHEVIG. NOG NIET ALLE GEBRUIKERS/ HUURDERS ZIJN BEKEND, DUS HET BETREFT EEN WEERGAVE VAN DE AMBITIE.



Programma*
Kelder

*DIT VLEKKENPLAN IS AAN VERANDERING ONDERHEVIG. NOG NIET ALLE GEBRUIKERS/ HUURDERS ZIJN BEKEND, DUS HET BETREFT EEN WEERGAVE VAN DE AMBITIE.

IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

MWPO Studioninedots CAMPUS GRONINGEN felixx



IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD VAN ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

DEEL D

Planbeschrijving woonensemble

NIEMEYER

Niemeyer is open. Een plek in Groningen waar we open staan voor nieuwe ideeën. Ooit gesloten voor publiek, nu geopend voor iedereen met een open blik. Open voor ondernemers. Open voor inspiratie. Open voor een wandeling. Open voor digitale vernieuwers. Open voor elkaar.

Niemeyer is doorwaadbaar en toegankelijk voor gebruikers, bezoekers, de buurt en de stad, Niemeyer Opent.

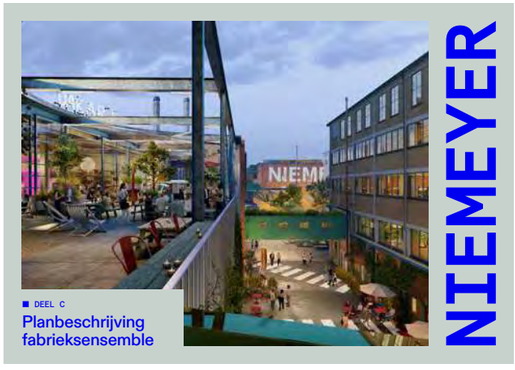
Hieronder vindt u een overzicht van verwante PDF-documenten.



DEEL A
ONTWIKKELKADER



DEEL B
PLANBESCHRIJVING
OPENBARE RUIMTE



DEEL C
PLANBESCHRIJVING
FABRIEKSENSEMBLE

Na de sluiting van de Niemeyerfabriek in 2023 is MWPO, als initiatiefnemer en in samenwerking met de gemeente Groningen en Campus Groningen, gestart met de herontwikkeling van het voormalige tabaksfabrieksterrein. Ook de aangrenzende parkeerplaats aan de Theodorus Niemeyerstraat hoort bij deze ontwikkeling.

Na de vaststelling van het Vestigingskader in augustus 2024 heeft MWPO de fabriek en het parkeerterrein aan de Theodorus Niemeyerstraat aangekocht.

Voor het parkeerterrein aan de Theodorus Niemeyerstraat is inmiddels een verkenning uitgevoerd naar de mogelijke realisatie van twee woongebouwen voor jongvolwassenen, gezinnen en ouderen. Deze gebouwen worden ontworpen met inspiratie uit de Badstratenbuurt en vormen een schakel tussen het spoorpark, het Cascadecomplex en het (toekomstige) stationsgebied.

Als onderdeel van deze verkenning wordt aan de zuidoosthoek van het terrein een hoogteaccent van 50 meter voorzien. De uitwerking hiervoor vindt plaats conform het proces zoals uiteengezet in het Handboek Hoger Bouwen. In overleg met de gemeente Groningen is hiertoe gewerkt aan een ruimtelijke verkenning, die in dit document nader zal worden toegelicht.

De volgende stap is het uitwerken van deze ruimtelijke verkenning in een gebiedsvisie. Deze visie wordt afgestemd met CRK en vormt de basis voor een kavelpaspoort. Vervolgens zal het plan worden uitgewerkt tot een vergunningsaanvraag.

Inhoud

IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD VAN ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIONINEDOTS EN FELIXX

Ontwikkelkader Deel D
Planbeschrijving Woonensemble

1 Locatie 13

2 Ruimtelijke beleidsregels 18

3 Visie en ambitie 21

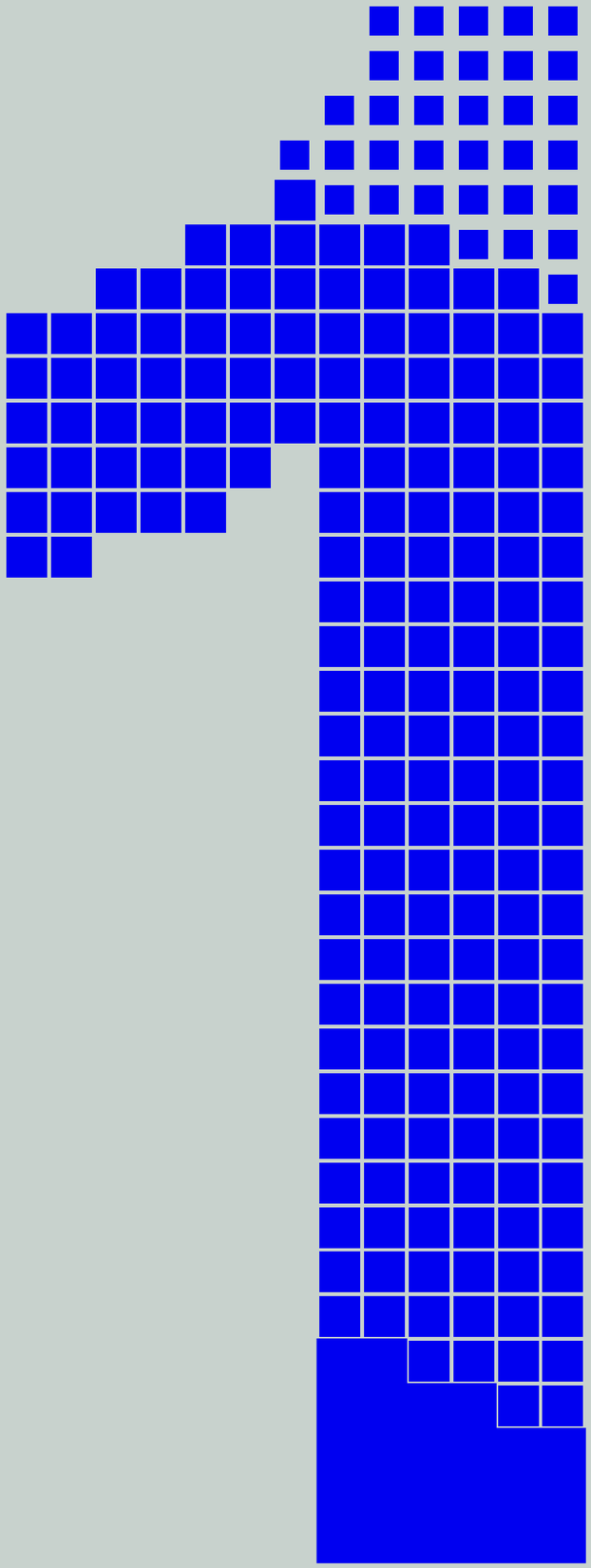
4 Stedenbouwkundige basisprincipes 24

5 Beschrijving nieuwbouw volume 30

6 Beeldkwaliteit 35

7 Programma en woonconcept 45

Locatie



Niemeyer fabriek

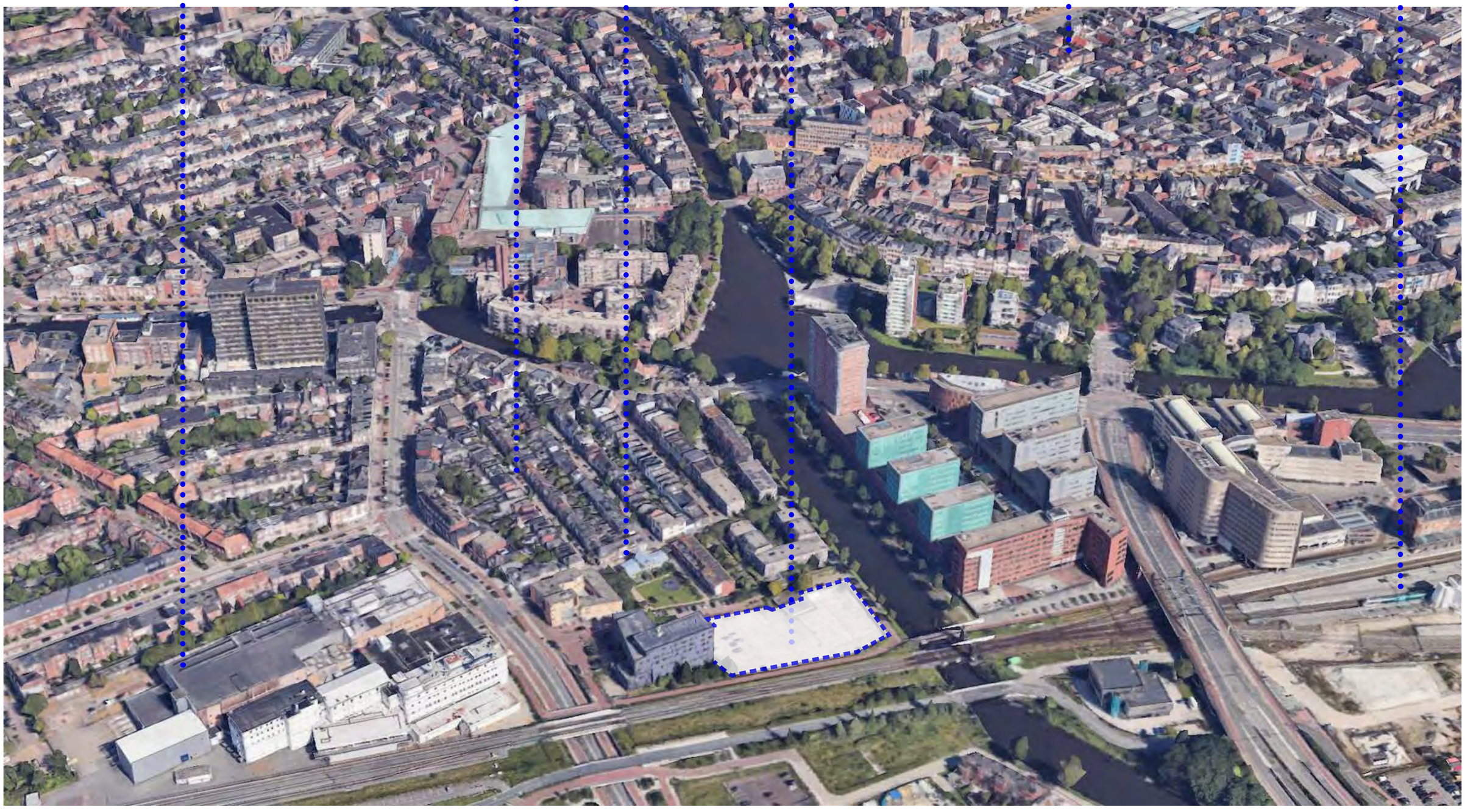
badstratenbuurt

badhuis

Niemeyer woonensemble

Historisch centrum

station



VOGELVLUCHT FOTO, BRON:GOOGLEARTH

Waar bouwen we op voort?

Een bijzondere locatie op een schakelpunt, gelegen langs het spoor en aan het kanaal, met aan de Noordzijde de kleinschaligheid van de Badstratenbuurt en het historische badhuis.



HET HUIDIGE PARKEERTERREIN LANGS DE SPOOR



DE KAVEL AAN DE MARWIXKADE



HET BADHUIS



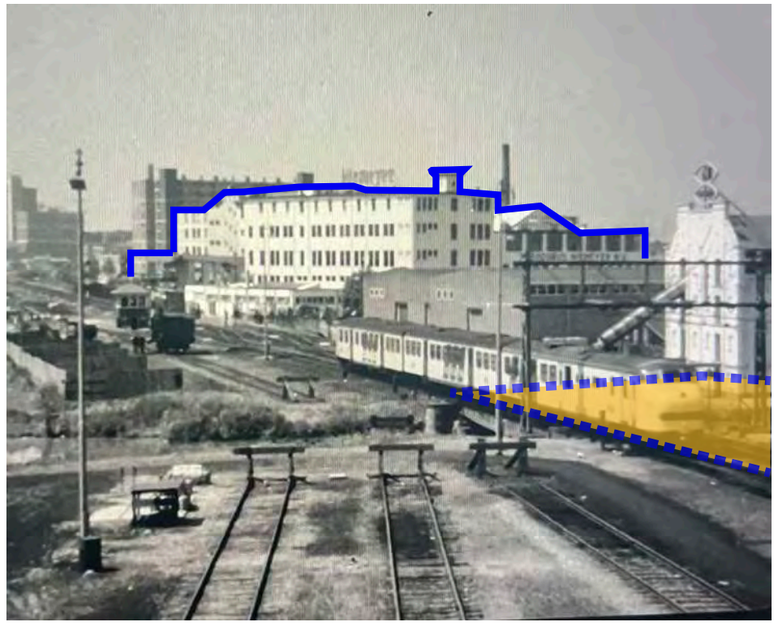
HET BUURTPARK



DE KLEINSCHALIGE STRATEN VAN DE BADHUISBUURT



KLEINE BADSTRAAT 1930, BRON: GRONINGER ARCHIEVEN



LANGS HET SPOOR IN 1969,
BRON: DOCUMENTAIRE “DE GRONINGSE GEUR VAN TABAK” OP NPO



BADSTRATENBUURT IN 1978-1982, BRON: GRONINGER ARCHIEVEN

Badstratenbuurt, een buurt vol karakter en geschiedenis

01 Badstratenbuurt
De Badstratenbuurt is de kleinste buurt van Groningen, maar kent een eigen karakter dankzij de smalle straatjes met voormalige schipperswoningen. De buurt ontleent haar naam aan het voormalige gemeentelijke badhuis, waarnaar ook verschillende straten zijn vernoemd. Enkele oorspronkelijke gebouwen, waaronder het oude badhuis zelf, zijn nog steeds te vinden in de wijk.
De buurt ontstond aan het einde van de 19e eeuw. Een van de eerste bouwwerken was de gemeentelijke bad- en zweminrichting, opgericht in 1880. In het oostelijke deel van de buurt verrezen traditionele schipperswoningen langs de zogenoemde badstraten. Aan de westzijde werden arbeiderswoningen gebouwd door woningbouwvereniging Gruno. Deze woningen stammen uit het begin van de 20e eeuw, en zijn inmiddels grotendeels particulier bezit. Het merendeel bestaat uit beneden- en bovenwoningen met maximaal drie woonlagen.

02 Badhuis
Uit hygiënisch oogpunt begonnen steden eind 19e eeuw met de bouw van gemeentelijke badhuizen. In arbeiderswoningen ontbraken destijds douches; wc’s bevonden zich meestal buiten, en douches waren nog niet gangbaar.
Op 31 mei 1880 werd in Groningen de “Gemeentelijke Bad- en Zweminrichting” geopend, een combinatie van badhuis en zwembad. Deze bevond zich net buiten de voormalige A-poort. Het complex heeft tot halverwege de jaren vijftig met veel succes dienst gedaan.
Met de opening van openluchtzwembad De Papiermolen in 1955 werd het oude badhuis gesloten. Het waterbassin werd gedempt en het badhuis kreeg in 1993 een nieuwe functie als woonruimte en buurthuis. Sinds 2010 is het pand aangewezen als gemeentelijk monument. Vroeger stonden naast het badhuis ook andere houten bouwwerken die onderdeel waren van het complex. Deze zijn gesloopt en niet meer zichtbaar.

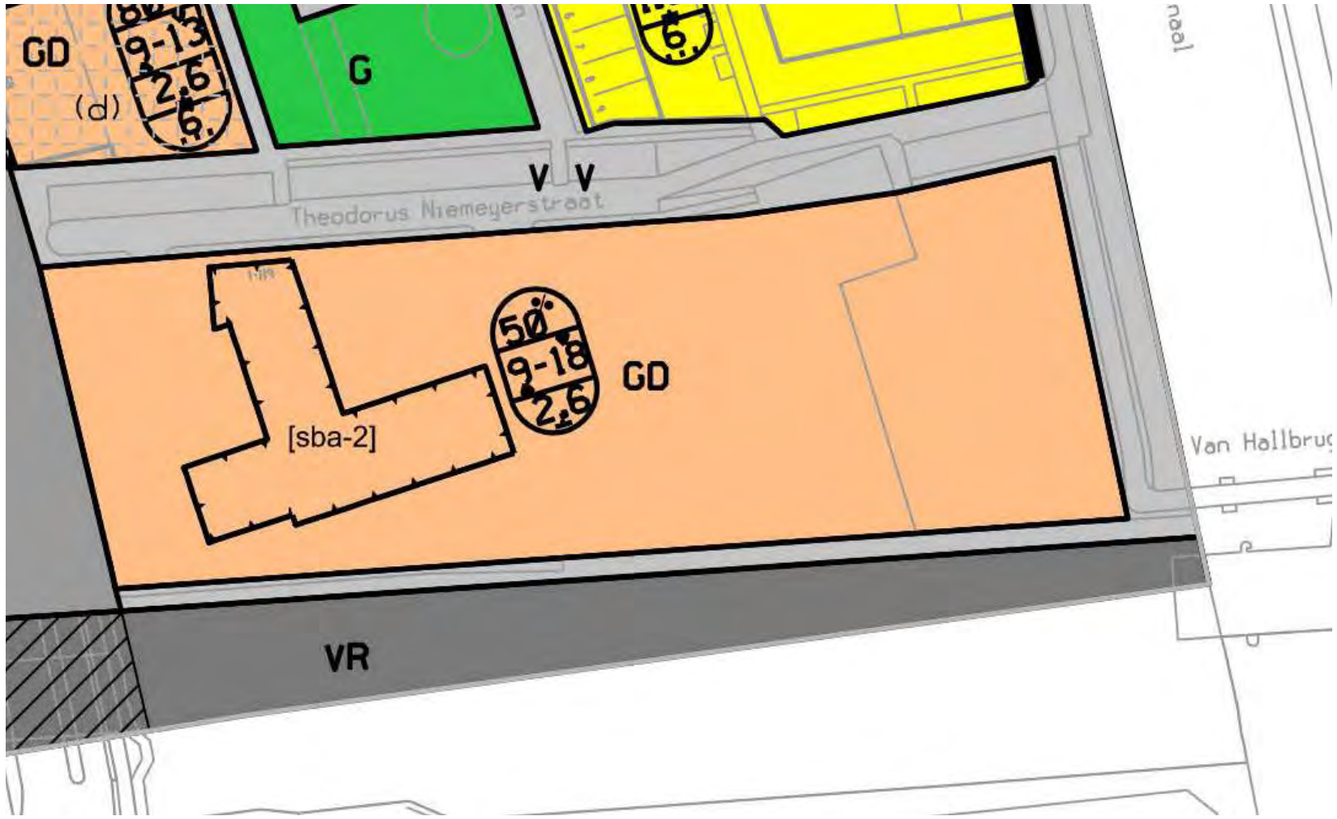
03 Kantoor Niemeyer, opslag en parkeerterrein
Het terrein van de zweminrichting is in de loop van de tijd bebouwd met pakhuizen van de tabaksfabriek van Niemeyer. Begin jaren tachtig startte de gemeente een renovatie- en nieuwbouwproject waarbij een groot aantal huizen is bijge¬bouwd en enkele straten aan de wijk werden toegevoegd (Badhuisplein en Marwixhof). Deze stadsverniewing breekt enigszins met de bestaande stedelijke structuur. Hogere en grotere woonblokken brengen een andere schaal en sfeer die divergeert met de 19e eeuwse bebouwing.
Na de sluiting van het badhuis in de jaren 1950 werd het terrein verkocht aan Niemeyer die het als opslag en parkeerterrein in gebruik heeft tot begin jaren 90. Daarna wordt het terrein gesplitst met tegen het spoor een nieuw kantoor voor Niemeyer met parkeerplaats, en rond het Badhuis nieuwbouw en een plein. Inmiddels is dit kantoor verkocht en verbouwd tot jongerenhuisvesting.
In de Badstratenbuurt rest van Niemeyer nog het parkeerterrein en de straat met de naam Theodorus Niemeyerstraat.

HET BADHUIS IN DE PERIODE 1879-1886,
BRON: FOTO VAN J.G. KRAMER

Ruimtelijke beleidsregels

Ruimtelijke beleidsregels: Huidig bestemmingsplan

01 Bouwhoogte
Conform huidig bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 18 m toegestaan, met een minimale hoogte van 9 meter.

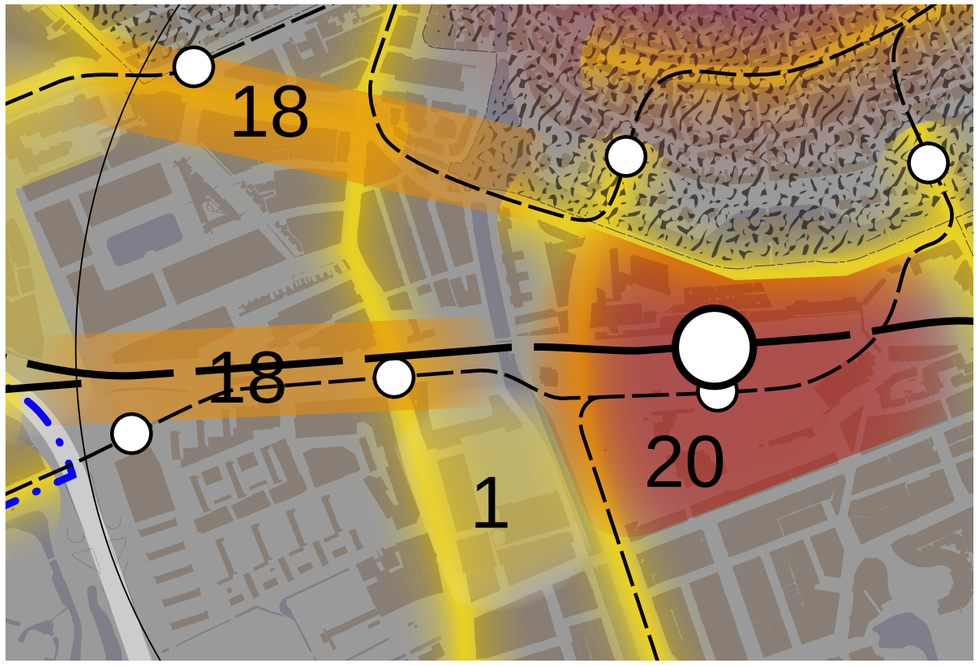




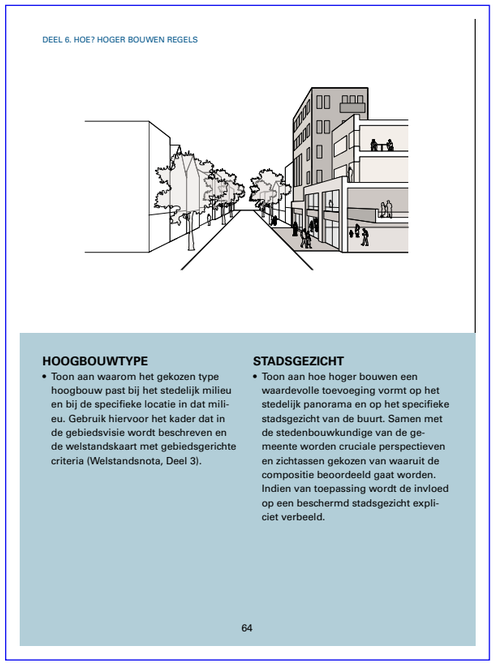
Handboek Hoger Bouwen (uitgave Gemeente Groningen 2024)

Uitleg (geciteerd uit Leeswijzer, p.9)
Het Handboek Hoger Bouwen is een beleidsdocument dat kaders schept voor hoogbouw, of beter gezegd, hoger bouwen in Groningen. Dit document vervangt de Hoogbouwnota (2009). "Deze nota geeft niet aan waar er hoger gebouwd mag worden. De nota geeft aan hoe bouwplannen er uit moeten zien en waar we aanvragen aan toetsen als er besloten wordt om ergens hoger te bouwen."Het doel van dit handboek is om goede planvorming te stimuleren zodat plannen om hoger te bouwen er beter van worden." "Handboek Hoger Bouwen is geen juridisch kader voor nieuwe ontwikkelingen. Bestaande bestemmingsplannen en omgevingsplannen blijven juridisch dus van kracht."

Handboek t.a.v. locatie plangebied
De locatie van het 'Woonensemble' zoals beschreven in dit ontwikkelkader, wordt aangehaald als een ontwikkelmilieu met potentie. Gelegen op de as tussen het Suikerzijde en het Stationsgebied. De locatie van het woonesemble ligt op de overgang tussen het 'Hoog-stedelijke milieu' van het Stationsgebied en het 'Gemengd stadsmilieu' van de Suikeras (18). Het Handboek Hoger Bouwen omschrijft handvaten en regels voor de uitwerking van hoogbouw. Deze regels zijn meegenomen in de stedenbouwkundige massa-uitwerking in dit ontwikkelkader.



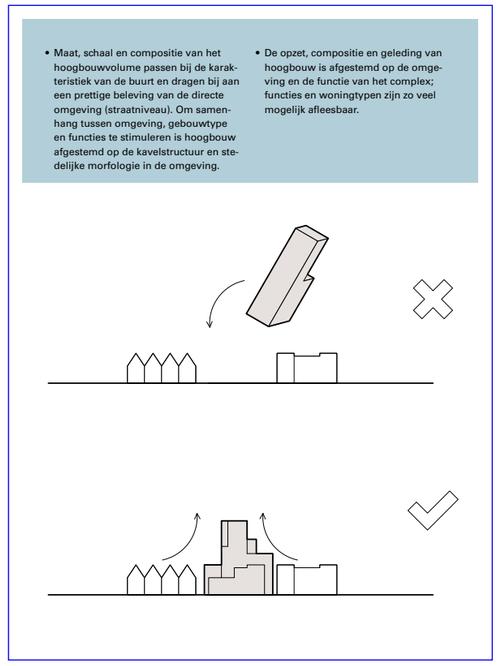
GEMENGD STADSMILIEU 18 = SUIKER-AS


DEEL 6. HOE? HOGER BOUWEN REGELS

HOOGBOUWTYPE
- Toon aan waarom het gekozen type hoogbouw past bij het stedelijk milieu en bij de specifieke locatie in dat milieu. Gebruik hiervoor het kader dat in de gebiedsvisie wordt beschreven en de welstandskaart met gebiedsgerichte criteria (Welstandsnota, Deel 3).

STADSGEZICHT
- Toon aan hoe hoger bouwen een waardevolle toevoeging vormt op het stedelijk panorama en op het specifieke stadsgezicht van de buurt. Samen met de stedenbouwkundige van de gemeente worden cruciale perspectieven en zichtassen gekozen van waaruit de compositie beoordeeld gaat worden. Indien van toepassing wordt de invloed op een beschermd stadsgezicht expliciet verbeeld.

64


- Maat, schaal en compositie van het hoogbouwvolume passen bij de karakteristiek van de buurt en dragen bij aan een prettige beleving van de directe omgeving (straatniveau). Om samenhang tussen omgeving, gebouwtype en functies te stimuleren is hoogbouw afgestemd op de kavelstructuur en stedelijke morfologie in de omgeving.
- De opzet, compositie en geleding van hoogbouw is afgestemd op de omgeving en de functie van het complex; functies en woningtypen zijn zo veel mogelijk afleesbaar.

REGELS VOOR UITWERKEN HOOGBOUW P. 64 EN P.68

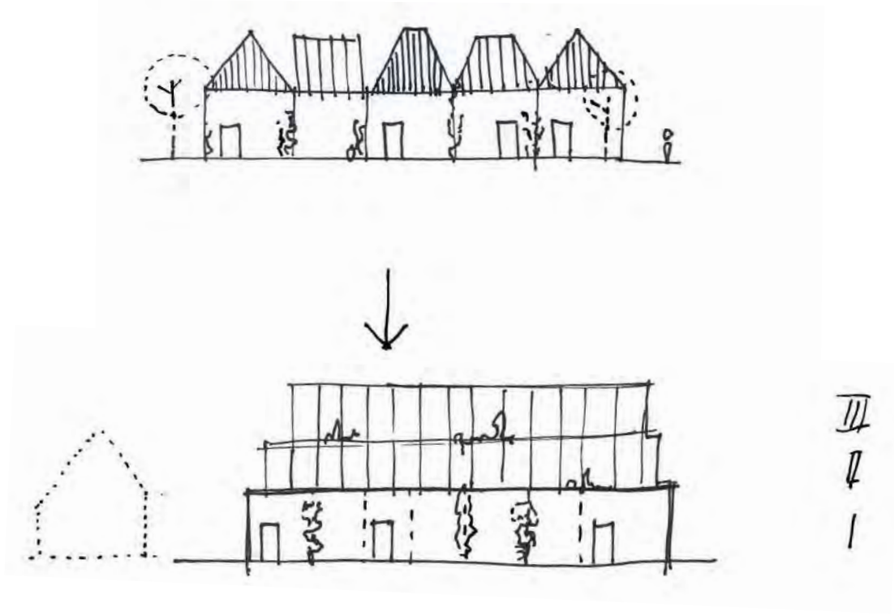


Visie en ambitie

ZOMER 1952, MET HET “LOEZENBAD” OP DE VOORGROND, OP DE ACHTERGROND HET BADHUIS EN HET “HEERENBAD”
FOTO: SJORS VISSCHER, FOTOBEDRIJF PIET BOONSTRA

De toekomstvisie grijpt terug op wat deze plek van oudsher bijzonder maakte. Het Badhuis was een plek waar de stad samenkwam: levendig, sociaal en gedeeld. Deze waarden voel je ook nog in de buurtstraten, gevuld met bankjes en geveltuintjes, waar men naast en met elkaar woont.

Nu is het een parkeerterrein, losgekoppeld van de omliggende woonbuurt. Wij hebben de ambitie die verbinding te herstellen, door woningen toe te voegen, het straatleven te (her)activeren en nieuwe ontmoetingsplekken en voorzieningen te creëren. We willen de stedelijke structuur repareren, aanhelen en aanvullen. Waar buurt en spoorpark samenkomen maken we een levendig kruispunt van wonen, ontmoeten en beleven.



GEÏNSPIREERD OP DE BESTAANDE STRATEN, (HER)ACTIVEREN NIEUWE WONINGEN HET STRAAT- EN PARKLEVEN: UITNODIGEND, SOCIAAL EN GROEN.





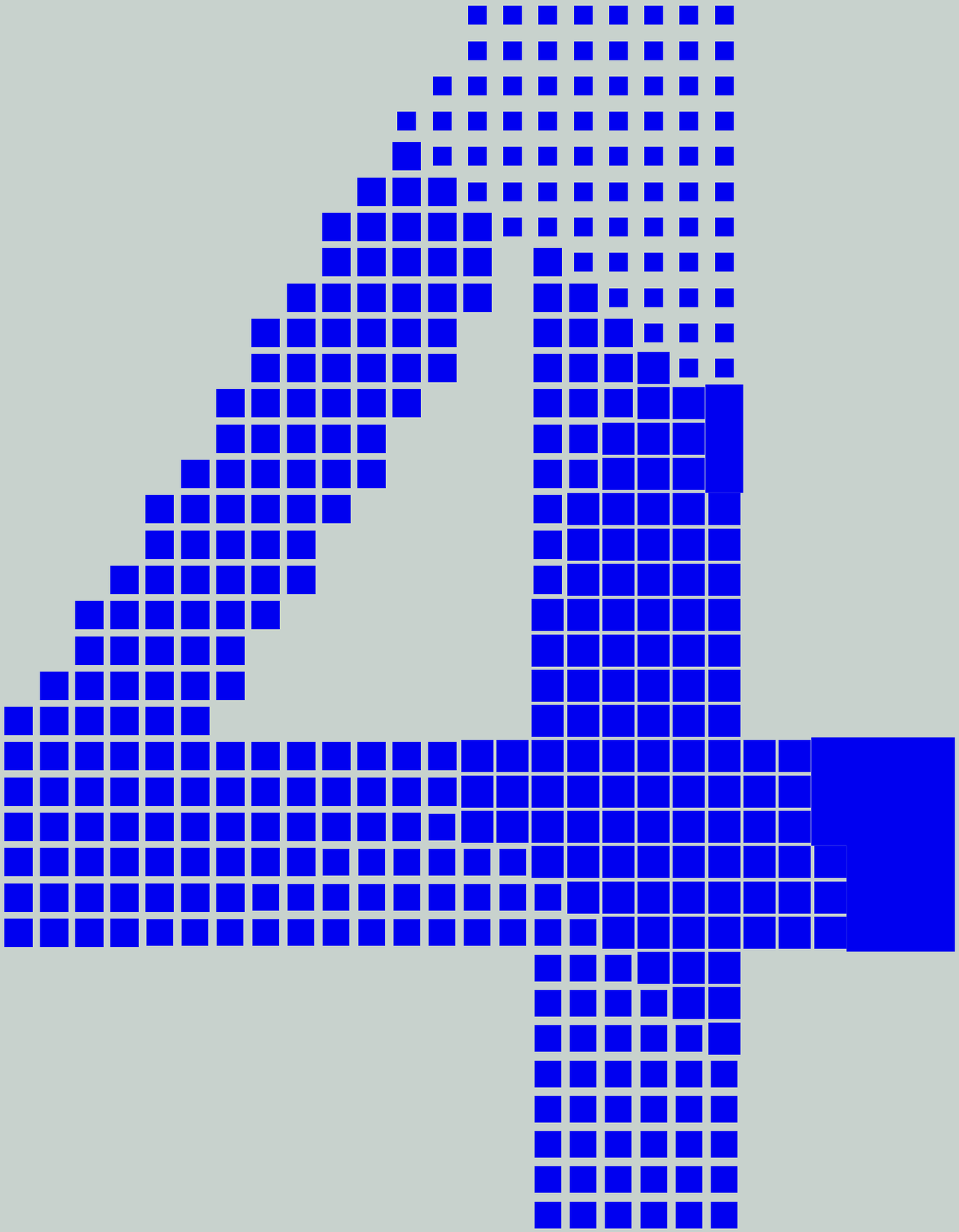
BRON: NICOLAS LAISNE, ARBORATUM



BRON: DORVAL BORY, PLAN COMUN



BRON: SPACEMATTER, WIJLAND



Stedenbouw-kundige basisprincipes

Met de nieuwbouw wordt de Badstratenbuurt gerepareerd en afgemaakt. De verbondenheid met de stad wordt vergroot en de levendigheid van de plek versterkt.

01 Ensemble van drie gebouwen aan het spoor
Door de nieuwbouw niet in 1 solitair, maar in 2 losse gebouwen op te situeren ontstaat een ensemble van 3 gebouwen die de Badstratenbuurt aan het spoor beëindigd. Vanuit de buurt ontstaat 'zicht naar het zuiden'. Visuele en fysieke verbindingen met spoorpark Vanuit het spoorpark past het ritme van de gebouwen in de maat en schaal van het fabrieksensemble en de stationsgebouwen.

02 'Stadsreparatie' van de buurt
De positionering van de nieuwe massa's zoeken de bestaande stedelijke contouren en groeven op. Het vormt een zuidelijke begrenzing voor het Badhuisplein, maakt een centrale zichtas naar het Badhuis vanuit het spoorpark en verlengt de kadewand aan de oostzijde.

03 Een verbonden stukje stad
Op dit moment loopt de Badstratenbuurt dood aan de spoorzijde. De buurt zit opgesloten. Met de nieuwe ontwikkeling van woningen en spoorpark wordt de buurt beter ontsloten. Verbindingen worden op diverse wijzen gemaakt: Fysiek met wandelroutes, groenstructuren en verbeterde fietslogistiek, en sociaal door het situeren van wonen aan de straten en de kade.

04 Kruispunt van stedelijke sferen
Aan de noordzijde vormt de aftrappende laagbouw een begrenzing aan het buurtpark en versterken woningen en buurtvoorzieningen de kleinschalige, buurtgerichte sfeer. Aan de zuidzijde brengen actieve plinten met gedeelde ruimtes levendigheid in het spoorpark. Collectieve plekken voor bewoners zorgen voor continue activatie van het spoorpark, ook in de avonden en weekenden. Aan de oostzijde markeert een hoogteaccent de kruising tussen spoorpark en kanaal. De kade wordt levendiger, en krijgt een stedelijk karakter met wonen en publiek- collectieve plekken in en rondom het gebouw.



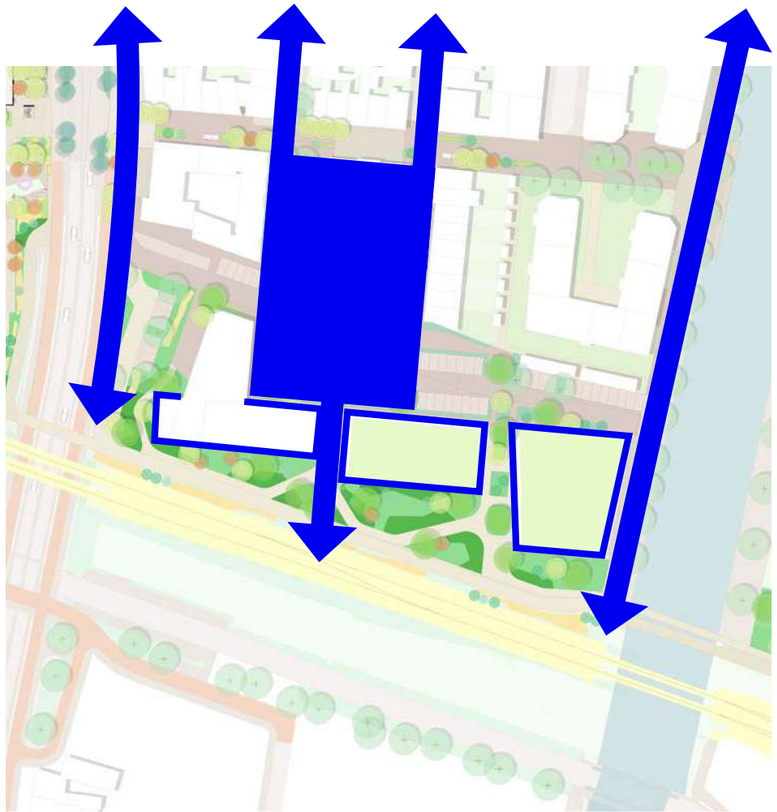
EERDER GETOOND IN VESTIGINGSKADER
MOGELIJKE RICHTINGEN



EEN ENSEMBLE VAN 3 GEBOUWEN



‘STADSREPARATIE’ VAN DE WIJK



EEN VERBONDEN STUKJE STAD



KRUISPUNT VAN STEDELIJKE SFEREN

Stedenbouwkundig richtinggevende onderdelen als basis voor opbouw hoofdvolume



KAVELSGROTTE: 4.101 M2
BEBOUWINGSPERCENTAGE: 49%
FSI: 3.3
BVO: ±13.650 M2

01 Afmaken buurtpark en spoorpark
Rooilijnen aan de noordzijde gelijk leggen aan het buurgebouw maakt een zuidelijke begrenzing van het buurtpark. Het doorzetten van deze rooilijn richting het water zorgt ervoor dat er een heldere straat in oost-west richting ontstaat, die aansluiting zoekt bij het stratenpatroon van de Badstratenbuurt. Aan de zijde van het spoorpark wordt een gestaffelde gevellijn gezocht. Dit betekent dat de diagonale lijn van de Theodorus Niemeijerstraat die het buurtparkje nu afsnijd wordt verlegd. Dit sluit aan bij de sfeer die het spoorpark ter plaatse van de fabriek heeft en zorgt voor een gevarieerde beleving van het spoorpark.

02 Hoofdrichtingen overnemen
Beide volumes nemen de hoofdrichtingen van de buurt over en voeren deze consequent door. Enkel aan de oostzijde stellen we voor de richting op ten minste de eerste bouwlagen als continuüm van de Marwixkade voort te zetten en zo de rooilijn langs de kade te versterken. Door een relatie te zoeken tussen de eerste bouwlagen van de drie bouwblokken en de directe omgeving vindt er reparatie plaats van het stedelijk weefsel en krijgt de buurt een samenhangende beëindiging met een hoogteaccent aan de zijde van het stationsgebied.

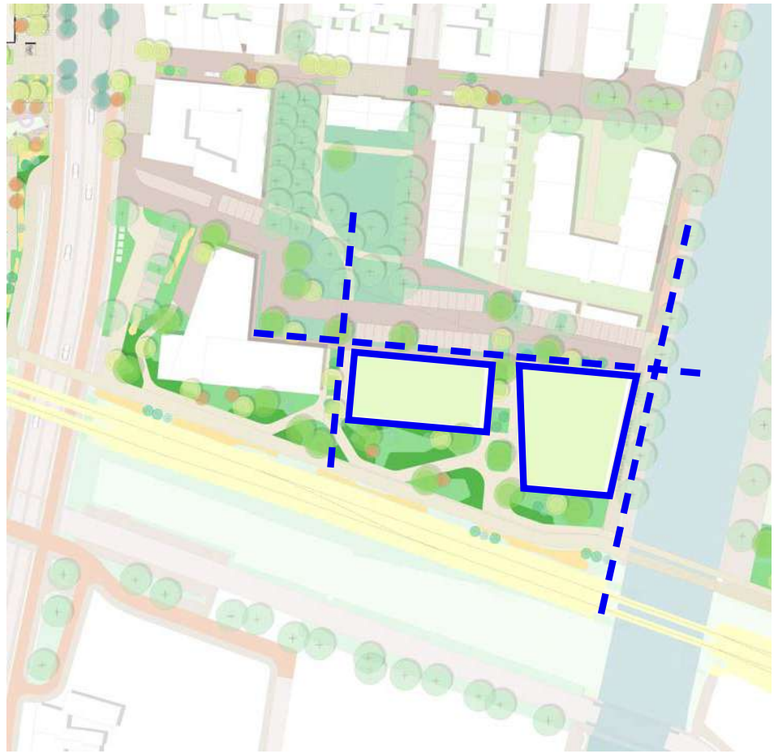
03 Gebouwen oriënteren zich in alle richtingen, qua uitstraling en hoogte
De woongebouwen zijn zodanig georganiseerd dat deze zich in verschillende richtingen oriënteren. Vanuit levendigheid en sociale veiligheid is het van belang dat op een schakelpunt als deze, geen ‘dooie gevels’ ontstaan. Het middelste volume oriënteert zich levendig naar zowel het buurt- als spoorpark. Het hoekgebouw richt zich zowel naar het kanaal als dat het 'ogen en oren' naar het park heeft. Wat betreft hoogte zoekt het **middelste gebouw** met 6 lagen (19,5 m) in hoofdmaat aansluiting bij het naastgelegen bestaande gebouw. Deze hoogte past bij de gebouwen aan het Spoorpark, en maakt het mogelijk om in massaopbouw te geleden om aansluiting te vinden bij de buurtschaal.
Het **hoekgebouw** bevindt zich op het scharnierpunt van drie gebieden: de Badstratenbuurt, het Spoorpark met de tegenovergelegen Grunobuurt, en het stationsgebied. Het fungeert als een sculpturaal vormgegeven massa die in staat is te reageren op drie stedenbouwkundige schalen en deze samenbrengt in één gebouw. Om die reden wordt ‘type 3’ uit de hoogbouwcatalogus van het Handboek Hoger Bouwen voorgesteld: ‘Hoogbouw als Bouwblokcompositie’. Hetzij bescheiden(er) in omvang. Dit resulteert in een krachtig, sculpturaal en herkenbaar volume dat ruimtelijk is afgestemd op de stedelijke context en zich tegelijkertijd richt op de straat.
Het gebouw is opgevat als een ruimtelijke drietrapsraket: één architectonisch volume dat fungeert als oriëntatiepunt in het Spoorpark en langs het kanaal, en zich voegt in de reeks van afzonderlijke gebouwkorrels aan het park. Op straatniveau sluit het gebouw aan bij de Badstratenbuurt door de kadewand voort te zetten. Daarnaast vormt het een opmaat naar de hoogteontwikkeling aan het Spoorpark en de Grunobuurt aan de overzijde. De laatste stap in de massaopbouw is een hoogteaccent van 50 meter, waarmee het gebouw aansluiting zoekt bij het stationsgebied.



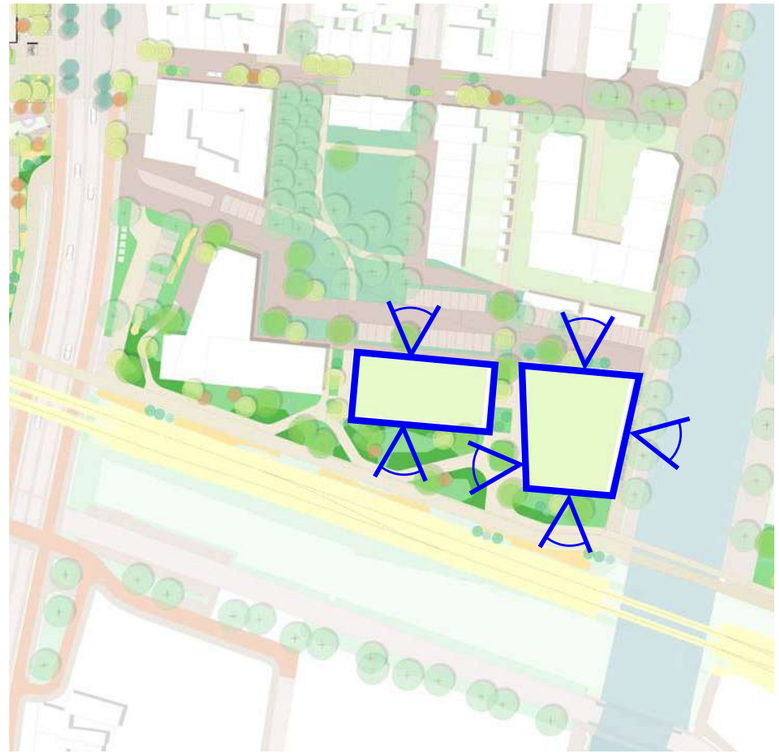
REGELS VOOR TYPE 3 VANUIT HET HANDBOEK “HOGER BOUWEN” P.55



01 AFMAKEN BUURTPARK EN SPOORPARK



02 HOOFDRICHTINGEN OVERNEMEN

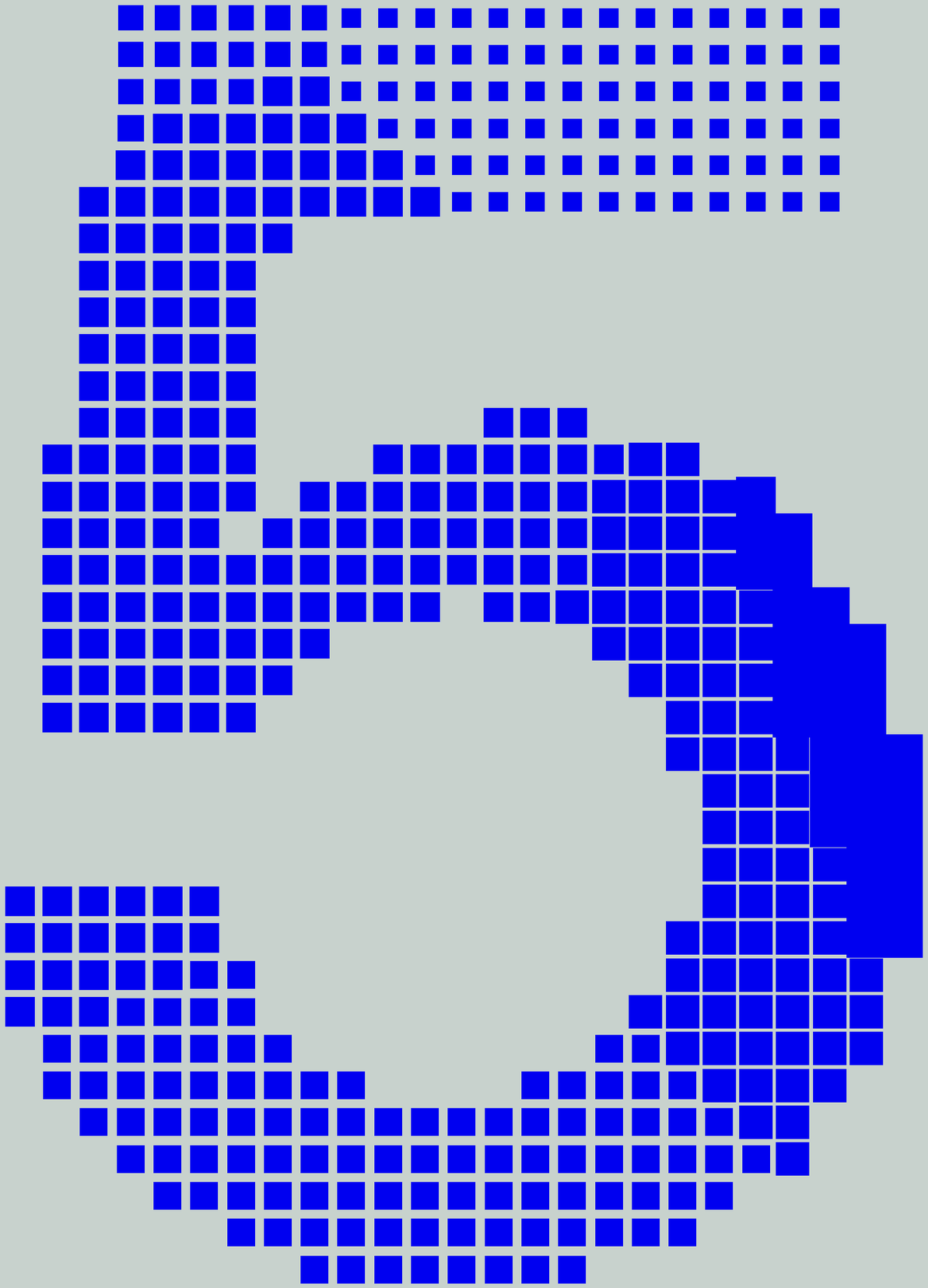


03 GEBOUWEN ORIËNTEREN ZICH IN ALLE RICHTINGEN, QUA UITSTRALING EN HOOGTE

Stedenbouwkundige plankaart

De richtinggevende onderdelen zijn verwerkt in een integrale plankaart waarbij posities van de nieuwe gebouwen zijn geprojecteert in een nieuw landschapsontwerp. Voor toelichting van dit landschapsontwerp wordt verwezen naar onderdeel B van het ontwikkelkader.

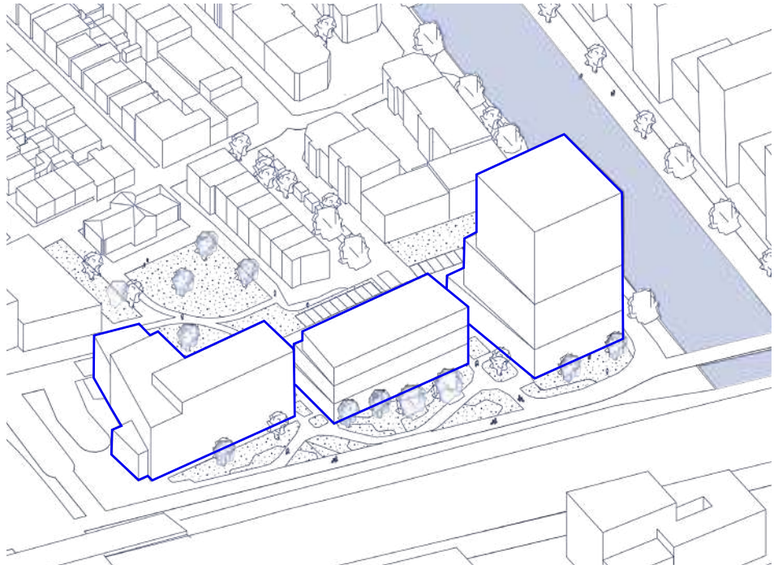


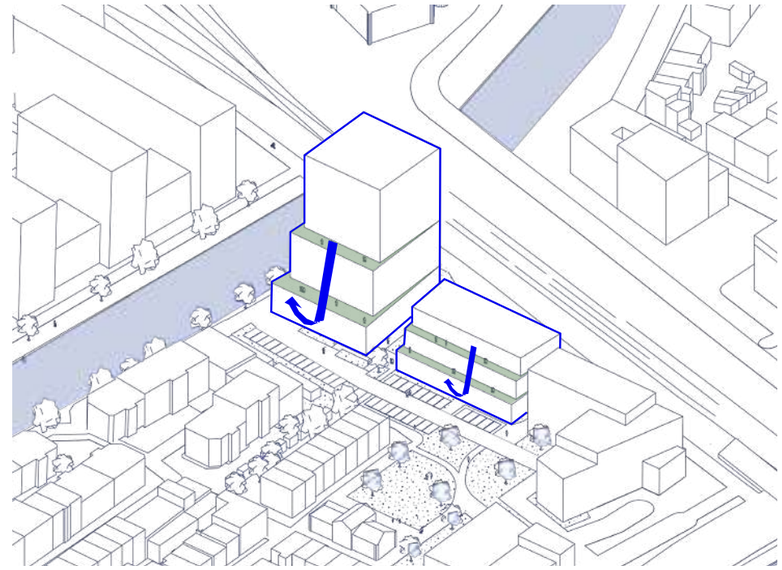


Beschrijving nieuwbouw volume

Beschrijving nieuwbouw volume

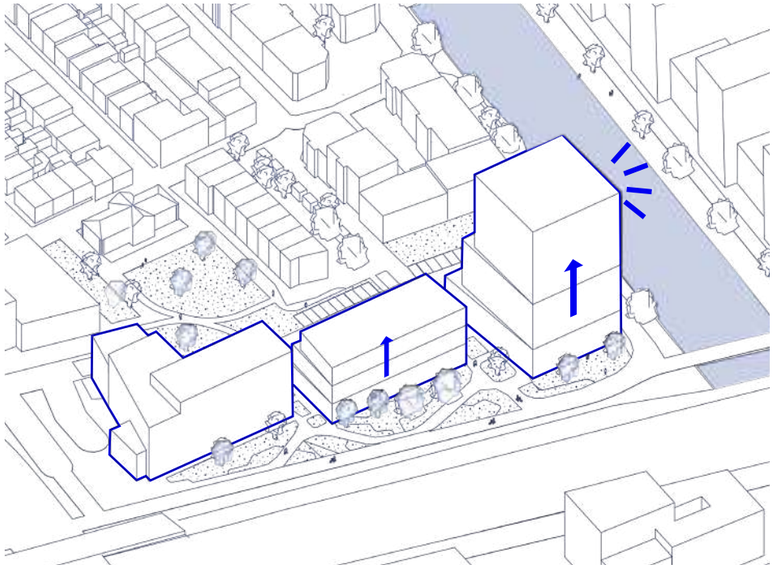
Nieuwe volumes die zich verhouden tot de Badstratenbuurt en tegelijkertijd bijdragen aan de stedelijke ontwikkelingen aan het spoor. De massaopbouw kent meerdere gezichten. Enerzijds trapsgewijs en geleidelijk oplopend vanuit de Badstratenbuurt, anderzijds een nieuw stedelijk herkenningspunt in het spoorpark.

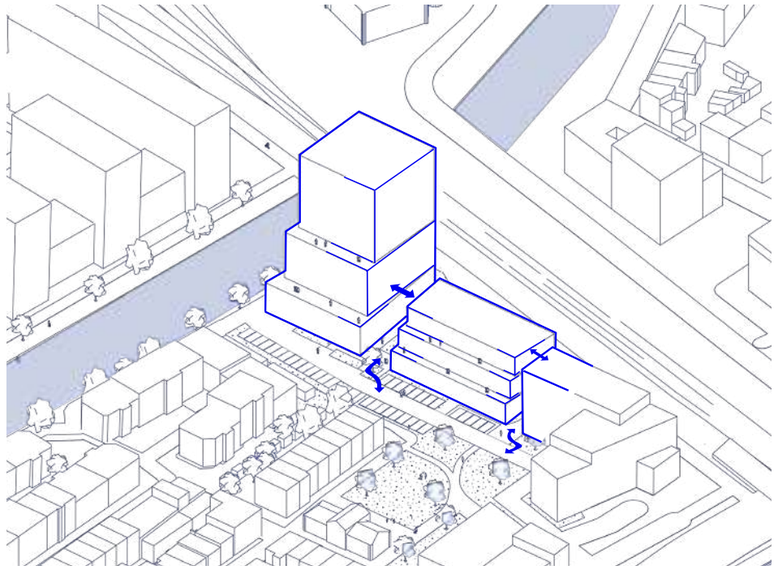


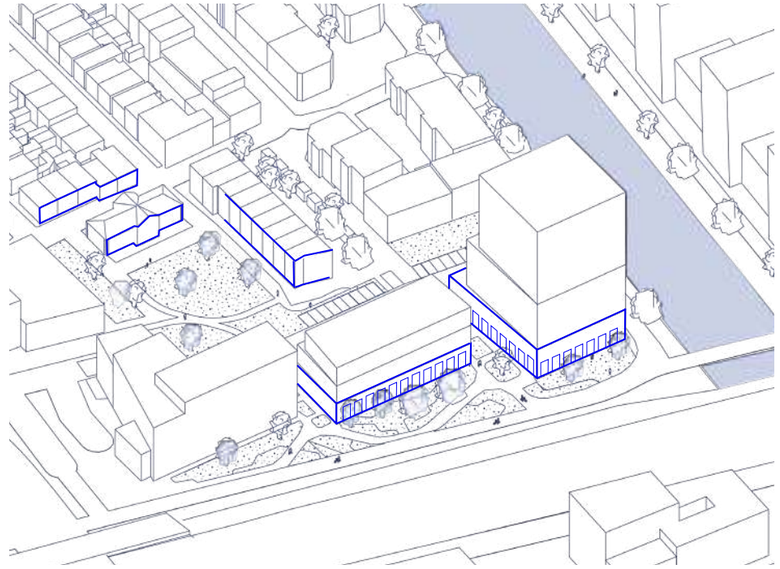


01 Ensemble hoofdopzet
Door niet 1, maar 2 nieuwbouwvolumes toe te voegen ontstaat een ensemble van 3 gebouwen die de zuidzijde van de Badstratenbuurt vormt. In maat en schaal is een evenwicht gezocht met daarbinnen voldoende variëteit in hoogte en breedte.

02 Trapsgewijs naar de buurt
Beide volumes bewegen zich trapsgewijs weg van de buurt. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van massa's waarmee de schaalsprongen tussen bestaande woningen en hogere nieuwbouwvolumes mogelijk worden gemaakt. Het weg-bewegen van volumes geeft het gevoel van licht en lucht aan de buurtzijde. De bestaande groenstructuren in de buurt kunnen door de vertrapping in driedimensionale zin doorlopen op de gebouwen.



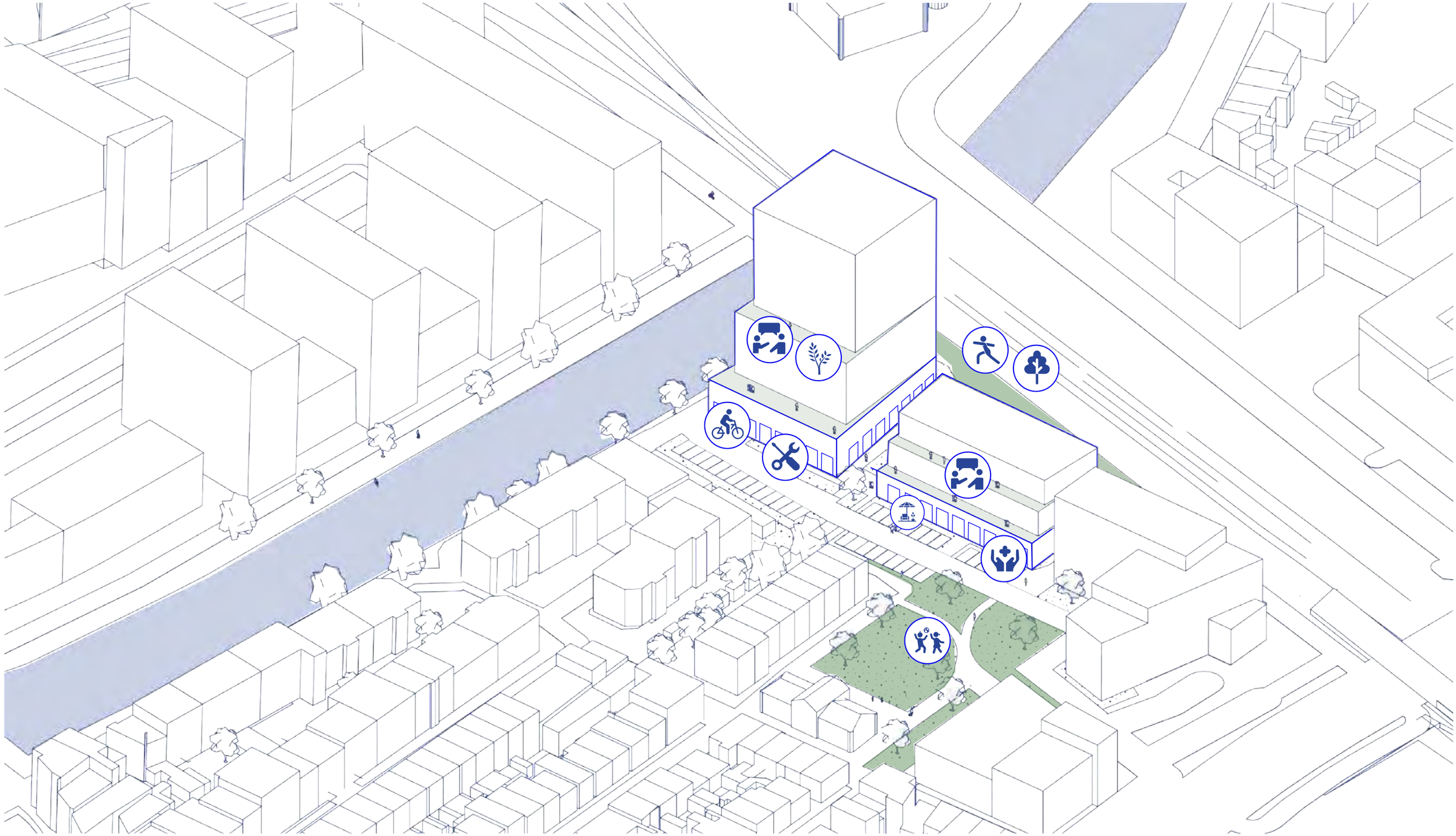




03 Heldere stedelijke blokken aan het spoor
Aan de spoorzijde landen de bouwvolumes op een heldere en eenduidige manier in het Spoorpark. Het middenvolume zoekt aansluiting bij het naastgelegen volume, de fabrieksgebouwen en de Grunobuurt. Proportioneel sluit het hoekvolume hier op aan. De massaopbouw daarvan is is opgevat als een sculpturaal vormgegeven ‘drietrapsraket’: die zich naast het Spoorpark, verhoudt tot de lagere Badstratenbuurt en hoogte in het stationsgebied. Om die reden wordt ‘type 3’ uit de hoogbouwcatalogus van het Handboek Hoger Bouwen voorgesteld: ‘Hoogbouw als Bouwblokcompositie’. Hetzij bescheiden(er) in omvang: een herkenbaar volume, dat ruimtelijk is afgestemd op de stedelijke context en zich tegelijkertijd richt op zowel de straat als het park.

04 Verjongende tussenruimtes
In de tussenruimtes worden de gebouwmassa’s geleed en naar boven toe verjongd. Dit brengt enerzijds een aangename en menselijke schaal in de doorgangen en vergroot anderzijds licht en lucht tussen de volumes. Vanuit deze sculpturaliteit wordt de wandwerking naar de buurt op hoogte doorbroken.

05 Expressieve plintlaag voor een uitgesproken straatmilieu
De eerste twee a drie lagen vormen een expressieve vormgegeven plint. Deze zorgt voor aansluiting aan de buurtzijde en geeft schaal aan de kade en spoorpark.
In architectuur is de plint uitgesproken aangezet. Een herkenbaar vormgegeven drager waarbinnen divers programma een plek krijgt, waarin veel aandacht is voor de ruimtelijke overgangen van publiek naar openbaar en die blijvend kan anticiperen op programmering, levendigheid en voeding naar de buurt.

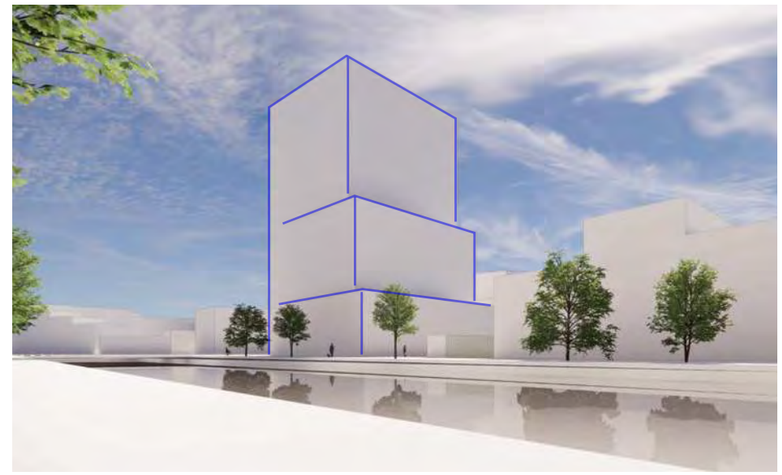


Stedenbouwkundige massa opbouw

Indicatieve stedenbouwkundige massa



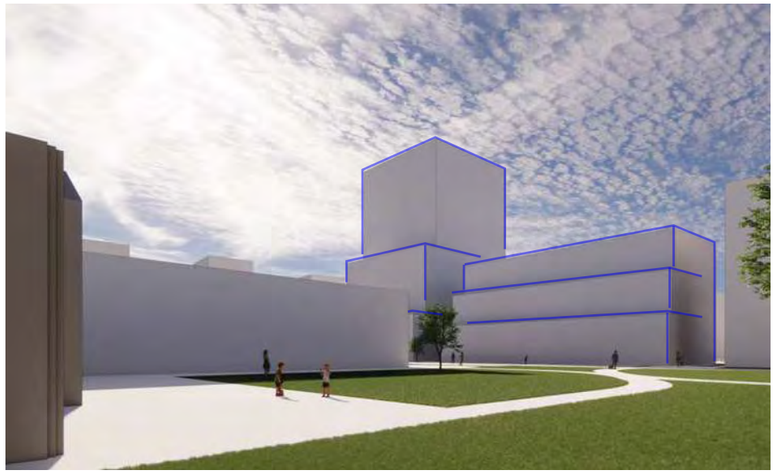
1. VANUIT SPOOR KIJKEND NAAR STATIONSGEBIED



2. VANAF OVERLIGGENDE KADE RICHTING SPOOR



3. VANUIT ENTREE WIJK (NAAST DE PLUS)



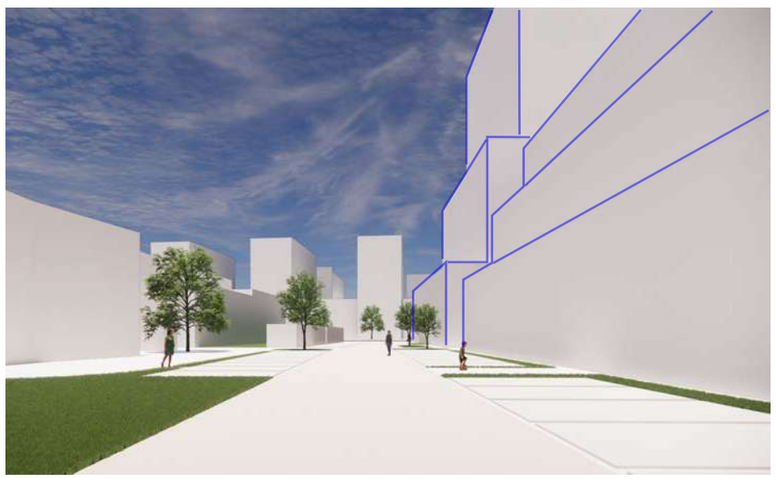
4. VANAF WESTERBADSTRAAT (NAAST BADHUIS)



5. VANAF STATION VOOR DE FIETSBRUG



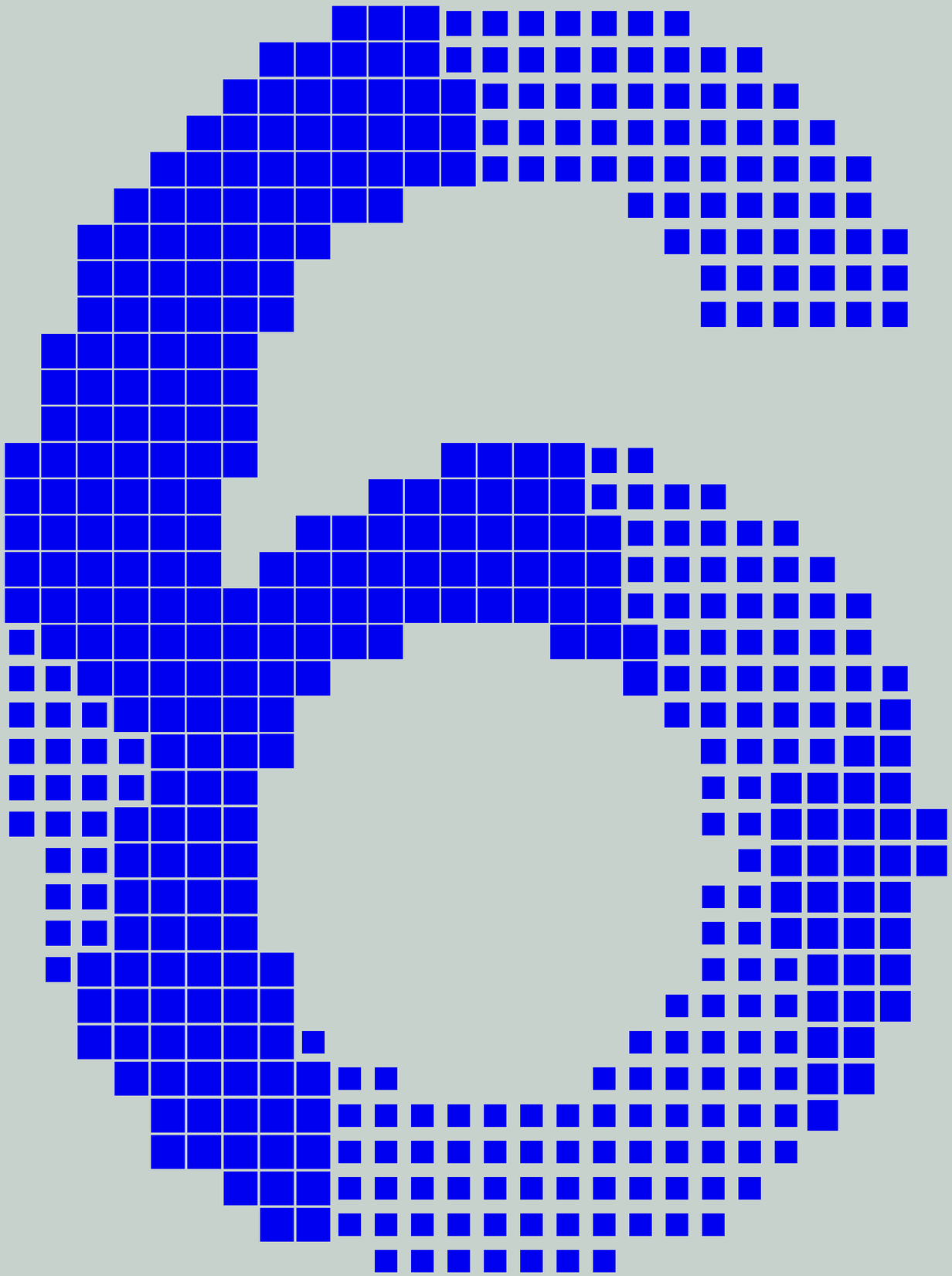
6. VANAF OOSTERBADSTRAAT (NAAST BADHUIS)



7. VANUIT THEODORUS NIEMEYERSTRAAT (NIEMEYERZIJDE)



8. VANUIT THEODORUS NIEMEYERSTRAAT (KANAALZIJDE)



Ambitie beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit

Het bestaande beeld rondom de locatie is dualistisch. Enerzijds die van de voormalige schippershuisjes, charmant, 2 laags met kap, met levendige straatjes en kenmerkende voortuintjes. Anderzijds grootstedelijkere gebouwen nabij het station en het Niemeyer complex. De beeldkwaliteit wordt door beide sferen gevoed en vormt samen een aangenaam, verrassend en levendig palet.

De nieuwe woongebouwen mogen dan proportioneel groter zijn dan de voormalige schippershuisjes in de Badhuisstraten, qua levendigheid en beeld bouwen we voort op deze kwaliteiten en sfeer. Sculpturale gebouwmassas, met open gevels waarin het wonen de sfeer bepaald. Voordeuren aan de straat, gevelgroen en tactiele materialen. In alles ademen de nieuwe blokken dat ze woongebouwen zijn.

In uitstraling sluit het palet van sfeer en materialiteit tegelijkertijd aan bij de sfeer aan het spoorpark, en in het bijzonder het Niemeyer complex. Het materialenpallet dat in de basis is geinspireerd op vanuit de Badstratenbuurt wordt uitgebreid en zoekt aansluiting bij de collage van materialen en aangename contrasten van het fabrieksterrein.



INSPIRATIE BADSTRATENBUURT: LEVENDIGE STRAATJES



BRON: DELVA - HOOGTE KADIJK



INSPIRATIE BADHUIS



BRON: KLEIHUES + KLEIHUES, MUNSTER

STRAATLEVEN, BAKSTEEN EN GROEN: WOONSFEER



BRON: PAUL DE RUITER, KRALINGEN



INSPIRATIE FABRIEK: COLLAGE MATERIALEN, BRON: ABSENT MATTERS



AANGENAME CONTRASTEN VAN ZWARE- EN LICHTE MATERIALEN



BABIN RENAUD, PARIJS



STUDIONINEDOTS, WISSELSPOOR



INSPIRATIE VERANDA HUIS

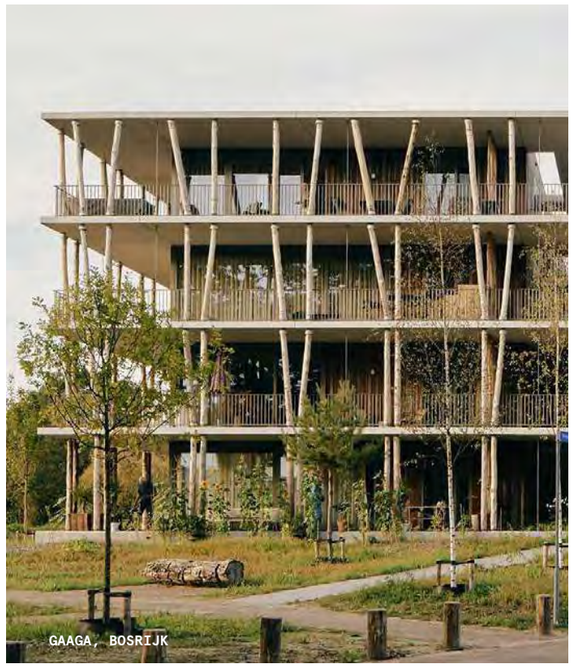


KOW, BOOMHOF

EIGENTIJDSE VERANDA'S EN TOEPASSING HOUT

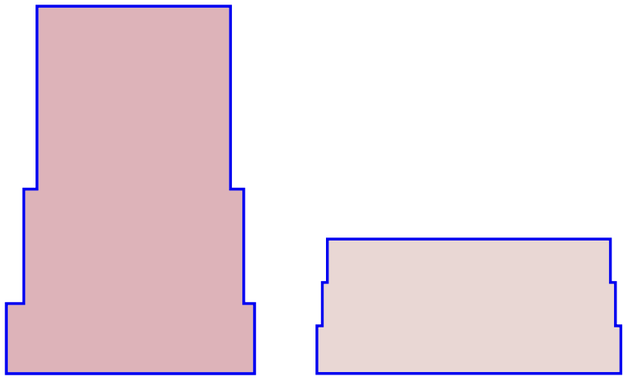


THAM & VIDEGRAD, PARIJS

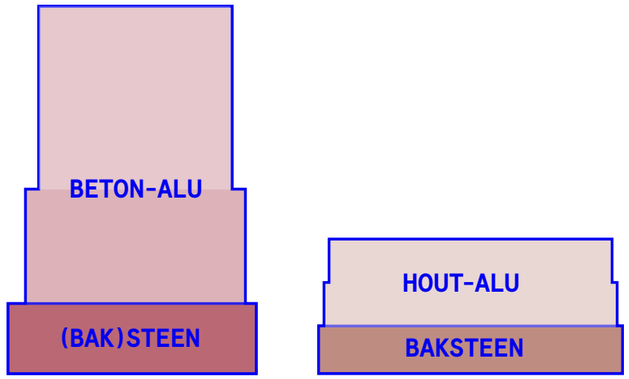


GAAGA, BOSRIJK

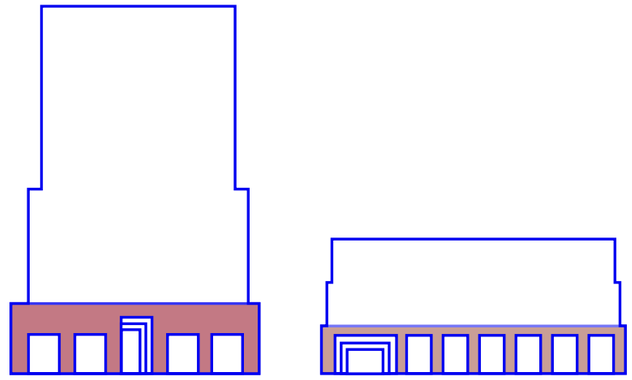
Beeldkwaliteit principes



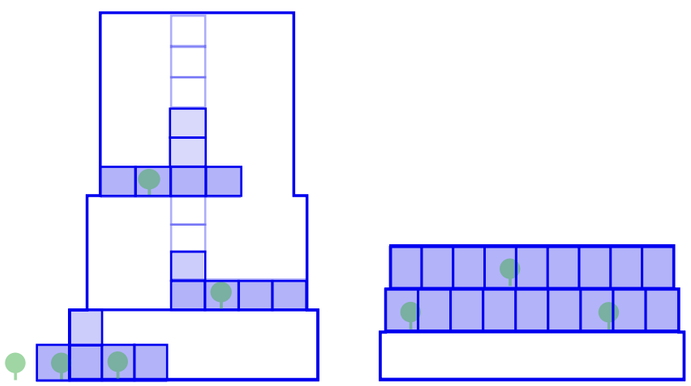
01 Sculpturaal: 1 hoofdtint per gebouw
Elk gebouw krijgt eigen duidelijke hoofdtint. Versterkte sculptuur- en ensemblewerking. Kleurtinten binnen hetzelfde palet: warm rood-bruin, aansluitend bij de tinten uit de badstratenbuurt



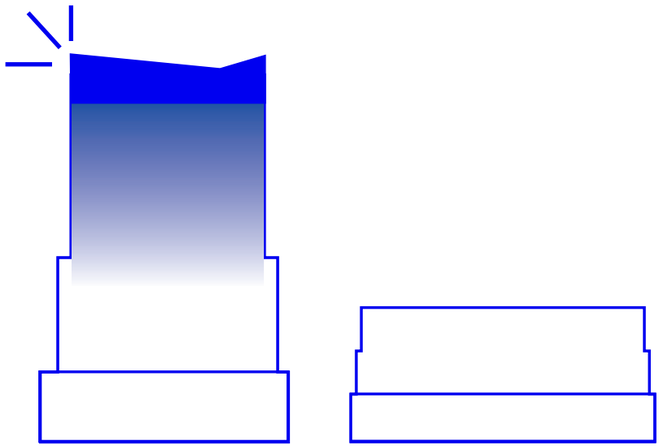
02 Palet binnen tint: meerdere materialen mogelijk
Binnen dezelfde kleurstelling per gebouw zijn toepassing en combinaties uit het materialenpalet mogelijk: baksteen/beton, hout of aluminium. De plintlaag vormt een duidelijke basis, met daarboven mogelijke afwijking(en). Een doorvertaling van 'een huis met kap'



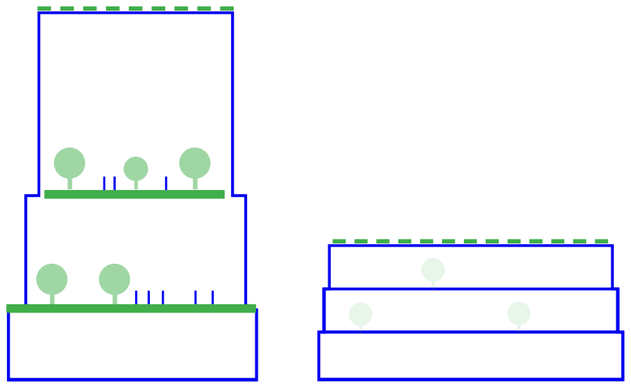
03 Onderbouw: expressief(bak)steen
Onderbouw in (bak)steen: tactiel, zwaar, aansluitend bij de buurt en met detail vormgegeven door expressie in vorm en behandeling. Afleesbare ritmes van grondgebonden woningen brengt de buurtschaal terug in de nieuwbouw.



04 Opengewerkte structuren en veranda's
Geïnspireerd op de veranda's van het badhuis: Opengewerkte structuren brengen leven, groen en mensen: leefgalerij (lage volume) en collectieve binnen/buitenruimes (hoge volume)



05 Architectonisch afleesbare beeindiging hoogteaccent
In de nadere uitwerking van de verschijningsvorm wordt gezocht naar een architectonisch verbijzonderde beeindiging.



06 5e gevel als groen mee-ontworpen
De aangegeven daken ter plaatse van de massa-sprongen van het hoge volume worden geactiveerd als groene buitenruimtes. De bovenst-gelegen daken van beide gebouwen worden ingezet voor waterbuffering en groen.

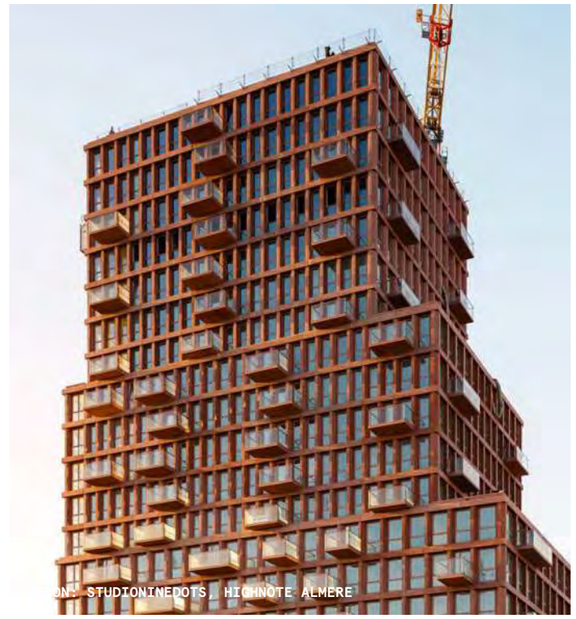
Beeldkwaliteit

01 Sculpturale gebouwvormen die het wonen vieren
In tegenstelling tot het bestaande Cascade-complex aan de oostzijde van de Badstratenbuurt, maken we sculpturale woongebouwen met vertrappingen, geleding en sprongen. Geen blokken, maar verfijnde massa's die optrappen en verjongen. Dit levert in beeld silhouetten op die veranderen naar gelang je om de gebouwen heen beweegt, en ze herkenbaar maken. De gevels hebben diepte en een (overhoekse) open uitstraling. Je voelt en ziet dat er hier gewoond wordt. De sprongen in massa kunnen dienst doen als (collectieve) buitenruimtes en dragen aan dat beeld bij, evenals dat franse balkons of leefgalerijen dat doen.

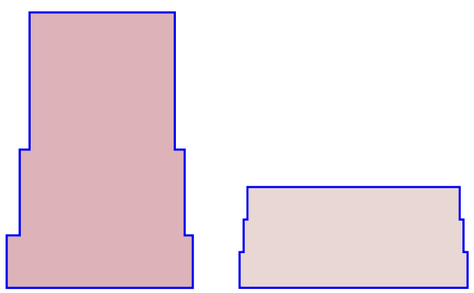
Thema's:
- Afleesbare massa in hoofdvorm
- staps-/trapsgewijs
- Sculpturaal
- Herkenbaar silhouette
- Maat en schaal van buurtgebouwen
- Levendig, open en alzijdig



BRON: THAM & VIDEGRAD, PARIJS


BRON: STUDIONINEDOTS, HIGHNOTE ALMERE


BRON: MULDER ZONDERLAND, FILIGRANE



Planbeschrijving
woonensemble

Ambitie
beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit

02 Palet binnen dezelfde tint: Materialiteit die geschiedenis en toekomst samenbrengt

Het palet van materialen is ingegeven uit de directe omgeving en brengt verschillende sferen samen. Baksteen legt een vanzelfsprekende relatie met het karaktervolle badhuis, de schipperswoningen en de iconische Niemeyerfabriek. Tegelijkertijd zorgt het voor een harmonieuze aansluiting bij de architectuur van de Badstratenbuurt.
Het gebruik van hout verwijst naar de oorspronkelijke veranda's en paskamers van het badhuis, en voegt een warme, natuurlijke en duurzame laag toe aan het ontwerp. Daarmee benadrukken we onze ambitie: de ontwikkeling van een groene, en toekomstbestendige buurt. Naast (zware) taktiele materialen wordt het contrast gezocht met lichte (en reflecterende) materialen als aluminium. Licht naar de fabrieksgebouwen en een aangename en verzachtende sfeer naast het baksteen en hout

Thema's:
- Spel van zwaar/licht en van tactiel/glans
- Eerlijke materialen, eerlijk toegepast
- 1 basistint per gebouw, maar combinaties van materialen mogelijk









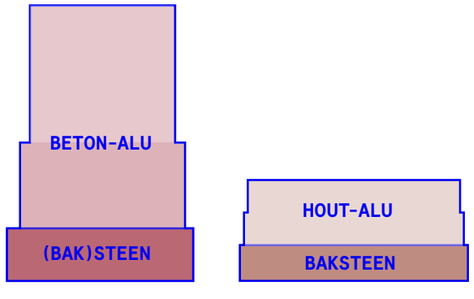












Beeldkwaliteit

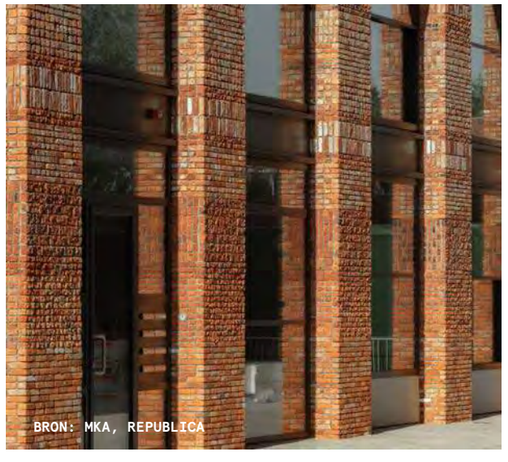
03 Expressief vormgegeven plinten in (bak)steen
De eerste twee a drie bouwlagen vormen gezamenlijk de gebouwplinten. Hier ervaar je de gebouwen op ooghoogte. Zoals de 19e eeuwse schipperswoningen gezamenlijk een karaktervolle straatwand vormen, zo zoekt de nieuwbouw op haar eigen manier naar een expressieve vormgeving van de plint. Geïnspireerd op de Badstraten, vormen de plinten eigentijdse voortzetting hiervan. Vormgeving, materialiteit, groen, programma en overgangsruimtes komen hierin integraal samen. Hier geen platte gevels met glasvlakken (of dichte wanden) over de gehele lengtes. In de vormgeving is aandacht voor een passende schaal en ritmiek, verbijzondering in materialiteit en detaillering. De plinten als monumenten voor de toekomst, robuust vormgegeven om veranderingen in gebruik en programma aan te kunnen.

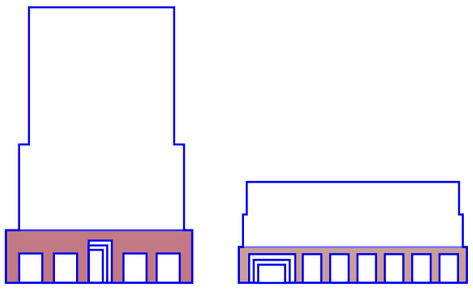
Thema's:
- Herkenbare vormgeving
- Expressies en tactiliteit
- Opvallend en uitnodigend
- Grens binnen-buiten opgeheven


BRON: POWERHOUSE E.A., VRIJHAVEN


BRON: KAM, PORT ZAANDAM


BRON: VMX, TIC TAC TOE


BRON: MKA, REPUBLICA



Beeldkwaliteit

04 Eigentijdse veranda's en open structuren
Geïnspireerd op de (afgebroken) veranda's van het badhuis en de omkleedruimtes van het zwembad, hebben de gebouwen een grote mate van openheid. Geen gesloten blokken, maar transparante woongebouwen die het beeld communiceren van toegankelijkheid en leefbaarheid. Bewoners en het wonenworden zichtbaar en hun bewegingen draagt bij aan de (sociale) buurtdynamiek. In het lage volume kan dit tot uiting komen in de vorm van open leefgalerijen en een opengewerkte ontsluiting. In het hoge volume kan dit tot uitdrukking komen in de relatie tussen park en plint, evenals in het openwerken van verkeersruimtes.

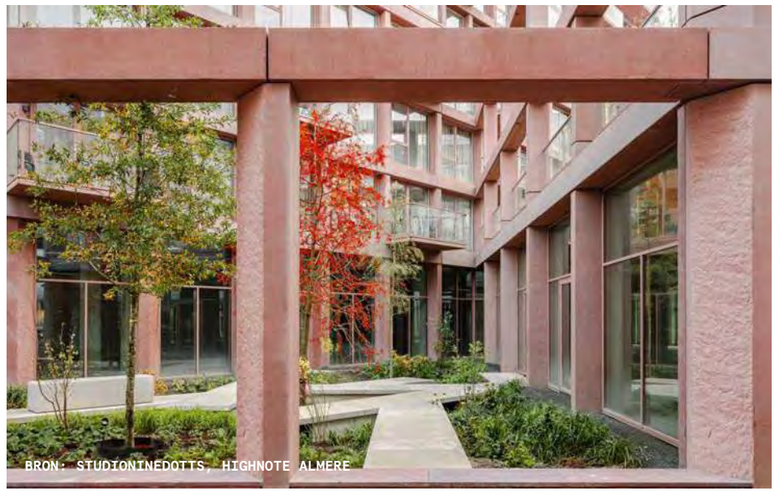
Thema's:
- Leefgalerijen (lage volume)
- Definieren en kaderen van (buiten)ruimtes rondom de gebouw en duiden van (collectieve) plekken
- Openwerken plintlaag voor interactie en overgang binnen-buiten
- Overgangen binnen-buiten
- Ruimtelijke relatie tussen beide gebouwen (opengewerkte stedelijke wand)





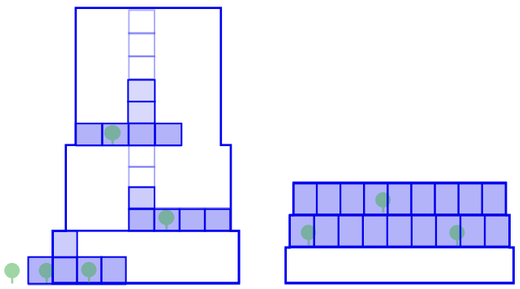












Planbeschrijving
woonensemble

Ambitie
beeldkwaliteit

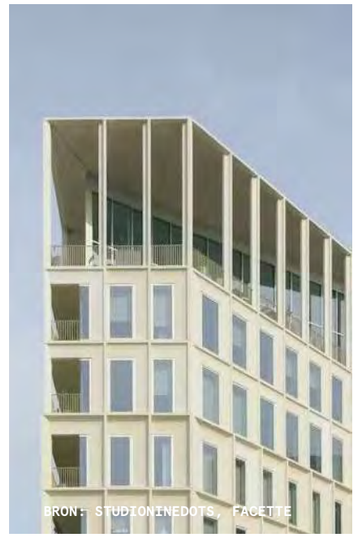
Beeldkwaliteit

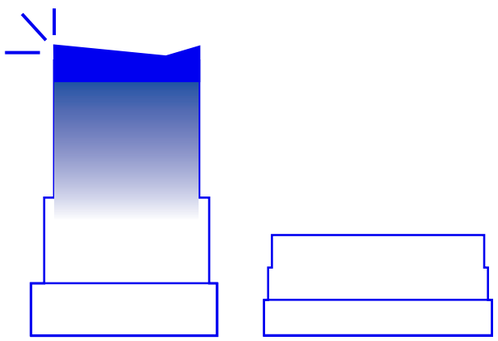
05 Architectonisch afleesbare beeindiging hoogbouw
Het hoekgebouw wordt gekenmerkt door de optrappende massa, waar een liggend volume trapsgewijs overgaat in een staand volume. Voor de leesbaarheid van deze massa-opbouw wordt voorgesteld om de beeindiging van de hoogbouw als voortzetting hiervan te zien en niet of slechts beperkt aan te tasten. Het accent van de beeinding wordt daarentegen gezocht in de architectonische verbijzondering van de laatste lagen. Leesbaar en voortkomend vanuit de vormentaal van de architectuur wordt in uitstraling, ritmiek en / of gebruik architonisch afleesbare beeindiging gemaakt .


BRON: AARHOF FRICK, PARK


BRON: O'DONNELL, THE PROW STRATFORD


BRON: VMX, TIC TAE TOE


BRON: STUDIONINEDOTS, FACETTE



Planbeschrijving
woonensemble

Ambitie
beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit

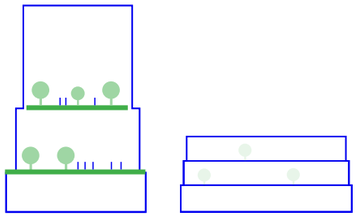
06 De 5e gevel als collectieve buitenplekken
Daar waar de massa van het hoger gelegen volume terugtrapt, worden de daken geactiveerd en vergroend. Deze plekken fungeren als collectieve buitenruimtes voor de bewoners van het gebouw.


BRON: INSPYRIUM, CUIJK


BRON: BIG, HQ SUITSUPPLY


BRON: BIG, HQ SUITSUPPLY


BRON: INSPYRIUM, CUIJK



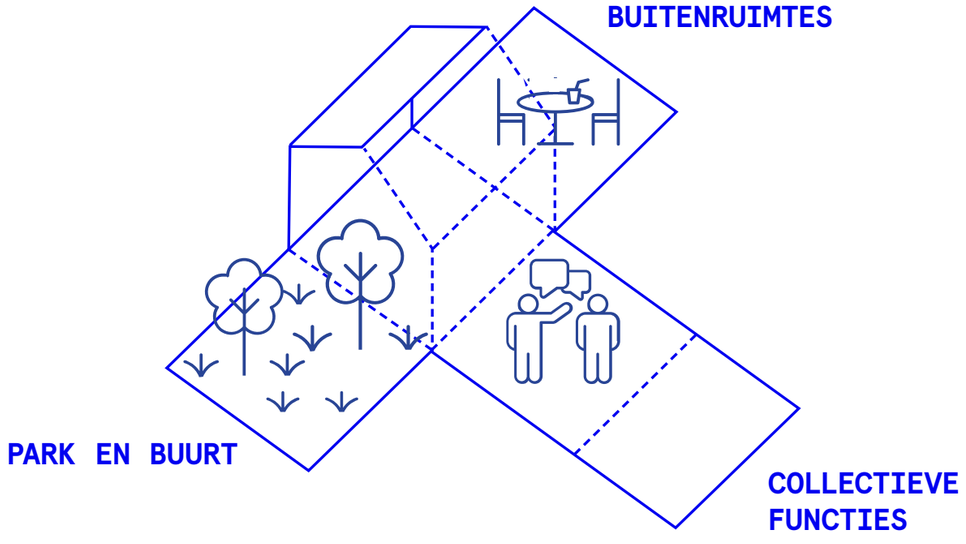
Programma en woonconcept

Woonconcept: Klein huis, groot wonen.

Context en doelgroepen
De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor jongvolwassenen en young professionals in Groningen. Binnen deze groep van HBO-, WO- en MBO-afgestudeerden groeit de behoefte aan betaalbare en kwalitatieve woonruimte. Maar de krapte op de woningmarkt en hoge inkomenseisen van middenhuur blokkeren hun toegang tot de woningmarkt. Vooral voor MBO-afgestudeerden is dit een nijpend probleem. In de huidige markt stuitten zij op kleine, dure woningen, (ver) boven de liberalisatiegrens, én lange wachttijden voor met name de sociale huurwoningen.
We onderzoeken daarnaast graag een verbreding in de doelgroepen, die ook het woonconcept 'klein huis, groot wonen' omarmen. Dit kunnen bijvoorbeeld gezinswoningen zijn op de begane grond, of gelijkvloerse appartementen voor ouderen. Zo ontstaat er een woongebouw dat de buurt weerspiegelt en een mix van bewonersgroepen huisvest. De gedeelde voorzieningen moedigen sociale interactie in het gebouw en de buurt aan.

Klein huis, groot wonen.

Dit concept draait om betaalbare, compacte meerkamerappartementen met een bandbreedte in oppervlakte van <50 m2 tot 100 m2 GO. Dankzij functioneel ontwerp en slimme inrichting blijft het comfort behouden. Wanneer we een groot deel van de kleinere appartementen onder 50 m2 GO aanbieden onder de sociale huurgrens, blijven de woningen betaalbaar zonder dat ze inboeten op kwaliteit. 10% van de vloeroppervlakte van het woongebouw wordt ingezet voor collectieve voorzieningen zoals een tuin, werkplaats, sportschool, bioscoop en gameroom welke het wooncomfort versterken en de sociale interactie bevorderen. Voor de binding met de buurt onderzoeken we daarnaast de behoefte of zij hier ook gebruik van willen maken.



Co-living: flexibiliteit en community
Flexibele huurcontracten maken het mogelijk om eenvoudig van appartement te wisselen of woonruimte aan te passen. Het concept stimuleert co-living door de mix van privé en gedeelde ruimtes. De gedeelde voorzieningen en de community gerichte aanpak bevorderen een gevoel van saamhorigheid; ideaal voor bewoners die sociale interactie zoeken.

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid
De ligging dichtbij centrum en station en de behoeftes van de doelgroepen sluiten aan bij de trend van autovrij wonen. Het gebouw wordt duurzaam ingericht met energiezuinige installaties en flexibele indelingen, zodat appartementen in de toekomst eenvoudig aangepast en/of samengevoegd kunnen worden.

Synergie met de Niemeyerlocatie
De combinatie van wonen en werken maakt dit project uniek. De nabijheid van de Niemeyerfabriek, die zich richt op digitale innovatie en (jong) talent, versterkt de verbinding tussen co-working en co-living. Dit creëert een levendige omgeving waar wonen, werken en sociale interactie centraal staan. Door een divers aanbod van woningtypes en gedeelde voorzieningen ontstaat een duurzame en inclusieve leefomgeving.


BRON: BETA, SANT ADRIA DEL BESOS


BRON: BOLTSHAUSER- HOLZHOCHHAUS


BRON: SPACE&MATTER, WIJLAND


BRON: E45 KOOPERATIVE


BRON: CLARA COUSIN


BRON: MR PORTER, SEOUL

MWPO Studioninedots CAMPUS GRONINGEN felixx

Bijlage 2: Toelichting beleidskaders en gebiedsvisies

Gemeentelijke ruimtelijke visie: Omgevingsvisie (2021) en Woonvisie (2021–2025)
De gemeente Groningen geeft in haar *Omgevingsvisie – Levende Ruimte* (2021) richting aan de ontwikkeling van een compacte stad met ruimte voor gemengde stedelijke woon-werkgebieden. De gemeentelijke Omgevingsvisie zet in op een groeiende, compacte en duurzame stad, waarbij de bestaande kwaliteiten en karakteristieken worden benut. Binnen deze visie wordt het Niemeyerterrein aangemerkt als onderdeel van een ontwikkelzone waar transformatie bijdraagt aan de stedelijke samenhang, het voorzieningenniveau en de verduurzaming van mobiliteit. Deze koers sluit tevens aan op de *Woonvisie Groningen 2021–2025*, waarin wordt ingezet op verdichting binnen het bestaand stedelijk gebied en het toevoegen van gevarieerde, betaalbare woningen op strategische binnenstedelijke locaties.

De omgevingsvisie benoemt vijf strategische opgaven. Voor de herontwikkeling van het Niemeyerterrein zijn met name de volgende opgaven relevant:

- **Faciliteren groei van de gemeente:** door een compacte stad en gemengde ontwikkelzones. Ontwikkeling moeten bijdragen aan de verweving van wonen, werken en voorzieningen binnen de stedelijke structuur. Nieuwbouw wordt zoveel mogelijk binnen bestaand stedelijk gebied gerealiseerd. Voor het Niemeyerterrein betekent dit ruimte voor een gemengd programma met stedelijke functies. De nabijheid van het station en de binnenstad sluit aan bij het beleid om te ontwikkelen bij OV-knooppunten en langs stedelijke radialen.
- **De werkgelegenheid groeit mee in stad en regio:** De gemeente stuurt op transformatie van verouderde werklocaties naar multifunctionele, toekomstbestendige stedelijke milieus. Het Niemeyerterrein valt binnen zo'n zone en kan bijdragen aan het versterken van het economische profiel van de stad, bijvoorbeeld door innovatieve of creatieve bedrijvigheid toe te laten.
- **De groeiende gemeente blijft leefbaar, veilig en aantrekkelijk voor álle inwoners**: Inzet op een aangename en toegankelijke openbare ruimte, mede door vergroening, biodiversiteit en klimaatadaptatie. Ontwikkelingen dienen het bestaande groen en cultuurhistorische structuur te respecteren en versterken.

Economische Agenda 2023 - 2026
De *Economische Agenda 2023–2026* onderstreept het belang van innovatie en ondernemerschap als motor voor brede welvaart. Voor de herontwikkeling betekent dit onder andere dat er ruimte is voor innovatieve werkvormen, start-ups of verbindingen tussen de creatieve industrie en stedelijke dynamiek. De gemeente zet in op een toekomstbestendige economie die bijdraagt aan brede welvaart. Het Niemeyerterrein biedt mogelijkheden om de ambities te faciliteren, mits voldoende flexibel ruimte wordt geboden aan economische vernieuwing. De gemeente focust zich daarbij op:

- **Innovatie en ondernemerschap**: Binnen programma's als *Start-up in Residence* stimuleert de gemeente innovatieve initiatieven die maatschappelijke uitdagingen aanpakken. Voor het Niemeyerterrein betekent dit dat ruimte voor start-ups of innovatieve werkplekken past binnen de economische beleidsrichting.
- **Creatieve industrie als schakel**: Door samenwerking te stimuleren tussen creatieve ondernemers, kennisinstellingen en het bedrijfsleven, wil de gemeente Groningen een vruchtbaar vestigingsklimaat creëren. Ontwikkelingen die inspelen

op dit netwerk, zoals broedplaatsen of hybride werkruimten, sluiten aan bij deze strategie.

Kadernota Cultuur 2021 – 2028 en Cultuurnota 2025 – 2028
Ook het gemeentelijke cultuurbeleid, verankerd in de *Kadernota Cultuur 2021–2028* en *Cultuurnota 2025–2028*, biedt relevante handvatten. De nadruk ligt op toegankelijkheid, talentontwikkeling en een sterke zichtbaarheid van cultuur in de stad. De gemeente ziet cultuur als essentieel onderdeel van de leefkwaliteit, sociale cohesie en stedelijke identiteit. De ambities zijn gericht op:

1. **Toegankelijke cultuur in wijken en dorpen**: Ruimte voor culturele initiatieven in nieuwe en bestaande stadsdelen wordt aangemoedigd. Herontwikkeling kan hierop inspelen door in te zetten op kleinschalige podia, ateliers of culturele voorzieningen die de wijk en stad versterken.
2. **City of Talent**: De gemeente wil ruimte bieden voor talentontwikkeling in meerdere disciplines. Dit vraagt om flexibele, betaalbare werk- en presentatieplekken voor makers. Ontwikkeling op het Niemeyerterrein kan bijdragen aan deze keten van talentontwikkeling.
3. **Sterke culturele basis**: De gemeente voelt zich medeverantwoordelijk voor voldoende en geschikte huisvesting van culturele functies. Initiatieven op het Niemeyerterrein kunnen hier invulling aan geven, mits afgestemd op de lokale culturele behoefte.

Detailhandels- en horecavisie – Ruimte voor Retail (2021) en Broedplaatsenbeleid
Tot slot is in de *Detailhandels- en horecavisie* (2021) het Niemeyerterrein gelegen binnen de zogenoemde 'ontdekzone' van de verruimde binnenstad. Hier wordt gestuurd op een gebalanceerde functiemix met ruimte voor vernieuwende concepten, couleur locale en aansluiting bij de stedelijke verblijfskwaliteit. De visie biedt de volgende handvatten:

1. **Functiemix met ruimte voor couleur locale**: Binnen de ontdekzone is ruimte voor innovatieve, bijzondere horecaconcepten of detailhandel, mits passend bij de lokale context. Ontwikkeling van het terrein met gemengde functies sluit aan bij deze beleidsdoelstelling.
2. **Balans met woon- en leefkwaliteit**: Detailhandel en horeca zijn mogelijk, mits goed ingepast in de openbare ruimte en afgestemd op woonfuncties. De inrichting van het terrein moet bijdragen aan een hoogwaardige verblijfsruimte.
3. **Verbinding met omliggende zones**: Het terrein ligt strategisch tussen de Oosterhaven, Dudok en Camera en kan als 'steppingstone' fungeren binnen de bredere stadsstructuur. Aansluiting bij deze visie vraagt om zorgvuldige inrichting en programmering die de omgeving versterkt.

Aanvullend hierop vraagt het *broedplaatsenbeleid* van de gemeente Groningen (2025) om het opnemen van betaalbare werkruimte voor creatieve makers als vast onderdeel van stedelijke herontwikkeling. Voor het Niemeyerterrein betekent dit dat ruimte moet worden gereserveerd voor broedplaatsen, waarbij geborgd wordt dat deze plekken daadwerkelijk door makers worden gebruikt en dat voldoende doorstroom mogelijk blijft.

Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte 'Nieuw Ruimte' (2021)
Voor het vestigingskader van Niemeyer (4 maart 2024), het ontwerpkader (…) en het omgevingsprogamma Niemeyer is op basis van de methodiek van 'Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte' onderzocht wat de positie van het Niemeyer-terrein is in de stad Groningen. Deze Ontwerpleidraad is een inspiratiedocument van de gemeente Groningen voor een andere openbare ruimte.

Aan de hand van vier thematische raakwerken op stadsniveau zijn de meerwaarde en kansen die het terrein en de gebiedsontwikkeling hebben uitgewerkt. Hieruit volgen vier verschillende ambities:

1. **Bruisende stad:** Economische drijfveren in de stad, sociale betrokkenheid en welzijn. Het Niemeyerterrein biedt een hotspot voor (digitaal) ondernemerschap, is in nabijheid van het stadscentrum en in verbinding met het centraal station.
2. **Historische stad:** Cultureel erfgoed, monumenten en identiteit van de stad. Het Niemeyer complex is onderdeel van de identiteit en herkenbaarheid van Groningen. Het doel is dan ook om dit icoon aan de Paterswoldseweg herkenbaar en zichtbaar te houden en leefbaar te maken. De fabriek maakt deel uit van het cultureel erfgoednetwerk in Groningen dat behouden en versterkt wordt. De Paterswoldseweg is een historische lijn door de stad met verschillende verschijningsvormen
3. **Verbonden stad:** Compact, veilig en toegankelijk. Met de herontwikkeling van het Niemeyerterrein worden kansen benut om de fietsverbindingen naar De Suikerzijde en Zernike te verbeteren. De Paterswoldseweg wordt veel gebruikt als recreatieve fietsroute en vormt een belangrijke verbinding tussen het centrum en de omliggende gebieden. Het Niemeyerterrein krijgt een adres aan deze weg. Het nieuwe straatprofiel kan fietsers mogelijk een prominente positie geven, waarbij de Paterswoldseweg wordt ingericht als een prettige fietsroute met vrij liggende fietspaden. Tot slot wordt de Paterswoldseweg beschouwd als een kralenketting die de verschillende delen en buurten doorsnijdt en verbindt.
4. **Groene stad:** Klimaatadaptatie en stedelijke biodiversiteit. Het Niemeyerterrein is een ontbrekende schakel tussen twee groene gordels van Groningen. Het wordt onderdeel van belangrijke routes voor langzaam verkeer tussen de stad en het buitengebied.

Groenplan Vitamine G (2020)

Het Groenplan 'Vitamine G' is het strategisch gemeentelijk beleidskader voor groenontwikkeling in Groningen. Het plan bevat ambities en maatregelen om het stedelijk groen te versterken, met als doel een gezonde, aantrekkelijke en klimaatbestendige leefomgeving te creëren. Het richt zich op vergroening van de stad, biodiversiteit, gezondheid, klimaatadaptatie en de bereikbaarheid en beleving van groen. De strategische opgaven en hun relevantie voor de herontwikkeling van het Niemeyerterrein zijn als volgt:

1. **Klimaatadaptatie en biodiversiteit**: Door het 'ontharden' van circa 90% verhard oppervlak op het Niemeyer- en parkeerterrein wordt ruimte gecreëerd voor beplanting, bomen en ecologische structuren. Het ontwerpprincipe 'Groen, tenzij…' stuurt op maximale vergroening. Dit draagt bij aan waterberging, verkoeling, biodiversiteit en het leefklimaat in de wijk.
2. **Meer en kwalitatief beter groen in de stad**: In het landschapsontwerp worden wegen in het plangebied en Buurtstraat zoveel mogelijk vergroend. Binnen het fabrieksterrein zijn strategische vergroeningselementen ingepast, ondanks beperkte ruimte. Gezamenlijk versterken deze ingrepen de ecologische en recreatieve structuur van de stad.
3. **Groen als drager van verblijfskwaliteit**: Door het verbinden van het plintprogramma met de buitenruimte ontstaan diverse 'landschapskamers' met een eigen karakter, gebruik en groenbeleving. Ook het samenbundelen van functies, zoals parkeren, maakt grotere aaneengesloten groenvakken mogelijk in onder meer het Badhuispark.
4. **Versterking van stedelijk ecosysteem:** De gekozen beplanting is afgestemd op Groningse doelsoorten, met een nadruk op inheemse soorten. Ecologisch beheer en een 'natuurlijk' beplantingsthema zorgen voor een robuuste en

toekomstbestendige inrichting. Het groen wordt bloemrijk, ruw en ongedwongen beheerd.
5. **Daken als onderdeel van de groenstructuur**: Op de platte daken van de bestaande gebouwen wordt vergroening onderzocht in combinatie met zonnepanelen. Dit ondersteunt de gemeentelijke ambitie voor duurzame, multifunctionele daken.

Mobiliteitsvisie Groningen Goed op Weg (2021)
De Mobiliteitsvisie *Groningen Goed op Weg* vormt het gemeentelijk kader voor een toekomstbestendige, bereikbare en leefbare stad. De visie zet in op duurzame mobiliteit, waarbij wandelen, fietsen en openbaar vervoer voorrang krijgen en autoluw ontwikkelen het uitgangspunt is. Leefkwaliteit, verkeersveiligheid en doorwaadbaarheid zijn daarbij sleutelbegrippen. De volgende strategische opgaven zijn relevant voor de herontwikkelingen van het Niemeyerterrein:
1. **Versterken van langzaamverkeersnetwerken:** De visie stuurt op het verbeteren en verbinden van fiets- en wandelroutes. De herontwikkeling van het Niemeyerterrein draagt hieraan bij door het terrein open en doorwaadbaar te maken en een nieuwe route toe te voegen tussen Peizerweg en Centraal Station.
2. **Autoluwe en toegankelijke openbare ruimte:** de mobiliteitsinrichting op het Niemeyerterrein is gebaseerd op het principe 'de voetganger centraal'. Autoverkeer wordt geweerd van het maaiveld en alleen beperkt toegelaten voor specifieke functies. Er worden goede fietsparkeervoorzieningen gerealiseerd bij alle entrees.
3. **Slimme inpassing van logistiek en parkeren:** Logistiek verkeer wordt zorgvuldig geleid via de Dorus Rijkersstraat. Laden en lossen vindt plaats op specifieke plekken, zonder de verblijfsfunctie te verstoren. Parkeren wordt geconcentreerd in een inpandige voorziening bij het hotel; bestaande parkeerdruk in de omliggende buurt wordt beperkt door vergunningen te reguleren.
4. **Veilig en verbonden stedelijk netwerk:** De inrichting van het plein aan de Paterswoldseweg/Kleine Badstraat bevordert veilige oversteekbaarheid en verbindt omliggende buurten met het Niemeyerterrein. Het ontwerp volgt de logica van een gedeelde ruimte waarin voetgangers en fietsers ruim baan krijgen.

Fietsstrategie Groningen – *Jouw Groningen, Jouw Fietsstad* (2025–2035)
De gemeente Groningen heeft daarnaast de **Fietsstrategie 'Jouw Groningen, Jouw Fietsstad' (2025–2035)** vastgesteld. In deze strategie staat de fiets centraal in het mobiliteitssysteem van de stad. De gemeente zet in op een sterk, veilig en aantrekkelijk fietsnetwerk met doorfietsroutes, hoofdfietsroutes en een fijnmazig basisnetwerk. Het doel is dat fietsen de belangrijkste vorm van verplaatsing blijft, mede vanwege de bijdrage aan bereikbaarheid, leefbaarheid en gezondheid.

Belangrijke uitgangspunten uit de fietsstrategie zijn:
- het versterken van **hoofdfietsroutes en nieuwe verbindingen** tussen belangrijke bestemmingen;
- het verbeteren van de **veiligheid en capaciteit van fietsroutes** door bredere paden en betere inrichting;
- het beter **verbinden van nieuwe stedelijke ontwikkelingsgebieden** met het bestaande fietsnetwerk;
- het stimuleren van fietsen als **eerste keuze voor korte en middellange verplaatsingen**.

De herontwikkeling van het Niemeyerterrein sluit hierop aan. De gemeente Groningen is voornemens een nieuwe fietsverbinding te realiseren tussen de

Paterswoldseweg en de Peizerweg, langs de noordzijde van het spoor en langs de zuidzijde van de Niemeyerfabriek. Deze verbinding versterkt het stedelijke fietsnetwerk en verbetert de bereikbaarheid tussen het centrum, het Spoorkwartier, de Suikerzijde en Zernike.

Nota gezond leven in 050 (2023)
Het gezondheidsbeleid *Gezond Leven in 050* vormt het strategisch kader voor het bevorderen van een gezonde leefomgeving in de gemeente Groningen. Het beleid richt zich op het integraal verbeteren van fysieke, mentale en sociale gezondheid door onder andere in te zetten op gezond gedrag, een gezonde leefomgeving, sociale cohesie, veiligheid en preventie. Daarbij wordt gezondheid niet alleen als individuele verantwoordelijkheid gezien, maar ook als ruimtelijke en maatschappelijke opgave. Zowel tijdens als na de ontwikkeling van Niemeyer wordt er ingezet op het zijn van een betrokken en betrouwbare buur. Door actieve participatie in alle fasen van het proces en blijvend contact met omwonenden wordt ingezet op wederzijds vertrouwen en betrokkenheid. Het terrein krijgt een open, sociaal karakter, met publieke functies en ruimte voor ontmoeting, waarmee het een verbindende rol speelt in de wijk.

De volgende strategische opgaven vanuit het gezondheidsbeleid van de gemeente zijn relevant voor de herontwikkelingen van het Niemeyerterrein:
1. **Gezonde leefomgeving bevorderen**: de inrichting van het Niemeyerterrein met vergroening, aantrekkelijke verblijfsruimtes en ontmoeting draagt bij aan een fysiek en mentaal gezonde omgeving.
2. **Gezond verplaatsen stimuleren**: doorwaadbaarheid, autoluw ontwerp en goede fiets-/wandelverbindingen bevorderen actieve mobiliteit en dragen bij aan beweegvriendelijke infrastructuur.
3. **Sociale cohesie en actief burgerschap versterken**: d e openbare en maatschappelijke functies op het terrein stimuleren ontmoeting en betrokkenheid tussen verschillende groepen gebruikers en bewoners.
4. **Preventief gezondheidsbeleid integreren in ontwerp**: het stedenbouwkundig ontwerp draagt bij aan preventie door vergroening, rustplekken, toegang tot bewegen en sociale veiligheid.
5. **Veiligheid** (toegevoegd beleidsthema sinds (2023): het autoluwe karakter, overzichtelijke inrichting en gescheiden langzaamverkeerroutes verhogen de verkeersveiligheid en sociale veiligheid in het gebied.

Kaderdocument overnachtingenmarkt (2020)
Het kaderdocument *Overnachtingenmarkt Groningen* geeft richting aan de gewenste omvang, spreiding en kwaliteit van overnachtingsaccommodaties (zoals hotels, B&B's en short-stay) in de stad. Het document stelt dat uitbreiding alleen wenselijk is binnen de stedelijke contour, met aandacht voor kwaliteit, duurzaamheid en een balans met woonfuncties. De volgende strategische opgaven zijn relevant voor de herontwikkeling van het Niemeyerterrein:
1. **Beperkte uitbreiding van overnachtingscapaciteit binnen gebouwde kring:** de beoogde hotelfunctie op het Niemeyerterrein past binnen de gemeentelijke wens om het overnachtingsaanbod binnen de bestaande stad zorgvuldig uit te breiden. Het hotel richt zich met een gevarieerd kamertypenaanbod op een brede doelgroep – van zakelijke verblijvers tot toeristen – zonder concessies aan kwaliteit en beleving. De hotelfunctie is complementair aan de andere functies op het terrein en versterkt het geheel, zonder ermee te concurreren. Daarmee sluit het aan op de beleidsdoelstelling om het overnachtingsaanbod gedoseerd, veelzijdig en zorgvuldig ingepast te laten groeien.

2. **Versterken van kwaliteit en verblijfsklimaat:** het hotelconcept op Niemeyer draagt bij aan een hoogwaardige verblijfservaring, geïntegreerd met openbare ruimte en programmering.
3. **Ruimtelijke inpassing en afstemming met woonmilieu:** locatie, grootte en routing van de overnachtingsfunctie zijn zorgvuldig afgestemd op de omgeving, met aandacht voor verkeer

Toekomstvisie Evenementen (2023) – samenvatting en relevantie
De gemeente Groningen zet in haar Toekomstvisie Evenementen (2023) in op een duurzaam, inclusief en levendig evenementenklimaat. Centraal staan evenementen die bijdragen aan de leefkwaliteit, stedelijke identiteit, culturele diversiteit en economische vitaliteit van de stad. De visie benadrukt spreiding in tijd, ruimte en type evenementen, met oog voor balans tussen levendigheid en leefbaarheid. Ook is er nadruk op verduurzaming, participatie en talentontwikkeling, met aandacht voor maatschappelijke impact en verbinding met de stad en haar bewoners. De volgende drie ambities zijn relevant voor het Niemeyerterrein:

1. **Grote maatschappelijke waarde van evenementen:** Het Niemeyerterrein biedt ruimte aan kleinschalige, wijkgerichte of experimentele evenementen die passen binnen de programmatische invulling van cultuur, ontmoeting en broedplaatsfunctie. Daarmee draagt het terrein concreet bij aan de maatschappelijke en culturele doelen van de gemeente, zoals het stimuleren van participatie, talentontwikkeling en sociale interactie.
2. **Evenementen in balans:** Door buiten de binnenstad te programmeren, ondersteunt het Niemeyerterrein de gemeentelijke ambitie om de lusten en lasten van evenementen beter te verdelen. Het plan sluit aan bij de wens om nieuwe plekken voor culturele en maatschappelijke programmering te realiseren in andere delen van de stad, waarmee reuring en rust beter in balans worden gebracht.
3. **Evenementen voor iedereen:** De herontwikkeling nodigt uit tot gebruik van het openbare, groene en toegankelijke terrein als plek voor ontmoeting en sociaal-culturele dynamiek. Het terrein wordt laagdrempelig, publiek en inclusief ingericht, wat goed aansluit bij de ambitie om evenementen voor alle doelgroepen toegankelijk te maken – ongeacht achtergrond, inkomen of herkomst.

Strategische Agenda Stationsgebied (2023)
De Strategische Agenda Stationsgebied is een gemeentelijke beleidsagenda die richting geeft aan de integrale ontwikkeling van het stationsgebied in Groningen. De agenda schetst een toekomstbeeld waarin het gebied rond het Hoofdstation zich ontwikkelt tot een toonaangevend, dynamisch en aantrekkelijk stadsdeel, met een sterke mix van wonen, werken, verblijven, ontmoeten en reizen. De volgende ambitie vanuit de agenda is direct relevant voor het Niemeyerterrein:

- **Samenhang en verbinding Stationsgebied, omliggende wijken en Binnenstad**: Het Niemeyerterrein ligt op loop- en fietsafstand van het station en vervult in de toekomst een schakelrol in het netwerk van langzaam verkeer, met onder meer het Stationsgebied als nieuwe verbinding tussen de Peizerweg, de Binnenstad, De Suikerzijde en Zernike. Waar het Stationsgebied lange tijd een barrière vormde tussen wijken, biedt de herontwikkeling van Niemeyer een kans om deze historische scheiding te doorbreken. De open, autoluwe en doorwaadbare inrichting van het terrein maakt het mogelijk om nieuwe, aantrekkelijke verbindingen tot stand te brengen. Daarmee draagt het project bij aan de ambitie om het stationsgebied beter te verweven met zijn omgeving en stimuleert het de stedelijke samenhang op wijk- en stadsniveau.

Bijlage 3 Vergunningenplan

Voor de uitvoering van de voorgenomen ontwikkelingen onder de Omgevingswet kan een breed scala aan vergunningen of meldingen vereist zijn, afhankelijk van de aard en omvang van de activiteiten. Vergunning- of meldplichten volgen uit het Omgevingsplan van de gemeente, het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl), het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), het Besluit kwaliteit leefomgeving (Bkl) en uit aanvullende regelgeving zoals de provinciale omgevingsverordening, de waterschapsverordening of de Algemene Plaatselijke Verordening (APV).

Veelvoorkomende vergunningplichten hebben betrekking op:
- **Bouwactiviteiten**, zoals nieuwbouw, verbouw, uitbreiding of sloop;
- **Afwijken van het omgevingsplan**, bijvoorbeeld voor gebruiks- of bouwfuncties die niet planologisch zijn toegestaan;
- **Milieubelastende activiteiten** en lozingen op water, bodem of riolering;
- **Wateractiviteiten**, zoals werken in of nabij waterstaatswerken of het onttrekken van grondwater;
- **Cultureel erfgoed**, zoals wijzigingen aan monumenten of in beschermd stads- of dorpsgezicht;
- **Flora- en fauna-activiteiten** en Natura 2000-activiteiten;
- **Overige activiteiten**, zoals het kappen van bomen, het aanleggen van een inrit, rioolaansluitingen of het plaatsen van reclame.

Voor concrete initiatieven die voortkomen uit dit omgevingsprogramma moet per activiteit worden beoordeeld welke vergunningen noodzakelijk zijn. De initiatiefnemer is zelf verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van de benodigde vergunningen.

De ontwikkeling wordt gefaseerd uitgevoerd. Voor de verschillende onderdelen: het fabrieksensemble, het hotel, het woongebouw en de aanleg van de fietsverbinding worden afzonderlijke BOPA-procedures (buitenplanse omgevingsplanactiviteit) gevolgd. Op deze manier wordt voorkomen dat de voortgang van één deelproject afhankelijk is van andere onderdelen, die elk hun eigen juridische risico's en doorlooptijden kennen.

De planning van de planologische procedures en vergunningverlening wordt afgestemd op de uitvoeringsplanning van het project.

Vergunningen fabriek

Het planologisch-juridisch kader voor de voormalige Niemeyerfabriek is vastgelegd in het omgevingsplan Groningen. Voor dit gebied geldt het bestemmingsplan *Kostverloren, Zeeheldenbuurt en Badstratenbuurt* (2008). Binnen dit plan is de voormalige fabriek bestemd voor bedrijfsdoeleinden.

De bestemming 'Bedrijfsdoeleinden' staat de volgende functies toe:
- **Tabakverwerkende industrie**;
- **Bedrijven** die vallen onder categorie 1, 2 en 3 van de *Lijst van Bedrijfstypen* (bijlage 1 bij het bestemmingsplan), met uitzondering van geluidzoneringsplichtige inrichtingen;
- **Additionele voorzieningen** die ondersteunend zijn aan bovengenoemde functies.

Een deel van de gewenste activiteiten (met name zakelijke dienstverlening) past binnen deze bestemming, mits de betreffende bedrijven expliciet in de genoemde lijst voorkomen. Denk hierbij aan uitgeverijen, kantoren, grafische afwerking, ICT-bedrijven, studio's en reparatie- en servicebedrijven. Ook verhuur van zalen en het organiseren van bijeenkomsten door en voor deze bedrijven wordt als ondergeschikt gebruik toegestaan.

Daarnaast is het bestemmingsplan 'Gebouwd Erfgoed Groningen' (2024) van toepassing. Hierin heeft het oude fabrieksdeel de aanduiding *'Waarde – Karakteristieke gebouwen en objecten'*. Deze aanduiding betekent dat:

- bebouwing is toegestaan, mits de bestaande hoofdvorm, gevelindeling en positie van het gebouw behouden blijven;
- sloop van het gebouw of object alleen is toegestaan met een omgevingsvergunning, of als deze vergunning expliciet afwijkt van het verbod tot sloop.

Fabrieksdeel zuid (oude deel)
Voor dit deel zijn diverse vergunningen of meldingen vereist. De tabel hieronder geeft een overzicht van de meest relevante activiteiten, met bijbehorende juridische instrumenten, motieven en de beleidsmatige randvoorwaarden uit dit omgevingsprogramma:

Gewenste activiteit	Vergunning/melding	Waarom?	Voorwaarden vanuit omgevingsprogramma
Zakelijke dienstverlening	Vrijstelling voor vestiging van bedrijven (OPA)	Wanneer een bedrijf niet expliciet in de lijst van bedrijfstypen staat, maar wel vergelijkbaar is.	Zie hoofdstuk 4 en 6
Café- en drankhoreca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Gebiedsondersteunende horeca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Nachthoreca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Ondergeschikte horeca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Restaurant	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
(Periodieke) evenementen (niet ondergeschikt aan hoofdactiviteit)	Evenementenvergunning (APV)	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6

Zaalverhuur (niet ondergeschikt aan hoofdactiviteit)	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – zaalverhuur	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Overige onderwijs	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – overig onderwijs	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Ver-/nieuwbouw – technisch	Omgevingsvergunning (technisch bouwen, Bbl)	Wijziging aan constructie, brandcompartimenten of gevels.	Voorwaarden in Bbl
Ver-/nieuwbouw – ruimtelijk	Omgevingsvergunning (OPA – ruimtelijk bouwen)	Wijziging van het uiterlijk van het gebouw.	Voorwaarden in omgevingsplan gemeente Groningen
Ver-/nieuwbouw – afwijking erfgoedregels	Afwijken bouwregels 'Waarde - Karakteristieke gebouwen en objecten' (OPA)	Wijziging van bouwhoogte, kapvorm, gevelindeling of ligging	Voorwaarden in omgevingsplan gemeente Groningen; Gebouwd Erfgoed Groningen (2024)
Sloopwerkzaamheden	Sloopmelding (minimaal 4 weken voor uitvoering)	Art. 7.10 en 7.33 Bbl (incl. mobiel puinbreken)	Voorwaarden in omgevingsplan gemeente Groningen; Gebouwd Erfgoed Groningen (2024)

Toelichting vrijstelling vestiging bedrijven (OPA)
Het college van B&W kan vrijstelling verlenen voor de vestiging van bedrijven die:

- voorkomen in de *Lijst van Bedrijfstypen*, maar in een hogere milieucategorie vallen dan standaard is toegestaan;
- niet expliciet in de lijst voorkomen, maar qua aard en milieueffect vergelijkbaar zijn met toegestane bedrijven.

Let op: Deze uitzondering geldt niet voor bedrijven waarvoor een geluidzone verplicht is.
Voor deze vrijstelling moet aangetoond worden dat geen onaanvaardbare milieueffecten optreden. Afstemming met de gemeente over de vereiste motivering wordt sterk aanbevolen. Indien nodig kan de gemeente aan Gedeputeerde Staten om een verklaring van geen bezwaar vragen.

Combinatie van aanvragen
De drie OPA's (voor vestiging van bedrijven, ruimtelijk bouwen en erfgoedregels) kunnen gezamenlijk worden ingediend als één aanvraag. Deze wordt in samenhang beoordeeld aan de hand van de toetsingskaders van dit omgevingsprogramma. Indien de technische bouwtekeningen gereed zijn, kan ook de technische bouwactiviteit (Bbl) aan deze gecombineerde aanvraag worden toegevoegd. Sloopwerkzaamheden worden afzonderlijk gemeld via de reguliere sloopprocedure.

Fabrieksdeel zuid (nieuwe deel)

Voor het nieuwe deel van het fabrieksgebouw zijn de volgende vergunningen en meldingen vereist:

Gewenste activiteit	Vergunning/Melding	Waarom?	Voorwaarden vanuit omgevingsprogramma
Zakelijke dienstverlening	Vrijstelling voor vestiging van bedrijven (OPA)	Wanneer een bedrijf niet expliciet in de lijst van bedrijfstypen staat, maar wel vergelijkbaar is.	Zie hoofdstuk 4 en 6
Café- en drankhoreca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Gebiedsondersteunende horeca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Nachthoreca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Ondergeschikte horeca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Binnensport	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – sport	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
(Periodieke) evenementen, niet ondergeschikt aan de hoofdactiviteit	Evenementenvergunning (APV)	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Zaalverhuur (niet ondergeschikt aan hoofdactiviteit)	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – zaalverhuur	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Overige onderwijs	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – overig onderwijs	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Ver-/nieuwbouw – technisch	Omgevingsvergunning (technisch bouwen, Bbl)	Wijziging aan constructie, brandcompartimenten of gevels.	Voorwaarden in Bbl
Ver-/nieuwbouw – ruimtelijk	Omgevingsvergunning (OPA – ruimtelijk bouwen)	Wijziging van het uiterlijk van het gebouw.	Voorwaarden in omgevingsplan gemeente Groningen
Ver-/nieuwbouw – afwijking erfgoedregels	Afwijken bouwregels 'Waarde - Karakteristieke gebouwen en objecten' (OPA)	Wijziging van bouwhoogte, kapvorm, gevelindeling of ligging	Voorwaarden in omgevingsplan gemeente Groningen; Gebouwd Erfgoed Groningen (2024)

Gewenste activiteit	Vergunning/Melding	Waarom?	Voorwaarden vanuit omgevingsprogramma
Sloopwerkzaamheden	Sloopmelding (minimaal 4 weken voor uitvoering)	Art. 7.10 en 7.33 Bbl (incl. mobiel puinbreken)	Voorwaarden in omgevingsplan gemeente Groningen; Gebouwd Erfgoed Groningen (2024)

Fabrieksdeel Noord

Dit deel van het Niemeyercomplex wordt ontwikkeld voor cultuur, bedrijvigheid, retail food, horeca en overige voorzieningen. Voor dit deel zijn de volgende vergunningen en meldingen vereist:

Gewenste activiteit	Vergunning/melding	Waarom?	Voorwaarden vanuit omgevingsprogramma
Zakelijke dienstverlening	Vrijstelling voor vestiging van bedrijven (OPA)	Als het gaat om bedrijven onder bedrijvigheid die niet in de lijst van bedrijfstypen staan, maar vergelijkbaar zijn.	Zie hoofdstuk 4 en 6
Café- en drankhoreca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Gebiedsondersteunende horeca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Nachthoreca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Ondergeschikte horeca	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – horeca	Horeca past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Food Retail	Afwijken van de regels van het omgevingsplan (BOPA)- Food Retail	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
(Periodieke) evenementen, niet ondergeschikt aan de hoofdactiviteit	Evenementenvergunning (APV)	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Sociaal- culturele activiteiten	Afwijken van de regels van het omgevingsplan (BOPA)- sociaal-cultureel	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6

Gewenste activiteit	Vergunning/melding	Waarom?	Voorwaarden vanuit omgevingsprogramma
Zaalverhuur, niet ondergeschikt aan hoofdactiviteit	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – zaalverhuur	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Overige onderwijs	Afwijken van het omgevingsplan (BOPA) – overig onderwijs	Past niet binnen het bestemmingsplan	Zie hoofdstuk 4 en 6
Ver-/nieuwbouw – technisch	Omgevingsvergunning (technisch bouwen, Bbl)	Wijziging aan constructie, brandcompartimenten of gevels.	Voorwaarden in Bbl
Ver-/nieuwbouw – ruimtelijk	Omgevingsvergunning (OPA – ruimtelijk bouwen)	Wijziging van het uiterlijk van het gebouw.	Voorwaarden in omgevingsplan gemeente Groningen

APV, Provinciale omgevingsverordening en waterschaps verordening

Voor het gehele grondgebied van de gemeente Groningen gelden ook de volgende regelingen:

- **Algemene Plaatselijke Verordening (APV)** van de gemeente Groningen
- **Provinciale Omgevingsverordening** van de provincie Groningen
- **Waterschapsverordening** van het Waterschap Noorderzijlvest

Deze zijn onverkort van toepassing op het gehele plangebied van het Niemeyer-terrein. In deze paragraaf zijn de voorgenomen ontwikkelingen integraal getoetst aan deze regelgeving.
Aangezien de volledige ontwikkeling binnen hetzelfde werkingsgebied van bovengenoemde verordeningen valt, bestaan er geen verschillen in vergunning- of meldingsplichten tussen de afzonderlijke deelgebieden (fabriek, hotel, woonensemble, openbare ruimte). Om die reden is afgezien van aparte tabellen per ontwikkelonderdeel.

Bij de verdere uitwerking van elk concreet initiatief binnen het omgevingsprogramma moet wel opnieuw worden beoordeeld of en in hoeverre bepalingen uit deze verordeningen van toepassing zijn. Denk bijvoorbeeld aan:

- **Evenementenvergunningen** of meldingsplichten op grond van de APV
- **Bepalingen over waterveiligheid en berging** vanuit de Waterschapsverordening
- **Inpassingsregels en gebiedsbescherming** vanuit de Provinciale Omgevingsverordening

Deze verplichtingen gelden aanvullend op andere vereiste vergunningen en meldingen. De uiteindelijke initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het tijdig aanvragen en verkrijgen van de juiste toestemmingen bij de betreffende overheden.

Activiteit	Vergunningsplicht of meldingsplicht?	Regels
APV		
Aanleggen, beschadigingen en veranderen van een weg	Vergunningplicht	In artikel 2:8 is bepaald dat het aanleggen van een weg, het verharden van een weg, het opbreken van een weg, het graven of spitten in een weg, het veranderen van de aard of breedte van de wegverharding, of anderszins aanbrengen van een verandering in de wijze van aanleg van een weg vergunningplichtig is.
Velverbod	Vergunningplicht	In artikel 4:9 is bepaald dat een houtopstand vellen of te doen vellen vergunningplichtig is.
Evenementen	Vergunningsplicht	Het is verboden zonder of in afwijking van een vergunning van de burgemeester een evenement te organiseren, toe te laten of feitelijk te leiden.
Provinciale omgevingsverordening		
Activiteit	Vergunningsplicht of meldingsplicht?	Regels
Sloopverbod gebouwen in het aardbevingsgebied	Vergunningplicht	In artikel 5.5 is bepaald dat het slopen of gedeeltelijk slopen van een gebouw in het aardbevingsgebied vergunningplichtig is.
Voorbeschermingsregels grondwaterverontreiniging (saneren van grondwater)	Vergunningplicht	In artikel 5.16 is bepaald dat het verrichten van sanering van grondwater, wanneer een signaleringsparameter zoals bedoeld in bijlage V van het Bkl in het grondwater wordt overschreden, vergunningplichtig is.

Activiteit	Vergunningsplicht of meldingsplicht?	Regels
Vellen en herbeplanting houtopstanden	Meldingsplicht	Meldingsplicht In artikel 4.22 is bepaald dat, als Gedeputeerde Staten het bevoegd gezag zijn voor het geheel of gedeeltelijk vellen van een houtopstand, dit meldingplichtig is.
Waterschapsverordening Noorderzijlvest		
Melding oppervlakken verharden	Meldingsplicht	Artikel 3.3 en 3.102 waterschapsverordening
Beperkingengebiedactiviteit met betrekking tot een waterstaatwerk	Wanneer er gebouwd gaat worden op de zone beperkingengebied I & II van regionale waterkering	Artikel 3.4 en 3.180 waterschapsverordening
Grondwatersanering	Vergunningplicht	In artikel 4.26 is bepaald dat grondwater te onttrekken voor grondwatersanering vergunningplichtig is bij als: a. er meer dan 50.000 m3 grondwater per aaneengesloten periode van dertig dagen wordt onttrokken; of b. er meer dan 200.000 m3 grondwater per jaar wordt onttrokken. Overige grondwateronttrekkingen
Overige grondwateronttrekkingen	Vergunningplicht	In artikel 4.39 is bepaald dat het onttrekken van grondwater voor overige doeleinden vergunningplichtig is als: a. meer dan 10 m3 grondwater per uur wordt onttrokken; en b. meer dan 5.000 m3 grondwater per kwartaal wordt onttrokken.
Graven in de bodem met een kwaliteit onder of gelijk aan de interventiewaarde bodemkwaliteit (bij graven van meer dan 25m3)	Te bepalen adhv bodemonderzoek (kwaliteit van de grond)	Paragraaf 3.2.21 en 4.119 (Bal) Bodemonderzoek met bodemkwaliteit - Artikel 4.1220 (Bal)
Graven in de bodem met een kwaliteit boven de interventiewaarde bodemkwaliteit (bij graven van meer dan 25m3)	Te bepalen adhv bodemonderzoek (kwaliteit van de grond)	Paragraaf 3.2.22 en 4.120 (Bal) Bodemonderzoek met bodemkwaliteit - Artikel 4.1225 t/m 4.1227 (Bal)

Activiteit	Vergunningsplicht of meldingsplicht?	Regels
Bodem saneren	Meldingsplicht Bij afvoeren (verontreinigde) grond	Artikel 4.1236

Flora -en fauna activiteit

Voor werkzaamheden die mogelijk negatieve gevolgen hebben voor beschermde plant- en diersoorten, kan een omgevingsvergunning voor een flora- en fauna-activiteit nodig zijn. Dit is aan de orde wanneer:
- beschermde soorten worden verstoord, gedood of verplaatst;
- voortplantings- of rustplaatsen worden beschadigd of vernield.

Mogelijke verplichtingen en vervolgstappen:
- Uitvoeren van een quickscan flora en fauna.
- Indien nodig: aanvullend soortgericht onderzoek.
- Wanneer negatieve effecten niet zijn uit te sluiten: aanvragen van een vergunning voor soortenbescherming.
- Mitigerende maatregelen treffen of werken volgens een goedgekeurde gedragscode.

De initiatiefnemer is verantwoordelijk voor het tijdig (laten) uitvoeren van dit onderzoek en het verkrijgen van eventuele benodigde vergunningen.

Natura 2000-activiteit

Zoals beschreven in hoofdstuk 6.11 is met behulp van AERIUS-berekeningen vastgesteld dat de voorgenomen ontwikkeling in de sloop-, aanleg- en gebruiksfase geen toename van stikstofdepositie (>0,00 mol N/ha/jaar) veroorzaakt op omliggende Natura 2000-gebieden.
Daarmee kunnen negatieve effecten op instandhoudingsdoelen worden uitgesloten, en is voor deze ontwikkeling geen omgevingsvergunning voor een Natura 2000-activiteit vereist.

Milieubelastende activiteit Besluit activiteiten leefomgeving

In hoofdstuk 5 van de Omgevingswet zijn activiteiten aangewezen waarvoor een omgevingsvergunning benodigd is. Deze activiteiten zijn verder uitgewerkt in specifieke gevallen in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal). Een omgevingsvergunning is benodigd voor onder andere een milieubelastende activiteit. In hoofdstuk 3 van het Bal worden de relevante milieubelastende activiteiten benoemd en staat voor welke gevallen een vergunning of een melding nodig is. Deze milieubelastende activiteiten zijn geclusterd per bedrijfstak, maar ook zijn hier activiteiten aangewezen die bedrijfstakken overstijgen.

Per activiteit is een specifieke omschrijving/afbakening van de activiteit opgenomen. De vergunningplichtige gevallen worden benoemd en er is een verwijzing naar algemene regels in hoofdstuk 4 van het Bal opgenomen. Deze moeten worden

nageleefd bij de uitvoering van de milieubelastende activiteit. Deze algemene regels kunnen daarnaast een meldplicht bevatten.

Bij een milieubelastende activiteit wordt onderscheid gemaakt tussen de kernactiviteit en eventueel functioneel ondersteunende activiteiten. Samen vormen deze activiteiten de milieubelastende activiteit waar de paragraaf op toeziet. Activiteiten die bedrijfstakken overstijgen bestaan enkel uit een kernactiviteit. Functioneel ondersteunende activiteiten zouden niet plaatsvinden als de kernactiviteit er niet was.

Of een omgevingsvergunning daadwerkelijk benodigd is, is afhankelijk van het type bedrijf dat zich in het plangebied gaat vestigen en de activiteiten die daarbij horen. Deze toetsing kan daarom pas plaatsvinden zodra zich een concreet initiatief aandient.

Vergunningsvrije werkzaamheden

Voor bepaalde werkzaamheden aan het Niemeyer-complex geldt geen vergunningsplicht. Dat geldt met name voor:
- Inpandige aanpassingen en gewoon onderhoud, zolang het uiterlijk van het gebouw niet wijzigt.
- Vervanging van kozijnen of gevelrenovatie, mits de bestaande gevelindeling behouden blijft.

Een omgevingsvergunning voor een omgevingsplanactiviteit (OPA) is wél vereist bij wijzigingen aan het uiterlijk van het gebouw, zoals:
- aanpassing van goot- of bouwhoogte;
- wijziging van kapvorm, nokrichting, gevelindeling, ligging of oppervlakte van het gebouw.

Daarnaast geldt binnen de aanduiding ‘Waarde – Karakteristieke gebouwen en objecten’ een verbod op (gedeeltelijke) sloop zonder vergunning. Alleen inpandige werkzaamheden of normaal onderhoud vallen hier buiten.
Voor wijzigingen aan de constructie, brandcompartimentering of isolatie is daarnaast een technische bouwactiviteit vergunningsplichtig op grond van het Besluit bouwwerken leefomgeving (Bbl). Deze vergunning kan los of gelijktijdig met een OPA of BOPA worden aangevraagd.

Samengevat:
- Een OPA is nodig bij aanpassing van het uiterlijk van het gebouw.
- Sloop binnen karakteristieke aanduiding is vergunningplichtig, behalve bij inpandige aanpassingen of gewoon onderhoud.
- Gevelrenovatie of kozijnvervanging mag zonder vergunning als de indeling niet wijzigt.
- Voor bouwtechnische wijzigingen is een vergunning Bbl nodig.

Bijlage 4 Regels

Begripsbepalingen
Aanvullend aan de begripsbepalingen zoals opgenomen in het omgevingsplan van gemeente Groningen, zijn de volgende begripsbepalingen van toepassing.

Binnensport
Het vestigen en onderhouden van indoor sportactiviteiten zoals sportscholen en-zalen.

Café- en drankhoreca
Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van alcoholische en niet-alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse. Ondergeschikt hieraan kunnen etenswaren of maaltijden voor gebruik ter plaatse worden verstrekt, met uitzondering van discotheken en nachtclubs.

Food-retail
Detailhandel die hoofdzakelijk is gericht op de verkoop van voedingsmiddelen en aanverwante producten aan consumenten, waaronder speciaalzaken zoals bakkers, slagers, groentewinkel en delicatessenzaken. Horeca-activiteiten en groothandelsfuncties worden niet tot food-retail gerekend.

Gebiedsondersteunende horeca
Een horecabedrijf dat is gericht op het verstrekken van etenswaren en drankwaren die ter plaatse gegeten en gedronken worden. Het betreft een horecabedrijf dat hoofdzakelijk bedoeld is voor bezoekers van de commerciële functies en de broedplaats. De uitbater van een horecabedrijf houdt zich aan de openingstijden zoals bedoeld in artikel 2 van de Winkeltijdenwet. Onder horecabedrijf wordt verstaan een croissanterie, bakkerscafé, lunch- en tearoom en naar de aard en omstandigheden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven.

Groen
Het gebruik voor groen betreft het realiseren, in stand houden en gebruiken van groenvoorzieningen in de open lucht, waaronder in ieder geval wordt begrepen (bos)parken, plantsoenen en open speelplekken, met daarbij behorende waterpartijen.

Hotel
Bedrijf dat bedrijfsmatig overnachtingen aanbiedt voor recreatief of zakelijk verblijf, inclusief bijbehorende faciliteiten.

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

Ondergeschikt gebruik
1. Bij gebruiksactiviteiten is ondergeschikt gebruik toegestaan. Onder ondergeschikt gebruik verstaan wij gebruik dat naar aard en omvang past bij het gebruik dat op die locatie is toegestaan. Onder ondergeschikt gebruik kunnen onder meer vallen:

a. groenvoorzieningen;
b. water;
c. voetpaden en fietspaden;
d. verblijfsvoorzieningen;
e. laden en lossen;
f. en voorzieningen voor dieren en planten
2. Ondergeschikt gebruik moet een beperkte functionele en/of ruimtelijke omvang hebben. Het hoofdgebruik moet in overwegende mate in stand blijven en herkenbaar zijn.

Ondergeschikte horeca
Het verstrekken van dranken is niet de hoofdactiviteit. Het is van belang dat het verstrekken van dranken en etenswaren ondersteunend en rechtstreeks verbonden is met de hoofdactiviteit.

Overig onderwijs
Onder het geven van onderwijs verstaan wij het geven van onderwijs dat niet wordt gegeven in het basisonderwijs, middelbaar onderwijs, middelbaar beroepsonderwijs, hoger beroepsonderwijs en wetenschappelijk onderwijs.
Onder het begrip 'overig' onderwijs wordt in ieder geval verstaan:
- Muziekscholen;
- Dansscholen;
- Bijlesscholen;
- Kunst- en tekenacademies;
- Toneel- en theaterscholen;
- Taalinstituten;
- Computerscholen.
- Scholen voor welzijn en persoonlijke ontwikkeling;
- Vakscholen en hobbycursussen;

Onder het begrip 'overig onderwijs' wordt in ieder geval niet begrepen: Sportscholen.

Restaurants
Een horecabedrijf gericht op het verstrekken van maaltijden voor consumptie ter plaatse, zoals restaurants, bistro's en naar de aard en openingstijden daarmee gelijk te stellen horecabedrijven. Een restaurant kan mogelijk als nevenactiviteit alcoholische dranken voor consumptie ter plaatse verstrekken. Hiervoor is een exploitatievergunning vereist.

Sociaal-culturele activiteiten
- bibliotheek, wijk- en buurtcentrum;
- Ateliers en expositieruimten;
- Ervaringsgerichte culturele functies (experience);
- Evenementenruimen met flexibele programmering;

Of hiermee naar aard en omvang te vergelijken activiteiten.

Terras
Een buiten de besloten ruimte van een horecabedrijf liggend deel waar zitgelegenheid kan worden geboden en waar tegen vergoeding dranken worden geschonken en/of spijzen voor directe consumptie worden bereid en/of verstrekt.

Wonen
Activiteit inhoudende de bewoning van een woonruimte.

Zaalverhuur
Het verhuren van zalen, niet zijnde een congrescentrum.

Zakelijke dienstverlening
Het verlenen van diensten op het gebied van: administratie, boekhouding, financiën, organisatie, juridisch, informatie- en communicatietechnologie, de verhuur en handel in onroerend goed, architectenbureaus, onderzoeksbureaus, marketingbureaus, uitzendbureaus, beveiligingsbureaus en daarmee gelijk te stellen diensten.

Gebruiksregels

Artikel 1. Algemeen
In het werkingsgebied 'omgevingsprogramma Niemeyer' is het ondergeschikt gebruik zoals opgenomen in artikel 10.8 van het omgevingsplan van de gemeente Groningen toegestaan.

Artikel 2. Binnensport
In het gebied 'binnensport' is het gebruik voor binnensport toegestaan.

Artikel 3. Café- en drankhoreca
In het gebied 'café en drankhoreca' is het gebruik voor café en drankhoreca toegestaan.

Artikel 4. Doorfietsroute
Binnen het gebied 'doorfietsroute' is het toegestaan om de gronden te gebruiken voor groen, fiets- en voetpaden.

Artikel 5. Food-retail
- In het gebied 'food-retail' is food-retail toegestaan;
- In het gebied 'food-retail' is het winkelvloeroppervlak per speciaalzaak niet meer dan 150m2;
- In het gebied 'food-retail' is het gebruik voor food-retail enkel op de eerste bouwlaag toegestaan.

Artikel 6. Gebiedsondersteunende horeca
In het gebied 'gebiedsondersteunende horeca' is het gebruik voor gebiedsondersteunende horeca toegestaan.

Artikel 7. Hotel
Het gebied 'hotel' is aangewezen voor de realisatie van een hotel.

Artikel 8. Nachthoreca
- In het gebied 'nachthoreca' is het gebruik voor nachthoreca toegestaan.
- In het gebied 'nachthoreca' is het gebruik voor nachthoreca alleen in de verdiepte bouwlaag toegestaan.

Artikel 9. Ondergeschikte horeca
In het gebied 'ondergeschikte horeca' is het gebruik voor ondergeschikte horeca toegestaan.

Artikel 10. Openbare ruimte
Binnen het gebied 'openbare ruimte' is het toegestaan om de gronden te gebruiken voor groen, fiets- en voetpaden.

Artikel 11. Restaurants
In het gebied ‘restaurants’ is het gebruik restaurants toegestaan.

Artikel 12. Sociaal-culturele activiteiten
Binnen het gebied ‘sociaal-culturele activiteiten’ is het gebruik voor sociaal-culturele activiteiten toegestaan.

Artikel 13. Terras
Binnen het gebied ‘terras’ is het gebruik voor terras toegestaan.

Artikel 14. Wonen
Het gebied ‘wonen’ is aangewezen voor de realisatie van woningen.

Artikel 15. Zaalverhuur
In het gebied ‘zaalverhuur’ is zaalverhuur toegestaan.

Artikel 16. Zakelijke dienstverlening
In het gebied ‘zakelijke dienstverlening’ is het gebruik voor zakelijke dienstverlening toegestaan.

Bouwregels
1. Alle bouwwerken met een dak staan in het gebied 'hoofdgebouwen'.
2. In het gebied 'bouwhoogte - hoofdgebouw - maximum' is een hoofdgebouw niet hoger dan de op de kaart aangegeven maximum bouwhoogte.
3. In het gebied ‘openbare ruimte’ is één bouwwerk toegestaan ten behoeve van een wegwijs/uitkijkfunctie.

Bijlage 5 *Restauratievisie Niemeyerterrein*

FABRIEKSTERREIN NIEMEYER

Restauratievisie

08-07-2025

Voorwoord

Voor u ligt de restauratievisie van BERNS architectuur voor het Niemeyer terrein in Groningen. Deze visie is gemaakt om als leidraad te dienen bij de transformatie van het fabriekscomplex. De restauratievisie zal worden ingezet voor uitleg van de gemaakte keuzes aan het bevoegd gezag, handvat voor de architect tijdens het ontwerp en onderdeel van de ontwerptoelichting. Kennisname van deze restauratievisie is aanbevolen voor iedereen die betrokken is bij het ontwerp en de uitwerking, om de achtergrond van ontwerpkeuzes te begrijpen.

1 Inleiding & Context 4
Opgave 4
Plangebied 5

2 Biografie 7
Episode 1: 1850 - 1905 Voor de bouw van de tabaksfabriek 7
Episode 2: 1904 - 1940 Bouw en snelle uitbreiding tabakfabriek 8
Episode 3: 1940 - 1960 tijdens de oorlog 9
Episode 3: 1960 - Einde familie bedrijf en verdere uitbreiding 10

3 Beschrijving & Analyse 12
Inleiding 12
Analyse 13

4 Waardering & Kernwaarden 52
Waardestelling 52
Kernwaarden 54

5 Programma & Inpassing 61
Kwaliteiten en beperkingen 61

6 Restauratievisie 67
Inleiding 67
Aanbevelingen vanuit kernwaarden 68

Colofon 73



DE FABRIEK IN 1961
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

1. Inleiding en context

Opgave

Opgave aan de restauratie-architect

De geschiedenis van Niemeyer begint zo'n 200 jaar geleden met de handel in 'koloniale waren', zoals koffie, thee, suiker en vooral tabak. In 1904 opent de fabriek aan de Paterswoldseweg. De fabriek blijft groeien. Op 1 maart 2023 kwam er een einde aan twee eeuwen tabaksproductie in Groningen: de fabriek heeft haar deuren gesloten.

De voormalige fabriek van Niemeyer biedt ontzettend veel kansen voor Groningen. Om het complex in de toekomst goed te kunnen gebruiken ligt er een voorstel tot transformatie en nieuwbouw. De opdrachtgevers, .. en hoofdarchitect Studioninedots hebben BERNS architectuur gevraagd een restauratievisie op te stellen voor het herontwerp van het complex. Hiertoe heeft BERNS deze visie opgesteld waarin de kernwaarden van het de gebouwen worden samengebracht met het nieuwe programma, teneinde tot een goed geïntegreerd ontwerp te kunnen komen.

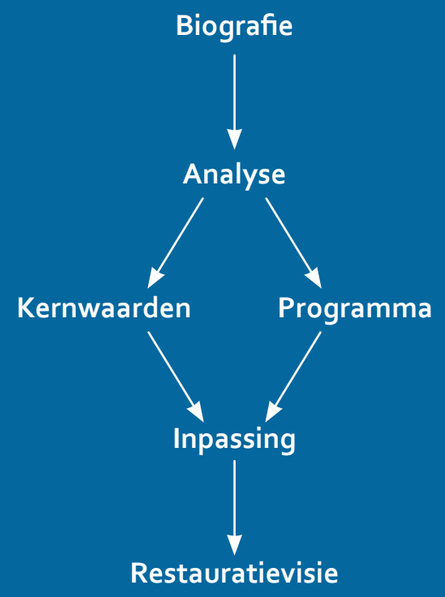
Leeswijzer

Het document begint met beschrijvende hoofdstukken. In de biografie wordt de ontwikkelingsgeschiedenis van het complex beschreven in historische lagen. Het volgende hoofdstuk beschrijft en analyseert het huidige complex op basis van eerder verrichte bouwhistorische onderzoeken en eigen observaties. De beschrijving en de kenmerken gaan voorbij het bouwhistorisch onderzoek en duiden ook de betekenis van elementen van het complex. Met deze duidende hoofdstukken is het fundament gelegd voor de interpretatie van het bouwwerk: de kernwaarden.
De kernwaarden zijn de immateriële eigenschappen - waar staat het bouwwerk voor? - die samen met de materiële monumentwaarden de leidraad voor het ontwerp vormen. Zij bieden houvast en inspiratie bij het maken van keuzes.
De analyse van functie en gebruik leidt samen met het PvE ook tot keuzes voor het programma. Kwaliteiten en beperkingen van het monument voor het programma komen aan bod. Monument en programma komen samen in het hoofdstuk inpassing. Hoe passen alle onderdelen van het programma optimaal in het monument?
Ten slotte volgt de restauratievisie. De ingrepen die nodig zijn voor inpassing van het programma in het complex worden uiteengezet en verantwoord. De omgang met historische tijdslagen en wordt beargumenteerd en de noodzaak en wijze van technisch herstel volgens de restauratieladder bepaald.

METHODIEK VAN DE RESTAURATIEVISIE

De restauratievisie brengt de raakvlakken in beeld tussen het complex, de omgeving, het huidige en toekomstige gebruik, de historische waarde en de technische staat. Deze elementen kunnen op gespannen voet met elkaar staan. De restauratievisie zet uiteen welke keuzes gemaakt worden in dat spanningsveld.

Na een zorgvuldige analyse van waarde en programma op verschillende schaalniveau's zet de restauratievisie uiteen op welke wijze tot een optimale inpassing van het programma in het complex gekomen kan worden. Ingrepen moeten zich op passende wijze verhouden tot het monument, zodat deze aanpassingen de waarde van het monument voldoende ondersteunen. Tegelijkertijd voegen ingrepen door hun ontwerpkwaliteit een nieuwe betekenisvolle tijdlaag toe aan het monument die het meer toekomstwaarde geeft.



1. Inleiding en context
Plangebied

Personalia
Fabrieksterrein Niemeyer Groningen

Paterwoldseweg 43
9726 BB te Groningen
Stadsdeel Groningen-Centrum
Provincie Groningen

Bouwjaar: 1904- 1973

Gemeentnaam: Groningen
Sectie: R
Perceelnummer: 3750 t/m 3754
Kadastrale gemeentecode: GNG00

Omgeving
Het fabrieksterrein is gelegen aan de rand van het historisch centrum van Groningen. Het terrein ligt ingeklemd tussen het spoor aan de onderzijde, de Paterswoldseweg en een woonwijk aan dee bovenzijde. Door de ligging aan het spoor en de Paterswoldseweg is het Niemeyer terrein vanuit veel perspectieven zichtbaar.

Er zijn plannen voor de herontwikkeling van de spoorzone. Het opstelterrein is verhuisd waardoor er ruimte is voor de ontwikkeling van een nieuw stukje stad. Wonen krijgt een belangrijke functie in het gebied.



HET PLANGEBIED EN DE DIRECTE OMGEVING



DE FABRIEK IN 1922
BRON: GRONINGER ARCHIEVEN

2. Biografie

Episode 1: 1850 - 1905 Voor de bouw van de tabaksfabriek

Theodorus Niemeijer liet op 27 juni 1848 in de Provinciale Groninger Courant bekendmaken dat hij het bedrijf van zijn vader, een grossierderij in koloniale waren, zou voortzetten. Daarnaast werd vermeld dat hij op diezelfde datum een tabaksfabriek zou oprichten aan de Nieuwe Ebbingestraat 33. Tot ongeveer 1850 werd tabak gekocht bij reguliere kruidenierswinkels, die ruwe tabak op voorraad hadden. De kruidenier zelf snijdde de tabak voor zijn klanten, droogde deze op eerstplaten en liet het daarna afkoelen.

Vanaf het begin richtte Niemeijer zich op het produceren van rooktabak en pruimtabak, waarna ook de productie van shag op gang kwam.

Theodorus droeg zijn zaak over aan zijn zoons, Willem en Albert Willem Niemeijer. De oudste zoon van Willem, ook Theodorus genaamd, kwam in 1903 in de firma.



KAART ROND 1880
BRON: TOPOTIJDREIS



HET WAPEN VAN ROTTERDAM, DE WINKEL VAN DE VADER VAN THEODORUS NIEMEIJER

2. Biografie

Episode 2: 1904 - 1940 Bouw en snelle uitbreiding tabakfabriek

Tussen 1905 en 1929 produceerde Niemeijer sigaretten in het pand dat Niemeijer bezat aan de Emmasingel. Theodorus droeg zijn zaak over aan zijn zoons, Willem en Albert Willem Niemeijer. De oudste zoon van Willem, ook Theodorus genaamd, kwam in 1903 in de firma, die hij omdoopte tot een N.V. en het eerste fabrieksgebouw aan de Paterswoldseweg – toen Hoorns(ch)edijk – liet bouwen. Het pand aan de Emmasingel werd te klein en de gesloten sigarettenfabriek werd in 1932 omgebouwd tot koffie-en theefabriek. De sigarettenfabricage werd verplaatst naar de Paterswoldseweg. De fabriek kreeg een prominente liggings langs het spoor aan de rand van de stad. Met de bouw van een nieuwe fabriekshal kwam de fabricage van sigaretten in opkomst. Niemeijer is in 1909 een van de eersten die sigaretten maakt.

In de twintigse eeuw maakt het bedrijf een grote groei door waarbij het verschillende tabaksfabrikanten in de stad Groningen overneemt, waaronder F. Lieftinck in 1932.

In het bestuur zaten opeenvolgend generaties Niemeijers en aangetrouwde schoonzonen die optraden als directeuren, adjunctdirecteuren en commissarissen van de firma.



KAART ROND 1908
BRON: TOPOTIJDREIS



KAART ROND 1935
BRON: TOPOTIJDREIS

2. Biografie

Episode 3: 1940 - 1960 Tijdens en na de oorlog

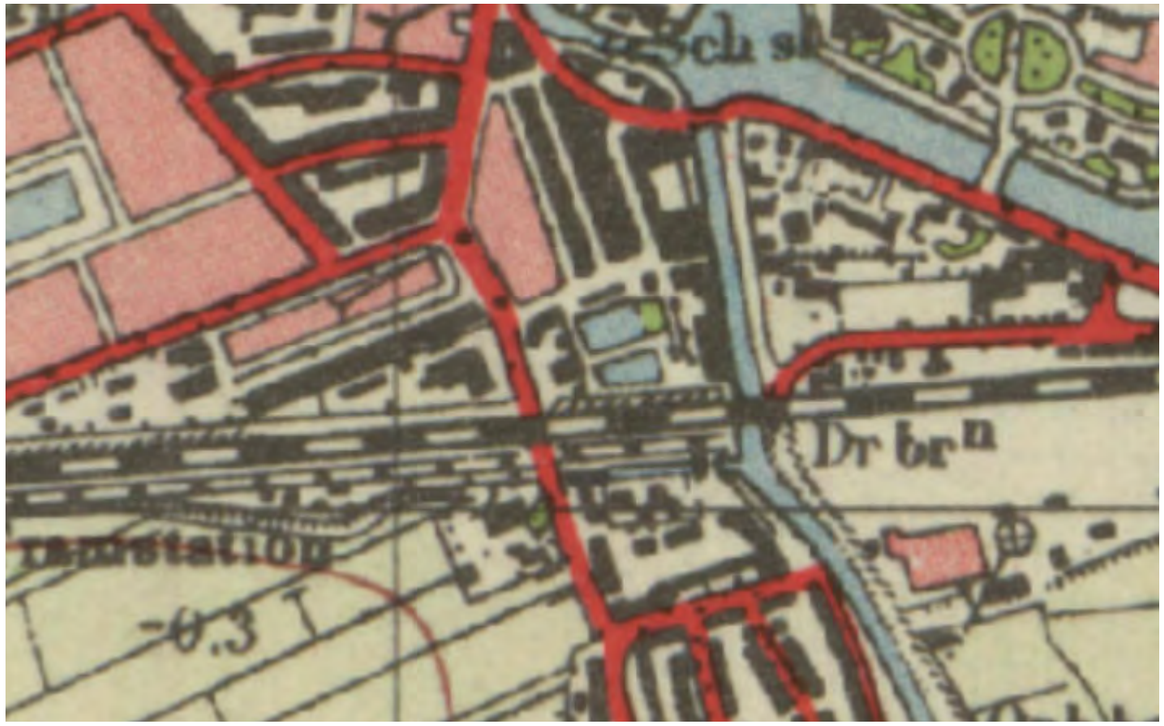
Tijdens de Tweede Wereldoorlog lag de handel in tabak grotendeels stil. Niemeijer kwam deze tijd door met het vervaardigen van surrogaatkoffie en theesurrogaat onder de naam Savora. Theodorus Niemeijer moest tijdens de oorlog voor de bezetter werken; dit was een uiterst pijnlijke ervaring voor de tabaksfabrikant, die in Groningen nog lange tijd werd bekritiseerd.

De oudste zoon van Theodorus, Willem, was beoogd opvolger van het bedrijf. Vanaf 1932 was hij de directeur van de koffie- en theefabriek en adjunct-directeur van de tabaksfabriek. Willem kwam op 16 februari 1945 om in kamp Neuengamme, nadat hij in november 1944 was opgepakt voor zijn actieve rol in het verzet.

In de jaren 30 en tijdens de oorlog houden meerdere tabaksfabricanten er mee op. Niemeyer blijft als enige tabaksfabricant in Groningen over.

In de jaren 1960 stopte Niemeijer met de productie van koffie en thee door de te grote concurrentie van Douwe Egberts.

Tot in de jaren 1960 wordt de fabriek uitgebreid met nieuwe fabrieksgebouwen tot het complex dat er vandaag de dag staat. De kavel wordt vol gebouwd.



KAART ROND 1955
BRON: TOPOTIJDREIS



DE FABRIEK IN 1950
BRON: GRONINGER ARCHIEVEN

2. Biografie

Episode 4: vanaf 1960 - Einde familie bedrijf en verdere uitbreiding

Toen het bedrijf in 1969 zijn 150-jarig jubileum vierde, ontving het het predicaat Koninklijk. Het bedrijf stopte in 1973 als familiebedrijf, toen het werd overgenomen door Britse Gallaher (Benson & Hedges, Silk cut).

Door het uitbreiden van het centrum van Groningen was de fabriek in het midden van de stad komen te liggen. Aan alle zijden van de fabriek waren belendingen: het spoor aan de onderzijde, de Paterswoldseweg en een woonwijk aan de bovenzijde. Nadat de fabriek op eigen kavel was uitgebreid, was er geen ruimte meer voor de nodige uitbreiding. Tussen 1970 en 1979 werden er plannen opgesteld en gerealiseerd voor de uitbreiding van het bedrijf in de buurt van de Piet Heinstraat. Hiervoor moesten de woningen aan deze straat worden gesloopt.

Ondanks protesten sloot Niemeyer een overeenkomst met het gemeentebestuur en de bewoners over het slopen van woningen aan de Piet Heinstraat. De sloop van de woningen en de bouw van het nieuwe bedrijfskantoor begonnen in 1972. Tot in de jaren 1980 blijft het bedrijf op nieuwe terrein uitbreiden.



KAART ROND 2010
BRON: TOPOTIJDREIS



DE FABRIEK IN 1973
BRON: GRONINGER ARCHIEVEN



DE FABRIEK IN 1925
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

3. Beschrijving en analyse

Inleiding

Het Niemeyer terrein is ontworpen als tabaksfabriek en heeft ruim 100 jaar als tabaksfabriek en tijdelijk als koffie en thee fabriek gefunctioneerd. In 2022 is de fabriek gesloten, waardoor de gebouwen leeg zijn komen te staan. De gebouwen hebben geen monumentale status.

Analyse
In dit hoofdstuk wordt een analyse gedaan van het ruimtelijke en architectonische concept. Deze analyse vormt de basis voor het opstellen van de kernwaarden. Hierbij komen de volgende onderwerpen aan bod:

- Architect
- Situatie
- Ensemble
- Vorm
- Verhoudingen en organisatie
- Tijdslagen
- Functies
- Routing
- Oriëntatie en zichtlijnen
- Gevelopeningen
- Materialen
- Karakteristieke elementen

SAMENVATTING ANALYSE

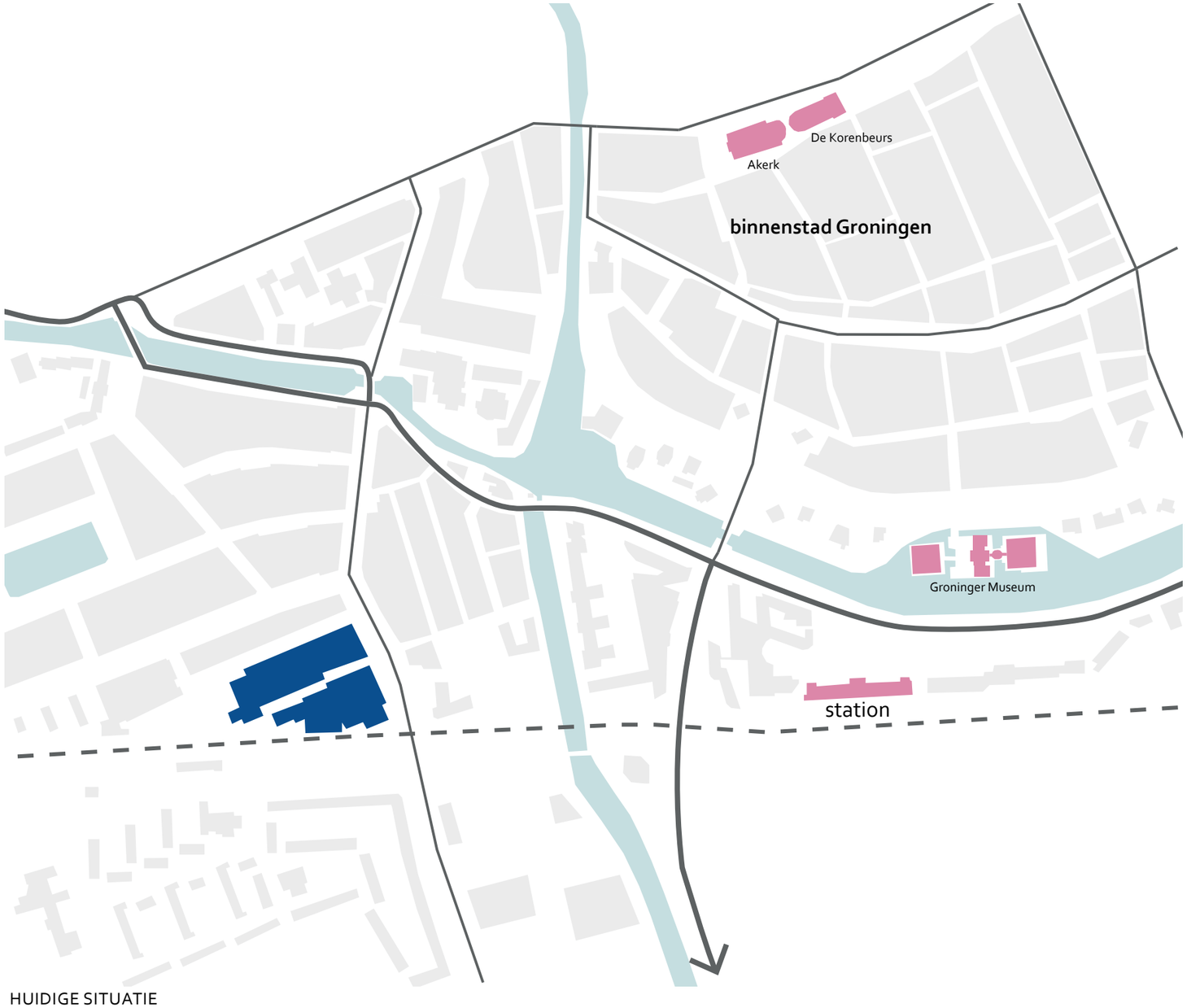
Situatie
/ De fabriek is gebouwd aan de rand van de stad. Door uitbreiding van de binnenstad is de fabriek midden in woonwijken komen te liggen.
/ De fabriek heeft een prominente ligging aan het spoor en de Paterswoldseweg, waardoor er vanuit vele perspectieven vrij zicht op het complex ontstaat.

Complex
/ Het complex communiceert op verschillende manieren met de omgeving.
/ Het huidige complex bestaat uit een lappendeken van bouwwerken die allemaal op een verschillend moment zijn gebouwd of aangepast.
/ Het grootste deel van de oorspronkelijke indeling met interieurafwerkingen en machines bleven niet behouden vanwege het puur functionele gebruik van de fabrieksgebouwen. Er zijn echter nog wel sporen van het productieproces zichtbaar.

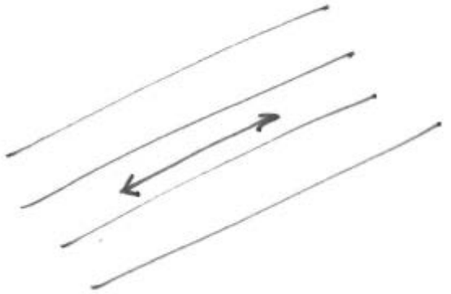
3. Beschrijving en analyse

Situatie

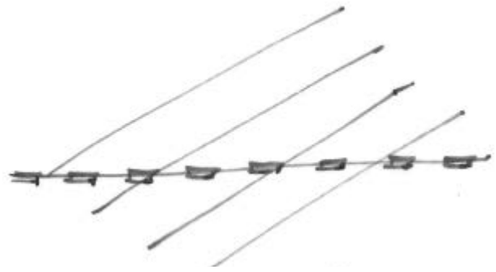
De fabriek is gebouwd aan de rand van de stad. Door uitbreiding van de binnenstad is de fabriek midden in woonwijken komen te liggen. De fabriek heeft een prominente ligging aan het spoor en de Paterswoldseweg, waardoor er vanuit vele perspectieven vrij zicht op het complex ontstaat.



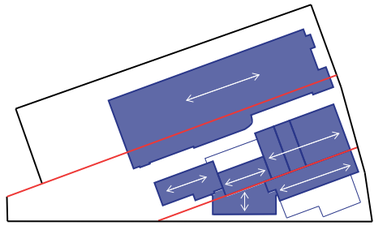
HUIDIGE SITUATIE



De richting van de kavel is ontstaan aan de hand van de historische polderstructuur.



Door de aanleg van de spoorlijn is de driehoekige vorm van de kavel bepaald.



De fabriek heeft zich ontwikkeld in de richting van de kavel, begrensd door de spoorlijn aan de onderzijde. De kantine wijkt als enige gebouw af van deze richting.

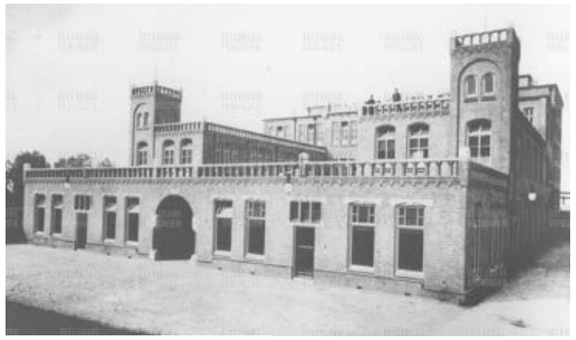
3. Beschrijving en analyse

Ontwikkeling fabriek

Over de jaren zijn er delen bijgebouwd, verdiepingen opgebouwd en ingebouwd in binnenplaatsen. Hierdoor bestaat het huidige complex uit een lappendeken van bouwwerken die allemaal op een verschillend moment zijn gebouwd of aangepast.

De fabriek begon in 1904 met gebouw 1, een trapvormig, rechthoekig volume. Ongeveer 5 jaar later werd het gebouw al uitgebreid door de eerste eenlaagse travee op te hogen.

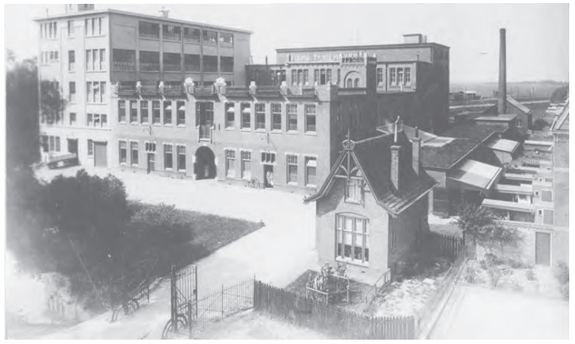
In 1913 werd de tabaksfabriek uitgebreid met een de shagfabriek. Deze werd aan de linkerzijde, aangrenzend aan gebouw 1 gebouwd. Het werd niet over de gehele lengte van gebouw 1 aangebouwd. In 1920 werd het uitgebreid. Ondertussen werd ook gebouw 1 verder opgehoogd en werd het binnenterrein bebouwd.



1904-1905



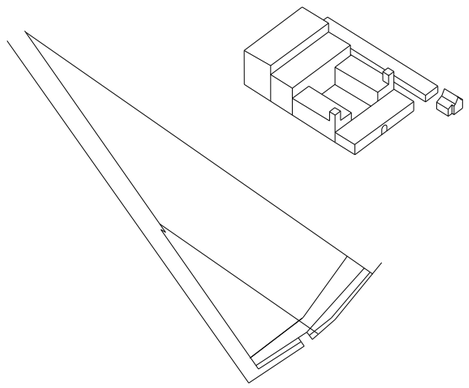
1913



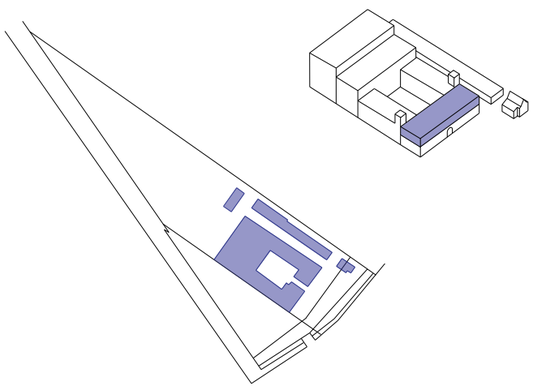
1916



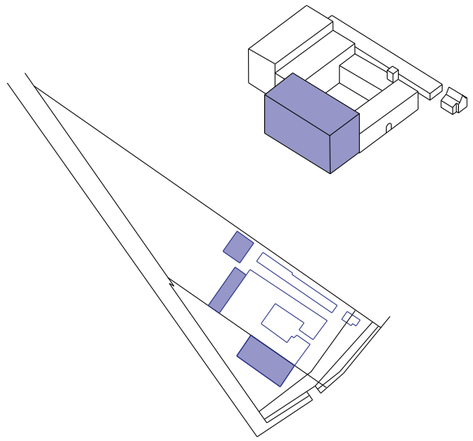
1925



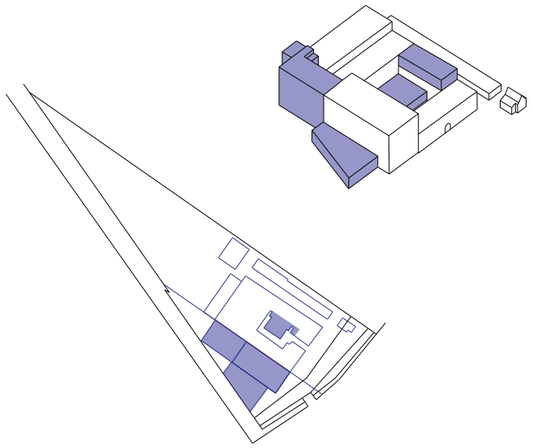
1904



1905



1916



1925

3. Beschrijving en analyse

Ontwikkeling fabriek

Over de jaren zijn er delen bijgebouwd, verdiepingen opgebouwd en ingebouwd in binnenplaatsen. Hierdoor bestaat het huidige complex uit een lappendeken van bouwwerken die allemaal op een verschillend moment zijn gebouwd of aangepast.

In 1925 werden plannen opgesteld voor een nieuwe fabriek. De nieuwe fabriek werd tegen de achterzijde (west) van gebouw 1 gebouwd en voorzien van een kelder en vier bovengrondse verdiepingen onder een plat dak. In 1952 werd het gebouw opgehoogd met een nieuwe dakcontructie.

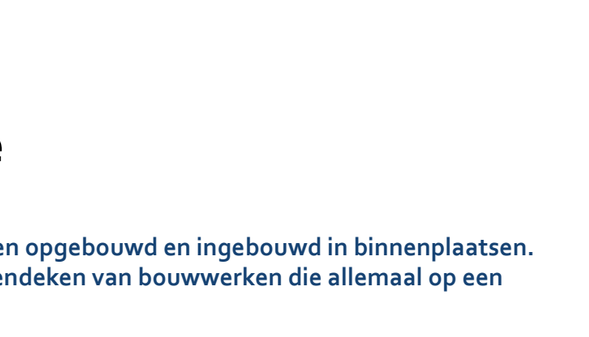
In 1940-1941 werden plannen opgesteld voor het uitbreiden van het fabriekscomplex met de sigarettenfabriek. Pas in 1950 werd het gebouw opgeleverd. Het gebouw omvatte drie boven elkaar gelegen fabriekshallen met hierboven een recreatiezaal. In een aanbouw zaten het trappenhuis, een goederenlift en toiletgroepen. In 1953 werd een extra verdiepingsvloer toegevoegd.

In 1961 werden plannen opgesteld voor de bouw van de bedrijfskantine tegen de zuidzijde van gebouw 4. Het betrof een tweelaags, onderkelderd gebouw evenwijdig aan de spoorlijn. Midden de jaren 1970 werd er een nieuw fabrieksgebouw geplaatst ter plaatse van de huizen aan de Piet Heinstraat. De huizen moesten voor deze uitbreiding worden gesloopt.

In 1950-60 werd de metselwerk voorgevel van gebouw 1 voorzien van een witte afwerking.
In 1992 werden de gevels aan de buitenzijde van het complex bedekt met de huidige gevelpanelen waardoor de verschillende bouwfasen minder goed zichtbaar zijn.



1950



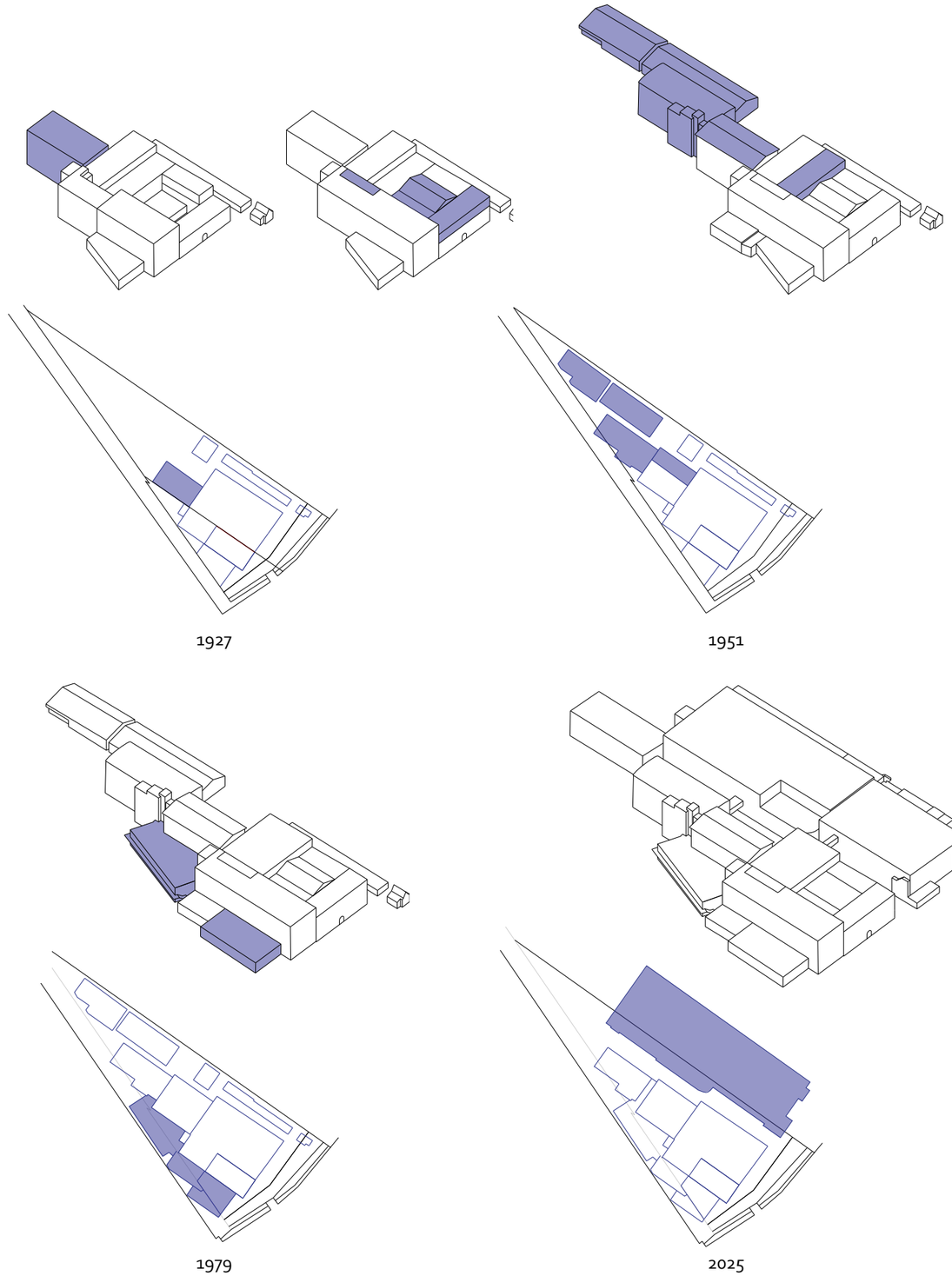
1961-1965



1973



1973



1927

1951

1979

2025

3. Beschrijving en analyse - Ensemble

Esemble van gebouwen



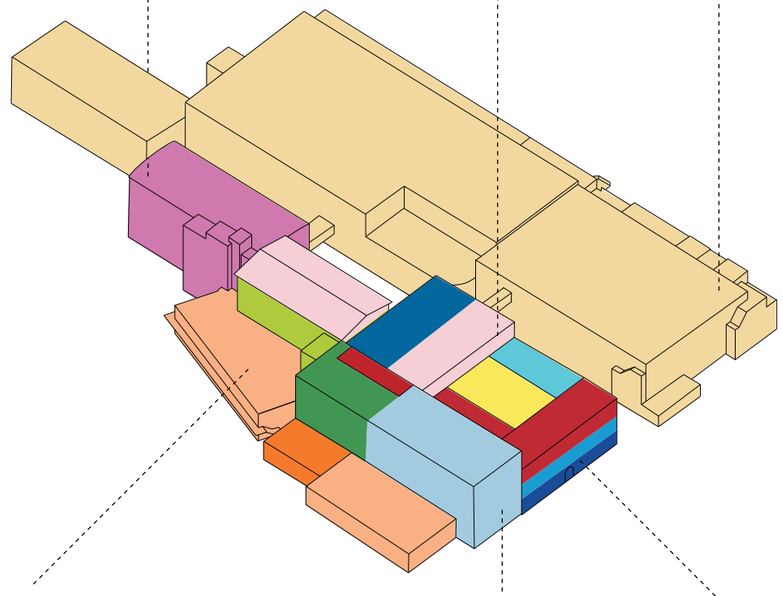
GEBOUW 6



GEBOUW 1



GEBOUW 7



Bouwjaren

- 1904
- 1910
- 1913
- 1916
- 1920
- 1925
- 1934-1938
- 1940
- 1950
- 1953
- 1960
- 1961-62
- XXd
- na 1973



GEBOUW 4 EN 5



GEBOUW 2

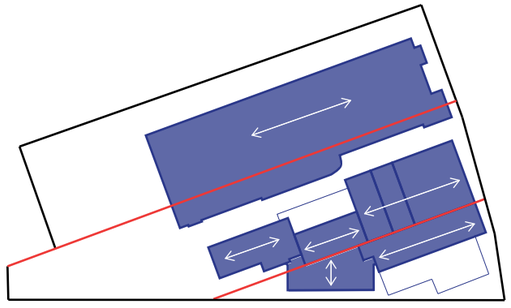


GEBOUW 1

3. Beschrijving en analyse - Ensemble

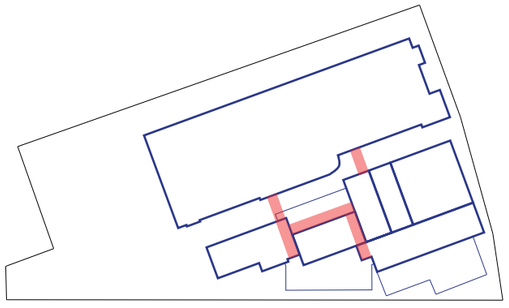
Analyse volumes

De verschillende volumes van het complex zijn ontworpen aan de hand van functionele uitgangspunten en de stedenbouwkundige context. Er zijn een aantal uitzonderingen die op de functionele uitgangs-punten.



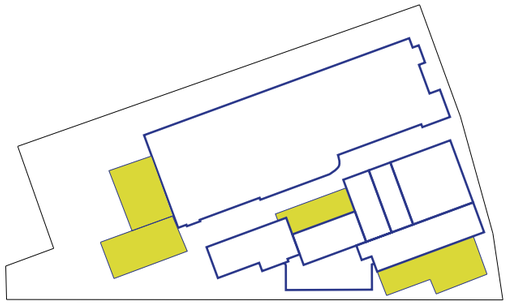
Oriëntatie kernvolumes

De kernvolumes zijn geplaatst aan en in riching an de kavelbegenzing , met uitzondering van de kantine.



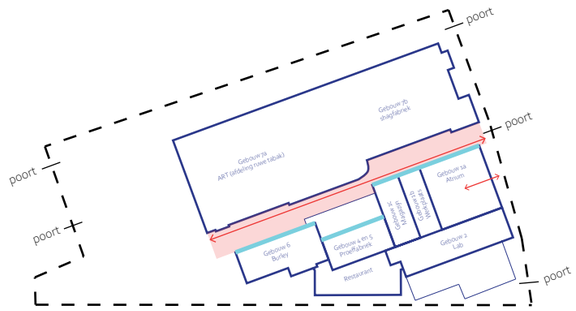
Verkeersruimte schakel tussen volumes

Trappenhuizen en loopbruggen werden veelal geplaatst in aanbouwen tussen de verschillende gebouwen.



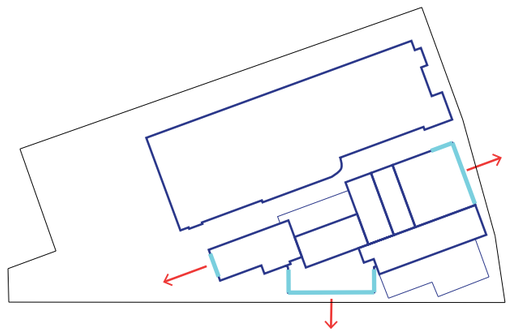
Secundaire volumes

Uitbreidingen die contrasteren met de aanvankelijke architectuur van het pand of uit puur praktische redenen werden gebouwd.



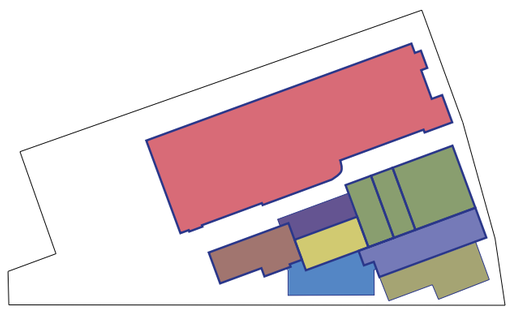
Gesloten naar buiten, open naar binnen

De buitenzijde van de fabriek is representatief en gesloten, terwijl de binnenzijde meer open is.



Venster op de stad

Er zijn drie plekken in het complex waar de gesloten buitenzijde wordt onderbroken door open gevels.



Organisch gegroeide lappendeken

Het huidige complex bestaat uit een lappendeken van bouwwerken die allemaal op een verschillend moment zijn gebouwd of aangepast.

3. Beschrijving en analyse - Ensemble

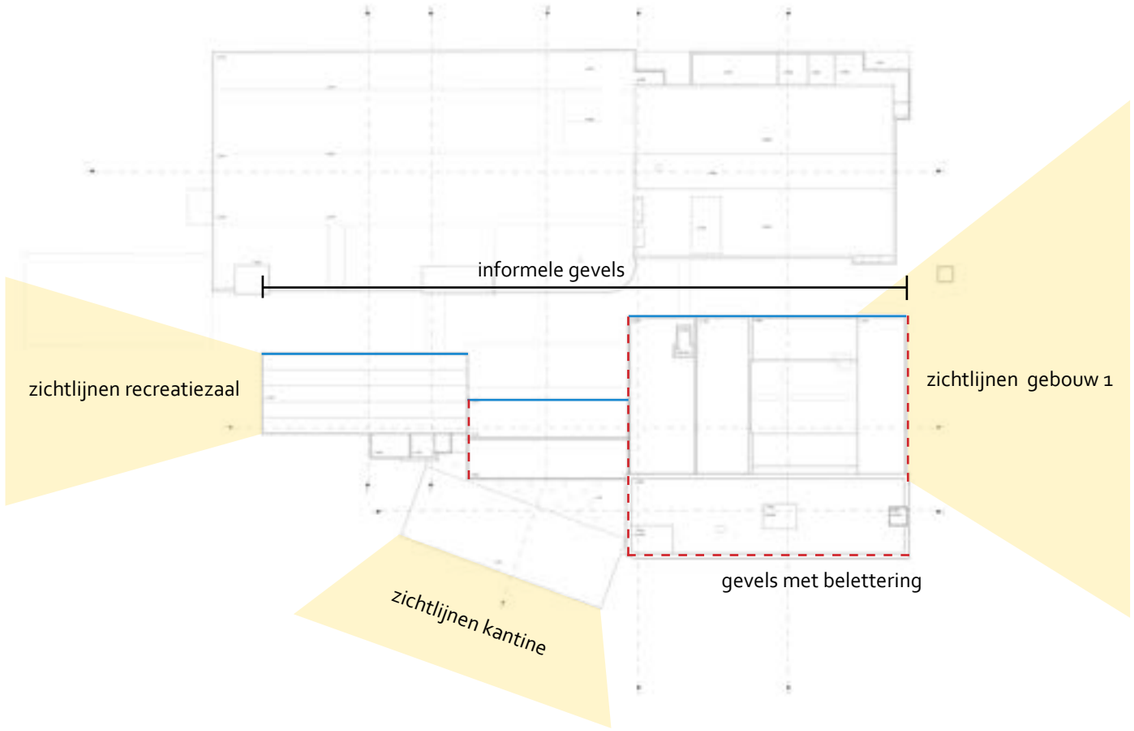
Communicatie met omgeving

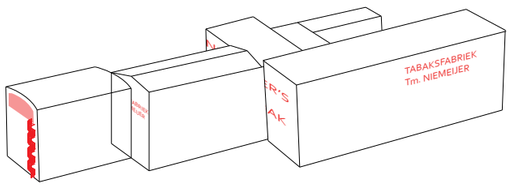
Het complex communiceert op verschillende manieren met de omgeving. Er is een verschil tussen de formele gevels aan de buitenzijde van de fabriek en de informele gevels gericht op de fabriekstraat. De formele gevels waren meer gesloten dan de informele gevels. Een uitzondering hierop zijn drie delen van de gevels die zijn te onderscheiden als een venster op de stad: de recreatiezaal van gebouw 6, de kantine van gebouw 5 en de derde verdieping op gebouw 1. Op de formele gevels werd belettering toegepast als reclame voor de fabriek.

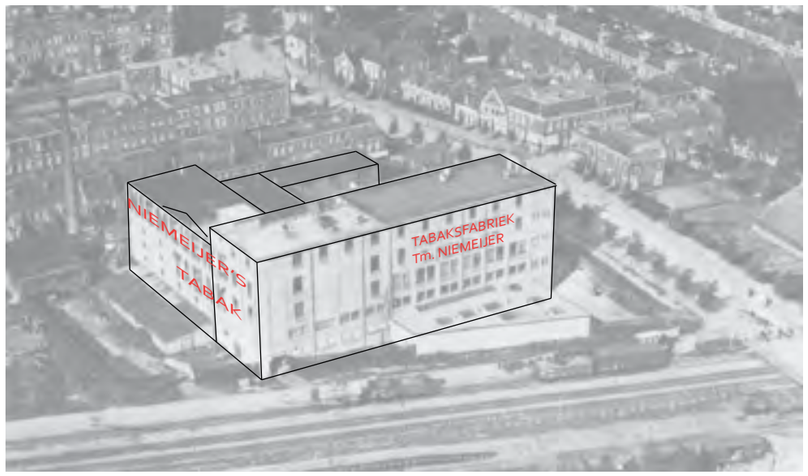
De formele gevels hebben kleinere gevelopeningen en bevatten meer ornamentatie dan de informele gevels aan de binnenzijde van het fabriekscomplex. De informele gevels hebben grote gevelopeningen.

De fabriek heeft een prominente ligging langs het spoor en de Paterswoldseweg, waardoor vanuit vele perspectieven vrij zicht is op het complex. Hier werd gebruik van gemaakt door op de formele gevels van de fabriek grote beletteringen toe te passen. Op de witte gevels vielen de letters nog beter op. Door uitbreidingen van de fabriek kwam de achterzijde van 1 binnen het complex te liggen.

Gebouw 6 vormt met het grote venster en de sculpturale trap de afsluiting van het fabriekscomplex. Daarnaast vormen ook de glazen gevel van de kantine en de grote gevelopeningen op de derde verdieping van gebouw 1 "vensters op de stad".



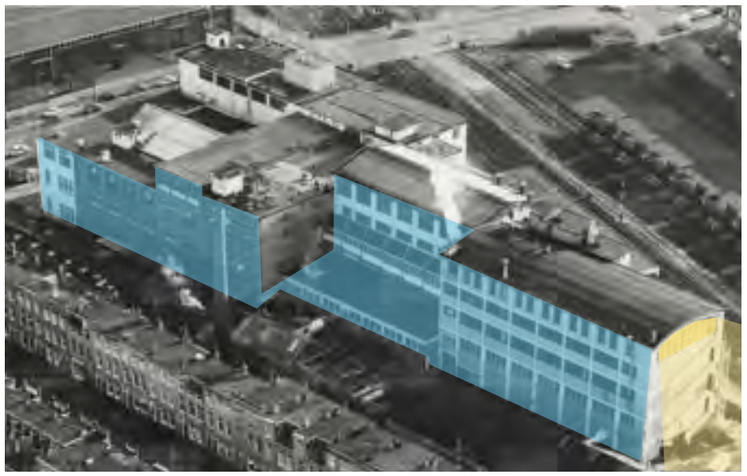




RECLAME OP GEVELS



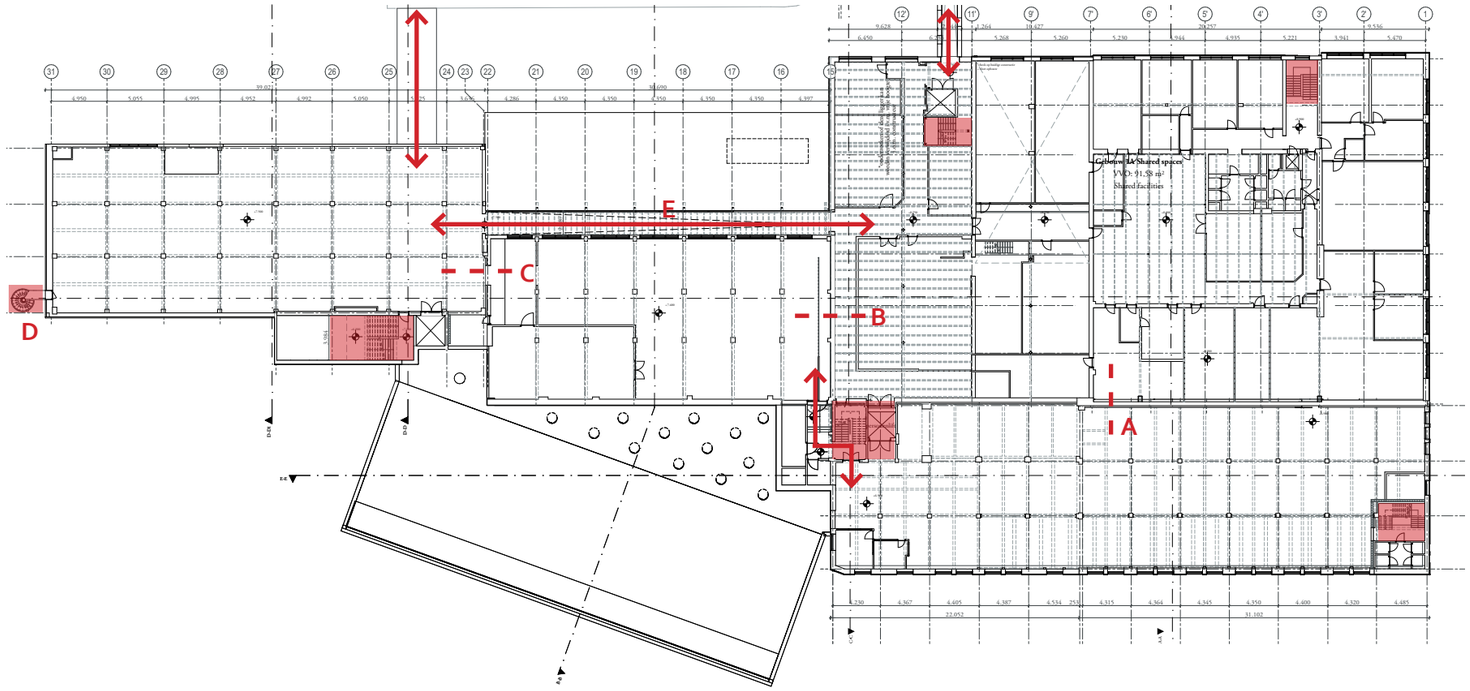
DE FABRIEK IN 1961-1965 (GRONINGER ARCHIEVEN)

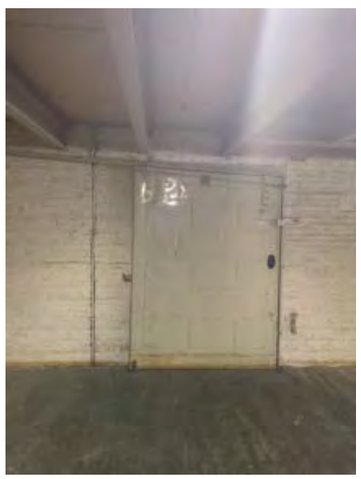

(GRONINGER ARCHIEVEN)

3. Beschrijving en analyse - Ensemble

Verbindingen

Gebouwen die direct aan elkaar grenzen werden meestal verbonden door middel van een opening met een branddeur. Gebouwen die niet direct grenzen werden verbonden door middel van verbindings-gangen.

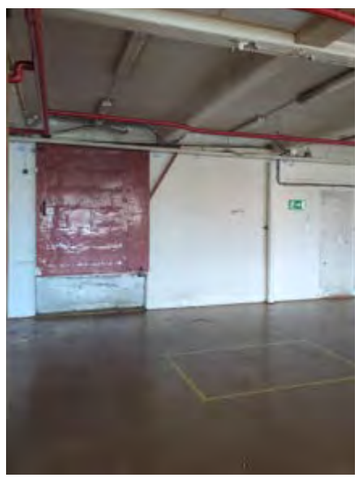




BRANDDEUR VAN GEBOUW
1 NAAR GEBOUW 4 (B)



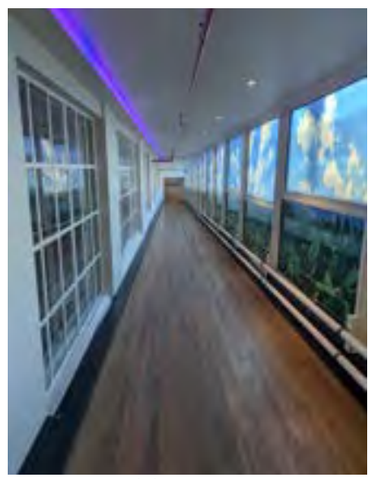
BRANDDEUR VAN GEBOUW
2 NAAR GEBOUW 1 (A)



BRANDDEUR VAN GEBOUW
4 NAAR GEBOUW 6 (C)



BRANDTRAP GEBOUW 6 (D)



LOOPBRUG (E)



TRAPPENHUIS

3. Beschrijving en analyse - Ensemble

Productieproces

Tabaksfabrieken bestonden typologisch vaak uit hoge gebouwcomplexen van meestal minstens 4 verdiepingen hoog waarbinnen de bereiding van pijp-, shag- en pruimtabak plaatsvond. Vóór de zending naar de fabriek werden de tabaksbladeren gebundeld, geperst en verpakt in vaten, balen of pakken. Na aankomst werd de tabak opgeslagen in het pakhuis.

Sorteren

1. De eerst fase van het productieproces bestond uit het sorteren van de tabaksbundel in shag-, pruim- of rooktabak.

2. De door de sorteerders-melangeurs samengestelde melange aan bladeren werd vervolgens naar de monsterkamer gebracht waar de directie de definitieve samenstelling vaststelde waaronder het eindproduct op de markt kwam.

3. De geselecteerde tabak – nog altijd in gedroogde dicht-bepakte toestand – werd middels een thermovactor klaargemaakt voor de verdere bewerking in de fabriek. De machine bestond uit een grote liggende cilinder, waarin de opeengedrukte tabak werd geschoven en werd afgesloten. De ruimte in de machine werd onder vacuüm gebracht waardoor de bladeren zich van elkaar scheidden en waarbij kleine sproeiers met fijn stoom ervoor zorgden dat het tabaksblad nagenoeg weer in haar oorspronkelijke vorm kwam en los en soepel werd. Naast de thermovactor werd ookwel de methode van de behandeling via de 'natmakerij' toegepast. Dit proces verliep via een lopende band die door een bak met kokend water leidde, waarna de bladeren vervolgens in een roterende 'natmakerstrommel' terechtkwamen.

Tabaksvoorbereiding

4. Vervolgens kwamen de bladeren weer een verdieping lager op de lopende band, waar de bladeren werden losgemaakt.

5. In de volgende fase werden de bladeren evenwijdig uitgespreid op lopende banden die langs een saussproeier werden geleid, zodat de tabak gesausd werd. Dit gebeurde echter alleen met pruimtabak en shag, pijptabak werd niet gesausd.

6. Hierna werden de bladeren van de lopende band genomen en gestapeld in langwerpige karren geladen en weggezet, zodat de saus verder kon intrekken.

7. Hierna werden de bladeren naar de kerverij gebracht, die was uitgerust met een aantal kerfbanken; snijmachines, met hierachter een open bak. Vanaf de bank liep een stalen band die de bladeren door een walssysteem voerde die de tabak samenperste en waarachter zich direct een snel bewegend snijmes bevond. Via een Jacobsladder werd de gesneden tabak naar de volgende productiefase vervoerd.

Drogen en zeven

8. Via de Jacobsladder kwam de tabak aan op de bovenste verdieping, waar het in een droogtrommel ofwel eestmachine terechtkwam; een cilindrische hellende trommel, verhit door gas. De tabak die op de kerfbank weer was samengeperst, werd in deze trommel door pinnen binnenin de trommel weer losgemaakt en omgegooid. Als de tabak door de hellende droogtrommel heen was, werd deze opgevangen door een kleine Jacobsladder die de warme tabak naar een koeltrommel voerde. Ook werd hier de tabak gezeefd, waardoor zanddeeltjes en tabaksstof werden uitgefilterd.

Opslag

9. De gekoelde en gezeefde tabak viel door een grote buis naar de tabakszolder die weer een verdieping lager gelegen was. De tabak werd opgevangen in karren, waar de tabak even bleef staan in een gereguleerd klimaat.

Verpakken

10. Zodra de tabak verpakt moest worden werd deze wederom via een buis naar een **verdieping lager** getransporteerd naar de pakketeermachines. Bij deze machine zaten vier of meer weegsters die de tabak in de vereiste hoeveelheid in weegbakjes afwogen die zij vervolgens moesten overhevelen in een bakje bevestigd op een lopende band. De tabak werd vervolgens naar een machine gevoerd waar ze in de juist pakvorm werden gedrukt en van een papieren omhulsel werden voorzien.

11. De verpakte en gesloten tabak rolde uit de machine naar de etiketteermachine voor een etiket en naar de banderolleermachine die het pakje banderolleerde.

12. Meisjes aan de banderolleermachine pakten de tabak in in kartonnen dozen, die werden dichtgeplakt en naar de magazijnen werden vervoerd. De orders die geëxpedieerd moesten worden, werden klaargemaakt op de inpakkerij, een afdeling die centraal in het complex was gelegen ten aanzien van de magazijnen waar de tabak werd opgeslagen.

(Bron: Paterwoldseweg 43 'tabakfabriek Theodorus Niemeijer' te Groningen bouwhistorische verkenning Wevers & Van Luipen, april 2024)



TABAKSVOORBEREIDING,
GRONINGER ARCHIEVEN



DE FABRIEK IN 1961
GRONINGER ARCHIEVEN



DE FABRIEK IN 1961
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

3. Beschrijving en analyse - Ensemble

Sporen productieproces

Het grootste deel van de oorspronkelijke indeling met interieurafwerkingen en machines bleven niet behouden vanwege het puur functionele gebruik van de fabrieksgebouwen. Er zijn echter nog wel sporen van het productieproces zichtbaar. Om het verhaal van de tabaksfabriek voelbaar te maken is het belangrijk om deze onderdelen zo veel mogelijk te behouden en eventueel te gebruiken in het ontwerp.



INSTALLATIES OP WANDEN



ENIGE BEHOUDEN MACHINES IN GEBOUW 2



BOUWSPOREN



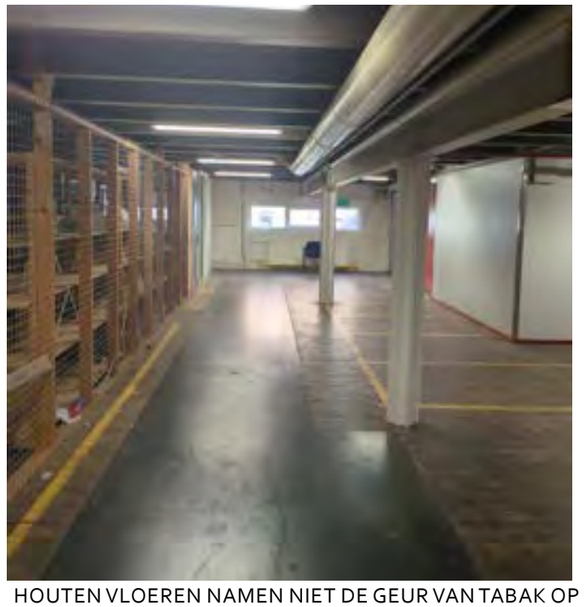
BUIZEN EN AFSCHEIDINGEN IN FELLE KLEUREN



TEGELWERK



BRANDDEUREN



HOUTEN VLOEREN NAMEN NIET DE GEUR VAN TABAK OP



GEDENKSTEEN

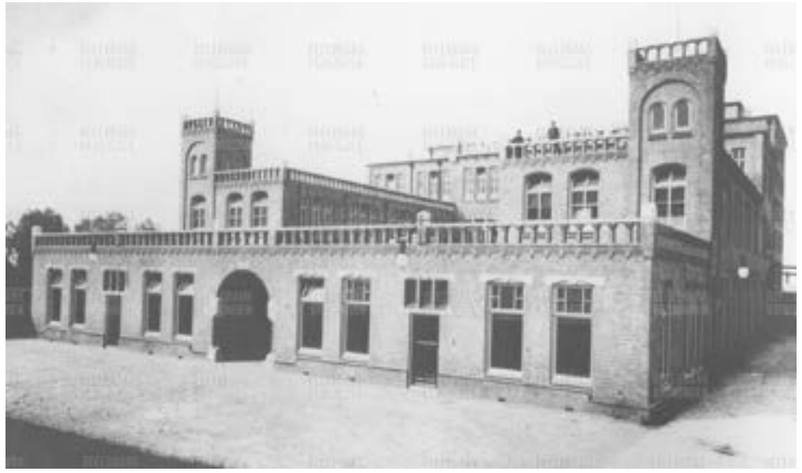
3. Beschrijving en analyse - Gebouw 1

Inleiding

Gebouw 1 is het eerste gebouw van het fabriekscomplex, bestaand uit een symmetrisch, rechthoekig gebouw in schoonmetselwerk. Oorspronkelijk had het een trapvormige opbouw, later opgehoogd tot drie lagen. Het exterieur van het pand werd uitgewerkt met rijke metselwerkdetails.

De fabriek is gebouwd als een volledig symmetrisch en rechthoekig gebouw van schoonmetselwerk, met een open binnenterrein dat bereikbaar was via een centrale poort in de voorgevel. Het exterieur van het pand werd uitgewerkt met rijke metselwerkdetails. Het gebouw werd voorzien van een verspringende gemetselde plint, met getrapte en getande bakstenen kroonlijsten uit baksteen. De platte daken en dakterrassen werden omrand door borstweringen uit gemetselde balusters, die werden voorzien van een natuurstenen deklijst en hoekpinakels. De vensters werden aan de bovenzijde getoogd uitgewerkt en voorzien van gedecoreerde natuurstenen - of getoogde bakstenen - lateien. Aan de noord- en zuidzijdes werden hoektorens geplaatst.

Het oorspronkelijke ontwerp kan worden ontleed in gestapelde traveeën, die in opzet 'getrapt' werden geplaatst. De rechthoekige travee aan de achter- of westzijde was het hoogst, en werd uitgerust met zes lage bouwlagen van ca. 2,20m hoog en een begane grond van 3,30m hoog en diende als pakhuis. Voor deze travee was een lagere rechthoekige travee gelegen bestaande uit drie verdiepingen - alle ca. 4 m hoog – op de plattegrond aangeduid als de fabrieksruimten. Haaks op deze travee werden weer twee tweelaagse traveeën (van ca. 4 m verdiepingshoogte) voorzien aan weerszijden van de binnenplaats. Deze traveeën werden ingericht met werkplaatsen. Aan de voorzijde was een eenlaagse travee, met onder andere een drukkerij met papierbergplaats, kleedruimten met schaftlokaal, toiletten, een monsterkamer, een kantoor en een kantoor voor de president.



DE FABRIEK IN 1904-1905. , GRONINGER ARCHIEVEN

K. & G. HOEKZEMA

Het is onbekend wie de architect was van gebouw 1. Vermoedelijk hebben vader en zoon Kornelis en Gerhardus Hoekzema aan het ontwerp gewerkt, omdat zij ook de andere gebouwen van Niemeijer hebben ontworpen en de stijl van de tekeningen overeenkomt. In 1890 ontwierp Kornelis al voor Niemeijer, namelijk het voormalige pakhuis van op de hoek van het Nieuwe Kerkhof en het Rotterdammerstraatje. Het oeuvre van van K. en G. Hoekzema laat een breed scala aan stijlen zien. Ze bouwden voornamelijk woonhuizen in eclectische stijl in het noorden van Nederland. Gebouw 1 is in dezelfde eclectische stijl gebouwd.

SAMENVATTING ANALYSE

/ De oorspronkelijke fabriek had een symmetrische opzet en bestond d uit een getrapt volume van één verdieping aan de voorzijde naar zes verdiepingen aan de achterzijde.
/ De fabriek had een binnenterrein dat later is dichtgebouwd.
/ Er was een duidelijke verdeling van functies per travee, dat ook zichtbaar is aan de gevelopeningen in de gevel en het afwerkingsniveau en hoogte van ruimtes in het interieur.
/Doordat het gebouw meerdere keren is aangepast zijn er constructies uit verschillende bouwperiodes zichtbaar.

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 1

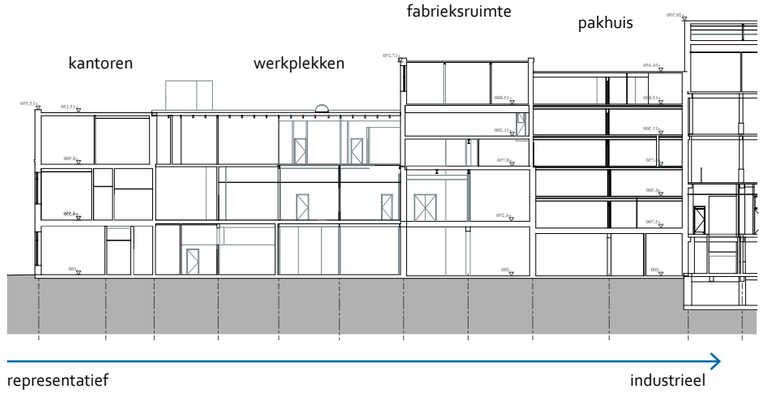
Functie

De fabriek bestaat uit een rechthoekig gebouw met binnenterrein dat later is dichtgebouwd. Er was een duidelijke verdeling van functies per travee, dat ook zichtbaar is aan de gevelopeningen in de gevel en het afwerkingsniveau en hoogte van ruimtes in het interieur.

De fabriek was toegangelijk via een poort in de voorgevel die leidde naar een binnenterrein. Daarnaast waren er nog twee entrees in de voorgevel,voor de drukkerij en het kantoor en de monsterkamer. Ook waren in de zijgevels meerdere ingangen vanuit de fabriekstraat.

In het gebouw zit een duidelijk verschil in functies. Het voorste gedeelte van de fabriek was in gebruik als kantoorruimte, monsterkamer en drukkerij. Hier zijn kleinere, verticale ramen toegepast. Oorspronkelijk had dit deel van het gebouw één bouwlaag. Achter de kantoren lag het fabrieksgedeelte met de werkplaatsen (twee bouwlagen), de fabrieksruimtes (drie bouwlagen) en het magazijn (zes bouwlagen). Hier zijn grote ramen toegepast. De overgang tussen de twee delen is benadrukt door de verticale ramen. Oorspronkelijk zat hier een torentje.

Ook in het inetieur is het verschil in functies zichtbaar in afwerkingsniveau van de ruimtes, van representatieve ruimtes aan de voorzijde naar onafgewerkte ruimtes aan de achterzijde. Het pakhuis aan de achterzijde heeft een lage verdiepingshoogte.



DOORSNEDE



DE VOOR- EN ZIJGEVEL IN 1973, GRONINGER ARCHIEVEN

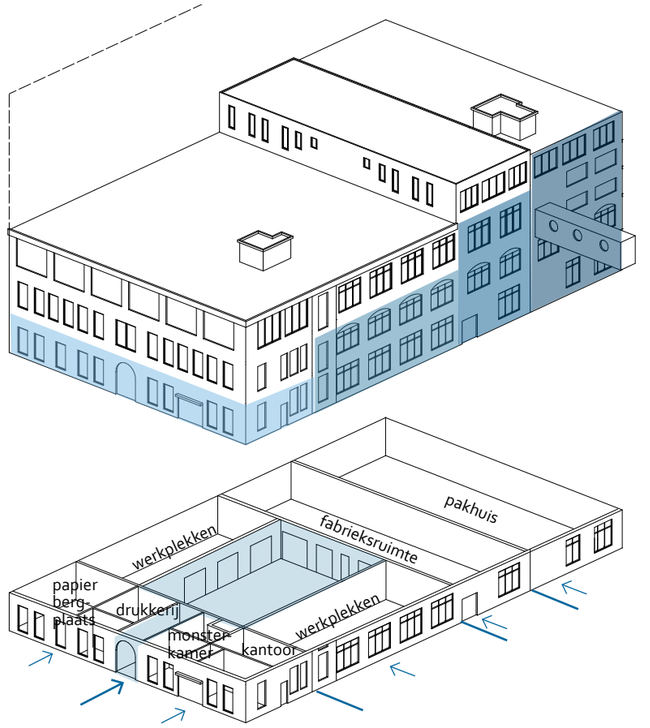


DIAGRAM FUNCTIES

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 1

Verhoudingen en organisatie

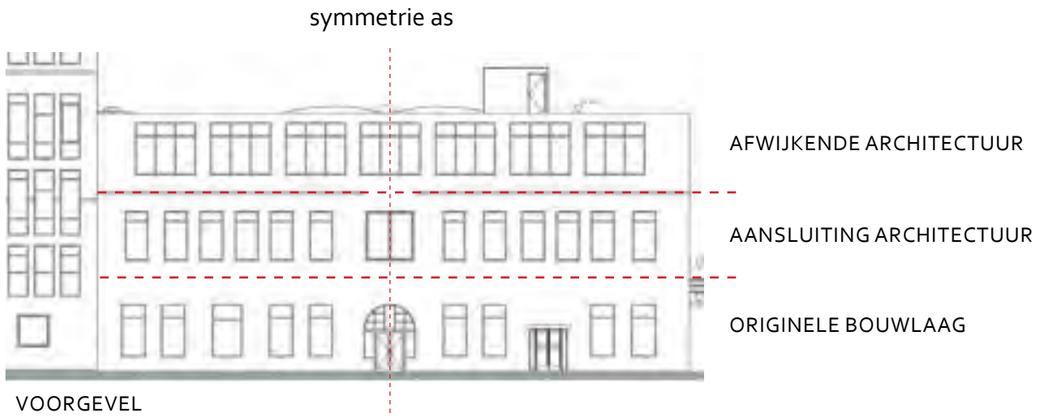
De oorspronkelijke fabriek had een symmetrische opzet en bestond d uit een getrapt volume van één verdieping aan de voorzijde naar zes verdiepingen aan de achterzijde. De symmetrie werd benadrukt door de torentjes aan weerzijden. De hoofdopzet is behouden gebleven, maar door het dichtbouwen van het atrium is de open binnenruimte niet meer beleefbaar.

De tweede en derde verdieping zijn later toegevoegd. De tweede verdieping sluit aan bij de oorspronkelijke gevel waarbij het pand werd uitgewerkt met rijke metselwerkdetails. De derde verdieping wijkt af van het bestaande gebouw door de toepassing van kozijn met slanke stalen profielen die aansluiten bij de andere gebouwen op het terrein.




1904-1905, GRONINGER ARCHIEVEN


1920, GRONINGER ARCHIEVEN



VOORGEVEL

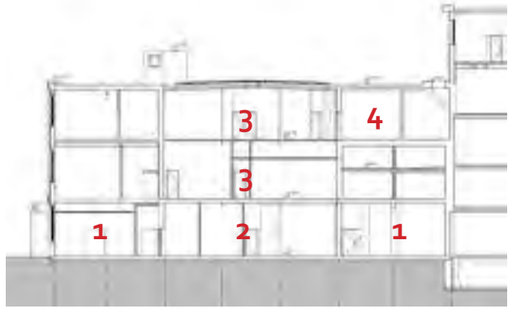
3. Beschrijving en analyse - Gebouw 1

Constructie en materialen

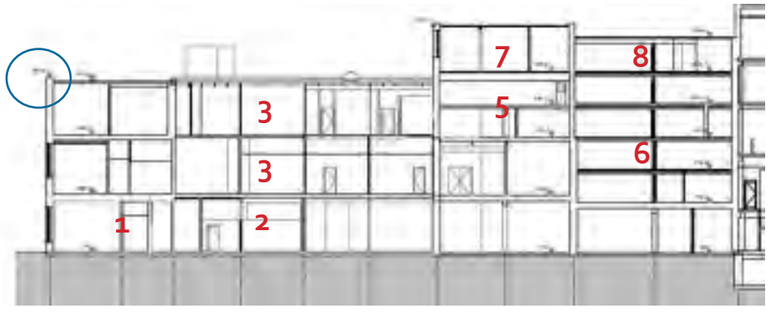
Doordat het gebouw meerdere keren is aangepast zijn er constructies uit verchillende bouwperiodes zichtbaar. De originele constructie is behouden gebleven maar in veel ruimtes zijn de stalen kolommen bekleed en afgewerkt met stucwerk.

Het gebouw heeft een constructie van stalen kolommen en liggers met houten vloeren. Het dak heeft een houten balklaag.

Op de begane grond zijn de kolommen en stalen ligers uit de bouwtijd omtimmerd en gepleisterd. (1) Het atrium is later ingevuld en heeft op de begane grond een staalconstructie uit 1940. (2) Eind 20ste eeuw werd de ijzere spantcontructie uit 1940 verwijderd en vervangen door de huidige dakconstructie (3).



DOORSNEDE





BEGANE GROND (1)



BEGANE GROND ATRIUM (2)



DAK ATRIUM (3)



7



4



8



MAGAZIJN (6)



TUSSENZOLDER 5



DAK MAGAZIJN (8)

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 1

Aanpassingen

De voorgevel van het gebouw is op dit moment bedekt met gevelpanelen. De kozijnen zijn grotendeels vervangen voor kunststof kozijnen. In de zijgevel zijn veel bouwsporen zichtbaar.

De kunststof vensters en de gevelpanelen werden in het laatse kwart van de 20ste eeuw voorzien. Achter de gevelbeplating zijn de poortdoorgang en bakstenen zichtbaar. (4) De huidige verticale gevelopeningen werden in 1952-53 voorzien, toen hier een trappenhuis werd gerealiseerd (5). Er is een toegangstourniquet naar de receptie gemaakt (7). De voormalige poortdoorgang naar het binnenterrein (1903), werd in 1924 buiten gebruik gesteld toen hier de monsterkamer werd gerealiseerd. Het huidige schrijnwerk werd eind 20ste eeuw voorzien. (8) De deuren in de voorgevel (9, 10) zijn vervangen voor kozijnen.

In de zijgevel zijn veel bouwsporen te zien, zoals de voormalige dakrand (1) en een console van de risalerende muur van de voormalige hoektoren. (3) Ook zijn er zichtbaar aangepaste gevelopeningen en inboetwerk met een afwijkende steen en grijze cementmortel (2).

In 1950-60 werd de metselwerk voorgevel van gebouw 1 voorzien van een witte afwerking. In 1992 werd de voorgevel bedekt met de huidige gevelpanelen.






INBOETWERK BORSTWERINGEN MET GRIJZE CEMENTMORTEL EN AFWIJKENDE STEEN (2)


CONSOLE VOORMALIGE HOEKTOREN (1904) (3)


VOORMALIGE DAKRAND (1904) (1)


ORIGINEEL KOZIJN (2)




MATERIAAL ACHTER GEVELBEPLATING (4)

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 1

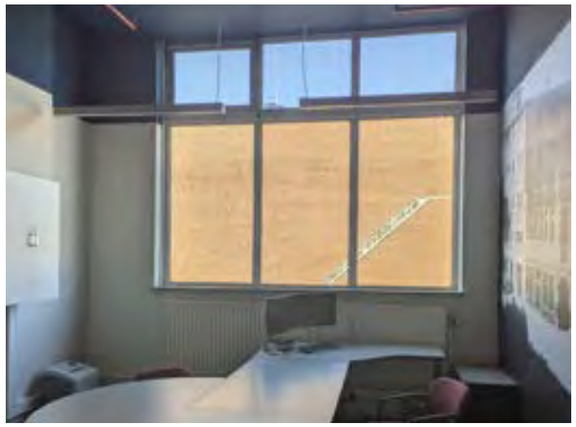
Sferen

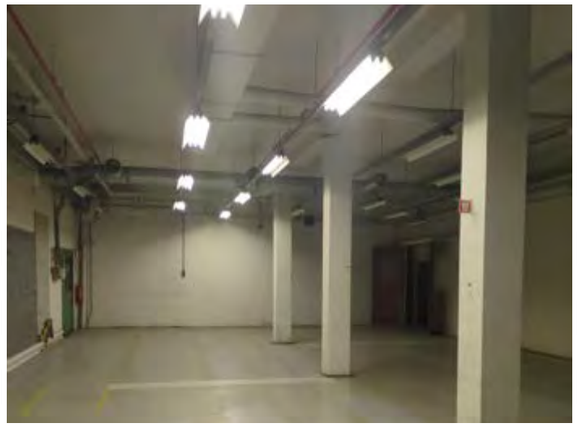
De ruimtes in gebouw 1 waren verdeeld in formele ruimtes, zoals de kantoren, industrie en het pakhuis. Ondanks dat de originele interieurafwerkingen niet behouden zijn gebleven is dit verschil in functies nog wel te zien.















FORMEEL



INDUSTRIE



PAKHUIS

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 2

Inleiding

Gebouw 2 is een vroeg voorbeeld voor de toepassing van gewapend beton in een verdiepingsgebouw. Met zijn moderne constructie, materialisatie en grote gevelopeningen was het een stijlbreuk met Gebouw 1. Er zijn echter nog wel klassieke ontwerpprincipes gebruikt bij het ontwerp van de gevel.

Gebouw 2 werd opgetrokken in een gewapend betonskelet, waarvan de kolommen en balken plaatselijk voorzien werden van vellingkanten. In de gevels werden grote industriële stalen ramen ingebracht met kleine roedenverdeling. De gevel werd vervolgens voorzien van een gecementeerde afwerking.

In het begin van de twintigste eeuw verschenen de eerste betonnen verdiepingsgebouwen in Nederland. In het begin gebruikte men het materiaal in de vorm van een balkenconstructie, zoals hout en ijzer toegepast werden. Dit type constructie is in gebouw 2 zichtbaar. Naast functioneel was beton goedkoop. Je had voor de bouw alleen nog wel gespecialiseerde werkers nodig. In Nederland zou bouwen met een betonskelet pas na de oorlog op grootschalige wijze worden toegepast (de Vries, architectuurhistoricus).

In een fabriek als Niemeyer was voornamelijk behoefte aan ruimte. Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren. Daarnaast maakte het grote raamoppervlakken mogelijk, met ranke kozijnen.

In 1920 is gebouw 2 uitgebreid met een L vormig volume, waarbij werd aangesloten aan het bestaande gebouw. Later is de binnenplaats in het volume dichtgezet.



DE SHAGFABRIEK NA AANBOUW 1913-1914



HET FABRIEKSCOMPLEX IN 1016

J.G. WIEBENGA

De ingenieur van gebouw 2 was J.G. Wiebenga. Als ingenieur werkte hij veel met andere architecten samen. Het is utiliteitsbouw: de esthetiek was minder belangrijk, het moest vooral geschikt zijn. Wiebenga was een heuse pionier met beton. Zijn industriële ontwerp voor Niemeyer behoort tot de vroege voorbeelden van zo'n constructie in de Nederlandse bouwhistorie. Wiebenga trad in 1912 in dienst bij het betonconstructiebedrijf Stulemeyer en Co in Breda. Hij was verantwoordelijk voor de realisering van diverse industriële en infrastructurele projecten in Nederland en België. Wiebenga werkte onder andere samen met Jan Duiker en had een belangrijk aandeel in de betonconstructies van onder andere sanatorium Zonnestraal (Duiker) en de Van Nellefabriek (Leendert van der Vlugt). In 1927 sloot hij zich samen met Duiker aan bij de Amsterdamse architectengroep de "8", opgericht door Merkelbach, een groep die een moderne architectuur nastraafden.



handtekening Wiebenga
op de tekeningen voor Gebouw 2

SAMENVATTING ANALYSE

/ Vroeg voorbeeld voor de toepassing van gewapend beton in een verdiepingsgebouw.
/ Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren en grote vensters worden toegepast.
/ Het productieproces is terug te zien in de gevel aan de spoorzijde in de mate van openheid.
/ De gevels aan de stad- en spoorzijde zijn representatief.
/ Er is gebruik gemaakt van klassieke ontwerpprincipes met moderne technieken.
/ De verticaliteit van de gevel is verloren gegaan door gevelbeplating dat deels voor de kozijnen doorloopt
/ Er is een betonskelet toegepast in de vorm van een balkenconstructie.

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 2

Functies

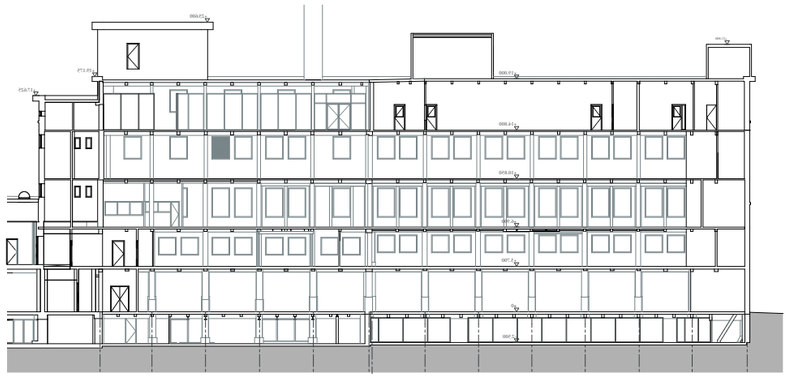
Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren. Hierdoor bestaan de plattegronden uit open ruimtes. Het productieproces is terug te zien in de gevel aan de spoorzijde in de mate van openheid.

Het gebouw is in twee delen gebouwd. Het eerste deel uit 1910 had een trappenhuis aan de voorzijde van het gebouw en een vluchttrappenhuis aan de buitenzijde van de achtergevel. In het tweede deel is een trappenhuis gebouwd aan de achterzijde.

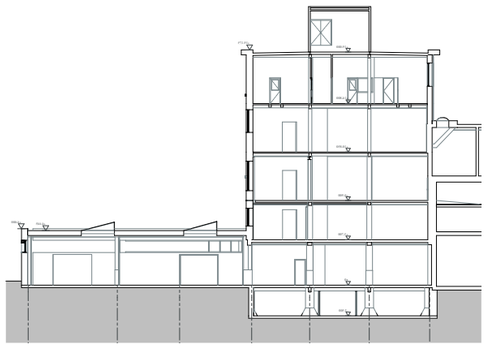
Op pagina 17 staat het productieproces beschreven. Wanneer we dit proces projecteren op de originele gevel worden de functies per verdieping zichtbaar in de mate van openheid van de gevel aan de spoorzijde. Door het toevoegen van extra gevelopeningen is dit niet meer goed zichtbaar.

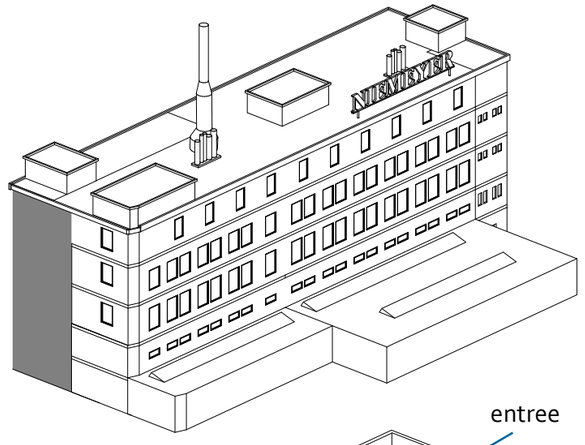
Tegen de plint aan de spoorzijde zijn aanbouwen gemaakt. Dit betreft functionele aanbouwen die door de tijd verschillende keer zijn aangepast. De plint van Gebouw 2 is gesloopt voor de verbinding met de aanbouwen.

droogtrommel
tabakszolder
verpakken
sorteren tabak
tabaksvoorbereiding



DOORSNEDE





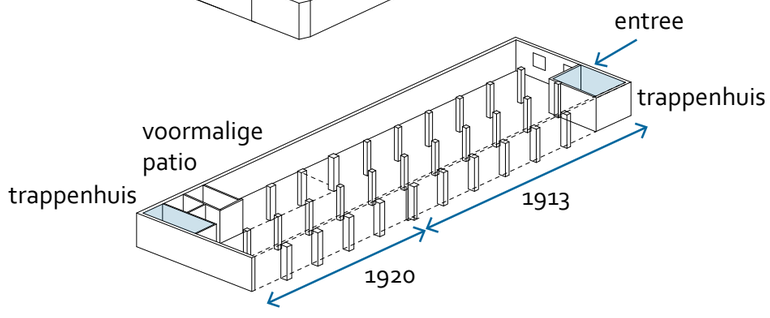


DIAGRAM FUNCTIES

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 2

Verhoudingen en organisatie

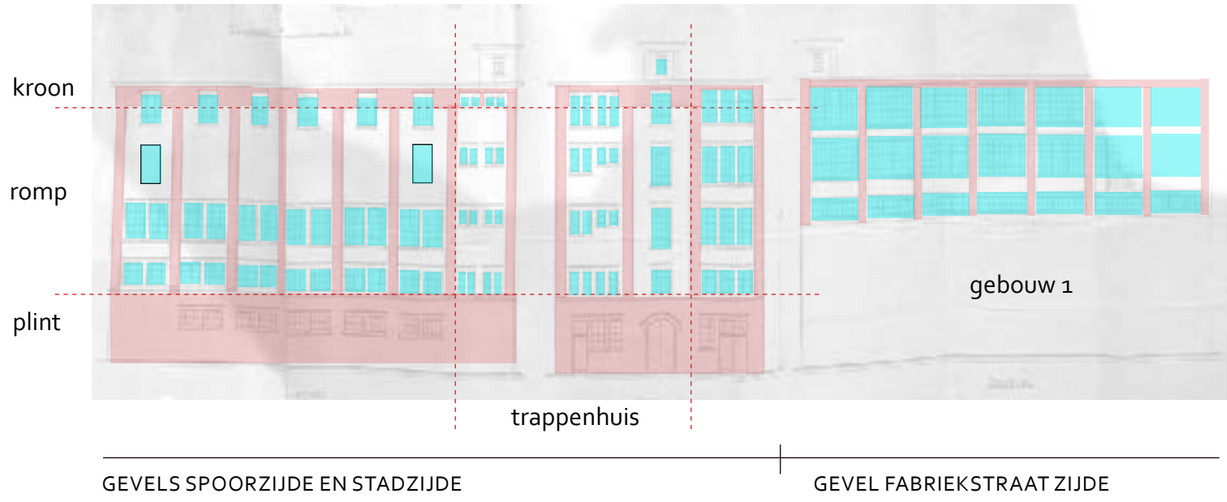
De betonconstructie is zichtbaar in de gevels. De gevels aan de spoor- en stad zijde hebben een verticale opzet, wat benadrukt wordt in de verticale ramen met roedeverdeling. De ramen zijn toegepast as gaten in de gevel. In de gevel aan de fabriekstraat zijn de gevelvlakken volledig gevuld met ramen, waardoor deze gevel een meer open uitstraling heeft. De gevels aan de stad- en spoorzijde zijn representatief.

De gevelinvulling tussen de kolommen ligt iets verdiept waardoor het betonskelet zichtbaar is in de gevel. Dit geeft de gevel een bepaalde verticaliteit. De plint ligt gelijk aan de kolommen, wat het beeld geeft dat de plint als basement de kolommen draagt. Ook aan de bovenzijde ligt de gevel gelijk aan de kolommen, als beëindiging van de gevel. Dit wordt benadrukt door de afwijkende ramen die zijn toegepast in het midden van de gevelvlakken. De functies, fabrieksruimte en trappenhuis, zijn zichtbaar in de gevel

Er werden grote industriële ramen ingebracht met kleine roedeverdeling. Op de derde verdieping waren geen ramen aan de spoorzijde. Hier bevond zich vermoedelijk de tabakszolder. Ter plaatse van de kleinere gevelopeningen bevindt zich het trappenhuis. Deze leidt naar een dakopgang in het midden van de voorgevel.

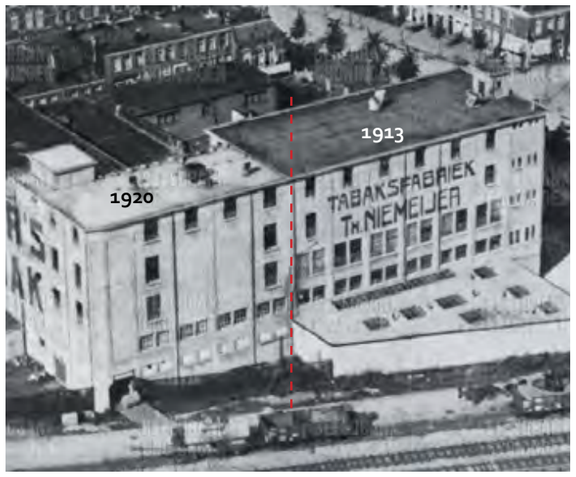
In de gevel aan de spoorzijde zijn twee kozijnen in een kader met een tussenstijl geplaats. Dit benadrukt de verticaliteit van de gevel. In de gevel aan de fabriekstraat zijde zijn grote ramen in de gevelvlakken toegepast, wat een meer horizontaal en open beeld geeft. In deze gevel zijn de functies niet af te lezen.

In de uitbreiding van gebouw 2 is de bestaande gevel gekopiëerd. De gevel is echter anders uitgevoerd, met minder gevelopeningen dan op de bouwtekening staan.



GEVELS SPOORZIJDE EN STADZIJDE

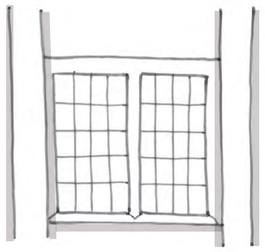
GEVEL FABRIEKSTRAAT ZIJDE



DE FABRIEK IN 1924, GRONINGER ARCHIEVEN



ZICHT OP DE FABRIEK VANAF DE HUIDIGE PATERSWOLDSEWEG, GRONINGER ARCHIEVEN



SPOOR ZIJDE



SPOORZIJDE - KROON



FABRIEKSTRAAT ZIJDE

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 2

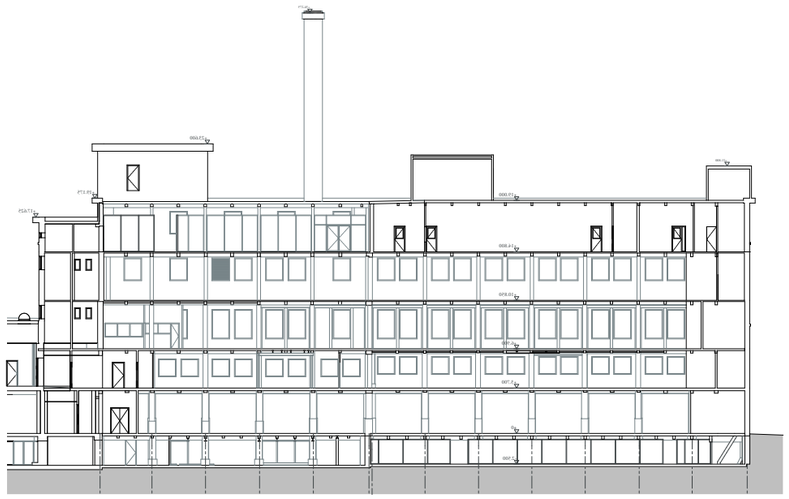
Constructie en materialen

Er is een betonskelet toegepast in de vorm van een balkenconstructie.

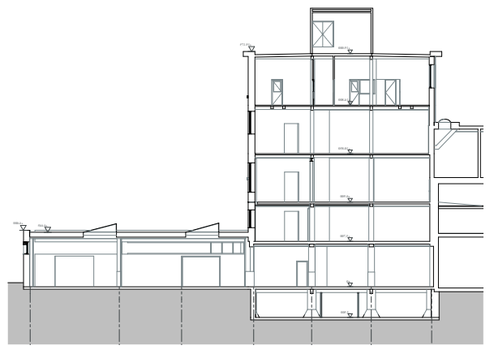
Het betonskelet is toegepast in de vorm van een balkenconstructie, zoals hout en ijzer toegepast werden. Op de begane grond zijn de kolommer zwaarder dan op de verdiepingen.

Tijdens de uitbreiding van gebouw 2 werd de achtergevel gesloopt en de kolommen verbreed. De uitbreiding werd op dezelfde manier gebouwd, maar werd onderkelderd. Ook de oude binnenplaats, die is dichtgezet, is goed zichtbaar in de constructie.

De constructie is plaatselijk versterkt met stalen liggers.



DOORSNEDE

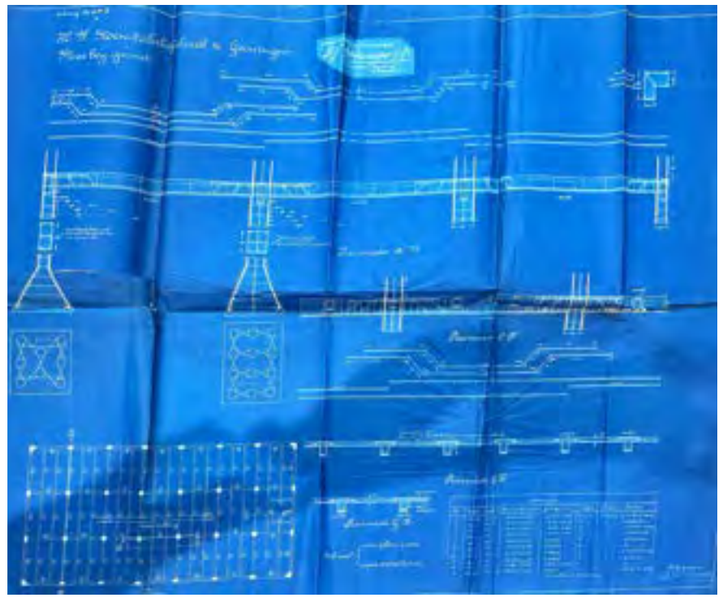




TIJDSLAGEN



KOLOM BEGANE GROND



CONSTRUCTIETEKENING

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 2

Aanpassingen

De verticaliteit van de gevel is verloren gegaan door gevelbeplating. De penanten van het betonskelet zijn niet meer zichtbaar en de gevelbeplating loopt deels voor de kozijnen door. Het productieproces is minder goed zichtbaar door het toevoegen van ramen ter plaatse van de tabakzolder.

Alle kozijnen in de gevels zijn vervangen door kunststof kozijnen met beglazing zonder roedeverdeling. Door de toepassing van de gevelbeplating in 1990 zijn de ramen kleiner geworden, minder verticaal en zijn ze dieper in de gevel komen te liggen. Hierdoor heeft de gevel een meer gesloten uitstraling dan dat het oorspronkelijk had. Ter plaatse van de gesloten gevel aan de spoor zijde zijn er nieuwe ramen geplaatst op hetzelfde in hetzelfde ritme als bestaand. De ramen zijn minder hoog dan de bestaande ramen. De plint is niet meer zichtbaar door de eenlaagse aanbouw.

De gevel aan de fabriekstraat zijde is door het verhogen van gebouw 1 voor een groot deel niet meer zichtbaar.

Door de aanbouw tegen de gevel aan de spoorzijde is de opzet van de gevel met de dichte plint niet meer goed zichtbaar. De plint is gesloopt om een open verbinding te maken met de aanbouwen.

Deze aanbouwen bestaan uit functioenel eenlaagse gebouwen zonder cultuurhistorische waarde. Ze hebben een negatieve invloed op gebouw 2.



LINKER ZIJGEVEL

aanbouwen tegen de plint



GEVELBEPLATING



DE GEVELBEPLATING LOOPT DOOR OVER DE KOZIJNEN, WAARDOOR DE GEVELOPENINGEN MINDER VERTICAAL ZIJN.



VOORGEVEL

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 2

Sferen

Door de toepassing van een betonskelet hebben de ruimtes in Gebouw 2 een open plattegrond met veel daglicht. In het interieur is niet afleesbaar welk onderdeel van de fabriek op welke plek zat. Alleen op de vierde verdieping is nog een deel van de installaties behouden gebleven. De ruwe materialen, leidingen en markeringen geven echter wel de sfeer van een fabrieksruimte.



BEGANE GROND



VERDIEPING 4



KELDER



VERDIEPING 1



VERDIEPING 4



TRAPPENHUIS

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 4

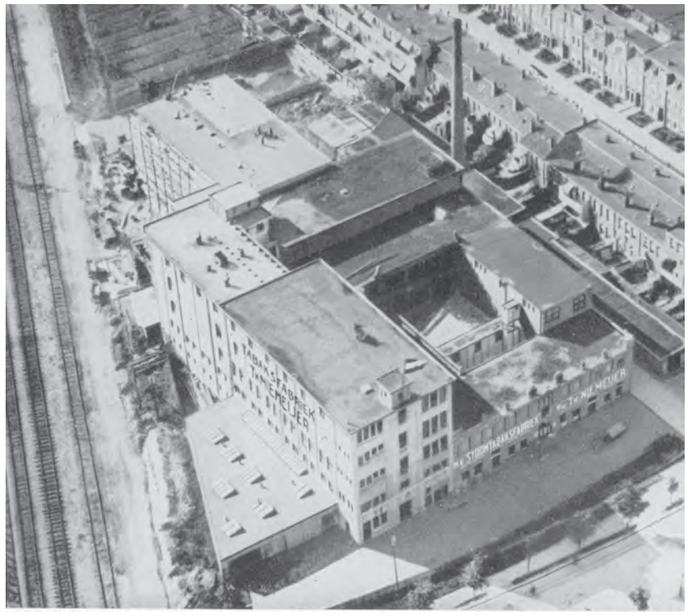
Inleiding

Gebouw 4 is, net als gebouw 2, opgetrokken in een gewapend betonskelet. Het gebouw is aan alle zijden begrensd door de overige fabrieksgebouwe en lagere aanbouwen.

In 1925 werden de plannen opgesteld voor het realiseren van gebouw 4. Het gebouw is L-vormig, waarbij in de korte zijde van de L telkens een verbinding naar gebouw 2.

De nieuwe fabriek werd tegen de achterzijde (west) van gebouw 1 gebouwd. Oorspronkelijk had het een kelder en vier bovengrondse verdiepingen onder een platdak. De vensters in het pakhuis van de achtergevel van Gebouw 1 werden hierbij dichtgezet. Het geheel werd opgetrokken in een gewapend betonskelet, ingevuld met metselwerk en afgewerkt met stucwerk.

Gedurende het bouwproces van gebouw 4 werd vermoedelijk gaandeweg duidelijk dat er nog meer opslagruimte vereist was en werd het gebouw verhoogd met een lage verdieping. Later werd deze verdieping vervangen voor een volledige verdieping met kap.



DE FABRIEK IN 1925, GRONINGER ARCHIEVEN

SAMENVATTING ANALYSE

/ Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren. Hierdoor bestaan de plattegronden uit open ruimtes.
/ Het productieproces is niet goed afleesbaar in de gevels.
/ De gevels naar de buitenzijde zijn meer gesloten dan de gevels aan de binnenzijde.
/ De verticaliteit van de gevel is verloren gegaan door gevelbeplating. De penanten van het betonskelet zijn niet meer zichtbaar en de gevelbeplating loopt deels voor de kozijnen door.

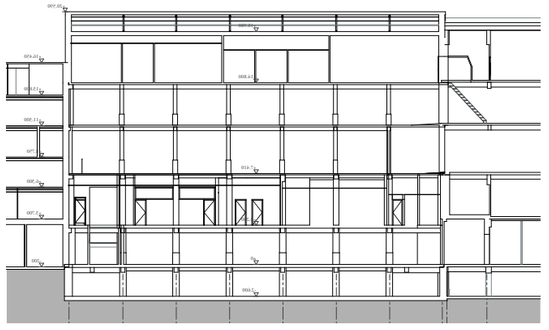
3. Beschrijving en analyse - Gebouw 4

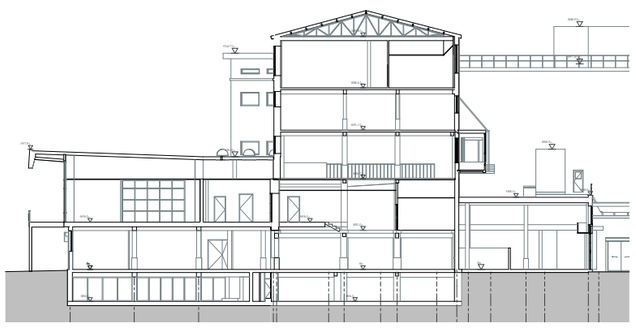
Functie

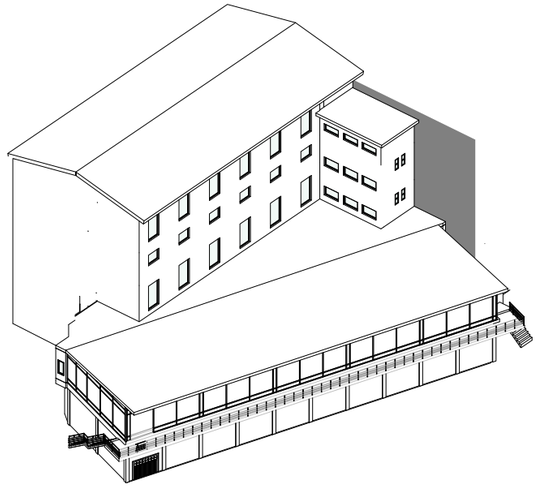
Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren. Hierdoor bestaan de plattegronden uit open ruimtes. Het productieproces is niet goed afleesbaar in de gevels.

Net als gebouw 2 is gebouw 4 opgetrokken in een betonskelet, waardoor de plattegronden een open indeling hadden.

Door het ophogen van het gebouw tijdens het bouwproces en het later ophogen van deze verdieping zijn de functies van de verdiepingen niet goed afleesbaar. In de L vorm lagen toiletten, kleedkamers en een verdieping met het trappenhuis van gebouw 2.







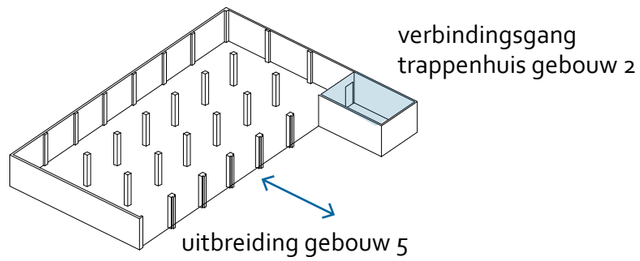


DIAGRAM FUNCTIES

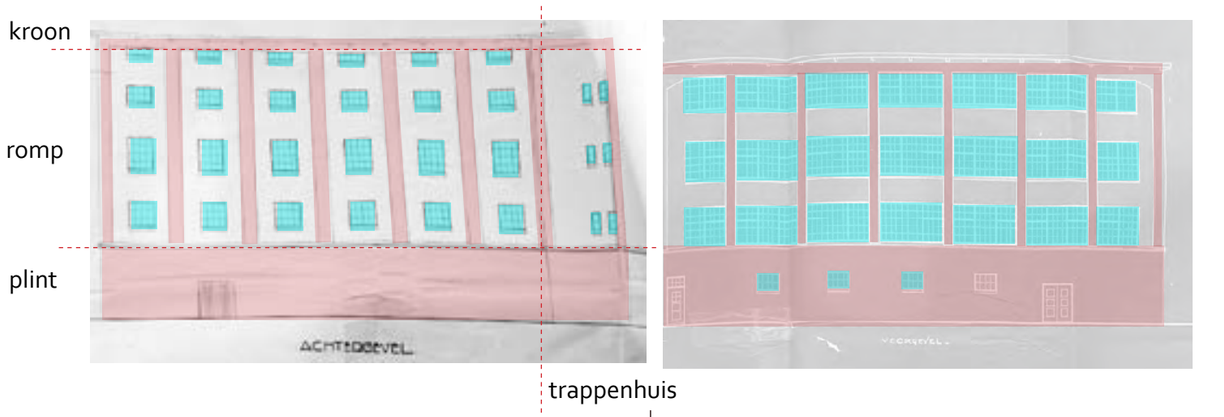
3. Beschrijving en analyse - Gebouw 4

Verhoudingen en organisatie

De gevels naar de buitenzijde zijn meer gesloten dan de gevels aan de binnenzijde. De gevel van gebouw 4 lijkt op de gevel van gebouw 2 maar is simpeler in opzet en ornamentatie.

Net als bij gebouw 2 is het geheel opgetrokken in een gewapend betonskelet, ingevuld met metselwerk. De gevelinvulling tussen de kolommen ligt iets verdiept waardoor het betonskelet zichtbaar is in de gevel. Dit geeft de gevel een bepaalde verticaliteit. Er zijn echter kleinere ramen toegepast dan in gebouw 2. De ramen zijn geplaatst in de invulling tussen de kolommen. In de gevel aan de fabriekstraat zijn grotere ramen toegepast die het hele vlak tussen de penanten vullen.

Het ophogen van het gebouw tijdens of vlak na de bouw heeft een afwijkende verdiepingshoogte en raamhoogte tot gevolg tussen verdieping 1 en 2 en verdieping 3. Daarnaast zijn de ramen op verdieping 2 groter dan de ramen op verdieping 1.




DE FABRIEK IN 1950, GRONINGER ARCHIEVEN


DE FABRIEK IN 1973, GRONINGER FABRIEKEN


SPOOR ZIJDE


FABRIEKSTRAAT ZIJDE

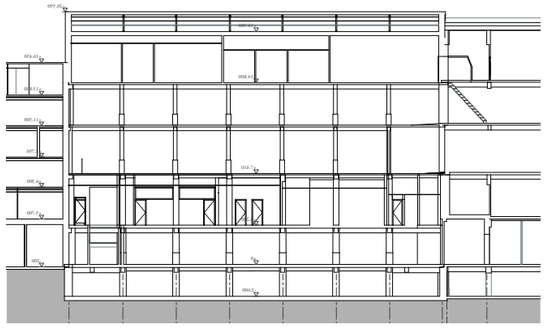
3. Beschrijving en analyse - Gebouw 4

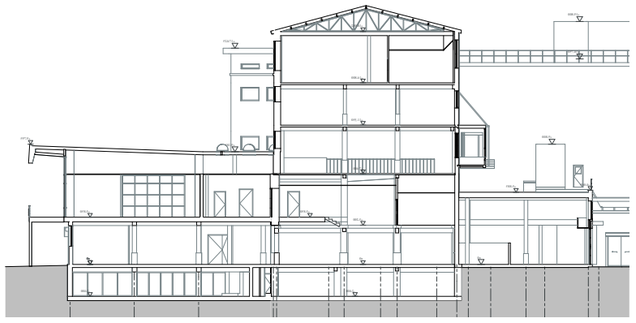
Constructie en materialen

Er is een betonskelet toegepast in de vorm van een balkenconstructie. De kapconstructie bestaat uit stalen Engelse spanten.

Het betonskelet is toegepast in de vorm van een balkenconstructie, zoals hout en ijzer toegepast werden. Op de begane grond zijn de kolommer zwaarder dan op de verdiepingen.

Oorspronkelijk had het gebouw een plat dak. De verdieping is verhoogd en er is een kap constructie op geplaatst. De constructie bestaat uit zes stalen Engelse spanten, met afwisselend zowel stijgende als vallende diagonalen. Hierop werden houten gordingen en de huidige dakdekking uit golfplaat voorzien.







DETAIL KOLOM



DAKCONSTRUCTIE

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 4

Aanpassingen

De verticaliteit van de gevel is verloren gegaan door gevelbeplating. De penanten van het betonskelet zijn niet meer zichtbaar en de gevelbeplating loopt deels voor de kozijnen door.

Alle kozijnen in de gevels zijn vervangen door kunststof kozijnen met beglazing zonder roedeverdeling. Door de toepassing van de gevelbeplating in 1990 zijn de ramen kleiner geworden, minder verticaal en zijn ze dieper in de gevel komen te liggen. Hierdoor heeft de gevel een meer gesloten uitstraling dan dat het oorspronkelijk had. Aan gevel binnenzijde is nog de oorpsronkelijke gevel zichtbaar.

In 1952 werd de bovenste verdieping opgehoogd en voorzien van een dakconstructie bestaand uit zes stalen spanten. De ruimte die voorheen werd gebruikt als magazijn werd opgehoogd naar een ruimte van 3,9 meter met grote glaspartijen voor lichtinval.

Vermmoedelijk werd kort na de bouw van gebouw 6 in 1950 de loopbrug langs de noordgevel op de tweede verdieping van gebouw 4 gerealiseerd als een snelle passage naar gebouw 1. De panelen van de looprug zijn vervangen.

Door de aanbouw tegen de gevel aan beide zijden is de opzet van de gevel met de dichte plint niet meer goed zichtbaar. De plint is gesloopt om een open verbinding te maken met de aanbouwen.





GEVELBEPLATING OP DE GEVEL.



GEVELBEPLATING LOOPBRUG



DE OORSPRONKELIJKE GEVEL IS NOG ZICHTBAAR AAN DE BINNENZIJDE. EEN DEEL IS GESTUCT?



3. Beschrijving en analyse - Gebouw 4

Sferen

Door de toepassing van een betonskelet hebben de ruimtes in gebouw 4 een open plattegrond. Op de bovenste verdieping heeft de ruimte veel daglicht. In het interieur is niet afleesbaar welk onderdeel van de fabriek op welke plek zat. De installaties zijn niet behouden gebleven. De ruwe materialen, leidingen en markeringen geven echter wel de sfeer van een fabrieksruimte.



DERDE VERDIEPING



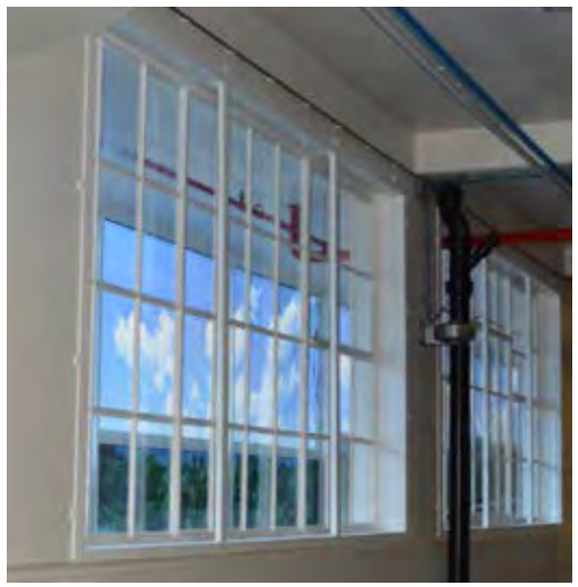
KELDER



SAMPLE ROOM



TWEEEDE VERDIEPING



ORIGINELE KOZIJNEN



VIERDE VERDIEPING

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 5

Inleiding

Het gebouw wijkt af van de andere gebouwen van het complex door de open uitstraling van de glazen gevel en het podium en de afwijkende richting op de kavel.

In 1961 werden de plannen opgesteld voor de bouw van gebouw 5 als aanbouw tegen de zuidzijde van gebouw 4. De plannen werden opgesteld door architectenbureau P.L. de Vrieze. Op de begane grond was een grote fabriekshal voor de expeditie. Op de verdieping kwam een bedrijfskantine. De zuidgevel van gebouw 4 werd op de begane grond en verdieping gesloopt zodat de aanbouw bij gebouw 4 werd getrokken.



GEBOUW 5 , GOOGLE MAPS

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 5

Aanpassingen

De kozijnen in de gevel zijn aangepast waardoor het gebouw een minder open uitstraling heeft dan dat het oorspronkelijk had.

In de jaren 1980-1990 werden vrijwel alle vensters van het fabriekscomplex vervangen, veelal door kunststof kozijnen en dubbel glas en in ca. 1992 werd de huidige gevelbeplating aangebracht aan de buitengevels.





3. Beschrijving en analyse - Gebouw 5

Sferen

Het interieur werd geheel vernieuwd, vermoedelijk in de jaren 1990. Door de glazen gevel is de kantine een open, lichte ruimte.

De fabriekshal is een grote ruimte met redelijk veel licht.

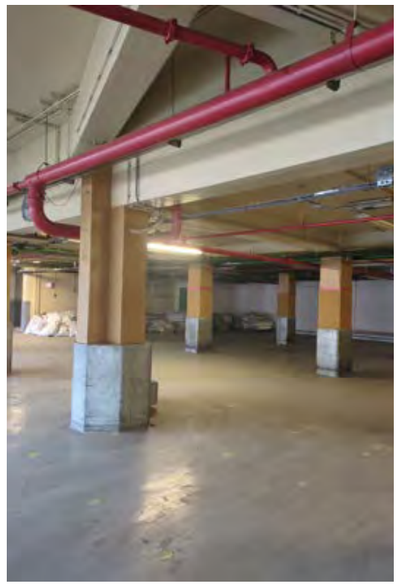






KANTINE







FABRIEKSRUIMTE

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 6

Inleiding

Het gebouw is opgetrokken in een gewapend betonskelet met metselwerk invulling. Door het gebruik van een gebogen tonschaaldak kon op de bovenste verdieping een ruimte worden gemaakt met een vrije overspanning.

De plannen voor een nieuwe sigarettenfabriek werden al in 1940 opgesteld door architectenbureau Hoekzema. Wiebenga was ook bij dit gebouw betrokken. De fundering en kelderkuip waren voor een groot deel al gerealiseerd in 1940 maar door de oorlog liep de bouw vertraging op. In 1949-1950 werd het gebouw opgeleverd.

Het nieuwe fabrieksgebouw had drie boven elkaar gelegen fabriekshallen van ongeveer zeven en half (begane grond), vier en nogmaals vier meter hoog, met hierboven een recreatiezaal. In een aanbouw aan de zuidoostzijde van het gebouw werden het trappenhuis, een goederenlift en toiletgroepen ondergebracht.



DE FABRIEK IN 1950, GRONINGER ARCHIEVEN

SAMENVATTING ANALYSE

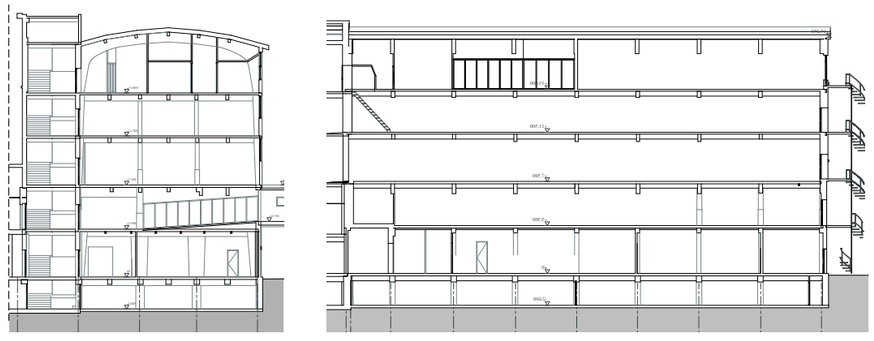
/ Gebouw 6 vormt de beëindigings van het aaneengelsoten fabriekscomplex.
/ De functies, fabriekshallen en recreatiezaal, zijn duidelijk zichtbaar in de gevels.
/ Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren en grote vensters worden toegepast. Door het toonschaaldak van de bovenste verdieping kon een ruimte worden gemaakt compleet vrij van kolommen.
/ De betonconstructie met metselwerk invullen is zichtbaar in de gevels.

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 6

Functies

Er is een duidelijke expressie van de formele en industriële functies binnen het gebouw in de gevel.

Gebouw 6 bestond uit drie boven elkaar gelegen fabriekshallen. De hal op de begane grond had een hoogte van ongeveer 7,5 meter. Hier is later een tussenvloer in gezet. De twee hallen daar boven hebben een hoogte van vier meter. Op de bovenste verdieping was een recreatiezaal. In een aanbouw aan de zuidoostzijde van het gebouw werden het trappenhuis, een goederenlift en toiletgroepen ondergebracht. Er was een entree in de kopgevel van het gebouw.



DOORSNEDES

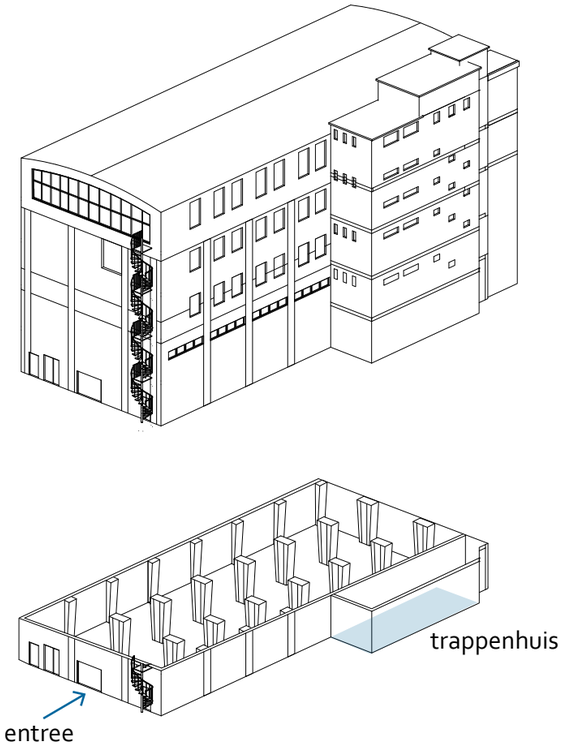


DIAGRAM FUNCTIES

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 6

Verhoudingen en organisatie

De betonconstructie met metselwerk invullen is zichtbaar in de gevels. De bovenste verdieping, de recreatiezaal, heeft een open uitstraling in tegenstelling tot de rest van het gebouw.

De recreatiezaal op de bovenste verdieping wordt benadrukt door het grote venster in de kopgevel en de grotere gevelopeningen in de zijgevels en het gebogen dak. Het gebouw heeft een hoge, dichte plint. De toiletten en het trappenhuis zijn als aanbouw tegen het volume aangeplakt.

De betonconstructie in zichtbaar in de gevels. In de gewapend betonnen kolommen werden sponningen voorzien voor de gemetseldevullingsmuren, die bestonden uit kalkzandsteen klinkers voor het binnenspouwblad en voor het buitenspouwblad uit een plint uit paarsblauwe Groninger klinkers met hierop een gele Groniniger genuanceerde baksteen gemetseld in een variant op een Noors verband.





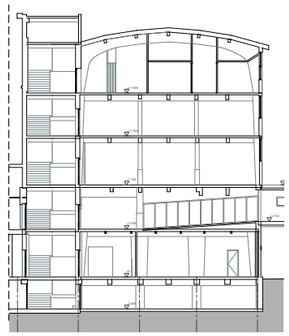
3. Beschrijving en analyse - Gebouw 6

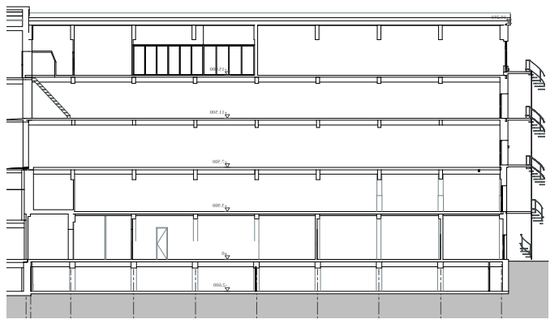
Constructie en materialen

Door het gebruik van een gebogen tonschaaldak kon op de bovenste verdieping een ruimte worden gemaakt met een vrije overspanning.

Het geheel werd in een gewapend betonskelet opgetrokken en gedekt door een gebogen tonschaaldakconstructie uit gerasterde Bimsbeton dakplaten. Alle gestorte balken en kolommen moesten volgens het bestek voorzien worden van vellingkanten, door driehoekige schroten in de bekistingen te spijkeren, en worden afgewerkt met een staalprofiel in de pakhuisruimten. De daken werden voorzien van een mastiek dakbedekking uit twee lagen dakleer, afgewerkt met een ingestrooide fijngrinddekking.

De vensters en deurkozijnen werden uitgevoerd uit staalprofielen, eveneens werden de branddeuren uitgevoerd in staal, die werden aangebracht in een hangrails. De vensters werden voorzien van zwart verglaasde raamdorpelstenen en op de bovenste verdieping van geel verglaasde vensterbankstenen. De constructie op de begane grond werd versterkt door tussen de bestaande kolommen portalen uit gewapend beton te voorzien in noord-zuidrichting.







CONSTRUCTIE TUSSENVLOER



BETONSKELET



TOONSCHAAL DAKCONSTRUCTIE

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 6

Aanpassingen

Tussen de begane grond en eerste verdieping is een extra verdiepingsvloer ingebracht. In het exterieur zijn niet veel aanpassingen doorgevoerd.

In 1953 is er een extra verdiepingsvloer ingebracht boven de begane grondvloer. De tekeningen werden verzorgd door architect Ir. G. Bosma. Er werden geen wijzigingen gedaan aan het exterieur. De betonnen verdiepingsvloer rust op stalen DIN 18 liggers. De constructie op de begane grond werd versterkt door tussen de bestaande kolommen portalen uit gewapend beton te voorzien in noord-zuidrichting.

De trap is 10 jaar na de bouw van gebouw 6 toegevoegd (1960), maar er is waarschijnlijk bij de bouw rekening mee gehouden om een trap toe te voegen, aangezien er al deuren in de gevel waren gemaakt.

Op de begane grond zijn een aantal gevelopeningen toegevoegd.



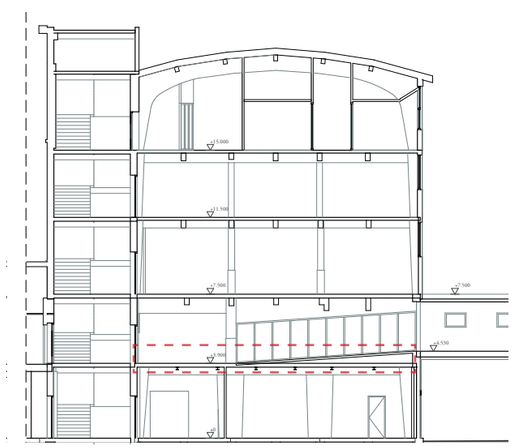
CONSTRUCTIE TUSSENVLOER



KOPGEVEL



RECHTER ZIJGEVEL



DOORSNEDE



LINKER ZIJGEVEL

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 6

Sferen

Door de verschillende functies van de verdiepingen van gebouw 6 hebben de ruimtes ook verschillende sferen.

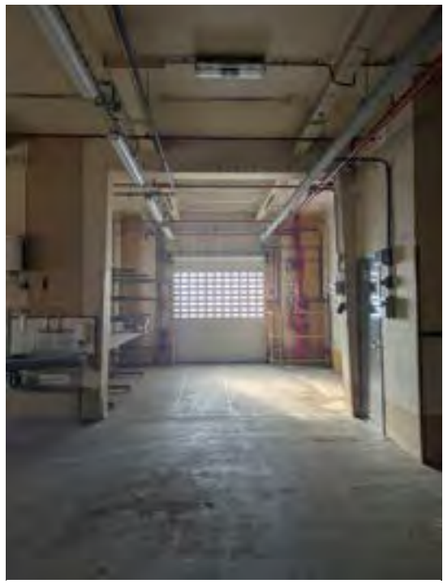
De fabriekshallen hebben ruwe afwerkingen.
De zaal op de verdieping was een meer representatieve ruimte en dit was terug te zien in de materialisatie. Ondertussen zijn de materialen voor een groot deel verwijderd.



VERDIEPING 1



RECREATIEZAAL



BEGANE GROND



BEGANE GROND



VERDIEPING 4



VERDIEPING 4

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 7

Inleiding

Gebouw 7 is naast het bestaande fabriekscomplex gebouwd op de plek van woningen aan de Piet Heinstraat. Het gebouw bestaat uit grote industriële hallen.

Nadat de fabriek op eigen kavel was uitgebreid, was er geen ruimte meer voor de nodige uitbreiding. Tussen 1970 en 1979 werden er plannen opgesteld en gerealiseerd voor de uitbreiding van het bedrijf in de buurt van de Piet Heinstraat. Hiervoor moesten de woningen aan deze straat worden gesloopt.

Ondanks protesten sloot Niemeyer een overeenkomst met het gemeentebestuur en de bewoners over het slopen van woningen aan de Piet Heinstraat. De sloop van de woningen en de bouw van het nieuwe bedrijfskantoor begonnen in 1972. Tot in de jaren 1980 blijft het bedrijf op nieuwe terrein uitbreiden.

Gebouw 7 wordt door middel van twee luchtbruggen met de bestaande fabriek ontsloten.



GEBOUW 7 (GOOGLE MAPS)

3. Beschrijving en analyse - Gebouw 7

Sferen

In gebouw 7 is het verleden van de tabaksfabriek voelbaar door de sterke geur van tabak. Het gebouw bestaat uit fabriekshallen met een zeer grote schaal, zowel in de breedte als de hoogte.













DE FABRIEK IN 1961
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

4. Waardering en kernwaarden

Waardestelling

Het fabriekscomplex Niemeijer heeft geen monumentale status. Dit betekent echter niet dat het complex en de gebouwen niet waardevol zijn. In de bouwhistorische verkenning, opgesteld door Wevers & Van Luipen, worden de monumentwaarde van het complex beschreven. Daarnaast zijn er enkele artikelen geplubiceerd. Hier volstaan we met een beknopte samenvatting van de daarin beschreven waarden.

Bouwhistorische waarde

De bouwhistorische waardekaart van Wevers & Van Luipen, 2024, is weergegeven op de volgende pagina. Samenvattend is te stellen dat voor de realiseerde initële ontwerpen van gebouwen 1 (1904), 2 (1913), 4 (1925) en 6 (1950) en positievew monumentwaarde bevatten. Alle latere open aanbouwen die de architectuur van het betreffende gebouw respecteerden en/of doorzetten, bevatten tevens een positieve monumentenwaarde.

De bouwdelen die ondergeschikt zijn bevatten een indifferente monumentwaarde. Dit geldt ook voor de uitbreidingen van de gebouwen die contrasteren, ofwel botsen, met de aanvankelijke architectuur van het pand of uit puur praktische redenen werden gebouwd.

Cultuurhistorische waarden

Het complex maakt deel uit van het collectieve geheugen en is onlosmakelijk onderdeel van de cultuurhistorische ontwikkeling binnen de stad Groningen, gezien de fabriek– in de hoogtijdagen in de jaren 1970 verantwoordelijk was voor zo'n 900 banen,waardoor veel oud-werknemers en hun familieleden een persoonlijke connectie met het complex ervaren.

Ensemblewaarden

Door de prominente ligging langs het spoor en de Paterswoldseweg, waardoor vanuit vele perspectieven vrij zicht op het complex ontstaat, en door de impossante omvang van het complex vormt de fabriek al lange tijd een herkenningspunt voor inwoners en bezoekers van de stad.

Architectonische waarde

De gebouwen dienden praktisch te zijn en werden ontworpen op functioneel gebruik. De buitengevels waren echter wel representatief en werden als zodanig ontworpen, met name gebouw 1. Het exterieur van het pand werd uitgewerkt met rijke metselwerkdetails. In gebouw 2 zijn ook klassieke ontwerpprincipes te zien, vertaald in een gebouw met een gewapend beton skelet. De latere gebouwen werden meer functioneel in uitstraling.

Gaafheid en zeldzaamheid

Er is een verscheidenheid van gebouwen binnen het fabriekscomplex. Gebouw 2 is een vroeg voorbeeld toepassing van een gewapend beton skelet.

Jan Gerko Wiebenga heeft meegewerkt aan een aantal van de gebouwen op het terrein. Vanwege zijn vroege toepassing van skeletconstructies in gewapend beton kan Wiebenga beschouwd worden als pionier van het nieuwe bouwen in Nederland. Na zijn studie aan de TH Delft trad Wiebenga in 1912 in dienst bij het betonconstructiebedrijf Stulemeyer en Co in Breda.

Gebruikshistorische waarde

De fabrieksgebouwen hadden een intensief en puur functioneel gebruik; de afwerking van het interieur diende praktisch te zijn. Het grootste deel van de oorspronkelijke indeling met interieurafwerkingen bleef niet behouden en nagenoeg alle machines en apparatuur uit de gebouwen werd verwijderd. Dit maakt het complex in huidige toestand lastig leesbaar, waardoor het nu ervaren wordt als generiek fabrieksgebouw in plaats een specifieke tabaksfabriek.



4. Waardering en kernwaarden

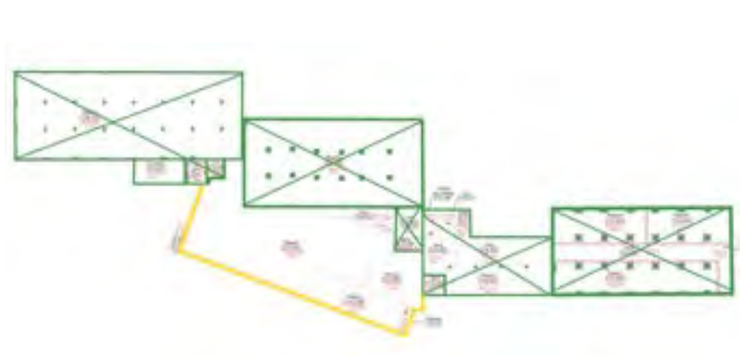
Waardestelling

De waarde van het fabriekscomplex Niemeijer ligt vooral in het ensemble van gebouwen uit verschillende bouwtijden en de prominente ligging in de stad.

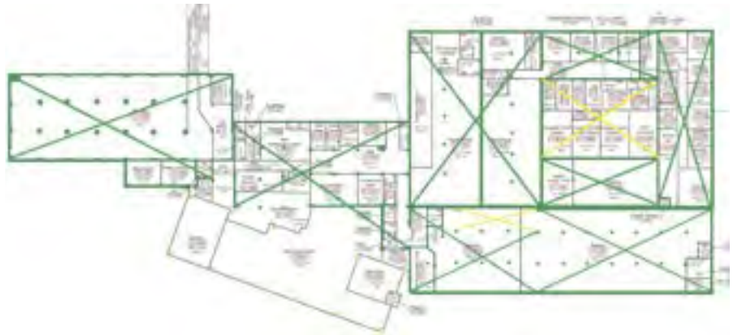
Het complex is meerdere keren uitgebreid. De bouwmassa's van de initiële bouwfasen van gebouw 1 (1904), 2 (1913), 4 (1925) en 6 (1950) zijn positief gewaardeerd. Alle latere open aanbouwen die de architectuur van het betreffende gebouw respecteerden en/of doorzetten, bevatten tevens een positieve monumentenwaarde. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld de bouw van de tweede verdieping aan de voorzijde van gebouw 1 (1910) en de tweede bouwfase van gebouw 2 (bouw van de zuidwestelijke aanbouw, 1920). De bouwdelen die ondergeschikt zijn, zoals bijvoorbeeld de aanbouw aan de noordzijde van gebouw 4, of de aanbouwen aan de zuidzijde van gebouw 2, bevatten een indifferente monumentwaarde. Dit geldt ook voor de uitbreidingen van de gebouwen die contrasteren, ofwel botsen, met de aanvankelijke architectuur van het pand of uit puur praktische redenen werden gebouwd. Voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld de derde verdieping van gebouw 1 aan de voorzijde, waarbij een vlakke gevel werd gerealiseerd met forse afwijkende gevelopeningen.

Het complex bevat gebouwen met dragend baksteenmetselwerk mets talen kolommen, –liggers en - spanten en houten balklagen (gebouw 1) en gewapende betonskeletten (gebouw 2, 4, 6). Alle constructieonderdelen tot het initiële ontwerp van het betreffende gebouw behoren of uit een latere bouwfase stammen en hierop aansluiten, bevatten een positieve monumentwaarde. Alle overige later toegevoegde constructieonderdelen die ondergeschikt zijn of afwijken van de aanvankelijke constructies bevatten een indifferente monumentwaarde.

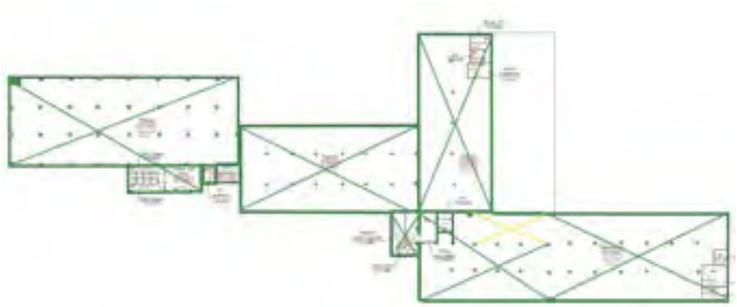
Het grootste deel van de oorspronkelijke indeling met interieurafwerkingen bleef niet behouden. Dit feit hangt nauw samen met het intensieve en puur functionele gebruik van de fabrieksgebouwen; de afwerking van het interieur diende praktisch te zijn. Ook zijn nagenoeg alle machines en apparatuur uit de gebouwen verwijderd, wat het plaatsen van de fabriekshallen binnen een gebruiksgeschiedenis of een cultuurhistorisch kader bemoeilijkt. Dit maakt het complex in huidige toestand lastig leesbaar, waardoor het nu ervaren wordt als generiek fabrieksgebouw in plaats een specifieke tabaksfabriek.



KELDER



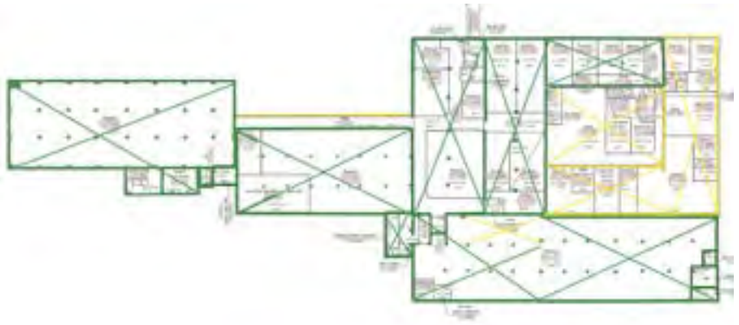
VERDIEPING 1



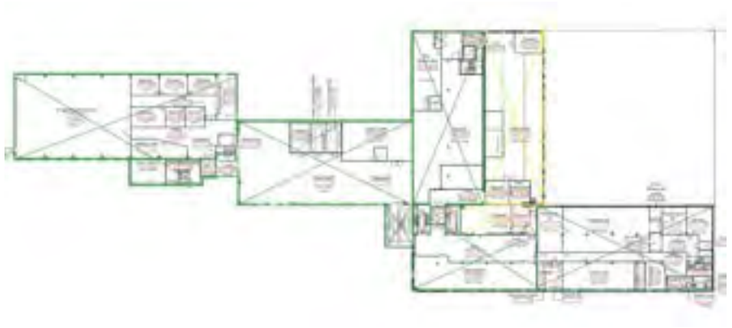
VERDIEPING 3



BEGANE GROND



VERDIEPING 2



VERDIEPING 4

4. Waardering en kernwaarden

Kernwaarden

Cultuurhistorische kernwaarden zijn te beschouwen als de karaktereigenschappen van een gebouw, een complex van gebouwen of een plek. Ze drukken uit waar het bouwwerk voor staat. Waar bouw- en architectuurhistorische waarden vooral een materiële verschijningsvorm hebben, zijn kernwaarden van immateriële aard. Ze zijn niet aan te raken, niet te meten, maar wel ervaarbaar. Bijvoorbeeld in de achterliggende gedachte, de relatie tot de omgeving, de zeggingskracht, de symboliek, het gebruik, de invloed.

Kernwaarden zijn weliswaar immaterieel en kunnen het gevoel raken, maar ze vertegenwoordigen geen persoonlijke emotie of mening. Ze horen thuis in het objectieve domein en zijn in het ideale geval voor alle betrokkenen herkenbaar en valide. Tussen kernwaarden onderling kan sprake zijn van hiërarchie, maar ze verdringen elkaar niet. Allemaal drukken ze iets uit van de essentie van het geheel. Ieder afzonderlijk zouden ze, zonder nadere toelichting, ook aan andere bouwwerken kunnen worden toegeschreven. Maar samengevoegd vormen ze een unieke verzameling die exclusief aan het onderzoeksobject is voorbehouden. Een eventuele hiërarchie tussen kernwaarden doet er daarom eigenlijk ook niet zo toe.

Het bepalen van kernwaarden is geen doel op zich, maar een middel. Samen met de materiële monumentale waarden fungeren kernwaarden als leidraad voor transformaties. De beschrijvingen van de kernwaarden beperken zich daarom zoveel mogelijk tot informatie die nuttig en bruikbaar is; geen feiten om de feiten. Kernwaarden zijn bedoeld om de architect en ontwikkelaar te helpen bij het maken van rijker geïnspireerde en beter gefundeerde keuzes. Ze reiken soms verrassende kansen aan en kunnen onvermoede verbanden zichtbaar maken. Op onconventionele oplossingen rust niet per definitie een taboe als er mooie mogelijkheden ontstaan om kernwaarden te behouden of zelfs te versterken. Kernwaarden willen niet in de eerste plaats een keurslijf zijn, maar vooral van betekenis zijn als springplank.

VOOR HET FABRIEKSTERREIN NIEMEIJER ZIJN VIER KERNWAARDEN GEFORMULEERD:

I. Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

II. Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen

III. Complex met twee gezichten

IV. Elk gebouw een eigen karakter

V. Sporen van tabaksproductie

4. Waardering en kernwaarden

Kernwaarde I

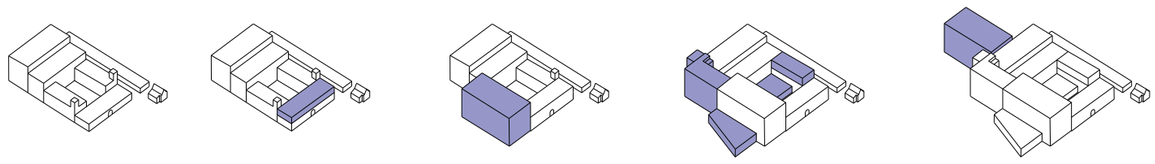
Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

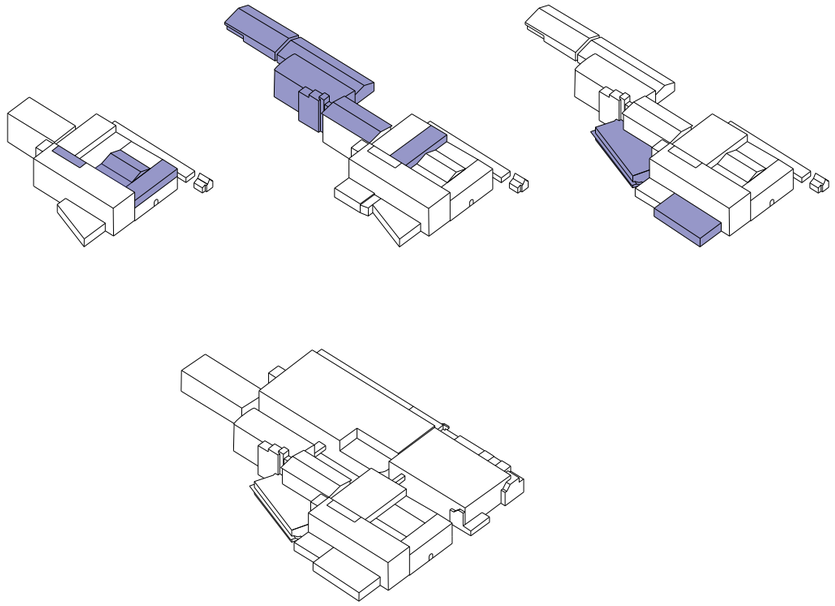
Over de jaren zijn er delen van de fabariek bijgebouwd, verdiepingen opgebouwd en ingebouwd in binnenplaatsen. Ook zijn gebouwen gesloopt en vervangen. De kernvolumes werden geplaatst in dezelfde richting parallel aan de kavelbegrenzing, met uitzondering van gebouw 5.

De fabriek begon in 1904 met gebouw 1. Het oorspronkelijke ontwerp kan worden ontleed in gestapelde traveeën, die in opzet 'getrapt' werden geplaatst. Al snel werd de eerste travee opgehoogd. In 1910 werd het fabriekscomplex uitgebreid met gebouw 2, dat aan de linkerzijde van gebouw 1 werd aangebouwd. Dit gebouw werd 6 jaar later uitgebreid naar achter. In 1925 werd het complex verder naar achter uitgebreid met gebouw 4. Dit werd aan de achterzijde van gebouw 1 aangebouwd. Ondertussen werd ook gebouw 1 verder opgehoogd en werd het binnenterrein bebouwd. Het oorspronkelijke getrapte volume van gebouw 1 is nog zichtbaar, bijvoorbeeld door restanten van dakranden, verschil in materialen en de toepassing van verschillende type kozijnen. In 1950 werd het complex weer verder naar achter uitgebreid met gebouw 6. Dit gebouw werd aan de achterzijde van gebouw 4 aangebouwd. Dit vormde de afsluiting van het fabriekscomplex. Tegen de plint van de gebouwen werden meerdere aanbouwen gemaakt. Rond 1960 werd er een kantine aangebouwd aan gebouw 4. Een aantal fabrieksgebouwen moesten gesloopt worden om ruimte te maken voor gebouw 7 in 1973.

Deze kernwaarde komt tot uitdrukking in:

- Zichtbare bouwsporen in de gevels door aanpassingen en ophogingen.
- Functionele aanpassingen binnen de fabriek.
- De gebouwen zijn de resultante van een continue proces van aanpassingen.
- De wijzigingen sluiten meestal wel aan bij betreffende pand.





4. Waardering en kernwaarden

Kernwaarde II

Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen

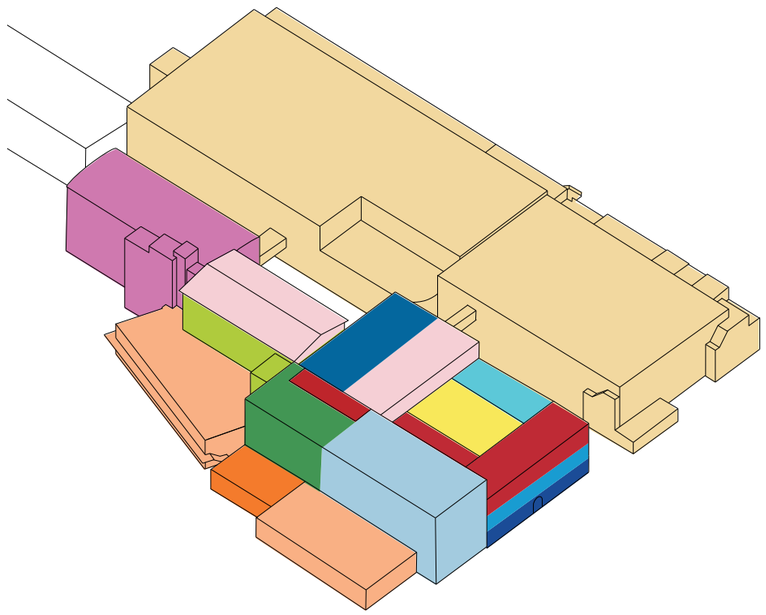
Door het uitbreiden van het fabriekscomplex is er een organisch gegroeide lappendeken ontstaan van gebouwen met verschillende tijdslagen. Wanneer er meer ruimte nodig was, werd er een nieuw gebouw bijgebouwd. Ook werden de bestaande gebouwen uitgebreid en opgehoogd.

Bij het bouwen van nieuwe fabrieksgebouwen werd gebruik gemaakt van nieuwe technieken. In 1904 begon de fabriek met gebouw 1 die een traditionele constructie heeft van metselwerk wanden, stalen kolommen en liggers. In 1910 werd de fabriek uitgebreid met gebouw 2, dat werd opgetrokken in een beton skelet. In het begin van de twintigste eeuw verschenen de eerste betonnen verdiepingsgebouwen in Nederland. In een fabriek als Niemeyer was voornamelijk behoefte aan ruimte. Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren. Daarnaast maakte het grote raamoppervlakken mogelijk, met ranke kozijnen. In het begin gebruikte men het materiaal in de vorm van een balkenconstructie, zoals hout en ijzer toegepast werden. Gebouw 4 werd op dezelfde manier gebouwd.

Gebouw 6 werd ook opgetrokken in een gewapend betonskelet en gedekt door een gebogen tonschaaldakconstructie uit gerasterde Bimsbeton dakplaten. Door deze dakconstructie ontstond op de verdieping een open ruimte waar geen kolommen nodig waren. De gemetselfde vullingsmuren bestonden uit kalkzandsteen klinkers voor het binnenspouwblad en gele Groninger baksteen met een plint van paarsblauwe Groninger klinkers.

Deze kernwaarde komt tot uitdrukking in:

- Elk gebouw is representant van zijn tijd waardoor elk gebouw unieke kenmerken heeft die nu vaak verscholen gaan onder een generieke laag van toevoegingen.
- Het resultaat is een staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen die nu onvoldoende te onderscheiden zijn.



4. Waardering en kernwaarden

Kernwaarde III

Complex met twee gezichten

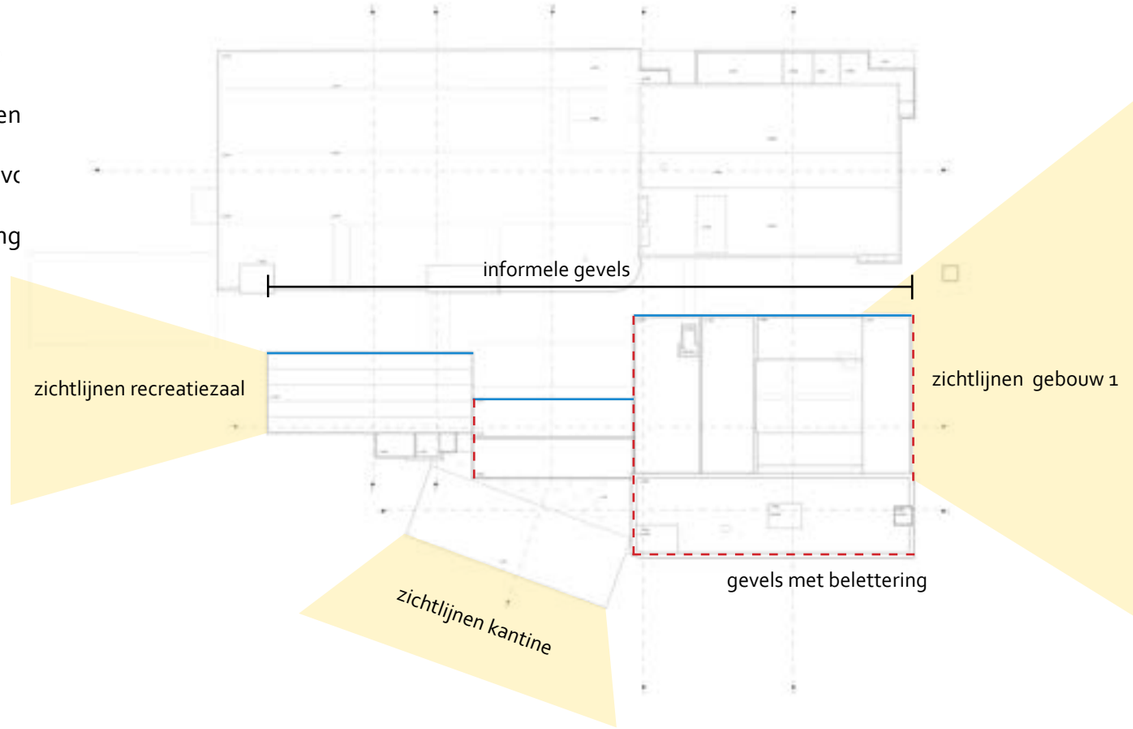
Er is een duidelijk verschil tussen de gevels aan de buitenzijde van de fabriek en gevels aan de fabrieksstraat. De gevelopeningen van de buitengevel waren kleiner dan de gevels aan de fabriekstraat en ze waren representatiever. Voor bewoners van Groningen was niet zichtbaar wat er binnen de fabriek gebeurde.

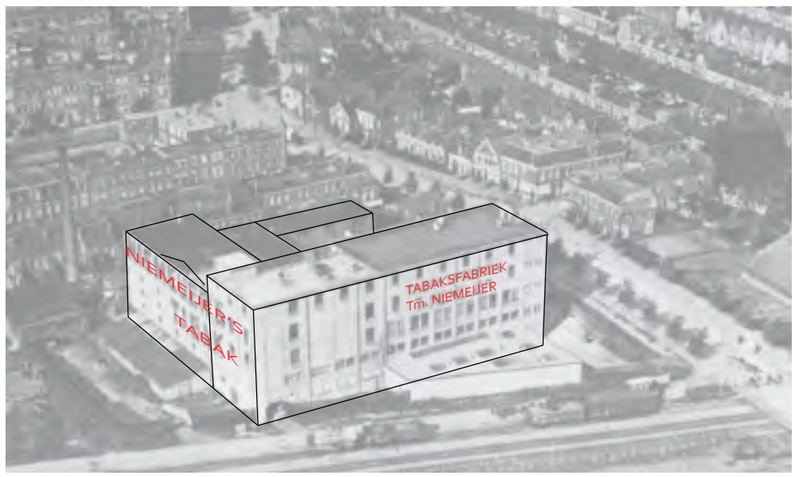
De fabriek heeft een prominente ligging langs het spoor en de Paterswoldseweg, waardoor vanuit vele perspectieven vrij zicht is op het complex. Hier werd gebruik van gemaakt door in grote letters Niemeijer af te beelden op de gevels. Na het uitbreiden van de fabriek met gebouw 2 werd de achtergevel van gebouw 1 wit geschilderd. Daarna werd ook de voorgevel wit. Door de witte kleur vielen de letters nog beter op. Door het verder uitbreiden van de fabriek naar de achterzijde van het terrein kwam de achterzijde van de fabriek in het midden van het fabrieksterrein te liggen.

Kort voor de tweede wereldoorlog werd het travee aan de voorzijde van gebouw 1 opgehoogd met een tweede verdieping. Deze verdieping kreeg grote gevelopeningen met slanke profilering, afwijkende bij de overige kozijnen in de voorgevel. In 1950 werd gebouw 6 gebouwd. In de achtergevel kwam op de bovenste verdieping een groot venster. Rond 1960 werd de kantine gebouwd aan de plint van gebouw 4. De kantine kreeg een grote, glazen gevel met een verhoogd podium met uitzicht over het spoor.

Deze kernwaarde komt tot uitdrukking in:

- Het gebouw communiceert op verschillende manieren met de omgeving.
- De buitenzijde van de fabriek is meer gesloten dan de binnenzijde (fabrieksstraat).
- De buitenzijde van de fabriek werd gebruikt vc reclame.
- De "vensters op de stad" vormen uitzondering in de gesloten buitenzijde.







4. Waardering en kernwaarden

Kernwaarde IV

Elk gebouw een eigen karakter

Het grootste deel van de oorspronkelijke indeling met interieurafwerkingen bleef niet behouden. Dit feit hangt nauw samen met het intensieve en puur functionele gebruik van de fabrieksgebouwen; de afwerking van het interieur diende praktisch te zijn. Ook zijn bijna alle machines en apparatuur uit de gebouwen verwijderd. Dit maakt het complex in huidige toestand lastig leesbaar, waardoor het nu ervaren wordt als generiek fabrieksgebouw in plaats een specifieke tabaksfabriek.

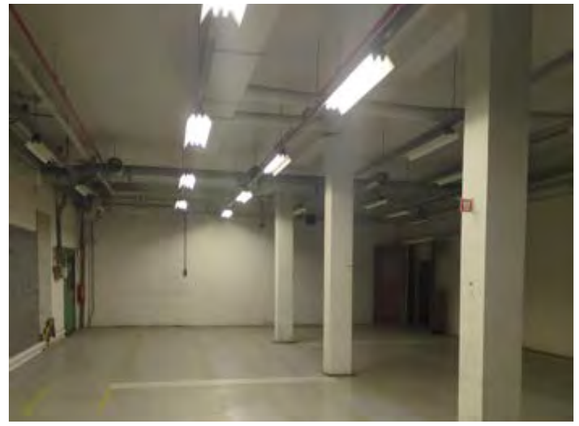
In delen van het gebouw is door de hoogte van de ruimtes, de mate van afwerking en de daglicht openingen echter nog wel af te lezen wat voor soort functies hier waren. Fabriekshallen hebben een ruwe materialisatie terwijl de kantoren en recreatiezaal waren verder afgewerkt.

Deze kernwaarde komt tot uitdrukking in:

- Verschillende materialen en mate van afwerking binnen de ruimtes.
- Contrast tussen het klassieke fabrieksgebouw (Gebouw 1) en de moderne fabrieksgebouwen.
- Verschil in afmetingen en lichtinval in ruimtes.
- Installaties en machines verwijzen naar het verleden van de fabriek.
- Onder alle witte beplating gaat een staalkaart aan herkenbare gebouwen schuil.
- Vooral in de constructies zijn de gebouwen goed af te lezen.















FORMEEL



MAGAZIJN EN INDUSTRIE



4. Waardering en kernwaarden

Kernwaarde V

Sporen van tabaksproductie

Deze kernwaarde komt tot uitdrukking in:

- Achtergebleven machines en inrichting (borden, gedenktekens)
- Materialisering: Tegelwerk voor de hygiëne, schimmel zou funest zijn voor de productie. Houten vloeren die de geur van tabak niet opnemen.
- Kleurcodering van het leidingwerk



INSTALLATIES OP WANDEN



ENIGE BEHOUDEN MACHINES IN GEBOUW 2



BOUWSPOREN



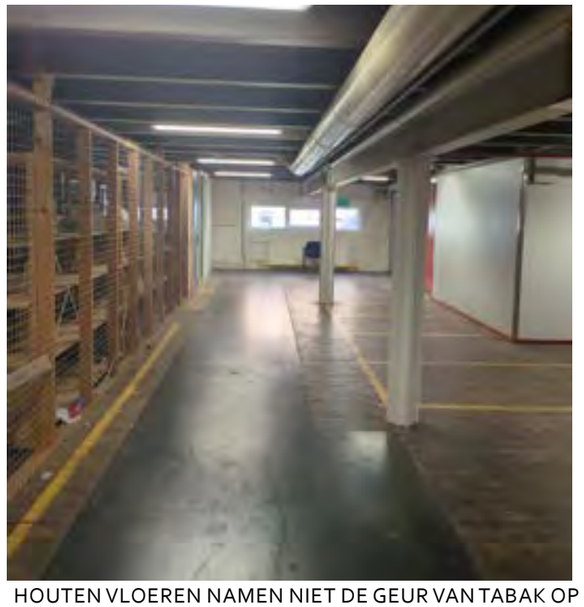
BUIZEN EN AFSCHEIDINGEN IN FELLE KLEUREN



TEGELWERK



BRANDDEUREN



HOUTEN VLOEREN NAMEN NIET DE GEUR VAN TABAK OP



GEDENKSTEEN



DE FABRIEK IN 1961
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

5. Programma en inpassing - Ensemble

Kwaliteiten, kansen en beperkingen

Waar de bouwhistorische waarden vooral beschreven zijn met het oogmerk van bescherming, zijn de kernwaarden meer beschreven om de kwaliteiten, kansen en bedreigingen te duiden.

Kernwaarde 1:

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen
Kwaliteiten
- Over de jaren zijn er delen van de fabriek bijgebouwd, verdiepingen opgebouwd en ingebouwd in binnenplaatsen. Ook zijn gebouwen gesloopt en vervangen. De gebouwen zijn de resultante van een continue proces van aanpassingen.
- De kernvolumes zijn geplaatst aan en in riching van de kavelbegenzing, met uitzondering van de kantine.

Beperkingen
- Uitbreidingen die contrasteren met de aanvankelijke architectuur van het pand en uit puur praktische redenen werden gebouwd belemmeren de kernvolumes.

Kansen
- De helderheid in het ensemble terugbrengen.
- Voortbouwen op de stedenbouwkundige logica van het ensemble bij toevoeging van nieuwe volumes.

Kernwaarde 2:

Staalkaart van een historisch gegroeid complex
Kwaliteiten
- Het huidige complex bestaat uit een lappendeken van bouwwerken die allemaal op een verschillend moment zijn gebouwd of aangepast.

Beperkingen
- In 1992 werden de gevels aan de buitenzijde van het complex bedekt met de huidige gevelpanelen waardoor de verschillende bouwfasen minder goed zichtbaar zijn.

Kansen
- Het toonbaar maken van de verschillende tijdslagen.
- De verscheidenheid aan tijdslagen binnen het fabriekscomplex biedt kansen voor aanpassing zonder de eenheid aan te tasten.

Kernwaarde 3:

Complex met twee gezichten
Kwaliteiten
- Het complex communiceert op verschillende manieren met de omgeving. Er is een verschil tussen de formele gevels aan de buitenzijde van de fabriek en de informele gevels gericht op de fabriekstraat. De formele gevels waren meer gesloten dan de informele gevels.
- Een uitzondering hierop zijn drie delen van de gevels die zijn te onderscheiden als een venster op de stad: de recreatiezaal van gebouw 6, de kantine van gebouw 5 en de derde verdieping op gebouw 1.
- Op de formele gevels werd belettering toegepast als reclame voor de fabriek.

Beperkingen
- Door de gevelpanelen zijn de beletteringen niet meer zichtbaar en worden de gevelopeningen deels belemmerd waardoor de uitstraling van de gevels is aangetast.

Kansen
- In de minder representatieve gevels zijn meer kansen voor aanpassingen.
- Herstellen van de gevelopeningen door het verwijderen van de gevelpanelen.
- Benutten van de vensters op de stad door bijvoorbeeld een bijzondere functie toe te voegen.

Kernwaarde 4:

Elk gebouw een eigen karakter
Kwaliteiten
- Doordat de gebouwen ontworpen zijn op het functionele gebruik heeft elk gebouw andere ruimtelijke kenmerken en hierdoor een eigen karakter.

Beperkingen
- Veel hoogteverschillen tussen gebouwen doordat verdiepingshoogtes werden afgestemd op verschillende functies.

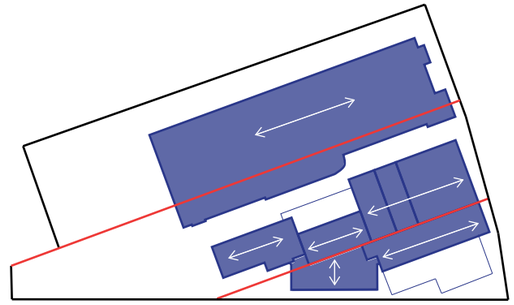
Kansen
- Kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie benutten en een passende functie toepassen.

Kernwaarde 5:

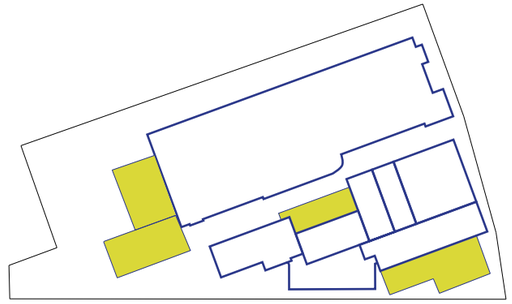
Sporen uit de tabaksproductie
Kwaliteiten
- Hoewel een groot deel van de oospronkelijke indeling met interieurafwerkingen niet behouden bleef, zijn nog sporen van het productieproces zichtbaar.

Beperkingen
- Door het intensieve en puur functionele gebruik van de fabrieksgebouwen bleef het grootste deel van de oorspronkelijke interieurafwerkingen niet behouden. Hierdoor wordt het complex nu ervaren als generiek fabrieksgebouw.

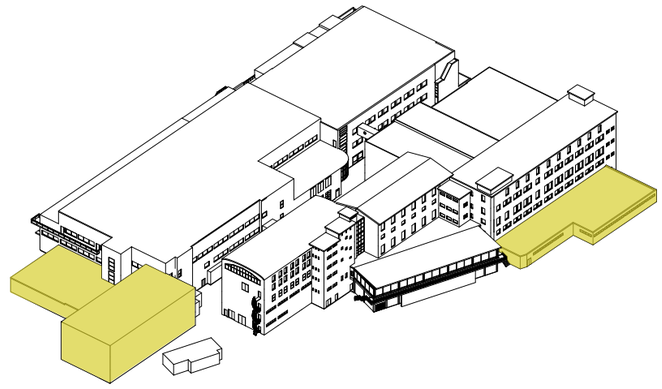
Kansen
- Behoud van de nog aanwezige sporen van het prouctieproces om het verhaal van de tabaksfabriek voelbaar te maken.



Oriëntatie kernvolumes



Secundaire volumes



5. Programma en inpassing - Gebouw 1

Kwaliteiten, kansen en beperkingen

Waar de bouwhistorische waarden vooral beschreven zijn met het oogmerk van bescherming, zijn de kernwaarden meer beschreven om de kwaliteiten, kansen en bedreigingen te duiden.

Kernwaarde 1:

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

Kwaliteiten

- Het gebouw heeft een heldere structuur waarbij de functies van de fabriek in verschillende delen van het gebouw zijn geplaatst. Bij uitbreidingen is doorgebouwd op deze structuur.

Beperkingen

- Door het inbouwen in het binnenterrein is de structuur van het gebouw niet meer beleefbaar en is er een onduidelijke routing ontstaan.

Kansen

- Herstel en beter benutten van de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van de verschillende ruimtes.

Kernwaarde 2:

Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen

Kwaliteiten

- Het exterieur van het pand werd uitgewerkt met rijke metselwerkdetails.

Beperkingen

- In 1992 werden de voorgevel en een deel van de zijgevel bedekt met de huidige gevelpanelen waardoor het metselwerk en de tijdslagen niet meer zichtbaar zijn.
- De oorspronkelijke kozijnen zijn vervangen voor moderne kozijnen waardoor het gevelbeeld is aangetast.
- De oorspronkelijke symmetrische gevelindelingen is aangetast door het aanpassen van gevelopeningen.

Kansen

- Met de renovatie kan de grandeur van de voorgevel worden teruggebracht.
- De verscheidenheid aan tijdslagen binnen het gebouw en fabriekscomplex biedt kansen voor aanpassing zonder de eenheid aan te tasten.

Kernwaarde 3:

Complex met twee gezichten

- Het kantoorgedeeltevan het fabrieksgebouw, gelegen aan de Paterswoldseweg, heeft een representatieve uitstraling. De zijgevel, gelegen aan de fabriekstraat, heeft grote gevelopeningen en hierdoor een meer open uitstraling.
- In 1934-1938 is er een derde verdieping op de eerste travee gebouwd die in contrast staat door de grote gevelopeningen die aansluiten bij de latere, moderne fabrieksgebouwen.

Beperkingen

- Doordat de gevelbeplating deels voor de kozijnen is geplaatst zijn de gevelopeningen kleiner en minder verticaal.
- Er is niet meer zichtbaar dat het complex een tabaksfabriek was.

Kansen

- De zijgevels zijn vaker aangepast en minder represeentatief en bieden daarom meer mogelijkheden voor aanpassingen.
- Het toonbaar maken van de verschillende tijdslagen.

Kernwaarde 4:

Elk gebouw een eigen karakter

Kwaliteiten

- Het gebouw was opgedeeld in traveeën voor kantoren, werkplaatsen, fabrieksruimte en magazijn, elk met een andere interieursfeer.

Beperkingen

- Het gebouw wordt ervaren als generiek fabrieksgebouw in plaats een specifieke tabaksfabriek.
- De beperkte hoogte van het magazijn is een beperking voor nieuwe functies.
- Gebrek aan daglicht in delen van het gebouw.

Kansen

- Verbeteren van de isolatiewaarde van de bouwkundige schil.
- Het terugbrengen van het binnenterrein als atrium voor daglicht en helderheid binnen de plattegrond.
- Kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie benutten en een passende functie toepassen.

Kernwaarde 5:

Sporen uit de tabaksproductie

Kwaliteiten

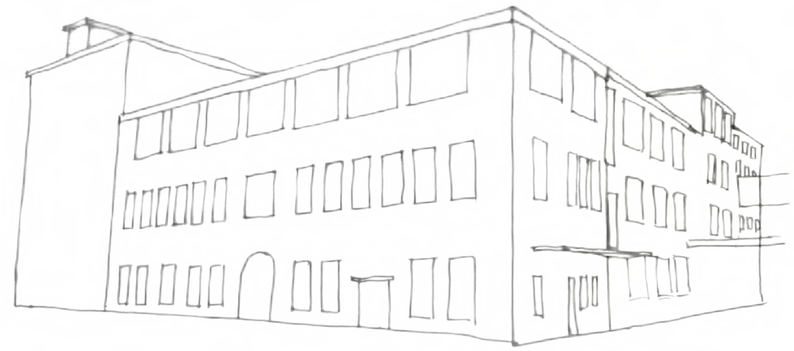
- Sporen uit de tabaksproductie, zoals de houten vloeren en bouwsporen.

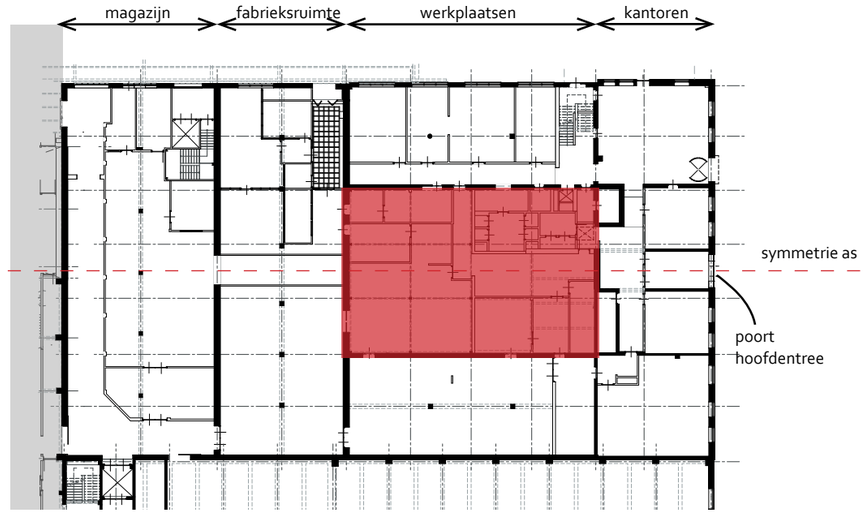
Beperkingen

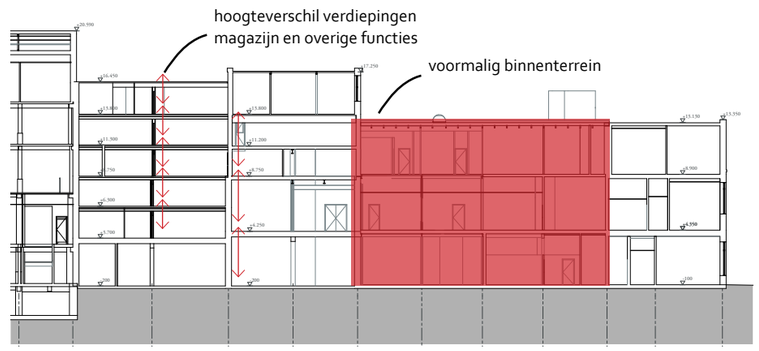
- Het grootste deel van de sporen bleef niet behouden.

Kansen

- Behoud en gebruik de sporen zo veel mogelijk in het ontwerp om het verhaal van de tabaksfabriek voelbaar te maken.







5. Programma en inpassing - Gebouw 2

Kwaliteiten, kansen en beperkingen

Waar de bouwhistorische waarden vooral beschreven zijn met het oogmerk van bescherming, zijn de kernwaarden meer beschreven om de kwaliteiten, kansen en bedreigingen te duiden.

Kernwaarde 1:

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

Kwaliteiten

- In 1920 is gebouw 2 uitgebreid met een L vormig volume, waarbij werd aangesloten aan het bestaande gebouw.

Beperkingen

- De patio tussen gebouw 1 en gebouw 2 fungeerde als lichthof. De patio is dichtgebouwd.
- Door de aanbouwen tegen de plint is de opbouw van de gevel niet meer goed zichtbaar.

Kansen

- Herstel en beter benutten van de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van de verschillende ruimtes.
- Terugbrengen helderheid van de gevel.
- De opbouwen op de gevel zijn later toegevoegd of aangepast en bieden ruimte voor aanpassing.

Kernwaarde 2:

Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen

Kwaliteiten

- Het gebouw was een stijlbreuk met gebouw 1. Het werd opgetrokken in een gewapend betonskelet. De gevel is echter wel opgebouwd volgens principes in de klassieke architectuur, met een plint, een romp en een kroon. In de gevels is het betonskelet zichtbaar doordat de vlakinvullingen iets terug liggen.

Beperkingen

- In 1992 werden de voorgevel en een deel van de zijgevel bedekt met de huidige gevelpanelen waardoor de diepte-werking in de gevel niet meer zichtbaar is.
- De oorspronkelijke kozijnen zijn vervangen voor moderne kozijnen waardoor het gevelbeeld is aangetast.

Kansen

- De verscheidenheid aan tijdslagen binnen het gebouw en fabriekscomplex biedt kansen voor aanpassing zonder de eenheid aan te tasten.

Kernwaarde 3:

Complex met twee gezichten

- De gevels aan de spoor- en straatzijde zijn representatieve gevels met verticale gevelopeningen. In de gevel aan de fabriekstraat zijde zijn grote ramen in de gevelvlakken toegepast, wat een meer horizontaal en open beeld geeft.
- Het productieproces is terug te zien in de gevelaan de spoorzijde in de mate van openheid. De tabakszolder hadeen gesloten gevel maar hier zijn later ramen in geplaatst.

Beperkingen

- Door het opbouwen van gebouw 1 tegen de rechter zijgevel tegen gebouw 2 aan is deze open zijgevel niet zichtbaar meer.
- Doordat de gevelbeplating deels voor de kozijnen is geplaatst zijn de gevelopeningen kleiner en minder verticaal.

Kansen

- Door het verwijderen van de gevelbeplating zullen de gevelopeningen weer zichtbaar worden.
- De later toegevoegde gevelopeningen bieden ruimte voor aanpassingen.

Kernwaarde 4:

Elk gebouw een eigen karakter

Kwaliteiten

- Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren.
- Daarnaast maakte het grote raamoppervlakken mogelijk, met ranke kozijnen, wat resulteert in lichte ruimtes.
- In een aantal ruimtes zijn nog installaties en interieurafwerkingen van de fabriek zichtbaar.

Beperkingen

- De constructie loopt door van binnen naar buiten en vormt daardoor een koudebrug. Het gebouw kan echter niet aan de buitenzijde worden geïsoleerd omdat de materialiteit van de gevel een belangrijke waarde is van het gebouw.

Kansen

- Verbeteren van de isolatiewaarde van de bouwkundige schil.
- Kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie benutten en een passende functie toepassen.

Kernwaarde 5:

Sporen uit de tabaksproductie

Kwaliteiten

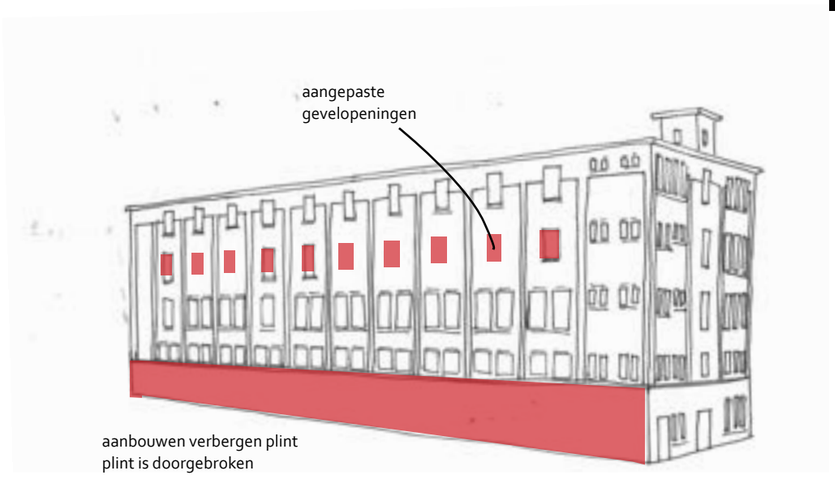
- Sporen uit de tabaksproductie, zoals installaties, branddeuren en afwerkingen.

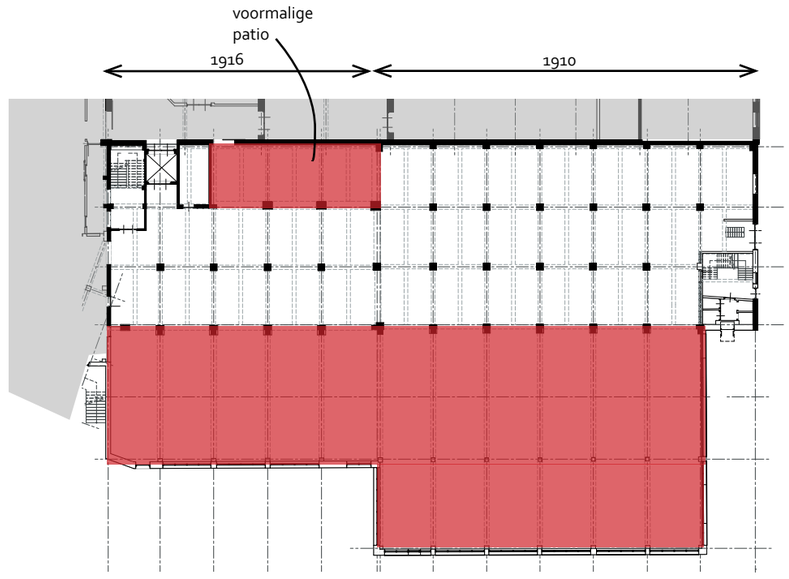
Beperkingen

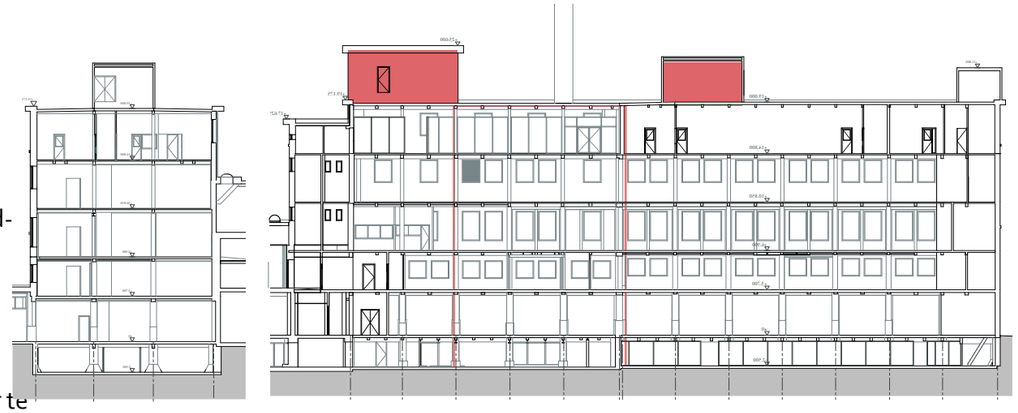
- Het grootste deel van de sporen bleef niet behouden.

Kansen

- Behoud en gebruik de sporen zo veel mogelijk in het ontwerp om het verhaal van de tabaksfabriek voelbaar te maken.







5. Programma en inpassing - Gebouw 4 en 5

Kwaliteiten, kansen en beperkingen

Waar de bouwhistorische waarden vooral beschreven zijn met het oogmerk van bescherming, zijn de kernwaarden meer beschreven om de kwaliteiten, kansen en bedreigingen te duiden.

Kernwaarde 1:

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

Kwaliteiten

- In 1961 werd gebouw 5, de kantine, aangebouwd. Deze kantine staat in contrast met de overige bebouwing door de afwijkende stramienrichting en de open uitstraling.

Beperkingen

- Gebouw 4 is aan alle zijden begrensd door andere fabrieksgebouwen en aanbouwen.

Kansen

- Herstel en beter benutten van de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van de verschillende ruimtes.

Kernwaarde 2:

Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen

Kwaliteiten

- Het gebouw is, net zoals gebouw 2, opgetrokken in een gewapend betonskelet. Naar mate de tijd verstreek werden gevels simpeler in opzet, wat zichtbaar is in gebouw 4 in vergelijking met gebouw 2.

Beperkingen

- In 1992 werd de gevel aan de spoorzijde bedekt met de huidige gevelpanelen waardoor de dieptewerking in de gevel niet meer zichtbaar is.

Kansen

- De verscheidenheid aan tijdslagen binnen het gebouw en fabriekscomplex biedt kansen voor aanpassing zonder de eenheid aan te tasten.

Kernwaarde 3:

Complex met twee gezichten

Kwaliteiten

- De gevel aan de spoorzijde is gesloten. In de gevel aan de fabriekstraat zijde zijn grote ramen in de gevelvlakken toegepast, wat een meer horizontaal en open beeld geeft
- De luchtbrug werd aangelegd als snelle verbinding tussen gebouw 1 en gebouw 6.

Beperkingen

- De luchtbrug belemeerd voor een deel de gevel.

Kansen

- Door het verwijderen van de gevelbeplating zullen de gevelopeningen weer zichtbaar worden.
- Doordat gevelopeningen in de gevel zijn aangepast is er ruimte voor aanpassingen.

Kernwaarde 4:

Elk gebouw een eigen karakter

Kwaliteiten

- Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren.
- Daarnaast maakte het grote raamoppervlakken mogelijk, met ranke kozijnen, wat resulteert in lichte ruimtes.
- In een aantal ruimtes zijn nog installaties en interieurafwerkingen van de fabriek zichtbaar.

Beperkingen

- De constructie loopt door van binnen naar buiten en vormt daardoor een koudebrug. Het gebouw kan echter niet aan de buitenzijde worden geïsoleerd omdat de materialiteit van de gevel een belangrijke waarde is van het gebouw.

Kansen

- Verbeteren van de isolatiewaarde van de bouwkundige schil.
- Kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie benutten en een passende functie toepassen.

Kernwaarde 5:

Sporen uit de tabaksproductie

Kwaliteiten

- Sporen uit de tabaksproductie, zoals installaties, branddeuren en afwerkingen.

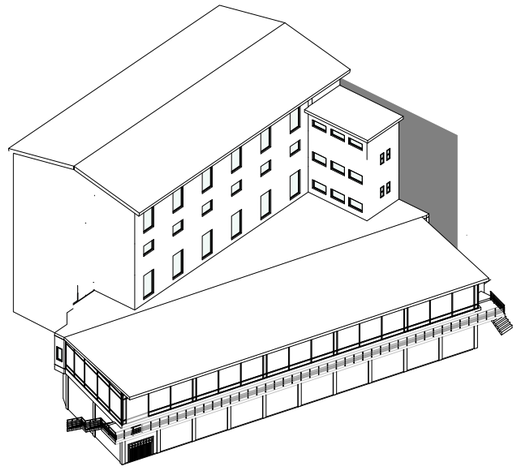
Beperkingen

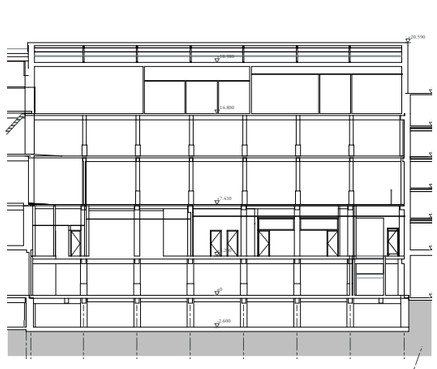
- Het grootste deel van de sporen bleef niet behouden.

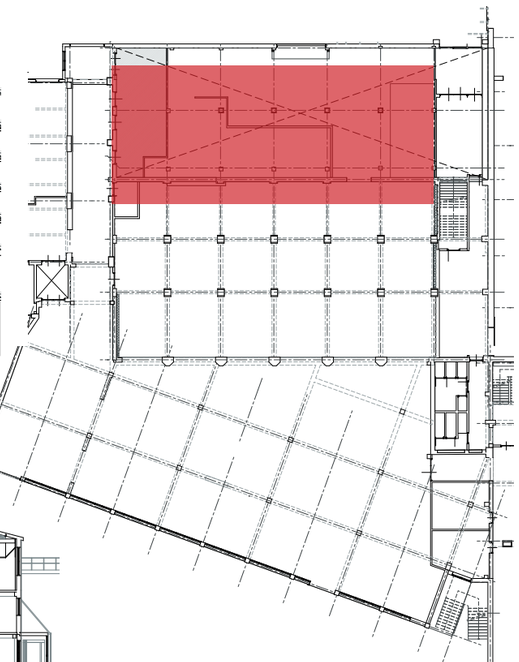
Kansen

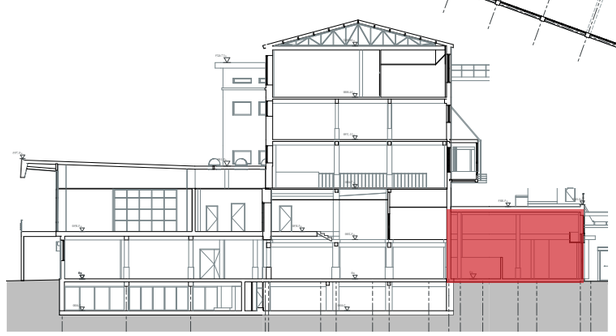
- Behoud en gebruik de sporen uit de tabaksproductie zo veel mogelijk in het ontwerp om het verhaal van de tabaksfabriek voelbaar te maken.











5. Programma en inpassing - Gebouw 6

Kwaliteiten, kansen en beperkingen - Gebouw 6

Waar de bouwhistorische waarden vooral beschreven zijn met het oogmerk van bescherming, zijn de kernwaarden meer beschreven om de kwaliteiten, kansen en bedreigingen te duiden.

Kernwaarde 1:

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen
Kwaliteiten
- Gebouw 6 is als laatste aan het aaneensluitende complex gebouwd en de kopgevel vormt daarmee de beëindiging van het complex.
- De toiletten, kleedkamers en het trappenhuis is als een apart volume toegevoegd.

Beperkingen
- Het volume van de kleedkamers en trappenhuis scheurt los van het gebouw.

Kansen
- De kopgevel van gebouw 6 biedt kans voor een verbijzondering als beeïndiging van het complex.
- Herstel en beter benutten van de ruimtelijke en functionele kwaliteiten van de verschillende ruimtes.

Kernwaarde 2:

Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen
Kwaliteiten
- Het gebouw is opgetrokken in een gewapend beton skelet en gedekt door een gebogen tonschaaldakconstructie uit gerasterde Bimsbeton dakplaten. De gevel is ingevuld met metselwerk.

Beperkingen
- In 1992 werd de gevel aan de spoorzijde bedekt met de huidige gevelpanelen waardoor het beton skelet met de metselwerk invulling niet meer zichtbaar is.

Kansen
- De verscheidenheid aan tijdslagen binnen het gebouw en fabriekscomplex biedt kansen voor aanpassing zonder de eenheid aan te tasten.

Kernwaarde 3:

Complex met twee gezichten
Kwaliteiten
- De verschillende functies, recreatiezaal en fabrieksruimte, zijn duidelijk zichtbaar in de gevels.

Beperkingen
- De plint van het gebouw is gesloten. De begane grond heeft door het plaatsen van een extra verdieping bijna geen ramen.

Kansen
- Door de plint deels te openen wordt dit een bruikbare ruimte. Hierbij moet rekening worden gehouden met de uistraling van de gevel en de expressie van functies.

Kernwaarde 4:

Elk gebouw een eigen karakter
Kwaliteiten
- Grote verdiepingshoogte.
- Op de bovenste verdieping is een bijeenkomstruimte gemaakt met veel daglicht en grote ruimtelijke kwaliteit.

Beperkingen
- De constructie loopt door van binnen naar buiten en vormt daardoor een koudebrug. Het gebouw kan echter niet aan de buitenzijde worden geïsoleerd omdat de materialiteit van de gevel een belangrijke waarde is van het gebouw.

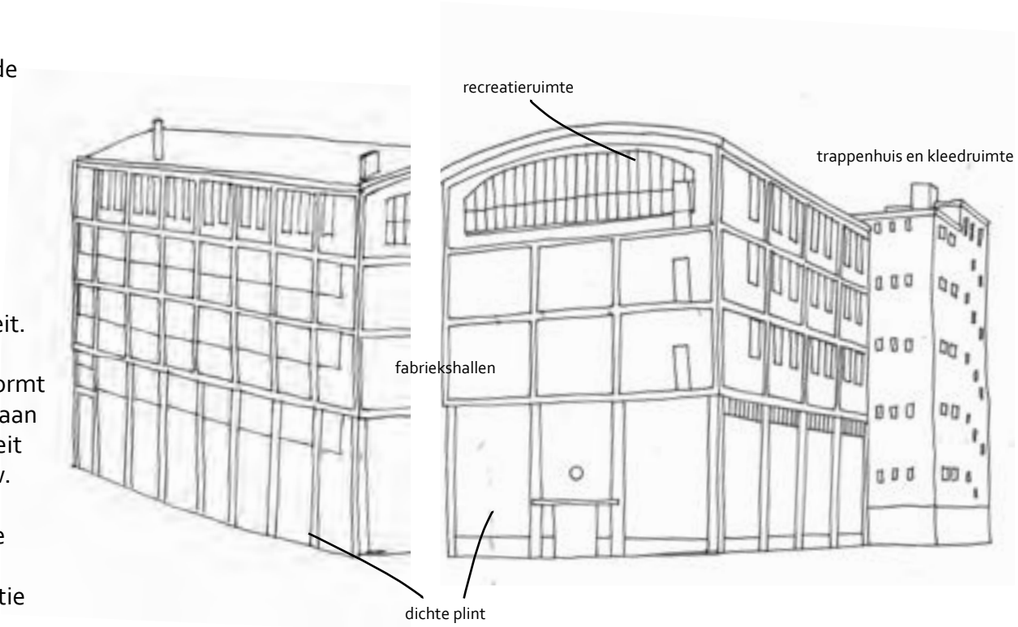
Kansen
- Verbeteren van de isolatiewaarde van de bouwkundige schil.
- Kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie benutten en een passende functie toepassen.

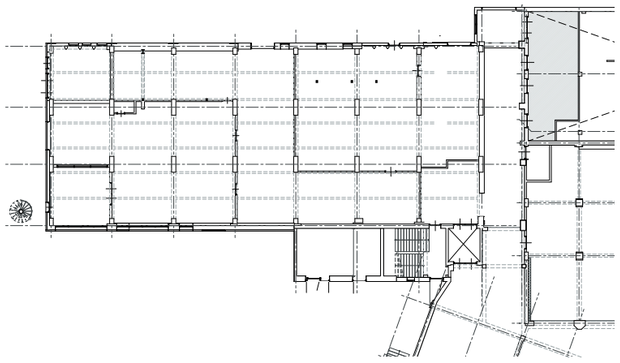
Kernwaarde 5:

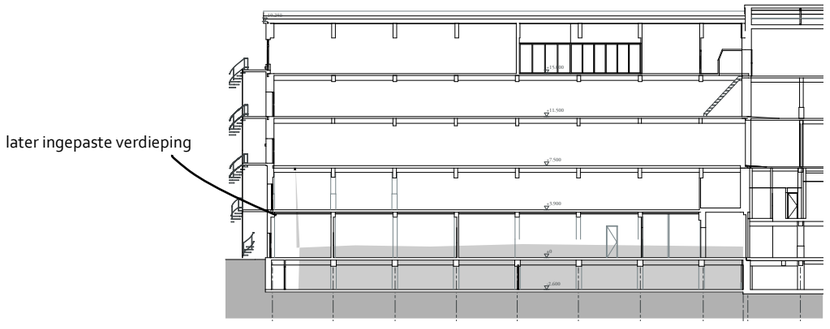
Sporen uit de tabaksproductie
Kwaliteiten
- Sporen uit de tabaksproductie, zoals installaties, branddeuren en afwerkingen.

Beperkingen
- Het grootste deel van de sporen bleef niet behouden.

Kansen
- Behoud en gebruik de sporen uit de tabaksproductie zo veel mogelijk in het ontwerp om het verhaal van de tabaksfabriek voelbaar te maken.









DE FABRIEK IN 1961
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

6. Restauratievisie

Inleiding

Restauratieladder

Om een gebouw of complex van gebouwen voor de toekomst te bewaren is herstel en goed onderhoud vanzelfsprekend van groot belang. Kleine verbeteringen, zoals op het gebied van verduurzaming kunnen hier ook een positieve bijdrage aan leveren. Hiervoor hanteren wij de restauratieladder van de Stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg (ERM). Deze ladder is gebaseerd op het Charter van Venetië uit 1965, het internationale handvest voor behoud en restauratie van monumenten.

De restauratieladder onderscheidt drie in voorkeur aflopende ingreepniveaus – laddertreden – voor restaureren:

1 Conserveren: bestaande situatie blijft zoveel mogelijk intact. Ingrepen dienen uitsluitend om verval te stoppen en verdere aantasting te voorkomen.

2 Repareren: beschadigde onderdelen kunnen worden gerepareerd, waarbij niet meer materiaal wordt vervangen of toege voegd dan strikt noodzakelijk is.

3 Vernieuwen: als reparatie niet meer mogelijk is, mag er worden vernieuwd of vervangen op basis van (in voorkeur aflopend):
   - » kopiëren
   - » imiteren
   - » verbeteren

Toekomstbestendig

Bij het Niemeyer complex is sprake van een herbestemming. Om het complex toekomstbestendig te maken, zal er een passend nieuw gebruik ontwikkeld moeten worden dat onvermijdelijk gevolgen heeft voor de bestaande gebouwen. Dit dient met zorg voor de cultuurhistorische waarden te gebeuren. Daartoe is een restauratievisie ontwikkeld. Deze restauratievisie is gericht op behoud en versterking van cultuurhistorische waarden van het complex. Deze cultuurhistorische waarden liggen zowel in het bouwhistorische materiaal als in de kernwaarden besloten. Bij de voorliggende en toekomstige opgaven zal voortdurend moeten worden gezocht naar een goede balans tussen behoud en vernieuwing. Behoud en versterking van de kernwaarden is dan voorwaarde voor een respectvolle en betekenisvolle transformatie. De kernwaarden kunnen tot inspiratie dienen bij toekomstige ontwikkeling en de betekenis van de plek versterken.

WAT IS EEN RESTAURATIEVISIE?

Een restauratievisie is geen ontwerp. Het is een visie op hoe het gebouw op een goede manier hersteld en aangepast kan worden met behoud en versterking van de monumentale kernwaarden. Bij een ontwerp dient de restauratievisie steeds als toetssteen te worden gebruikt om te bezien of voorstellen bijdragen aan het behoud en de versterking van de monumentale waarden. Hiermee voorkom je dat de ingrepen verworden tot een verzameling losse ingrepen die door gebrek aan samenhang niet bijdragen aan het behoud het monumentale karakter van het complex.

6. Restauratievisie - Ensemble

Aanbevelingen vanuit kernwaarden

Respectvolle transformatie door ontwerpen vanuit de kernwaarden

Kernwaarde 1:

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

Visie
Opschonen bestaande situatie, volumes die puur functioneel zijn en niet in analogie met het bestaande zijn gebouwd verwijderen, helderheid terugbrengen.

Uitwerking
- Verwijderen van aanbouwen zodat de plint van de gebouwen weer zichtbaar worden.
- Bij het plaatsen van nieuwe volumes rekening houden met de richting en schaal van de bestaande bebouwing.
- De bestaande gebouwen zijn in dezelfde richting georiënteerd, met uitzondering van gebouw 5 dat een podium vormt naar het spoor. Dit kan inspiratie vormen voor de oriëntatie van de nieuwbouw.

Kernwaarde 2:

Staalkaart van een historisch gegroeid complex

Visie
Herstel de uitstraling van het oorspronkelijke ontwerp. Nieuwe volumes vormen een nieuwe tijdslaag.

Uitwerking
- Verwijderen van de gevelbeplating uit 1992; terugbrengen van de oorspronkelijke materialen van de gevels.
- Bijvoorbeeld door de toepassing van hedendaagse materialen, technieken en kleur kan een nieuwe tijdslaag worden benadrukt.

Kernwaarde 3:

Complex met twee gezichten

Visie
Het fabriekscomplex was gesloten voor de buitenwereld. De context verandert, de fabriek wordt geopend voor het publiek. De fabriek moet echter afleesbaar blijven als tabaksfabriek, en niet een generiek gebouwencomplex.

Uitwerking
- Behoud het beeld van de representatieve buitenzijde en de open binnenzijde van de fabriek.
- De representatieve buitenzijde en open binnenzijde kan inspiratie vormen voor een nieuw volume.

Kernwaarde 4:

Elk gebouw een eigen karakter

Visie
Doordat de gebouwen werden ontworpen voor het functionele gebruik heeft elk gebouwen kenmerken die hierbij aansluiten.

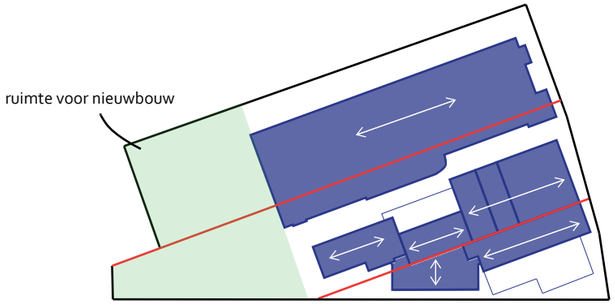
Uitwerking
- Kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie benutten en een passende functie toepassen.
- Benadrukken van het karakter van elk gebouw.

Kernwaarde 5:

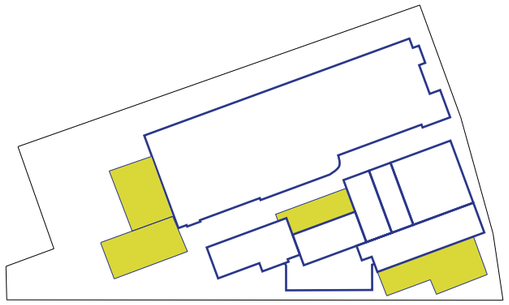
Sporen uit de tabaksproductie

Visie
Om het verhaal van de tabaksfabriek voelbaar te maken is het belangrijk om deze onderdelen zo veel mogelijk te behouden en eventueel te gebruiken in het ontwerp.

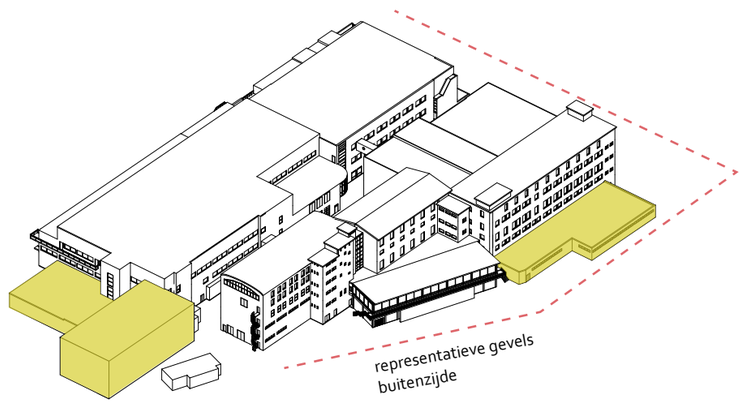
Uitwerking
- Behoud of terug brengen van onderdelen die herinneren aan het verleden van de tabaksfabriek, zoals de belettering op de gevels en de loopbruggen en verbindingen tussen de gebouwen.



Oriëntatie kernvolumes



Secundaire volumes



6. Restauratievisie - Gebouw 1

Aanbevelingen vanuit kernwaarden

Respectvolle transformatie door ontwerpen vanuit de kernwaarden

Kernwaarde 1:

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

Visie
Opschonen bestaande situatie, volumes die niet in analogie met het bestaande zijn gebouwd en puur functionele toevoegingen zijn verwijderen, helderheid terugbrengen. Nieuwe volumes zijn duidelijk een nieuwe tijdslaag.

Uitwerking
- Verwijderen van de bebouwing in het voormalige binnenterrein.
- Helderheid in routing aanbrengen.
- Nieuwe tijdslagen zichtbaar maken en gebruik maken van nieuwe technieken, zoals in eerdere uitbreidingen ook is gedaan.

Kernwaarde 2:

Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen

Visie
Herstel de uitstraling van het oorspronkelijke ontwerp.

Uitwerking
- Verwijderen van de gevelbeplating uit 1992; terugbrengen van de oorspronkelijke materialen van de gevel.
- Onderzoeken mogelijkheid verwijderen verf van voorgevel.
- Reconstrueren van de oorspronkelijke kozijnen.
- Entree opnieuw in poort plaatsen.

Kernwaarde 3:

Complex met twee gezichten

Visie
Het fabriekscomplex was gesloten voor de buitenwereld. De context verandert, de fabriek wordt geopend voor het publiek. De fabriek moet echter afleesbaar blijven als tabaksfabriek, en niet een generiek gebouwencomplex.

Uitwerking
- Door het verwijderen van de gevelbeplating zullen de oude gevelopeningen weer zichtbaar worden.
- Breng onderdelen terug die herinneren aan het verleden van de tabaksfabriek, zoals de belettering op de voorgevel en achtergevel.
- Maak gebruik van de grote gevelopeningen op de tweede verdieping door een passende functie toe te passen.
- De gevel aan de fabriekstraat biedt meer kansen voor het openen van het gebouw omdat hier meerdere aanpassingen zichtbaar zijn.
- Isoleren van de gevels aan de binnenzijde zodat de buitenzijde van de gevel behouden blijft.

Kernwaarde 4:

Elk gebouw een eigen karakter

Visie
Doordat de gebouwe werden ontworpen voor het functionele gebruik heeft elk gebouwen kenmerken die hierbij aansluiten.

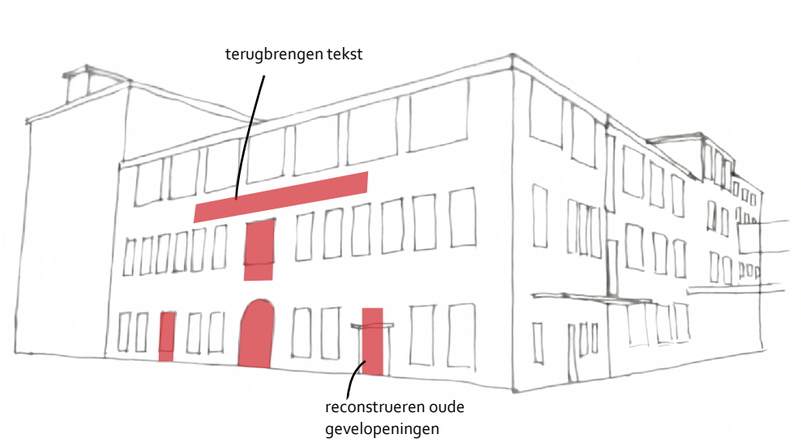
Uitwerking
- Kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie benutten en een passende functie toepassen.
- De lage verdiepingshoogte is kenmerkend voor het magazijn. Vloeren kunnen voor een deel worden weggehaald, maar de oorspronkelijke vloerhoogte moet zichtbaar blijven.

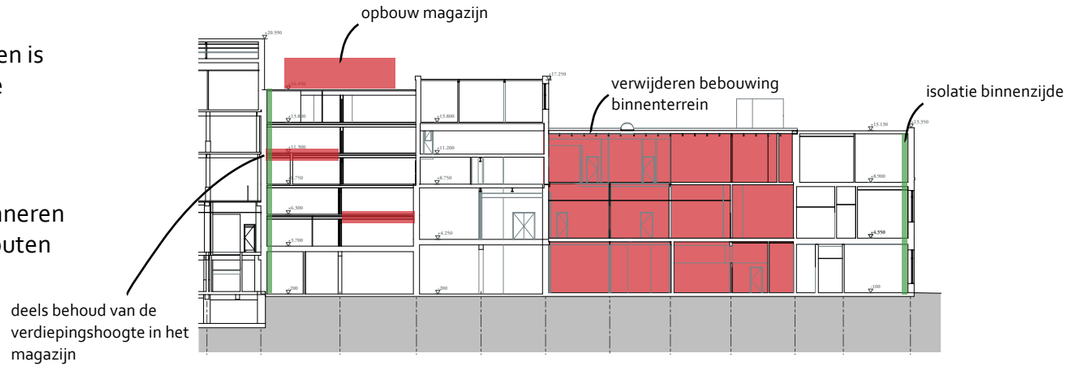
Kernwaarde 5:

Sporen uit de tabaksproductie

Visie
Om het verhaal van de tabaksfabriek voelbaar te maken is het belangrijk om deze onderdelen zo veel mogelijk te behouden en eventueel te gebruiken in het ontwerp.

Uitwerking
- Behoud of terug brengen van onderdelen die herinneren aan het verleden van de tabaksfabriek, zoals de houten vloeren en installaties.





6. Restauratievisie - Gebouw 2

Aanbevelingen vanuit kernwaarden

Respectvolle transformatie door ontwerpen vanuit de kernwaarden

Kernwaarde 1:

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

Visie
Opschonen bestaande situatie, volumes die niet in analogie met het bestaande zijn gebouwd en puur functionele toevoegingen zijn verwijderen, helderheid terugbrengen. Nieuwe volumes zijn duidelijk een nieuwe tijdslaag.

Uitwerking
- De aanbouwen tegen de plint zijn uit puur praktische redenen werden gebouwd en botsen met de architectuur van gebouw 4. Deze aanbouwen kunnen worden gesloopt zodat de plint weer zichtbaar wordt.
- De patio is dichtgebouwd en zou kunnen worden teruggebracht in het ontwerp.
- Opbouwen zijn mogelijk zijn later geplaatst en mogelijk aan te passen (m.u.v. trappenhuis voorzijde).

Kernwaarde 2:

Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen

Visie
Herstel de uitstraling van het oorspronkelijke ontwerp.

Uitwerking
- Verwijderen van de gevelbeplating uit 1992; terugbrengen van de oorspronkelijke materialen van de gevel. Hierdoor worden de penanten weer zichtbaar.
- Entree opnieuw in voorgevel plaatsen.

Kernwaarde 3:

Complex met twee gezichten

Visie
Het fabriekscomplex was gesloten voor de buitenwereld. De context verandert, de fabriek wordt geopend voor het publiek. De fabriek moet echter afleesbaar blijven als tabaksfabriek, en niet een generiek gebouwencomplex.

Uitwerking
- Door het verwijderen van de gevelbeplating zullen de gevelopeningen groter worden.
- De later toegevoegde gevelopeningen kunnen worden vergroot naar maat A.
- Breng onderdelen terug die herinneren aan het verleden van de tabaksfabriek, zoals de belettering op gevel aan de spoorzijde
- Isoleren van de gevels aan de binnenzijde zodat de buitenzijde van de gevel behouden blijft.

Kernwaarde 4:

Elk gebouw een eigen karakter

Visie
Door het intensieve en puur functionele gebruik van de fabrieksgebouwen bleef het grootste deel van de oorspronkelijke interieurafwerkingen niet behouden. Hierdoor wordt het complex nu ervaren als generiek fabrieksgebouw. Onderdelen die herinneren aan de geschiedenis van het fabrieksproces moeten daarom zo veel mogelijk behouden worden

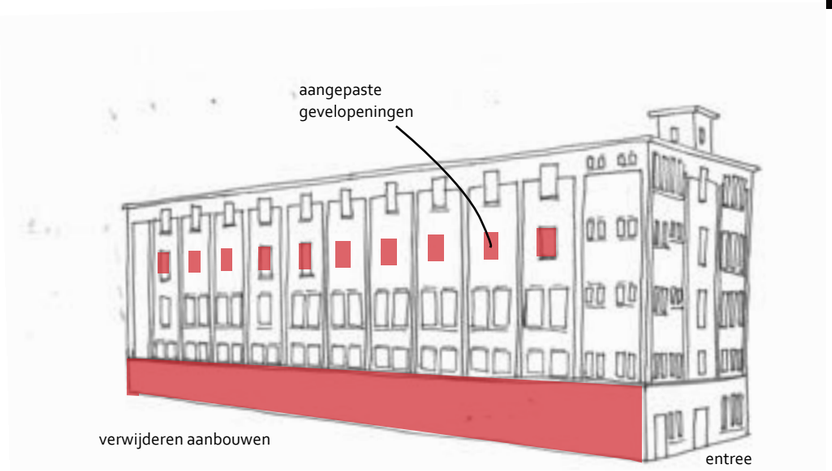
Uitwerking
- Bewaren van de openheid van de plattegrond die kenmerkend is voor het beton skelet.

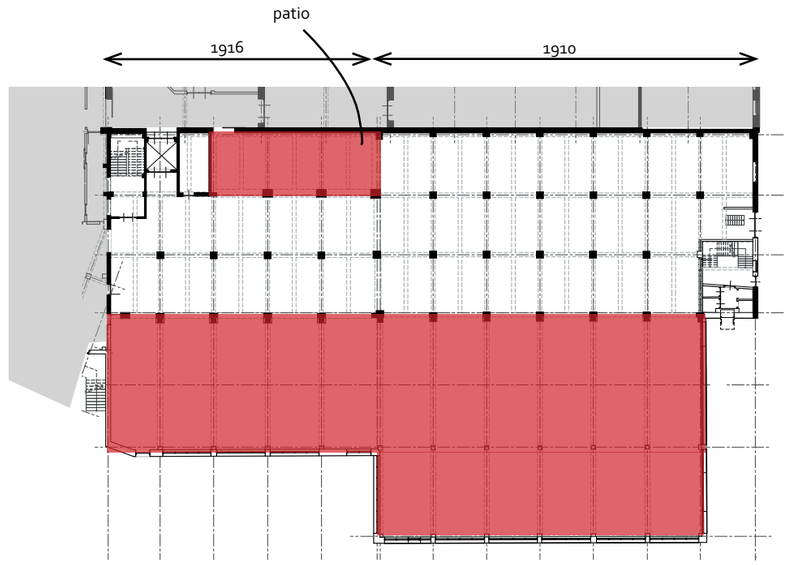
Kernwaarde 5:

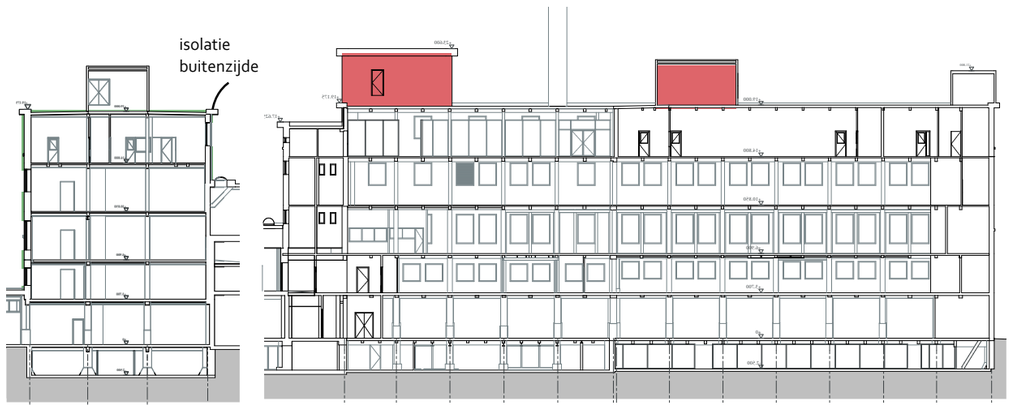
Sporen uit de tabaksproductie

Visie
Om het verhaal van de tabaksfabriek voelbaar te maken is het belangrijk om deze onderdelen zo veel mogelijk te behouden en eventueel te gebruiken in het ontwerp.

Uitwerking
- Behoud of terug brengen van onderdelen die herinneren aan het verleden van de tabaksfabriek, zoals de installaties.







6. Restauratievisie - Gebouw 4 en 5

Aanbevelingen vanuit kernwaarden

Respectvolle transformatie door ontwerpen vanuit de kernwaarden

Kernwaarde 1:

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

Visie
Opschonen bestaande situatie, volumes die niet in analogie met het bestaande zijn gebouwd en puur functionele toevoegingen zijn verwijderen, helderheid terugbrengen. Nieuwe volumes zijn duidelijk een nieuwe tijdslaag.

Uitwerking
- De kantine die tegen de plint van gebouw 4 is aangebouwd heeft architectonische kwaliteit door het contrast op de bestaande bebouwing. Het gebouw stelt zich open en vormt een podium naar de stad. Daarom is deze aanbouw waardevol om te behouden.
- De aanbouw aan de andere zijde heeft geen architectonische waarde en is een puur functiele toevoeging.
- De luchtbrug werd toegevoegd na de bouw van gebouw 6 als snelle verbinding tussen gebouw 1 en gebouw 6 en is daarmee een belangrijk onderdeel van de routing van het complex.

Kernwaarde 2:

Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen

Visie
Herstel de uitstraling van het oorspronkelijke ontwerp.

Uitwerking
- Verwijderen van de gevelbeplating uit 1992; terugbrengen van de oorspronkelijke materialen van de gevel. Hierdoor worden de penanten weer zichtbaar.

Kernwaarde 3:

Complex met twee gezichten

Visie
Het fabriekscomplex was gesloten voor de buitenwereld. De context verandert, de fabriek wordt geopend voor het publiek. De fabriek moet echter afleesbaar blijven als tabaksfabriek, en niet een generiek gebouwencomplex.

Uitwerking
- Door het verwijderen van de gevelbeplating zullen de gevelopeningen groter worden.
- De gevel aan de fabriekstraat biedt meer kansen voor het openen van het gebouw.
- Isoleren van de gevels aan de binnenzijde zodat de buitenzijde van de gevel behouden blijft.
- De gevelinvulling van gebouw 5 is niet origineel en kan aangepast worden.

Kernwaarde 4:

Elk gebouw een eigen karakter

Visie
Door het intensieve en puur functionele gebruik van de fabrieksgebouwen bleef het grootste deel van de oorspronkelijke interieurafwerkingen niet behouden. Hierdoor wordt het complex nu ervaren als generiek fabrieksgebouw. Onderdelen die herinneren aan de geschiedenis van het fabrieksproces moeten daarom zo veel mogelijk behouden worden

Uitwerking
- Bewaren van de openheid van de plattegrond die kenmerkend is voor het beton skelet.

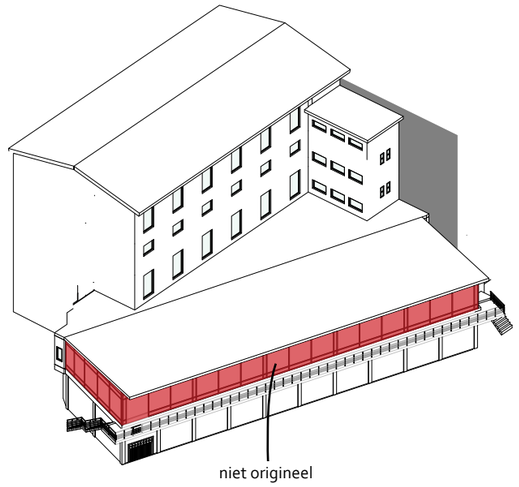
Kernwaarde 5:

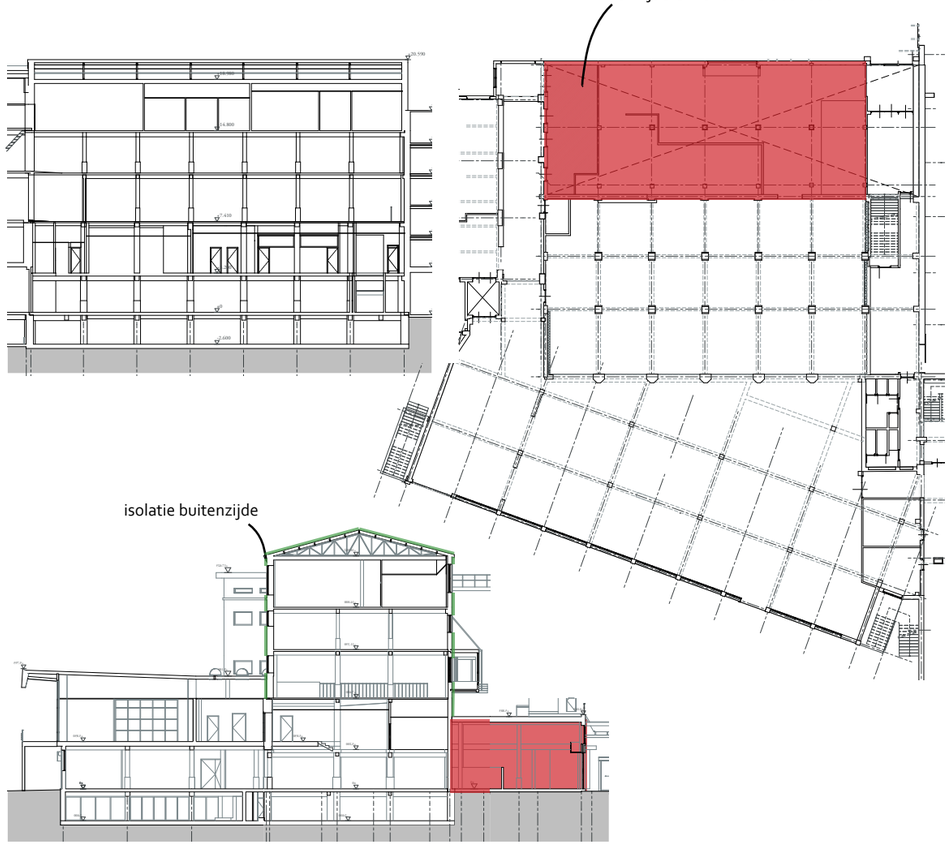
Sporen uit de tabaksproductie

Visie
Om het verhaal van de tabaksfabriek voelbaar te maken is het belangrijk om deze onderdelen zo veel mogelijk te behouden en eventueel te gebruiken in het ontwerp.

Uitwerking
- Behoud of terug brengen van onderdelen die herinneren aan het verleden van de tabaksfabriek, zoals de installaties.







6. Restauratievisie - Gebouw 6

Aanbevelingen vanuit kernwaarden

Respectvolle transformatie door ontwerpen vanuit de kernwaarden

Kernwaarde 1:

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

Visie

Opschonen bestaande situatie, volumes die niet in analogie met het bestaande zijn gebouwd en puur functionele toevoegingen zijn verwijderen, helderheid terugbrengen. Nieuwe volumes zijn duidelijk een nieuwe tijdslaag.

Uitwerking

- Als afsluiting van het complex biedt de achtergevel van gebouw 6 ruimte voor verbijzondering, zoals het grote venster op de bovenste verdieping en de trap.
- De dienende functies, het trappenhuis en de kleedkamers, zijn als aanbouw toegevoegd aan het volume. Dit is kenmerkend voor het fabriekscomplex en moet behouden blijven.

Kernwaarde 2:

Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen

Visie

Herstel de uitstraling van het oorspronkelijke ontwerp.

Uitwerking

- Verwijderen van de gevelbeplating uit 1992; terugbrengen van de oorspronkelijke materialen van de gevel.

Kernwaarde 3:

Complex met twee gezichten

Visie

Het fabriekscomplex was gesloten voor de buitenwereld. De context verandert, de fabriek wordt geopend voor het publiek. De fabriek moet echter afleesbaar blijven als tabaksfabriek, en niet een generiek gebouwencomplex.

Uitwerking

- Er kunnen openingen worden gemaakt in de plint zolang het duidelijk blijft dat het gebouw bestaat uit een betonskelet met invulling.
- Nieuwe openingen moeten duidelijk een nieuwe toevoeging zijn.
- Maak gebruik van de grote gevelopening op de bovenste verdieping door een passende functie toe te passen.
- Isoleren van de gevels aan de binnenzijde zodat de buitenzijde van de gevel behouden blijft.

Kernwaarde 4:

Elk gebouw een eigen karakter

Visie

Door het intensieve en puur functionele gebruik van de fabrieksgebouwen bleef het grootste deel van de oorspronkelijke interieurafwerkingen niet behouden. Hierdoor wordt het complex nu ervaren als generiek fabrieksgebouw. Onderdelen die herinneren aan de geschiedenis van het fabrieksproces moeten daarom zo veel mogelijk behouden worden

Uitwerking

- Bewaren van de openheid van de plattegrond die kenmerkend is voor het beton skelet.
- Kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie benutten en een passende functie toepassen.

Kernwaarde 5:

Sporen uit de tabaksproductie

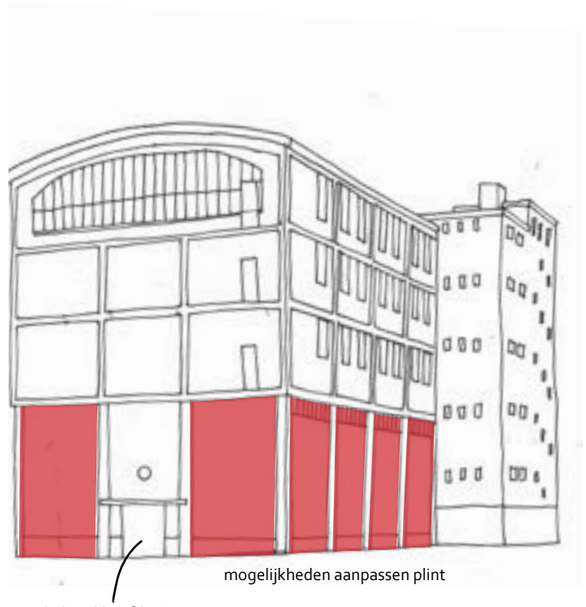
Visie

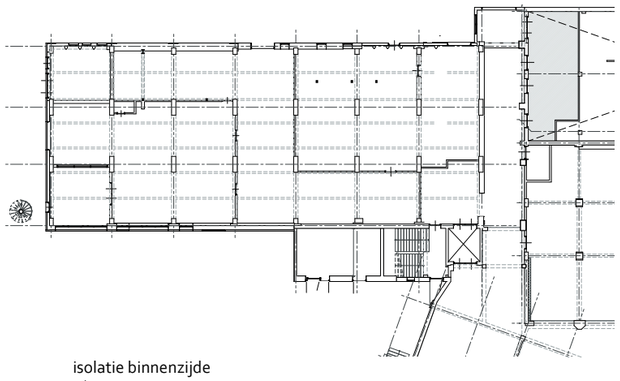
Om het verhaal van de tabaksfabriek voelbaar te maken is het belangrijk om deze onderdelen zo veel mogelijk te behouden en eventueel te gebruiken in het ontwerp.

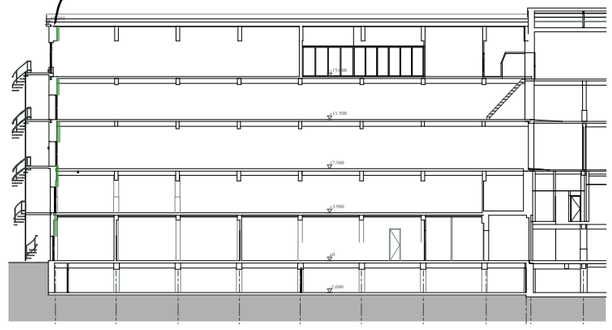
Uitwerking

- Behoud of terug brengen van onderdelen die herinneren aan het verleden van de tabaksfabriek, zoals de installaties.









Colofon

Dit transformatiekader is opgesteld door:
BERNS architectuur / Camiel Berns, Lisa Noorman
Postbus 90456, 2509 LL Den Haag
Bezoekadres: Werkfabriek, Wegastraat 29-31,
2516 AN Den Haag
+31(0)6 4131 4045 / camiel@bernsarchitectuur.nl
+31 (0)638715850 / lisa@bernsarchitectuur.nl
www.bernsarchitectuur.nl / KVK 54107962

In opdracht van:
MWPO, studioninedots

Verantwoording:

Bij het maken van deze restauratievisie is gebruik gemaakt van de volgende stukken:

- Paterwoldseweg 43 'tabakfabriek Theodorus Niemeijer' te Groningen bouwhistorische verkenning Wevers & Van Luipen, april 2024
- VO set Studioninedots

Voor het beeldmateriaal is indien nodig gebruik gemaakt van externe bronnen. BERNS architectuur heeft getracht alle bronnen van het beeldmateriaal te achterhalen. Bronnen staan bij het betreffende beeldmateriaal vermeld. Indien de bron niet te achterhalen was dan staat vermeld "bron onbekend".

Bijlage 5 plan-m.e.r.-beoordelingsnotitie

Los bijgevoegd

Bijlage 7 Participatieverslag

NIEMEYER PARTICIPATIEVERSLAG ONTWIKKELKADER

MWPO

Juli 2025

Participatiestrategie Vestigingskader

Als onderdeel van het ontwikkelkader is een participatieverslag opgesteld. Dit verslag geeft weer hoe we invulling hebben gegeven aan de participatie rondom de herontwikkeling van de Niemeyerfabriek. De participatie is gebaseerd op de participatiestrategie uit het Vestigingskader. Deze strategie stelt dat participatie méér is dan draagvlak creëren: het draait om het bouwen aan community, het versterken van eigenaarschap en het gezamenlijk vormgeven van een nieuwe plek voor stad en buurt.

De aanpak kent drie fasen:

- **Fase 1: Planvorming – Community building, benutten van tijdelijke ruimte.**
- **Fase 2:** Uitvoering – Versterken van eigenaarschap bij buurt en gebruikers.
- **Fase 3:** Exploitatie – Een blijvende plek voor en door de stad.

Onderstaande participatiestrategie vormt de paraplu en is onze houvast. Vanuit hier zetten we de strategie per fase om in een plan van aanpak. Zo komen we voor elke fase tot een plan dat goed aansluit bij de kenmerken van de fase. Dut zorgt voor duidelijke kaders binnen het proces.



▲ **Visualisatie participatiestrategie vestigingskader**

De participatiestrategie is gericht op drie doelgroepen:

1. **Buurt:** Omwonenden zijn betrokken bij de ontwikkeling van Niemeyer vanuit hun leefwereld. Zij wonen op deze plek en ervaren de komst van Niemeyer niet enkel als een plus. Zij hebben ook zorgen. Daarom zoeken wij naar wederkerigheid van de plannen: niet alleen ophalen, maar ook activeren en mobiliseren.
2. **Gebruikers:** Toekomstige huurders zijn zakelijk verbonden via contracten met MWPO. We vergroten hun eigenaarschap door naast zakelijke binding ook in te zetten op emotionele binding met het concept en de programmering.
3. **Stad:** We richten ons op zowel de bekende als onbekende stadjers – van betrokken meedenkers tot wie zich niet vanzelf geroepen voelt. Een plek voor dé stad vraagt inzet op beide groepen.

Bovengenoemde doelgroepen gebruiken we om de verschillende doelen en stappen in het (participatie)proces op toe te spitsen. Zo zal soms de nadruk meer op de buurt liggen, en op andere momenten meer op gebruikers of stad.

Fase 1 – Ontwikkelkader: doelen

Met het ontwikkelkader is invulling gegeven aan **Fase 1: Planvorming – Community building, benutten van tijdelijke ruimte.** In deze fase stonden 3 doelen centraal:

Kennismaken met elkaar als goede buur:
We zijn gestart met kennismaken met elkaar als goede buurt. Het startpunt hiervoor was de Open Dag toen de deuren voor het eerst geopend werden voor een breed publiek. Dit doel bleef centraal staan bij de daaropvolgende gesprekken en bijeenkomsten. De nadruk lag hier met name op de **buurt**, maar ook op de **stad.**

Community building, benutten van tijdelijke ruimte:
Naast kennismaken hebben we ingezet op het benutten van de tijdelijke ruimte. We hebben de ruimte in de fabriek benut om evenementen, rondleidingen, borrels, sportevenementen en inspirerende bijeenkomsten te organiseren. De nadruk lag hier met name op (toekomstige) **gebruikers**, maar ook op de **stad.**

Input voor ontwikkelkader:
Het participatieplan geeft verder weer wat we willen bereiken met de participatie en hoe. Het laat zien hoe we in het proces input ophalen voor de verdere uitwerking van het ontwikkelkader. De nadruk lag hier met name op de **buurt**, maar ook op de **stad.**



▲ Met de keet in de wijk Laanhuizen (december, 2024)

Fase 1 – Ontwikkelkader: proces

Om de drie centrale doelen van fase 1 te bedienen, hebben we voor alle doelgroepen een proces doorlopen. Dit proces wordt hierna per doelgroep verder toegelicht

1. Buurt

Het centrale doel voor de buurt was het kennismaken met elkaar als goede buur. Daarnaast hebben we het proces gebruikt om input op te halen voor het ontwikkelkader. Om dit proces goed in te richten hebben we, in afstemming met de buurt, een participatieplan opgesteld. Dit was de leidraad voor de

Participatieplan

Het participatieplan beschrijft de invulling van de participatie tijdens het opstellen van het Ontwikkelkader (dec 2024 t/m juni 2025). In het plan is de buurt de primaire doelgroep. In deze fase is gekozen voor het participatieniveau meeweten en meedenken. Dit betekent dat alle stakeholders werden geïnformeerd, werden gevraagd wat zij van het project vonden en zij konden gevraagd en ongevraagd advies geven.

Het plan voorzag in brede bijeenkomsten, thematische dialoogsessies en laagdrempelige contactmomenten zoals het spreekuur “Niemeyer Open Koffie”. Op deze manier leerden buurt, gebruiker en stad de plek kennen en andersom. In deze fase hebben we met elkaar gepraat over wensen: wat moet en kan Niemeyer voor plek zijn?

Vanaf begin 2025 hebben we uitvoering gegeven aan het participatieplan. Daar blikken we hieronder op terug.

Bijeenkomsten

In het participatietraject richting het ontwikkelkader hebben we in 2025 verschillende bijeenkomsten georganiseerd om bewoners en belanghebbenden actief te betrekken. We maakten daarbij onderscheid tussen brede inloopbijeenkomsten en thema-gebonden dialoogsessies.

De **inloopbijeenkomsten** hadden als doel om een breed publiek te informeren over de plannen, reacties op te halen en ruimte te bieden voor vragen. De eerste bijeenkomst markeerde de start van het inhoudelijke gesprek met de buurt; de tweede bood ruimte om terug te blikken én verdiepende informatie te tonen op basis van de input uit de dialoogsessies; de derde en laatste was het moment waarop we de uitgangspunten van de verschillende ontwikkeldelen hebben gepresenteerd.

De **dialoogsessies** waren thematisch ingestoken en bedoeld om gericht met bewoners en direct omwonenden in gesprek te gaan over specifieke onderdelen van het plan. In kleine groepen werkten we met bewoners aan het ophalen van zorgen, wensen en ideeën, die als bouwsteen dienden voor de verdere uitwerking van het ontwikkelkader.

De extra sessies zijn aanvullend georganiseerd op basis van de tweede inloopbijeenkomst. We merkten dat er de wens was voor een extra verdieping op het Woonensemble en verkeer, en het Spoorpark. Deze extra sessies stonden in het teken hiervan. Specifiek voor het Spoorpark zijn ook sessies georganiseerd door de gemeente Groningen.

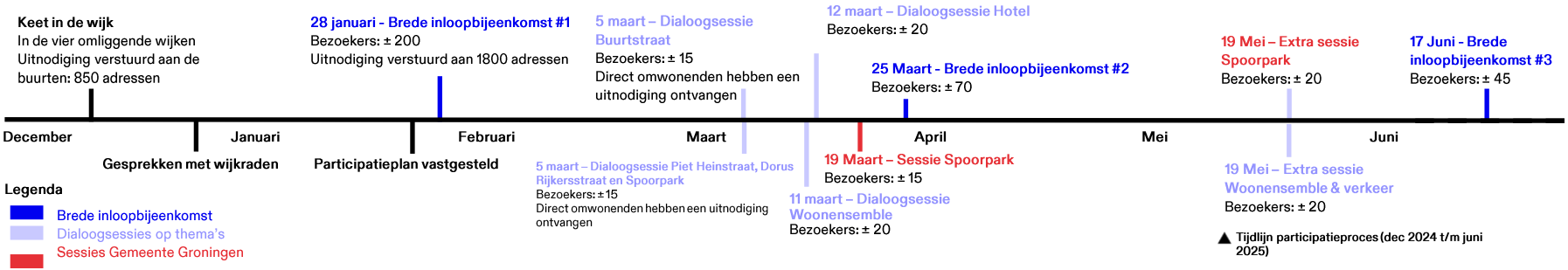
Communicatie

De afgelopen maanden hebben we via verschillende kanalen gecommuniceerd met de buurt. We hebben uitnodigingen voor (een deel van de) bijeenkomsten per brief bezorgd bij (direct) omwonenden, we stonden met de verrijdbare keet op verschillende locaties in de wijk om in contact te komen met buurtbewoners, en we organiseerden laagdrempelige spreekuren middels de ‘Niemeyer Open Koffie’. Ook digitaal hielden we bewoners op de hoogte via onze website www.niemeyeropent.nl/participatie en de digitale nieuwsbrief.

Tijdens de bijeenkomsten werden panelen, posters, kaarten en schetsen getoond om plannen begrijpelijk te maken. Van alle gesprekken en bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt, inclusief het gepresenteerde materiaal. Deze verslagen zijn als terugblik en naslagwerk op de website geplaatst. Belangrijke ontwikkelingen werden gedeeld via nieuwsbrieven Hierdoor konden aanwezigen terugvinden wat zij terug hebben gegeven en konden omwonenden die niet bij de bijeenkomst aanwezig waren ook op de hoogte blijven.
Op de tijdlijn hieronder hebben staat beschreven met welke bijeenkomsten invulling is gegeven aan de participatie.



▲ Verstuurde uitnodiging naar omwonenden (januari, 2025)



▲ Tijdlijn participatieproces (dec 2024 t/m juni 2025)

2. Gebruikers

Het centrale doel voor de gebruikers was het benutten van de tijdelijke ruimte. We hebben hier invulling aan gegeven door het organiseren en huisvesten van verschillende evenementen. Met deze evenementen zijn we gestart met het bouwen aan een community van toekomstige gebruikers en de stad.

Evenementen

Vanaf september 2024 zijn voor toekomstige gebruikers rondleidingen gegeven en evenementen gehuisvest in samenwerking met de organisaties. De evenementen waren gericht op het aantrekken van een breed publiek. Hier volgt een beknopt overzicht van de verschillende evenementen.

We zijn gestart met een avond van de YES / NOO. Dit was een avond waarop 80 founders samenkwamen in de fabriek om elkaar te ontmoeten, te eten en te lasergamen.

In oktober 2024 kwam het Akkoord van Groningen langs in Niemeyer. Dit is het strategische samenwerkingsverband tussen verschillende kennisinstellingen, zorginstellingen en de gemeente Groningen.
In november 2024 is het Dollard Spirits event gehouden in de oude fabriek. Deze middag trok ongeveer 80 bezoekers.
In april 2025 is de evenementenruimte ingericht in samenwerking met onze partners. Dit maakt het mogelijk om evenementen en bijeenkomsten in de fabriek te huisvesten. Vanaf april hebben we een aantal evenementen gehad. De bezoekersaantallen liepen uiteen van 20 – 250 bezoekers per event.
Partners die hier een evenement organiseren worden uitgedaagd een koppeling met het thema *digitaal & innovatie* te maken.
Academie Minerva heeft haar graduation show in Niemeyer gehuisvest van 14 t/m 19 juni 2025. De tentoonstelling is opgezet met het thema "Art & Technology". Daarnaast huisvestte Niemeyer ook zeven sub-evenementen vanuit Minerva. Deze evenementen trokken samen ongeveer 550 bezoekers.

3. De stad

We willen dat Niemeyer een plek wordt vóór de stad. Vandaar dat we zowel inzetten op het kennismaken met elkaar als goede buur als het benutten van de tijdelijke ruimte. Voor de stad Groningen en de regio daaromheen zijn meerdere evenementen gehuisvest of georganiseerd in Niemeyer. Dit waren bekenden uit de stad, bijvoorbeeld uit het zakelijk netwerk, maar ook onbekenden. De evenementen lopen uiteen van rondleidingen tot trainingen en sportevenementen.



▲ Directeurendiner FC Groningen (november, 2024)



▲ Urban Trail Run (april, 2025)



▲ Graffitiworkshop tijdens de open dag (september, 2024)

Evenementen

Startpunt was de Open Dag die op 21 september 2024 ruim 4.500 bezoekers trok. Met de Open Dag werden de deuren voor het eerst geopend voor het publiek. Geïnteresseerden konden een kijkje nemen in het pand en de geschiedenis ervaren. Er werden meerdere activiteiten voor de bezoekers georganiseerd zoals urban sports en een clinic van Donar.

Tijdens Let's Gro op 8 en 9 november 2024 heeft Niemeyer drie rondleidingen door het gebouw gegeven. De verschillende rondleidingen werden goed bezocht. In totaal hebben ongeveer 225 mensen de rondleidingen bijgewoond.

Factsheet evenementen

Van September 2024 tot en met juli 2025 heft Niemeyer de deuren geopend voor:

- 16 Themabijeenkomsten met een digitaal thema, bezoekersaantallen uiteenlopend van 20 tot 250
- 10 Netwerkbijeenkomsten met partners.
- 17 Rondleidingen aan geïnteresseerden
- 55 Trainingen in de fabriek.
- 3 diners met partners in de fabriek.
- Noorderlicht Biënnale
- Minerva Graduation show.
- 1 sportevenement.
- 1 oldtimer rally.
- 1 Open Dag.

De ontwikkeldelen

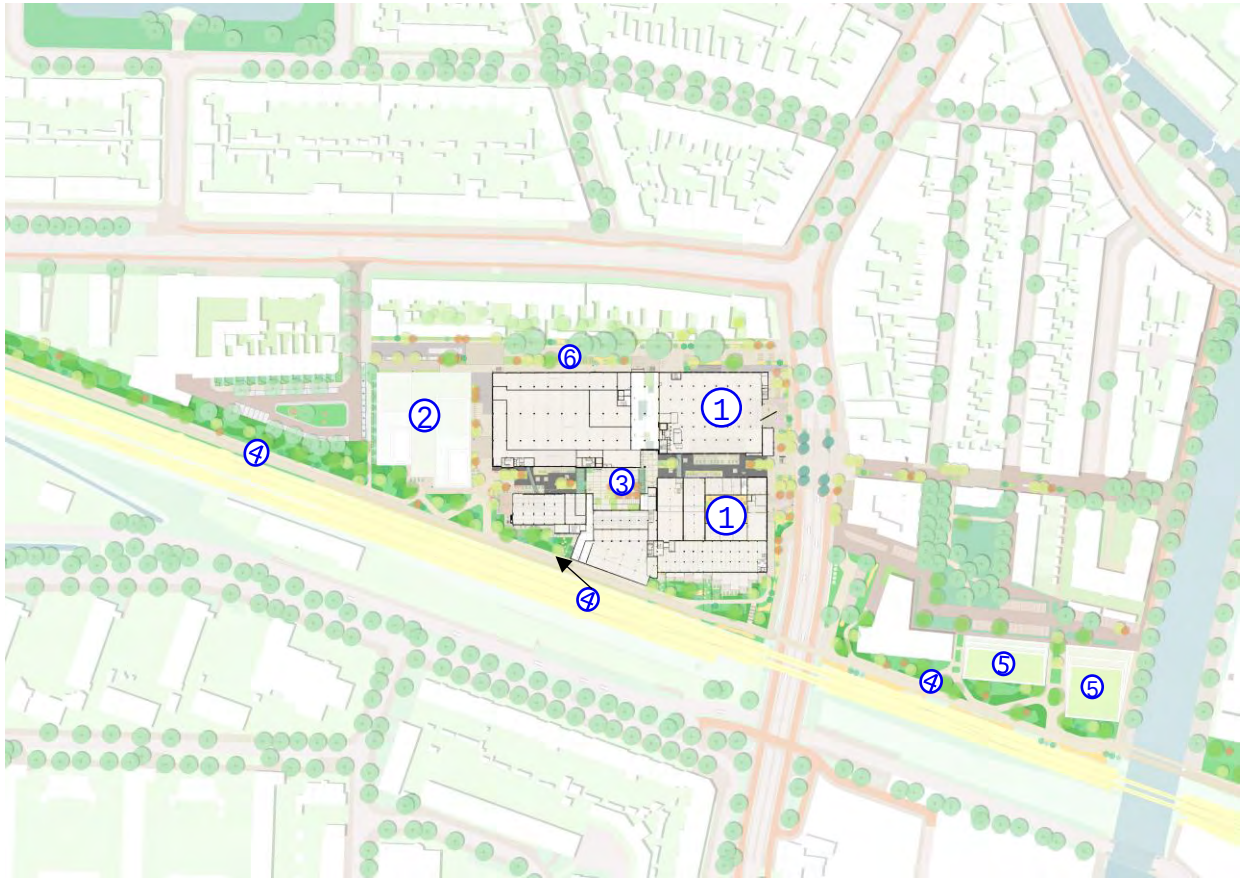
We beschrijven Dit doen we door drie centrale vragen te beantwoorden:

- Wat stond er in het vestigingskader?
- Wat hebben we opgehaald tijdens de participatiemomenten?
- Wat is er opgenomen in het ontwikkelkader?

Op de volgende pagina's zijn de uitwerkingen van de drie centrale vragen per ontwikkeldeel te zien. Op de afbeelding rechts zijn alle ontwikkeldelen weergegeven.

Legenda

1. Fabriek
2. Hotel
3. Industriestraat
4. Spoorpark
5. Wonen
6. Buurtstraat



Hotel

Vestigingskader:

In het Vestigingskader is beschreven dat naast de transformatie van twee bestaande fabrieksgebouwen er ook ruimte wordt gemaakt voor een nieuw volume met daarin een hotel.

- Het hotel draagt bij aan de dynamiek en sociale veiligheid van het terrein en sluit aan op de marktvraag en de stedenbouwkundige visie.
- Het programma bestaat uit circa 100–120 hotelkamers, met aanvullende congres- en horecafuncties en een kantoorfunctie erboven.
- De maximale omvang bedraagt 14.500 m² BVO (exclusief parkeren); parkeeroplossing (ca. 150 plaatsen / 5.000 m² BVO) wordt nog onderzocht.
- Inpassing in de omgeving is essentieel: het hotel sluit aan op de stedelijke context, het Spoorpark, de Industriestraat en het naastgelegen woonensemble.
- De maximale footprint is ca. 45,5 x 36,4 meter, de maximale hoogte bedraagt 50 meter (13–15 lagen).
- Er is een theoretisch laadvermogen van 23.000 m², maar binnen het vestigingskader is een maximum van 14.500 m² BVO vastgesteld.

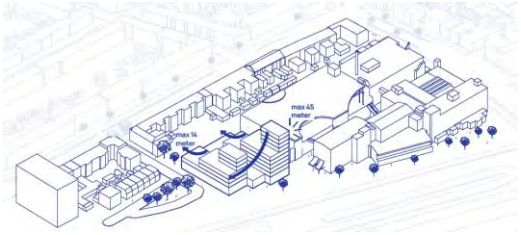
Participatieproces:

Tijdens het participatieproces is actief meegedacht over het hotel. Bewoners gaven aan het hotel liever niet te willen, maar dachten actief mee over de uitwerking vanuit het besef dat het onderdeel is van het vestigingskader.

- Zorgen over bouwmassa en bouwhoogte: massa te groot en past niet bij schaal van de buurt.
- Op basis van het nieuwe programma is er gerekend aan de bouwmassa wat resulteerde in 5 varianten. Op basis van deze varianten ontstond een voorkeur voor massastudie 5: deze variant geeft minder impact op de omgeving en behoudt beter het buurtkarakter.
- Zorgen over privacy en geluid: sterke wens om geen balkons, ramen of open verblijfsfuncties richting Peizerweg, Dorus Rijkersstraat en Piet Heinstraat te realiseren.
- Vrees voor overlast door verkeer en parkeren: zorgen over toename autobewegingen (gasten, taxi's, logistiek) en locatie van de parkeergarage.
- Behoefte aan aanvullende studies: o.a. wind-, licht- en geluidsstudies om effecten op leefkwaliteit inzichtelijk te maken.
- Wens voor buurtgerichte plintinvulling: voorstel om woningen of kleinschalige buurtfuncties op straatniveau toe te voegen.
- Wens voor natuurinclusief en duurzaam ontwerp.
- Wens voor een buffer die zorgt voor afscheiding tussen hotel en de buurt.



▲ Programmatische kameleon tussen fabriek en buurt: woningen



▲ Aftrappen van de bouwmassa richting de buurt

Ontwikkelkader:

De visie voor het hotel is in het ontwikkelkader verder uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met de aandachtspunten vanuit het participatieproces. Zo is er gedurende het proces gekozen voor een aanpassing in het hotelprogramma.

- Programmatische kameleon; het hotelprogramma zal bestaan uit diverse functies. Zowel in de bouwhoogte als de positie van functies zal gezocht worden naar aansluiting met de buurt.
- Materiaalkeuzes: één materiaal per volume, contrast tussen volumes en gebruik van accentkleuren.
- De bouwhoogte trapt af naar de buurt, het hoogteaccent ligt aan de spoorzijde. De hoogteaccenten zijn aan de buurtzijde 14 meter en aan de spoorzijde max. 45m.
- Functies: 120 – 140 hotelkamers in verschillende typen.
- De maximale omvang is teruggebracht naar circa 11.500 m² BVO.
- De nieuwbouw vormt een nieuwe tijdslaag voor Niemeyer. Alle nieuwe onderdelen bij elkaar vormen de nieuwe tijdslaag van Niemeyer.
- Het nieuwe hotel staat op het fabrieksterrein, en maakt onderdeel uit van het fabrieksensemble. De maatvoering sluit aan op de fabriek en omgeving.
- Er wordt ruimte geboden aan woningen die als buffer dienen richting de woonbuurt. Zo ontstaat een programmatische brug tussen de fabriek en de Piet Heinstraat. Dit is een grote aanpassing geweest, op basis van het Wvg is dit niet mogelijk. Vanwege de sterke wens vanuit de buurt is toch gekozen voor deze oplossing.

Woonensemble

Vestigingskader:

In het Vestigingskader is beschreven dat aan de Theodorus Niemeyerstraat een nieuw woonensemble komt op het voormalige parkeerterrein.

- Combinatie van laag- en hoogbouw met bouwhoogtes tot maximaal 50 meter.
- Gebouwen liggen minimaal 30 meter van het spoor (bouwgrens in de gebouwenveloppe).
- Heldere stedenbouwkundige structuur die aansluit op bestaande stedelijk grid en de buurt.
- Divers woonprogramma met levendige plint, gericht op interactie met de omgeving en mogelijk buurtgerichte of commerciële functies.
- Sterke relatie met Spoorpark en Badhuisplein als uitgangspunt voor oriëntatie en verblijfskwaliteit.



▲ Ontwerpprincipes Woonensemble

Participatieproces:

Tijdens het participatieproces kwamen een aantal thema's veel naar voren: zoals zorgen over bouwhoogte, zorgen over verkeer en zorgen over veiligheid.

- Zorgen over bouwhoogte: past niet bij schaal van de buurt; angst voor schaduw, windhinder en verlies van privacy.
- Voor de toekomstige bewoners van het woonensemble worden geen parkeerplekken voorzien. Hen wordt ook geen mogelijkheid geboden een parkeervergunning aan te vragen voor het parkeren in de Badstratenbuurt.
- Desondanks zorgen over verkeer en parkeren: vrees voor toenemende parkeerdruk ondanks beperking op parkeervergunningen; behoefte aan duidelijk verkeers- en parkeerplan.
- Zorgen over (sociale) veiligheid in de openbare ruimte.
- Zorgen over de verkeersveiligheid binnen de bestaande situatie. Met name bij de
- Behoefte aan aanvullende studies : o.a. geluid, wind- en zonlichtstudies om impact inzichtelijk te maken.
- Voorkeur voor divers woonprogramma: mix van sociale huur, koop en seniorenwoningen.
- Pleit voor vergroening: meer bomen en groene gevels voor betere aansluiting op het buurtkarakter.
- Het aantal parkeerplekken wat er nu is moet behouden blijven.

Ontwikkelkader:

In het ontwikkelkader zijn de uitgangspunten van het Woonensemble beschreven. Met de nieuwbouw op het voormalige parkeerterrein brengen we de levendigheid die deze plek ooit kenmerkte. We verbinden het terrein weer met de omliggende wijk en zorgen voor een mooie overgang naar het spoorpark.

- De combinatie van wonen en werken maakt dit project uniek. De nabijheid van de Niemeyerfabriek, die zich richt op digitale innovatie en (jong) talent, versterkt de verbinding tussen co-working en co-living.
- De ligging dichtbij centrum en station en de behoeftes van de doelgroepen sluiten aan bij de trend van autovrij wonen.
- Door het participatieproces is gekozen om het lagere gebouw te draaien zodat deze aftrapt naar de buurt. Dit is naar aanleiding van de dialoogsessie wonen besloten.
- Het gebouw wordt duurzaam ingericht met energiezuinige installaties en flexibele indelingen, zodat appartementen in de toekomst eenvoudig aangepast en/of samengevoegd kunnen worden.
- Het woonconcept: klein huis, groot wonen Dit concept draait om betaalbare, compacte meerkamerappartementen met een bandbreedte in oppervlakte van <50 m2 tot 100m2 GO. Dankzij functioneel ontwerp en slimme inrichting blijft het comfort behouden.
- De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor jongvolwassenen en young professionals in Groningen. Als resultaat van de participatie onderzoeken we daarnaast een verbreding in de doelgroepen, die ook het woonconcept 'klein huis, groot wonen' omarmen
- De nieuwbouw aan de Theodorus Niemeyerstraat maakt de Badstratenbuurt af en versterkt daar de stedelijke verbondenheid en de levendigheid. We repareren een stuk stad en maken de Badstratenbuurt af.
- Het assortiment aan te gebruiken materialen is gebaseerd op de directe omgeving en op het combineren van verschillende sferen.

Fabriek

Vestigingskader:

De voormalige Niemeyerfabriek wordt getransformeerd tot een open en dynamisch stedelijk ensemble waar bedrijvigheid, ontmoeting en innovatie samenkomen.

- De fabriek ontwikkelt zich tot een campus voor digitale en maatschappelijke vernieuwing en wordt 7 dagen per week beleefbaar.
- De programmering bestaat uit een mix van broedplaatsfuncties, publieksfuncties en kleinschalige bedrijvigheid, ingedeeld in vier ‘labs’ (Co-Lab, Meetup & Learn Lab, Tech Lab en Creator Lab).
- Een heldere publieke routing – het 'rondje Niemeyer' – verbindt de gebouwen en functies met elkaar.
- Negen ruimtelijke ingrepen, zoals een verbindingsbrug, een openbaar daklandschap en een nieuwe entree aan het park, zorgen voor toegankelijkheid, herkenbaarheid en verblijfskwaliteit.
- Toelating van huurders verloopt via een stroomschema, met nadruk op digitale transformatie, samenwerking en communityvorming.
- Beheer en exploitatie worden geborgd via Campus Groningen Management, waarbij huurders ook inhoudelijk bijdragen aan de ontwikkeling van de plek.



▲ Verbeelding Niemeyer terrein, beeld door Absent Matter, ontwerp door Studioninedots en Felixx

Participatieproces:

Tijdens het participatieproces is breed meegedacht over de nadere invulling en toekomst van de fabriek.

- Veel nieuwsgierigheid naar de programmering in de fabriek, wel de wens voor helderheid over functies, gebruikers en openingstijden.
- Enthousiasme over de vergroening en het openstellen van het terrein zodat het een functie krijgt.
- Zorgen over mogelijke overlast door horeca of grote evenementen, met name in de avonduren.
- Zorgen vanuit omliggende buurten over toename reuring en drukte door het openstellen van het fabrieksterrein.
- Behoefte aan buurtgerichte invulling, zoals een ontmoetingsplek, buurthuisfunctie, openbare toiletten of een stadswerkplaats.
- Behoefte aan transparantie en betrokkenheid bij invulling van de fabriek.



▲ Schetsontwerp fabrieksensemble

Ontwikkelkader:

In het ontwikkelkader wordt het fabrieksensemble omschreven als open en maximaal beleefbaar. Een plek om te werken en te ontmoeten. Het fabrieksensemble wordt gezien als eigen entiteit in de omgeving. Het ensemble bestaat uit zowel de bestaande fabrieksgebouwen als de nieuwbouw op het terrein.

- Niemeyer is er voor de stad. Het wordt een bestemming voor de stad, een verlengstuk van de publieke ruimte, met verblijfsplekken en een rijk aanbod voor bezoekers en gebruikers in de plinten.
- Hergebruik is een hoofddoelstelling. We versterken het industriële karakter door het opnieuw gebruiken van stelconplaten, het zagen in asfalt of het ontwerpen van een terrasruimte met bestaande betonklinkers.
- Een zichtbaar en beleefbaar (digitaal) programma, met o.a. horeca, sport, food & retail. Met programmaonderdelen die op de juiste momenten en plekken rust, reuring en ruis bevatten.
- Het programma wordt zo samengesteld dat de fabriek en het gebruik elkaar versterken en samen symbool staan voor het concept ‘Niemeyer opent’.
- De geplande functies op Niemeyer sluiten goed aan bij de bredere ambities van de stad Groningen. Niemeyer versterkt de vrijetijdseconomie omdat het uitnodigt tot verblijf, ontmoeting en beleving voor inwoners én bezoekers.
- Met de broedplaats willen we borgen dat er ruimte is voor start-ups, samenwerkingen en onderwijs. Zodra een start-up een scale-up wordt groeit het door naar de vierkante meters die zijn gereserveerd voor de ‘volwassen’ bedrijven.

Buurtstraat

Vestigingskader:

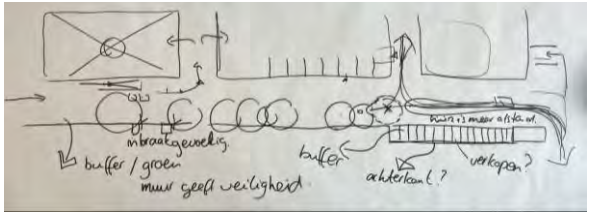
De Buurtstraat is één van de drie hoofdstructuren van het terrein, naast de Industriestraat en het Spoorpark.

- Verbindingsstraat met de bestaande woonbuurt aan de noordzijde.
- Kleinschalig en informeel straatprofiel, aansluitend op het bestaande stedelijk weefsel.
- Autoluw ingericht, met beperkt langsparkeren en nadruk op verblijfskwaliteit en ontmoeting.
- Behoud van bestaande bomen en toevoeging van groen en bloemrijk grasland.
- Gebruik van hergebruikte materialen (zoals stelconplaten) om het industriële karakter zichtbaar te houden.

Participatieproces:

Tijdens het participatieproces hebben bewoners helder aangegeven wat zij belangrijk vinden.

- Behouden van bestaande afscheiding (muur, schuren, groenstrook) richting Peizerweg; wens voor een veilige, groene buffer.
- Zorgen over vrachtverkeer door de Buurtstraat; verzoek om venstertijden voor laden/lossen i.v.m. geluid en veiligheid.
- Geen doorgaande (fiets)route door de Buurtstraat; bewoners vrezen verlies aan rust en veiligheid.
- Wens voor behoud en onderhoud van groen
- Wens voor maatwerk wat betreft bestaande garageboxen en realiseren van achterom.



▲ Schets dialoogsessie Buurtstraat (maart, 2025)

Ontwikkelkader:

- De Buurtstraat is een informele groene straat met voornamelijk fietsverkeer en een logistieke functie voor de verschillende gebouwen op het terrein.
- Aan de westkant een actief stukje straat direct grenzend aan de Dorus Rijkerstraat met de entree tot een hotel en ruimte voor logistiek, kiss ‘n ride en laden/lossen.
- In het midden een rustig stukje straat waar kleine werkruimtes direct toegang hebben tot de Buurtstraat. De aangrenzende plinten hebben een brede stoep en overgangszone. Hier is ruimte om een bankje of plantenpot buiten te zetten.
- Aan de oostzijde grenst de Buurtstraat aan de Paterswoldseweg. Hier komt een entree tot een fietsenkelder en de toegang tot een binnenstraat die de Buurtstraat intern verbindt met de Industriestraat.

Belangrijke wensen die meegenomen worden tijdens het verdere ontwerp zijn:

- Behoud groene buffer met bestaande bomen, erfafscheiding, zon en schaduw.
- Geen doorgaande route.
- Verbinding met de Paterswoldseweg niet uitnodigend vormgeven.
- Zo min mogelijk overlast van logistiek.

Industriestraat

Vestigingskader:

De Industriestraat is één van de drie hoofdstructuren van het terrein, naast de Buurstraat en het Spoorpark. De Industriestraat is geen apart onderdeel geweest van het participatieproces vanwege de interne ligging op het fabrieksterrein.

Participatieproces:

- Enthousiasme over de vergroening en het openstellen van het terrein zodat het een functie krijgt.

Ontwikkelkader:

- De Industriestraat is geen onderdeel van de hoofdverkeersruimtes in de buurt. Het wordt een interne straat met pleinen en een uitnodigende verblijfsruimte voor de voetganger.
- De industriestraat vormt het hart van het terrein, dit was vroeger zo en zal straks weer zo zijn.



▲ Verbeelding Niemeyer terrein, beeld door Absent Matter, ontwerp door Studioninedots en Felixx

Openbare ruimte

Spoorpark

Vestigingskader:

Het Spoorpark is één van de drie hoofdstructuren van het terrein, naast de Buurstraat en de Industriestraat.

- Het Spoorpark ligt langs het spoor aan de zuidzijde van het Niemeyerterrein.
- Het Spoorpark wordt een groene, openbare verblijfsruimte voor voetgangers en fietsers, langs het spoor.
- Het park vormt een doorgaande fiets- en wandelverbinding tussen station en Suikerzijde.
- De verbinding bestaat uit een reeks driehoekige parkscheggen, met een biodivers beplantingsconcept.
- Het groen in het Spoorpark biedt ruimte voor ontmoeting en verblijf, in samenhang met aangrenzende gebouwen.
- Het Spoorpark versterkt de groenstructuur en ecologische verbindingen binnen en buiten het terrein.

Participatieproces:

Tijdens het proces stond met name de komst van een doorgaande verbinding centraal. Mensen gaven aan niet te begrijpen waarom de verbinding nodig is en wilden graag weten waarom deze locatie gekozen is.

- Weerstand tegen doorgaande fietsroute: vrees voor hoge snelheid, drukte en verlies van rust en beschutting in de wijk.
- Zorgen over sociale veiligheid en overlast (geluid, privacy) bij openstelling van het gebied
- Wens voor behoud van bestaande groenstructuren.
- Waardering voor vergroening: mits deze bijdraagt aan beschutting, biodiversiteit en een veilige leefomgeving.
- Aandacht voor oversteek bij Peizerweg: deze wordt in de huidige situatie als gevaarlijk ervaren
- Wens voor een (groene) afscheiding tussen de fietsverbinding en de bestaande omgeving.

Ontwikkelkader:

Het Spoorpark is de ruggengraat van de ontwikkeling. Alle aangrenzende buurten zijn met groene routes verbonden met de parkruimte. De route moet een nieuwe verbinding tussen station en Suikerzijde vormen. Dit is nodig omdat hier 5.000 woningen bijgebouwd worden. Dit verhoogt de druk op bestaande fietsverbindingen. Ook de ontwikkelingen op het Niemeyer-terrein zorgen voor een grotere druk.

- Een continue groenidentiteit met bomen, beplanting en een groene parkloper
- Herkenbare driehoekige zaagtandruimtes met ruimte voor (buurt)programma in het groen
- Een recht ‘doorfietspad’ met daarnaast een (los) slingerend parkpad
- Verbindende pleinen waar mensen samenkomen en ontmoeten
- Een natuurlijke en geleidelijke overgang tussen gebouw en park
- Sterke relatie tussen gebouw- en parkprogramma,
- Adressen en voorkanten aan het Spoorpark.



Verbeelding Spoorpark, beeld door Absent Matter, ontwerp door Studioninedotsen Felixx ▲

Openbare ruimte

Piet Heinstraat / Dorus Rijkersstraat

Vestigingskader:

De Piet Heinstraat en Dorus Rijkersstraat vormen samen een belangrijke aansluiting op het Niemeyerterrein.

- Belangrijke ontsluitingsroute voor verkeer en toegang tot het Niemeyerterrein.
- Voorkeursroute voor logistiek verkeer via Dorus Rijkersstraat i.v.m. verkeersveiligheid.
- Inrichting sluit aan op de kleinschalige woonbuurt, met aandacht voor overgangen tussen privé en openbaar.
- Behoefte aan doordachte parkeeroplossing, om druk op omliggende straten te beperken.
- Ambitie voor een groene, veilige en hoogwaardige openbare ruimte, in samenhang met Spoorpark.



▲ Schets dialoogsessie (maart, 2025)

Participatieproces:

Tijdens het participatieproces zijn de bewoners van de Piet Heinstraat / Dorus Rijkersstraat nadrukkelijk betrokken.

- Behoud van beslotenheid en geborgenheid is cruciaal; vrees voor aantasting van het karakter van de buurt.
- Geen doorgaande route tussen Spoorpark en woonstraten; ontmoedig wandel- en fietsverkeer.
- Wens om bestaand groen te behouden, met name langs het spoor, als buffer tegen geluid en inkijk.
- Behoud van de bestaande speel- en verblijfsplek als buurtplek en behoefte aan meer kwalitatief groen richting voortuinen.
- Zorgen over toename van verkeersdruk en parkeeroverlast.
- Aandacht voor de kruising Peizerweg ter hoogte van de Dorus Rijkersstraat in verband met de verkeersveiligheid.



▲ Schetsontwerp in het ontwikkelkader

Ontwikkelkader:

In het ontwikkelkader worden de uitgangspunten voor het verdere ontwerp van de openbare ruimte beschreven.

- De parkeerplaatsen aan de Piet Heinstraat/Dorus Rijkersstraat en aan de Theodorus Niemeyerstraat blijven, maar worden opnieuw ingedeeld.
- De Piet Heinstraat zal een prettige, beschutte en besloten buurtplek blijven voor de huidige bewoners.
- De verkeersdruk in de Dorus Rijkerstraat neemt door de ontwikkeling van het Niemeyerterrein toe, maar blijft binnen acceptabele grenzen voor een woonstraat.
- Vrachtwagens en pakketdiensten rijden via de Dorus Rijkerstraat het terrein op en een tussenstraatje in.
- In het ontwikkelkader staan drie varianten, deze worden met bewoners verder uitgewerkt tot één variant.

Openbare ruimte

Badstratenbuurt

Vestigingskader:

De Badstratenbuurt ligt direct tegenover het Niemeyerterrein, aan de oostkant.

- Badhuisplein wordt versterkt als groen en autovrij buurtpark.
- Actieve relatie tussen de Badstratenbuurt en het woonensemble via het plein.
- Plint woonensemble krijgt buurtgerichte functies en levendige inrichting.
- Verbindingen zijn groen, veilig en gericht op langzaam verkeer, met oog voor sociale veiligheid.

Participatieproces:

Tijdens het participatieproces hebben bewoners helder aangegeven wat zij belangrijk vinden.

- Zorg over toename parkeerdruk, verkeers(on)veiligheid en sociale veiligheid
- Wens voor levendige plint met buurtfuncties aan het Badhuisplein (geen blinde gevels).
- Behoefte aan meer groen en verblijfskwaliteit op het plein en tussen straat en gebouw.
- Zorgen over parkeerdruk rondom het woonensemble ondanks het vergunningsbeleid in zone A.

Ontwikkelkader:

Aan de noordzijde heeft het woonensemble een adres aan het parkje aan de Theodorus Niemeyerstraat. Met het nieuwe bouwvolume worden nieuwe adressen en voorkanten gerealiseerd aan deze centrale openbare ruimte van de Badstratenbuurt.

- Aan de zuidzijde grenst het woonensemble aan het spoorpark. Hier wordt de gebouwplint met woonprogramma door middel van een zachte en subtiele overgang naar het spoorpark groen ingepast
- De openbare ruimte die nu ten zuiden van het plot ligt wordt geïntegreerd in het Spoorpark. Zo borgen we de sociale veiligheid in het gebied en voegen we verblijfskwaliteit toe.
- De parkeerplekken aan de oostzijde van de Theodorus Niemeyerstraat (momenteel bereikbaar via de Marwixkade) worden opgenomen in de verkeersstructuur van de gehele Theodorus Niemeyerstraat.
- Door het verdwijnen van het voormalige parkeerterrein van de Niemeyerfabriek, wordt naar verwachting de toekomstige verkeersdruk op de Theodorus Niemeyer-straat lager.
- We maken gedeelde ruimtes waar de wijk en het Spoorpark samenkomen – een kruispunt van wonen, ontmoeten en beleven.
- Onderzoek naar verkeersveiligheid voor het stuk voor de Plus langs en de fietstunnel op de Paterswoldseweg.



▲ Schetsontwerp openbare ruimte Badstratenbuurt door Felixx

Verkeer & mobiliteit

Vestigingskader:

De verschillende ontwikkeldelen hebben invloed op de verkeersbewegingen op en rondom Niemeyer.

- Het terrein wordt primair ingericht als voetgangersgebied met ruimte voor langzaam verkeer; auto's zijn ondergeschikt.
- Fiets- en wandelroutes verbinden het terrein met het Station, de Suikerzijde en omliggende buurten.
- Dorus Rijkersstraat is voorkeursontsluiting voor autoverkeer en logistiek, vanwege verkeersveiligheid en beperkt ruimtebeslag
- Parkeren langs de Buurtstraat en inpandig bij hotel en onderzoek voor inpandig bij woonensemble.
- STOMP-principe is leidend (Stappen – Trappen – Openbaar vervoer – Moility as a service – Particuliere auto).
- Niemeyer ligt in parkeerzone A.

Participatieproces:

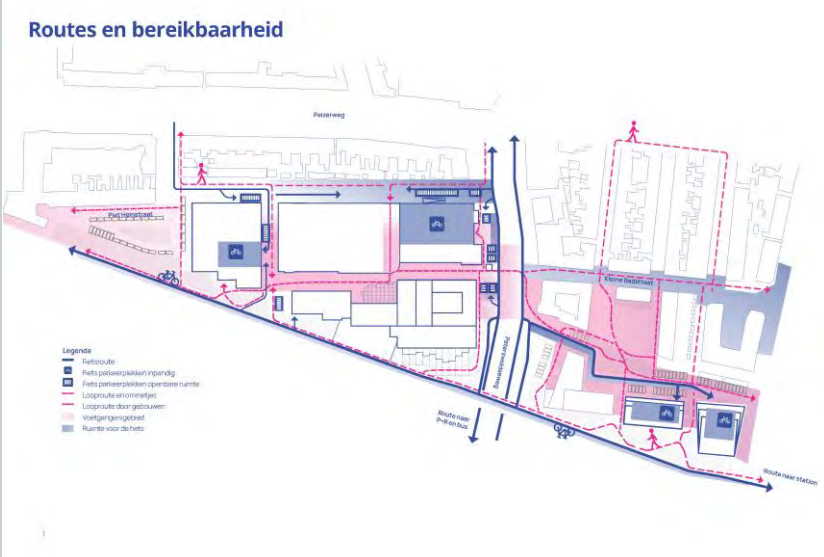
Het thema Verkeer is veelvuldig teruggekomen in het participatieproces.

- Zorgen over toename verkeersdruk en geluidsoverlast, vooral door logistiek verkeer (vrachtwagens, taxi's) rondom fabriek en hotel.
- Wens voor venstertijden voor laden en lossen om overlast in vroege ochtend en schoolspits te voorkomen.
- Bezwaren tegen doorgaande fiets- en wandelroutes door woonstraten.
- Behoefte aan duidelijke informatie over verkeersstromen, routing en parkeercapaciteit.
- Wens om doorgaand verkeer van en naar het fabrieksterrein te ontmoedigen via inrichting en routing van de openbare ruimte.

Ontwikkelkader:

We zetten in op het realiseren van een gebied waarin voetgangers en fietsers voorrang hebben en waarbij logistiek, autoverkeer en parkeren voor fietsers op een vanzelfsprekende manier zijn georganiseerd.

- Het verbeteren en verbinden van bestaande routes én het toevoegen van nieuwe routes aan het stedelijk netwerk.
- Extra aandacht besteden we aan verkeersveiligheid. Voetgangers en fietsers krijgen ruim baan via brede en waar nodig, gescheiden paden in het park.
- Voor brandweer en andere nood- en hulpdiensten zijn beide terreinen goed bereikbaar. Op het Niemeyer terrein is voldoende ruimte voor obstakelvrije aanvalsroutes tussen en rond de gebouwen.
- Parkeren in een gebouwde voorziening binnen het hotelvolume.
- Het Niemeyerterrein is autovrij en parkeren op maaiveld is niet toegestaan. Er zijn uitzonderingen voor mindervaliden en kiss-and-ride.
- Realiseren van een gebied waarin voetgangers en fietsers voorrang hebben en waarbij logistiek, autoverkeer en parkeren op een vanzelfsprekende manier zijn georganiseerd.



▲ **Mobiliteitsraamwerk: Fiets, voetganger en parkeren.**

Vervolg na het ontwikkelkader

Na het opleveren van het Ontwikkelkader worden de verschillende ontwikkeldelen verder ontworpen. Zie de indicatieve planning. Deze geeft weer hoe de ontwerpprocessen verder zullen verlopen. Tijdens het ontwerpproces worden keuzes gemaakt over:

- Concrete programmering
- Uitwerking van de bouwmassa's
- Onderzoeken naar wind, zon, geluid
- Materiaalbeslissingen en duurzaamheid

Procedures en vergunningen

Het ontwikkelkader wordt vastgesteld door de gemeente. Als de gemeenteraad akkoord is met de visie zoals deze beschreven is, kan er worden gestart met de ruimtelijke procedures. Op het besluit van de gemeenteraad is geen formeel bezwaar mogelijk. Het besluit betekent niet dat er begonnen mag worden met de bouw. Dit kan pas na het doorlopen van de ruimtelijke procedures.

De vergunningsfase is de fase waarin beroep en bezwaar mogelijk is op de aanvraag van een omgevingsvergunning. Na het aanvragen en beoordelen van de aanvraag, wordt de vergunning 6 weken ter inzage gelegd voor deze formele bezwaarprocedure.

Er bestaan twee soorten Omgevingsvergunningen: De binnenplanse omgevingsvergunning (OPA) en buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA). De OPA past binnen de huidige bestemming. De BOPA niet. De verschillende ontwikkeldelen worden apart ontworpen en de vergunning wordt apart aangevraagd. In de planning hiernaast is per ontwikkeldeel aangegeven hoe de ontwerp en vergunningsfase verder doorlopen zal worden.

Naast de vergunningen wordt ook een Omgevingsprogramma opgesteld. De gemeente werkt in een Omgevingsprogramma beleid uit over zowel het ontwikkelen, gebruiken als het beschermen van de fysieke leefomgeving.

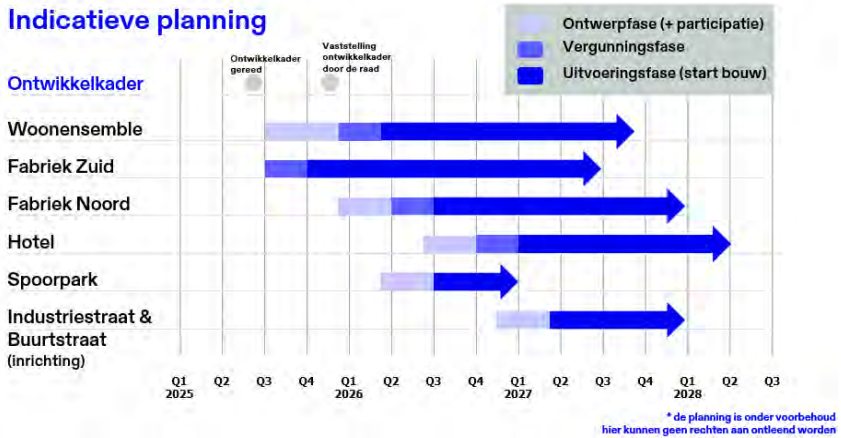
In een omgevingsprogramma formuleert het college van burgemeester en wethouders concrete maatregelen die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving de vergunningen toch verleend moeten worden. Het omgevingsprogramma wordt ter inzage gelegd, tijdens deze termijn kunnen er zienswijzen worden ingediend.

Participatie na het ontwikkelkader

In de participatiestrategie zijn drie fasen omschreven. Fase 1 is met het opleveren van het Ontwikkelkader afgerond.
Na het ontwikkelkader start fase 2.
In deze fase staat het versterken van eigenaarschap bij de buurt en toekomstig gebruikers centraal. Belangrijk vertrekpunt van onze strategie is dat we niet alleen willen ophalen, maar ook brengen. We gaan verder met gebruikmaken van de tijdelijkheid voor evenementen en plannen (participatie)bijeenkomsten. We koppelen dit aan de specifieke onderdelen en (B)OPA's.

Tijdens het verdere ontwerpproces wordt de buurt meegenomen in de planvorming. We laten zien wat we ontworpen hebben en vragen hier mening of advies. De kaders, mate van invloed en intensiteit van de participatie zal verschillen per onderdeel. Dit proces wordt verder omschreven in het participatieplan voor fase 2. het tijdspad voor het ontwerp is per onderdeel in de indicatieve planning te lezen. Dit is een vervolg op het participatieplan die in januari 2025 verscheen.

Indicatieve planning



* de planning is onder voorbehoud
hier kunnen geen rechten aan ontleend worden