

PARTICIPATIEPLAN ONTWIKKELKADER

NIEMEYER



Januari 2025

INHOUD

1. Inleiding	3
2. Doel participatie	4
3. Stakeholders / doelgroepen.....	5
De buurt.....	5
De gebruikers	10
De stad.....	10
4. Ruimte voor participatie	11
Participatieniveau.....	11
Kaders: Niemeyer open.....	12
5. Middelen	16
Communicatiemiddelen (meeweten)	16
Participatiemiddelen (meedenken)	16
6. Planning en fasering	18
Bijlagen	19

1. INLEIDING

Er is een bijzondere plek middenin de stad. Een fabrieksterrein dat al 200 jaar onderdeel is van de collectieve geschiedenis van Groningen. Nu opent het zijn poorten. Voor iedereen.

De Niemeyer-fabriek, al jaren een icoon in de stad Groningen, staat aan de vooravond van een ontwikkeling. Met de aankoop van Niemeyer door MWPO in de zomer van 2024 is er groen licht om de voormalige tabaksfabriek te transformeren tot inspirerende werk-, studie- en ontmoetingsplek. Het fabrieksterrein dat al 200 jaar onderdeel is van de collectieve geschiedenis van Groningen wordt een open en toegankelijk terrein. Het moet een levendige broedplaats worden voor bedrijven in de digitale sector, onderwijsinstellingen en cultuur. Deze unieke omgeving biedt niet alleen flexibele werk- en kantoorruimtes, maar ook een dynamische mix van creativiteit, technologie en samenwerking. Het Niemeyer terrein heeft de potentie om opnieuw van grote betekenis te zijn voor de stad én regio. Als belangrijke plek voor maatschappelijke en economische vernieuwing, waarbij digitale transformatie en haar impact op de wereld van morgen centraal staat. Digitaal is het verbindende thema.

Deze ambitie staat omschreven in het **vestigingskader**. Het vestigingskader is géén definitieve uitwerking van hoe Niemeyer eruit komt te zien. Het is een uitwerking van de plannen op hoofdlijnen. De hoofdlijnen gaan over de programmatische -, stedenbouwkundige- en landschappelijke visie. Daarnaast staat in het vestigingskader de participatiestrategie en het proces rondom de cultuurhistorische waarde van de fabriek. De volgende stap is het toewerken naar een ontwikkelkader. In het **ontwikkelkader** worden de plannen concreter. Een zorgvuldig participatieproces is daar onderdeel van. Dit komt samen met de ambitie om van Niemeyer een plek in Groningen te maken waar we open staan voor nieuwe ideeën, van zowel de buurt, de gebruikers als de stad.

Het doel van dit participatieplan is om duidelijk te beschrijven wat we met behulp van participatie willen bereiken en wie we willen betrekken, hoe we mensen betrekken en op welke momenten. Een belangrijk onderdeel hierin is om transparant te zijn in de mate van invloed: welke kaders liggen vast en welke nog niet?

Dit participatieplan is onderdeel van Fase 1 – Planvorming uit het vestigingskader en beschrijft de beoogde participatie in de **periode december 2024 t/m maart 2025**. De communicatieaanpak wordt uitgewerkt in een separaat communicatieplan. De voor de participatie relevante communicatie instrumenten staan opgenomen in hoofdstuk 4.

“De Niemeyerfabriek heeft een belangrijke plek in de historie van Groningen. Wij willen de oude fabriek ontwikkelen tot een campus met blijvende impact. Een plek waar Groningers samenwerken aan de toekomst.”

- MWPO & Campus Groningen

2. DOEL PARTICIPATIE

Niemeyer. Open: Niemeyer moet een plek van de buurt, gebruikers én de stad worden. De doelstellingen van de participatie om hier aan bij te dragen zijn:

- We bouwen aan de basis voor de **community** van en rondom Niemeyer
We zetten in op community building door middel van placemaking: waar we kunnen gebruiken we de tijdelijkheid om samen dingen te doen. Hierdoor leren gebruikers, buurt en stad de plek en elkaar alvast kennen. We praten zo ook over verlangens: wat moet en kan Niemeyer voor plek zijn?
- We bouwen aan **eigenaarschap**, zowel van buurt, gebruikers, als stad:
We zetten in op het benutten van kennis en kunde van de buurt, gebruikers en de stad om zo betere plannen te maken die aansluiten bij de behoeften en zorgen die er zijn.
- We blijven werken aan **draagvlak** voor de ontwikkeling:
We streven ernaar dat Niemeyer een plek wordt en blijft van de buurt en de stad. De participatie tijdens het proces wordt vastgelegd in een participatieverslag dat onderdeel is van het ontwikkelkader.
- We zorgen voor heldere en (digitaal) toegankelijke **informatie**:
We willen zorgen voor duidelijke en toegankelijke informatie en communicatie over de ontwikkeling van Niemeyer zodat iedereen die geïnteresseerd is in de ontwikkeling hiervan op de hoogte kan blijven.

3. STAKEHOLDERS / DOELGROEPEN

DE BUURT

Dit zijn de (direct) omwonenden die betrokken zijn bij de ontwikkeling die bij Niemeyer gaat plaatsvinden. Dit zijn de naaste burens van de Piet Heinstraat, Dorus Rijkersstraat en Peizerweg. En verder omwonenden van de omliggende buurten Badstratenbuurt, Grunobuurt, Laanhuizen en Zeeheldenbuurt. Daarbij gaat het niet alleen over het ophalen van behoeften, ideeën en zorgen, maar ook het zoeken naar de mogelijkheden die Niemeyer kan bieden voor de buurt.



Figuur 1: buurtenkaart

DATA OVER DE BUURT

In het participatieplan ligt de focus op de Badstratenbuurt, Grunobuurt, Laanhuizen en Zeeheldenbuurt (zie figuur 1). Voor deze wijken hebben we gekeken naar de beschikbare CBS data en het Kompas van Groningen (<https://basismonitor-groningen.nl/kompasvangroningen>). Het Kompas van Groningen kijkt op basis van objectieve en subjectieve data naar 45 wijken in de gemeente Groningen. Jaarlijks wordt dit kompas bijgewerkt op basis van objectieve data van de gemeente en de Wijkenquête voor subjectieve gegevens waardoor het een redelijk actueel beeld geeft van de wijken in de stad Groningen. Door middel van dit kompas wordt een beeld per wijk geschetst hoe het zich

positioneert ten opzichte van de andere wijken in de Groningen op basis van vier thema's: samenstelling, kwaliteit fysieke leefomgeving, kwaliteit sociale leefomgeving en kwaliteit van leven.

Er zijn een aantal punten die opvallen in de CBS data over deze buurten:

- In de Badstratenbuurt zien we de oudste woningen terug (<1900). In de Zeeheldenbuurt zien we voornamelijk woningen die gebouwd zijn tussen 1900 en 1950. Ten zuiden van het spoor zien we nieuwere woningen met onder andere de nieuwbouwontwikkelingen in de Grunobuurt.
- In de omliggende buurten is de gemiddelde leeftijd laag. Er wonen relatief veel inwoners in de leeftijdscategorieën 15-25 jaar en 25-45 jaar. Dit zijn veel studenten en relatief weinig kinderen. Zeker in de Zeeheldenbuurt wonen opvallend veel inwoners in de leeftijdscategorie 15-25 jaar.
- In de omliggende buurten zien we veel eenpersoonshuishoudens, dit zijn huishoudens bestaande uit één inwoner. Studentenhuzen worden ook gezien als eenpersoonshuishoudens, wat ook het hoge aandeel in de Zeeheldenbuurt verklaart.
- In de omliggende buurten ligt de gemiddelde huishoudensgrootte lager dan het gemiddelde in Nederland. Dit is te herleiden aan het lage aandeel gezinnen met kinderen en het hoge aandeel eenpersoonshuishoudens.
- In de omliggende buurten wonen relatief weinig mensen met een migratieachtergrond.

Vanuit het Kompas van Groningen komen een aantal thema's naar voren die mogelijk relevant zijn voor de ontwikkeling van Niemeyer:

- Op het gebied van openbare ruimte scoort de Badstratenbuurt-Zeeheldenbuurt onder het stedelijk gemiddelde. Vooral op het gebied van onderhoud en verloedering scoort de wijk ongunstig. Parkeerplekken zijn in alle vier omliggende wijken schaars. Alle wijken scoren slecht op het gebied van parkeerdruk in vergelijking met de rest van Groningen.
- In alle vier omliggende wijken zijn ten opzichte van het gemeentelijke gemiddelde minder mensen actief in de buurt, helpen burens of zijn mantelzorger.
- Kijkend naar de voorzieningen scoren alle wijken negatief op de maatschappelijke voorzieningen volgens de Wijkenquête. Dit heeft in de Badstraten en Zeeheldenbuurt te maken met het ontbreken van binnensport, nabije medische zorg, zoals huis- en tandarts, apotheek, fysiotherapie, sociaal maatschappelijke ondersteuning en Buitenschoolse Opvang (BSO). Voor Laanhuizen en Grunobuurt zien we een negatieve score op dezelfde punten omtrent binnensport, medische zorg en ondersteuning, maar is er daar geen negatieve score op de BSO. Wel wordt hier een bibliotheek gemist.

GESPREKKEN MET DE BUURT

In aanvulling op de data zijn we met een verrijdbare keet de wijken in gegaan. Op 4, 6, 11 en 12 december hebben we een dagdeel in de vier wijken gestaan om in gesprek te gaan met wijkbewoners. We hebben deze momenten benut om met wijkbewoners te spreken over de ontwikkeling van Niemeyer, wat dit voor hen kan betekenen en wat voor hen belangrijke thema's uit de buurt zijn. Daarnaast zijn we op verschillende momenten in december 2024 en januari 2025 in gesprek gegaan met de buurtverenigingen en/of wijkraden van de Badstratenbuurt, de Zeeheldenbuurt en de Grunobuurt.

De volgende aandachtspunten zijn uit de gesprekken met de buurt naar voren gekomen:

- **Algemeen**

Bewoners zijn over het algemeen positief over de herbestemming van de Niemeyer fabriek, en de openstelling van het terrein. De openstelling van het terrein wordt gewaardeerd door het open karakter en de toevoeging van groen. Bewoners benoemen vaak de historie en zijn blij dat de fabriek en naam van Niemeyer bewaard blijven. De bewoners hebben verder veel wensen voor de programmatische invulling van de fabriek. Dit is een breed pakket van studie, werk- en flexplekken tot ateliers en van vergaderruimtes tot ruimtes voor workshops en dans- en of muzieklessen. De programmatische verdeling binnen de fabriek ligt vast, maar de invulling ligt nog open. Daarover willen veel bewoners meedenken.

De betrokkenheid van de buurt is groot. De opkomst bij de open dag, evenementen en meedenkmomenten is hoog. We horen bij alle buurten zorgen over overlast. In eerste instantie in verband met de bouwwerkzaamheden. Na de opening zijn geluidsoverlast, parkeerdruk en verkeersoverlast vaak genoemde zorgen, waarbij in het bijzonder het hotel wordt genoemd.

- **Zeeheldenbuurt**

De Niemeyer fabriek ligt in de Zeeheldenbuurt. De wijk heeft een wijkraad en de updates worden gegeven via de buurtsite www.zeeheldenbuurt.nl. De Zeeheldenbuurt huisvest ook de naaste bureaus van de Piet Heinstraat, Dorus Rijkersstraat en Peizerweg. De betrokkenheid vanuit de Zeeheldenbuurt is hoog.

Het pleintje achter de Niemeyer fabriek wordt gekenschetst door de omwonenden als een knus, veilig en beschutte leef- en woonomgeving, waar veilig kan worden buiten gespeeld en de sociale cohesie hoog is. De bewoners aan de Piet Heinstraat en de Dorus Rijkersstraat zien de komst van de nieuwe invulling van Niemeyer met wantrouwen tegemoet. Zij geven aan dat ze niet zitten te wachten op reuring, doorlopende routes over en langs het Niemeyer terrein en met name de komst van een hotel en de hoogte van het hotel. Op dit moment is het enige verkeer dat in de straat komt bestemmingsverkeer. De bewoners aan de Peizerweg die met hun tuinen

grenzen aan de beoogde Buurtstraat hebben zich vooral uitgesproken over de veiligheid in de Buurtstraat, de mogelijke geluidsoverlast en de erfafscheiding tussen Niemeyer en hun tuinen.

Naast de Piet Heinstraat en de Dorus Rijkersstraat is ook de betrokkenheid van de VvE Admiraal belangrijk. Dit is de grootste VvE van de Zeeheldenbuurt en omvat de flatgebouwen aan de achterkant van Niemeyer (Peizerweg 68 t/m 70). Dit zijn ongeveer 90 adressen in totaal. De VvE wordt geraakt door de plannen voor het spoorpark dat gepland is om langs deze woningen te lopen. Er wordt genoemd dat men vreest voor geluidsoverlast, aangezien er ook al geluidsoverlast wordt ervaren van evenementen op het Suikerterrein of het Stadspark. Daarnaast kijkt een groot gedeelte van de VvE uit op de Niemeyerfabriek. Ook zijn de garageboxen en de achteringen te bereiken via de Piet Heinstraat.

Belangrijke thema's vanuit de bredere Zeeheldenbuurt zijn parkeren, mobiliteit en ontsluiting. Overstijgend zijn er vanuit de wijk zorgen over de impact die de ontwikkeling van Niemeyer gaat hebben op de directe leefomgeving. Dit raakt specifiek aan de invulling van de fabriek (met name horeca en de daarbij genoemde geluidsoverlast), het hotel (de hoogte, uitstraling en verkeersbewegingen), de Buurtstraat (die grenst rechtstreeks aan de tuinen van de burens) en het Spoorpark (de route wordt openbaar terrein, waar dit nu is afgesloten).

- **Badstratenbuurt**

De Badstratenbuurt is een kleine buurt tegenover de Niemeyer fabriek. Het ligt ook gedeeltelijk aan de Theodorus Niemeyerstraat. Ze hebben een actieve Buurtvereniging Badstraten die vergadert in het Badhuis, met eigen website www.badstratenbuurt.nl. De betrokkenheid uit de buurt is hoog. Er zijn vanuit de herontwikkeling van de Paterswoldseweg en de 'Zwarte Doos' op de hoek minder goede ervaringen op het gebied van overlast en participatie. Deze ervaring zien wij als aandachtspunt voor de ontwikkeling van Niemeyer.

Belangrijke thema's vanuit deze buurt zijn het wonen, de sociale veiligheid en de verkeersveiligheid. De Badstratenbuurt wordt vooral geraakt door het plan van het woonensemble. Deze wordt volledig in de Badstratenbuurt gebouwd. De buurt vreest hierdoor voor parkeerproblemen, een grotere verkeersonveiligheid voor de fabriek en rondom de supermarkt en de hoogte van het woongebouw. Daarnaast wordt aandacht gevraagd voor de leefbaarheid en levendigheid van de plint van het woonensemble. De sociale veiligheid van de route van het station naar de Paterswoldseweg wordt nu als laag ervaren. De vrees is dat dit verslechterd door de toekomstige ontwikkelingen van het woonensemble en het Spoorpark.

- **Grunobuurt**

De Grunobuurt ligt dichtbij Niemeyer, het noordelijke deel van deze wijk (het Nelfterrein) is in de afgelopen twintig jaar volledig vernieuwd en dit zal de komende jaren blijven gebeuren. De wijk heeft een actieve wijkraad, op www.grunobuurt.nl worden updates rondom de wijk (en omliggende wijken) gedeeld.

De betrokkenheid vanuit deze buurt is vooralsnog minder hoog in vergelijking met de Zeeheldenbuurt en de Badstratenbuurt. Mogelijk doordat deze buurt niet direct grenst aan het ontwikkelgebied van Niemeyer, waar het spoor een barrière vormt. De nieuw toe te voegen faciliteiten worden benoemd als kans voor de buurtbewoners. Daarnaast raakt de ontwikkeling van het woonensemble de ontwikkeling op het Nelfterrein.

- **Laanhuizen**

Laanhuizen ligt aan de andere kant van het spoor en zijn de 'overburen'. De belangrijkste straat voor de ontwikkeling van Niemeyer is de Koeriersterweg. De wijk heeft op dit moment geen Wijkraad. De betrokkenheid vanuit de buurt is vooralsnog lager dan bij de andere buurten. Mogelijk komt dit ook door het ontbreken van een wijkraad in deze wijk. Ook voor deze buurt geldt dat deze niet direct grenst aan het ontwikkelgebied van Niemeyer, waar het spoor een barrière vormt.

Voor de buurt Laanhuizen is het grootste belang het aangezicht vanaf de Koeriersterweg. Daarnaast benoemen bewoners eventuele overlast tijdens de bouw en de hoge parkeerdruk. Het toevoegen van nieuwe faciliteiten in de fabriek wordt door de bewoners die we gesproken hebben als toevoeging gezien voor Laanhuizen.

- Tot slot benoemen we nog twee stakeholders die aandacht vragen in de participatieaanpak:

- De Coop Lubbers Groningen aan de Paterswoldseweg. Zij worden ook geraakt door de ontwikkelingen bij Niemeyer want food/retail maakt onderdeel uit van de beoogde invulling van de Niemeyer fabriek. Daarnaast kijkt de supermarkt uit op de Niemeyerfabriek en zullen de aanwonenden van het woonensemble voor de Coop langskomen om hun huizen te bereiken.
- Oud werknemers (zowel uit de buurt als stad). Deze groep is nog steeds zeer betrokken bij de fabriek. Ze hebben er vaak jaren gewerkt en geven aan dat het werken in de fabriek onderdeel van hun leven is geworden. Vanuit dit verleden zijn ze zeer geïnteresseerd in wat er met de fabriek gaat gebeuren en bereid om mee te denken en verhalen te delen over de geschiedenis.

DE GEBRUIKERS

Dit zijn de toekomstige huurders. Deze hebben een zakelijke betrokkenheid en sluiten een contract met MWPO als verhurende partij. Binnen de programmering voor Niemeyer zoals in het vestigingskader beschreven is, is het grootste deel bedoelt voor huisvesting van bedrijven uit de digitale sector. Zij zijn de belangrijkste stakeholder binnen de Niemeyer-community. Naast de digitale sector vallen ook de andere programma's onder deze stakeholdersgroep. Dit zijn de bedrijven binnen de culturele sector, kennisinstellingen, leisure en food/retail. Deze groepen samen zijn de basis voor de community binnen Niemeyer.

NB: De zakelijke gebruikers maken geen onderdeel uit van de aanpak van dit participatieplan. MWPO en Campus Groningen organiseren verschillende sessies met de beoogde doelgroep om het verhaal van Niemeyer te delen en ideeën uit te wisselen.

DE STAD

Hierbij gaat het om de bekenden, de stadgers die graag meedenken en weten hoe ze dat kunnen doen, maar ook om de onbekenden. Die laatste categorie zijn de stadgers die zich niet (als eerste) geroepen voelen. Als we werken aan een plek voor dé stad, moeten we inzetten op beiden. In de Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte (<https://gemeente.groningen.nl/leefkwaliteit-openbare-ruimte>) is de ambitie vastgelegd om van Niemeyer de vierde iconische plek in de stad te maken, na de Aweg, Eikenlaan en Stationsweg.

Op 21 september hebben we voor het eerst de deuren voor publiek geopend tijdens de open dag. We hebben 4.500 bezoekers mogen verwelkomen in de fabriek. Voor veel aanwezigen was dit de eerste ontmoeting met Niemeyer. Buurt, toekomstig gebruikers maar ook de 'onbekenden' uit de stad waren aanwezig en konden de eerste plannen uit het vestigingskader zien. Tijdens deze dag zijn de eerste contactgegevens opgehaald, hebben we gesprekken gehad met de aanwezigen en konden mensen hun eerste reacties meegeven.

NB: De nadruk van de participatie in de fase t/m maart 2025 ligt op de buurtbewoners. Uiteraard worden reacties van overige geïnteresseerden meegenomen, maar de focus ligt niet op stadsbrede participatie in deze fase.

4. RUIMTE VOOR PARTICIPATIE

Een belangrijk onderdeel van het participatieplan is om helder te zijn over de ruimte voor participatie en de mate van invloed die stakeholders hebben. Hiervoor maken we gebruik van de participatieladder die vier niveaus van participatie kent.

Ook vatten we in dit participatieplan de kaders samen die vastgelegd zijn door MWPO en/of de gemeente Groningen. In aanvulling hierop zijn in de bijlage kaarten opgenomen uit het vestigingskader met de kaders voor zowel buurtschaal als het landschappelijk raamwerk. Hierbinnen kan geparticipeerd worden door bewoners en betrokkenen. De kaders zelf zijn vastgelegd in het vestigingskader en voor sommige onderdelen in (beleids)kaders of brieven van de gemeente Groningen. Daar waar dit het geval is, staat dit bij het betreffende onderdeel vermeld.

PARTICIPATIENIVEAU

In de periode december 2024 t/m maart 2025 bij de totstandkoming van het Ontwikkelkader is gekozen voor het participatieniveau **meeweten** en **meedenken** (zie Tabel 1). Dit betekent dat alle stakeholders worden geïnformeerd, gevraagd wordt wat zij van het projecten vinden en zij gevraagd en ongevraagd advies over de ontwikkeling kunnen geven. MWPO beslist over de toepassing van de adviezen en vraagt zelf toestemming voor de plannen aan de gemeente door de vaststelling van het ontwikkelkader.

Participatieniveau	Participatieladder	Invloedssfeer
Meeweten	Informereren	De stakeholder wordt geïnformeerd over (onderdelen van) het project
Meedenken	Raadplegen	De stakeholder wordt gevraagd wat zij van (onderdelen van) het project vinden en geven bijvoorbeeld verbetersuggesties
	Adviseren	De stakeholder geeft gevraagd en ongevraagd advies over (onderdelen van) het project
Meedoen	Coproduceren	De stakeholder ontwerpt, maakt of bedenkt oplossingen of processen voor (onderdelen van) het project samen met de projectleiding. De beslissingsbevoegdheid ligt bij de projectleiding
Meebeslissen	Meebeslissen	De stakeholder heeft, aanvullend op het vorige niveau, ook beslissingsbevoegdheid op (onderdelen van) het project

Tabel 1: Participatiekader

KADERS: NIEMEYER OPEN

Vestigingskader. Het vestigingskader is géén definitieve uitwerking van hoe Niemeyer eruit komt te zien. Het is een uitwerking van de plannen op hoofdlijnen. De hoofdlijnen gaan over de programmatische -, stedenbouwkundige- en landschappelijke visie. Daarnaast staat in het vestigingskader de participatiestrategie en het proces rondom de cultuurhistorische waarde van de fabriek. Het vestigingskader is vastgesteld in juli 2024 door het college van B&W. Vervolgens is op basis van het vestigingskader tussen MWPO en de gemeente Groningen een intentieovereenkomst gesloten. De kaders uit dit document liggen daarom vast. Ook heeft de gemeente ontheffing gegeven voor de WvG waardoor MWPO de fabriek en bijbehorende percelen in augustus 2024 kon verwerven.

Ontwikkeldkader. MWPO is in samenwerking met Campus Groningen en de gemeente nu bezig een zogenaamd ontwikkelkader te maken. In dit ontwikkelkader staan de meer concrete plannen over hoe we van de voormalige fabriek een levendige plek maken. Hierin worden de uitwerking van het landschapsontwerp (het openbaar gebied), de verkeerskundige uitgangspunten, de programmatische invulling van de fabriek, de uitwerking van het ontwerp van de fabriek en de uitgangspunten qua programma, beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing voor zowel hotel als woonensemble vastgelegd.

Om te komen tot dit ontwikkelkader gaat MWPO in gesprek met buurtbewoners en andere geïnteresseerden. In het najaar van 2024 is gestart met deze gesprekken om mee te denken over de toekomstige ontwikkeling. MWPO dient begin april het concept ontwikkelkader in bij de gemeente, zodat de gemeenteraad rondom de zomer van 2025 het ontwikkelkader kan vaststellen. Daarna starten de ruimtelijke procedures om de bestemming van de fabriek te veranderen naar de gewenste functie. Dit geldt ook voor de bestemming van het hotel en het woonensemble. De participatie eindigt niet in april, maar wordt dan onderdeel van de definitieve planontwikkeling.

ALGEMENE KADERS

- Vestigingskader: De komst en locatie van de vijf ontwikkeldelen (fabriek met Industriestraat, Spoorpark en Buurtstraat, hotel, woonensemble) staan vast.
- Vestigingskader: Alle interventies maken Niemeyer open:
 - o Het terrein is open en toegankelijk;
 - o Het terrein is primair een fiets- en voetgangersgebied.
- Vestigingskader: Digitaal is het verbindende thema.
- Vestigingskader: De Niemeyerfabriek is een herkenbaar en zichtbaar icoon dat te beleven is. Delen van de oude fabriek zijn als karakteristiek benoemd (ook in collegebrief aan de Raad, 4 november 2022).

- Vestigingskader: Het stimuleren van lopen, bewegen en het verhogen van de belevingswaarde is een belangrijk uitgangspunt voor de openbare ruimte (ook vastgelegd in Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte, gemeente Groningen).
- Vestigingskader: De groenstructuren in de openbare ruimte zoals het Spoorpark, Buurtstraat, en Industriestraat worden versterkt (ook vastgelegd in Ontwerpleidraad Leefkwaliteit Openbare Ruimte, gemeente Groningen).
- Gemeente: In het gemeentelijk parkeerbeleid valt de Niemeyer-locatie onder zone A. Bij woningbouwinitiatieven in zone A behoren in beginsel geen autoparkeerplaatsen te worden gerealiseerd en zijn ook ongewenst. Voor hotel en retail geldt een uitzondering. Doel moet echter blijven zo weinig mogelijk gemotoriseerd verkeer van en naar de fabriek.

SPECIFIEKE KADERS PER ONTWIKKELDEEL

De fabriek:

- Vestigingskader: Het beoogd programma met de daarbij geldende “Golden rules” (zie figuur 2) liggen vast om het concept en de bedoeling van de Niemeyerfabriek te borgen. Over de invulling kan meegedacht worden.
- Vestigingskader: Doel is om deze landmark aan de Paterswoldseweg herkenbaar en beleefbaar te houden. Uitgangspunt is dat zowel het noordelijke als het zuidelijke deel van de fabriek behouden blijft en getransformeerd wordt. Het zuidelijke deel is aangewezen als ‘karakteristiek’ (ook in collegebrief aan de Raad, 4 november 2022).
- Vestigingskader: Het Niemeyer fabrieksterrein sluit aan, versterkt en verbindt de bestaande en historische stedenbouwkundige opzet van het gebied.
- Vestigingskader: Niemeyer wordt een hotspot voor (digitaal) ondernemerschap.
- Vestigingskader: Het voorkeursscenario is weinig tot geen parkeergelegenheid op maaiveld voor werknemers en bezoekers op het fabrieksterrein. Er is wel ruimte voor een gebouwde parkvoorziening bij het hotel.
- Gemeente: De gemeente sluit een bestemmingswijziging naar wonen op deze locatie uit (uit collegebrief aan de Raad, 4 november 2022).
- Gemeente/MWPO: Het voorkeursscenario voor de routing voor auto’s en logistiek loopt via de Dorus Rijkersstraat in verband met verkeersveiligheid en doorstroming in relatie tot de Paterswoldseweg.



Hotel:

- Vestigingskader: De komst van een hotel staat vast. De afmeting past binnen de gebouwenvelop van het vestigingskader. De vormgeving, de exacte (concept)invulling en exploitant van het hotel staan nog niet vast.
- Vestigingskader: Het voorkeursscenario is dat voor de bezoekers en werknemers van het hotel weinig tot geen parkeren op maaiveld komt, maar in een gebouwde voorziening in het hotel.
- Gemeente/MWPO: Het voorkeursscenario voor de autorouting naar de kiss & ride en het parkeren voor het hotel is via de Dorus Rijkersstraat in verband met verkeersveiligheid en doorstroming in relatie tot Paterswoldseweg.

Woonensemble:

- Vestigingskader: De komst van het woonensemble staat vast.
- Vestigingskader: Het woonensemble sluit aan en versterkt en verbindt de bestaande, historische en toekomstige stedenbouwkundige opzet van het gebied.
- MWPO: De doelgroep is young professionals (starters op de arbeidsmarkt, net afgestudeerden). Bij de invulling van de plint wordt gekeken naar een passende invulling voor de Badstratenbuurt. Suggesties vanuit de buurt zijn welkom.
- MWPO: De insteek is een bouwhoogte van 7 verdiepingen voor het middelste blok, en 16 verdiepingen voor het woonblok aan de rand.
- MWPO: Bij het woonensemble worden geen parkeerplaatsen gefaciliteerd. Hierbij wordt gewerkt met het STOMP-principe (onderdeel van de verkeerskundige studie).

STOMP-principe

Met het STOMP-principe wordt er prioriteit gegeven aan duurzame vormen van mobiliteit zoals lopen, fietsen en het ov. Minder duurzame vervoersvormen krijgen minder prioriteit, zoals de privéauto. Op deze manier worden gebieden leefbaarder voor de mens en bereikbaarder voor de duurzame vervoersvormen. Dit principe is toepasbaar bij verschillende typen projecten. Denk hierbij aan de woningbouwopgave, maar ook aan een herinrichting van een bestaande dorpskern.



De prioriteit wordt als volgt gegeven:

S **Stappen:** hoe zorgen we voor een gebied met voorzieningen op loopafstand? En hoe zorgen we voor aantrekkelijke looproutes en verblijfsruimtes voor verschillende doelgroepen?

T **Trappen:** hoe zorgen we ervoor dat voorzieningen bereikbaar zijn met de fiets? Hoe zorgen we voor directe en comfortabele fietsroutes?

O **Openbaar vervoer:** hoe sluiten we het nieuwe gebied aan op het OV-netwerk? Kunnen we OV-voorzieningen en gebiedsfuncties combineren?

M **Mobility as a Service:** welke mobiliteitsdiensten bieden we aan? Komen er hubs, en waar? Welke vormen van MaaS bieden we aan?

P **Privéauto:** moet het gebied bereikbaar zijn voor privéauto's? En op welke manier? Wat betekent dat voor parkeervoorzieningen?

Spoorpark:

- Vestigingskader: Het spoorpark is een openbare parkzone voor de bewoners van de Zeeheldenbuurt en de rest van de stad Groningen, inclusief kwalitatieve verblijfsplekken.
- Vestigingskader: Er komt een doorgaande fietsroute tussen Centraal Station en Suikerzijde, over het terrein van Niemeyer om de fietsverbindingen te verbeteren (ook benoemd in: collegebrief aan de Raad, 4 november 2022).
- Vestigingskader: De groenstructuren in de openbare ruimte van het Spoorpark worden versterkt. Suggesties hoe de openbare ruimte ingericht kan worden zijn welkom (inpassing, groen, speelplekken, rustplekken, materiaalkeuze, etc.).

Buurtstraat:

- Vestigingskader: Dit wordt een autoluw deel en geen doorgaande weg.
- Vestigingskader: De groenstructuren in de openbare ruimte van de Buurtstraat worden versterkt. Suggesties hoe de openbare ruimte ingericht kan worden zijn welkom (inpassing, groen, verblijfsplekken, materiaalkeuze, etc.).

5. MIDDELEN

In dit hoofdstuk beschrijven we de middelen die we inzetten. Hierin maken we onderscheid tussen communicatiemiddelen en participatiemiddelen. Communicatiemiddelen gaan over het informeren en raken dus aan het eerste niveau van de participatieladder “meeweten”. Participatiemiddelen gaan verder dan alleen “meeweten” en raken dus ook “meedenken”. De communicatieaanpak is uitgewerkt in een separaat communicatieplan. Enkel de voor de participatie relevante communicatie instrumenten staan hieronder opgenomen.

COMMUNICATIEMIDDELEN (MEEWETEN)

Communicatie

We willen zorgen voor duidelijke en toegankelijke informatie zodat iedereen die geïnteresseerd is in de ontwikkeling van Niemeyer hiervan op de hoogte kan blijven.

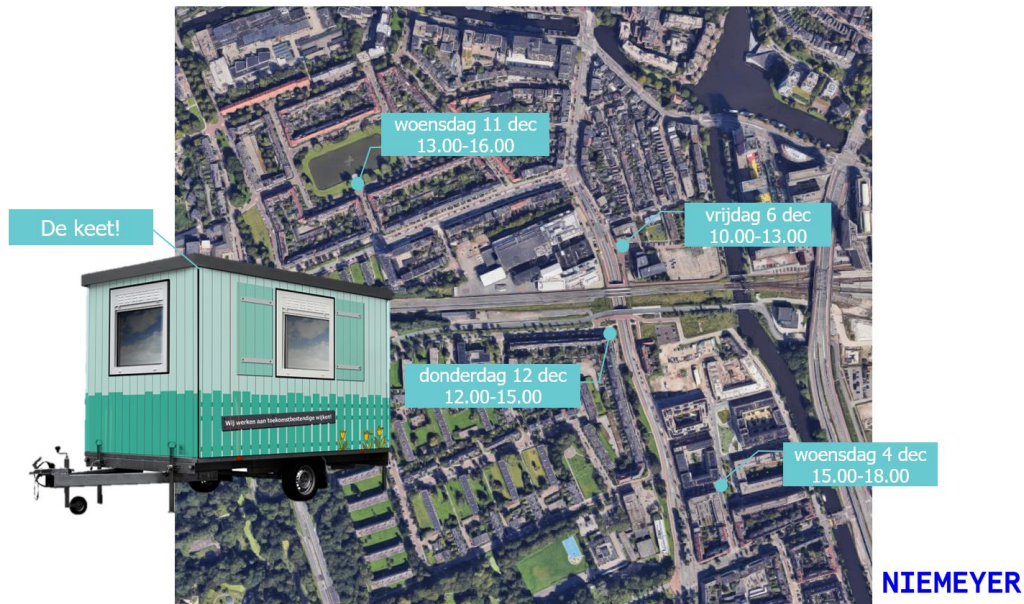
- Uitnodiging per post aan de direct omwonenden voor de startbijeenkomst. Dit betreft ongeveer 2000 huishoudens in de Zeeheldenbuurt, Badstratenbuurt, Grunobuurt en Laanhuizen. We verwijzen hierin naar de periodieke nieuwsbrief voor omwonenden. De uitnodiging wordt ook digitaal verspreid, zodat deze via de buurtwebsites, whatsappgroepen en sociale media pagina's verspreid kan worden.
- Website (www.niemeyernieuws.nl). Op de website hebben we een speciale omgeving voor omwonenden ingericht. Verslagen, actualiteiten, brieven, veel gestelde vragen en antwoorden en aankomende bijeenkomsten voor de buurt zullen we hier delen. De omgeving heeft een archieffunctie, zodat omwonenden de informatie ook achteraf terug kunnen vinden. Het vestigingskader is tevens integraal te downloaden op de website.
- Periodieke nieuwsbrief. We versturen vanaf januari een periodieke nieuwsbrief voor omwonenden. Tijdens de participatiemomenten kunnen mensen zich opgeven voor deze nieuwsbrief. In deze brief brengen we mensen op de hoogte van de stand van zaken, aankomende werkzaamheden maar ook wat er gebeurt in de fabriek en een stukje over de historie. De interval van deze brief is wisselend en sluit aan bij de actualiteit.
- Brieven. Waar nodig, versturen we ook brieven of uitnodigingen per post.

PARTICIPATIEMIDDELEN (MEEDENKEN)

De wijk in met de Keet

We zijn de buurt ingegaan met een verrijdbare keet om op een laagdrempelige manier het gesprek aan te gaan met bewoners uit de omliggende buurten en voorbijgangers. We

hebben deze momenten benut om ook buurtbewoners te spreken die wellicht niet via de georganiseerde bewonersvertegenwoordiging worden bereikt, en om ook hen uit te nodigen voor de bijeenkomsten die vanaf januari 2025 plaatsvinden. Voor draagvlak en een goed participatieproces is het van belang in te zetten op een brede uitnodiging en gesprek.



Vervolggesprekken

We voeren gesprekken met in ieder geval de wijkraden van de omliggende buurten, en aanvullend met vertegenwoordiging van VvE Admiraal de Ruyter, de Piet Heinstraat, de Dorus Rijkersstraat en Laanhuizen. De eerste gesprekken staan in het teken van met elkaar kennismaken en wensen en zorgen uitwisselen. Ook staan we stil bij de plannen voor participatie in het proces richting het opstellen van het ontwikkelkader.

Brede informatieavonden

We organiseren in ieder geval drie brede informatieavonden waarin we de bewoners informeren. Een terugkoppeling van deze avonden wordt ook geplaatst op de website, zodat mensen die niet aanwezig kunnen zijn, wel kunnen volgen wat er besproken wordt. Reacties kunnen ook digitaal worden aangeleverd via info@niemeyernieuws.nl of door in te lopen bij de 'Niemeyer Open Koffie'.

- De eerste avond (28 januari 2025) staat in het teken van kennismaken, informeren en luisteren: we gaan in gesprek met de verschillende stakeholders om enerzijds kennis te maken, en anderzijds van hen te horen wat hun ideeën zijn bij de ontwikkeling van Niemeyer. Dit betekent dat MWPO, gemeente Groningen en de betrokken bureaus Felixx, Studioninedots en Goudappel zo concreet mogelijk de plannen zoals geformuleerd in het vestigingskader voor de Niemeyer locatie toelichten. Om het laagdrempelig te houden is de opzet een inloopbijeenkomst waar men naar wens in en uit kan lopen met informatiepanelen met impressies en kaartmateriaal. Met name voor deze eerste bijeenkomst is het belangrijk dat iedereen die mee wil denken, die

mogelijkheid krijgt en ook weet dat deze bijeenkomst georganiseerd wordt. Dit is een belangrijk aandachtspunt in de communicatie.

- De tweede avond geven we terug aan de betrokkenen wat we met de input uit de eerste bijeenkomst en de tussenliggende gesprekken en dialoogsessies hebben gedaan. We blikken terug op wat men ons verteld heeft en geven aan hoe we deze input hebben verwerkt. Ook deze avond is er voldoende ruimte om te reageren op de plannen.
- Tijdens de derde avond presenteren we het eindresultaat, we laten zien wat de uiteindelijke plannen geworden zijn die worden ingediend als onderdeel van het ontwikkelkader.

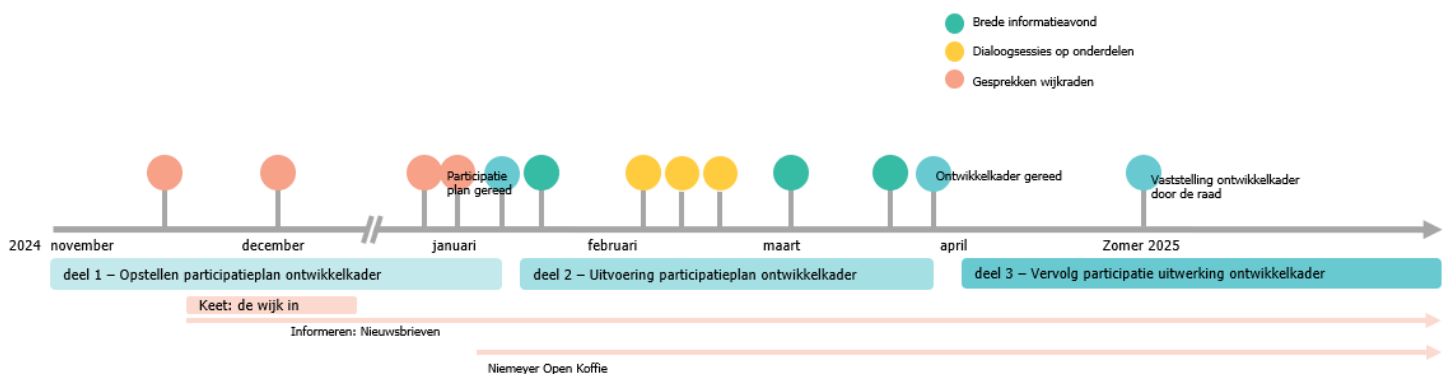
Dialoogsessies

We organiseren minimaal drie dialoogsessies samen met bewoners en ontwerpers waarin we inzoomen op specifieke onderdelen van de ontwikkeling. Daarbij denken we nu aan aparte sessies over het hotel en de directe omgeving daarvan, het woonensemble en de inrichting van het Spoor- en Buurtpark. Door tijdens deze sessies in te zoomen op een specifiek onderdeel van de ontwikkeling, is er voldoende ruimte en aandacht om mee te denken. Daarnaast zal niet iedere betrokkene geïnteresseerd zijn in alle onderdelen van het plan. We stemmen de agenda van deze dialoogsessies af o.a. op basis van de input uit de wijk om te bepalen welke belangrijke thema's of onderdelen hierin aan bod moeten komen.

Spreekuur op locatie

MWPO faciliteert maandelijks een spreekuur op locatie, de 'Niemeyer Open Koffie'. Geïnteresseerden kunnen op een laagdrempelige manier de fabriek binnenlopen om een vraag te stellen of een idee te delen. Hier staat ook het materiaal van de brede bijeenkomsten en dialoogsessies, en ligt een inkijkexemplaar van het vestigingskader.

6. PLANNING EN FASERING



BIJLAGEN

KADERS - BUURTSCHAAL

Bruisende stad



SOCIAAL RAAMWERK

- Het spoorpark is een openbare parkzone voor de bewoners van de Zeeheldenbuurt en de rest van de stad Groningen.
- Voeg kwalitatieve verblijfsplekken toe in het spoorpark voor medewerkers, bewoners, maar ook recreanten/passanten.
- Verbind ondernemers en stimuleer collectiviteit tussen bedrijven onderling in bijvoorbeeld: energievoorziening, parkeren, deelmobiliteit, wateropgave, groenvoorziening, maar ook in collectieve verblijfsplekken.

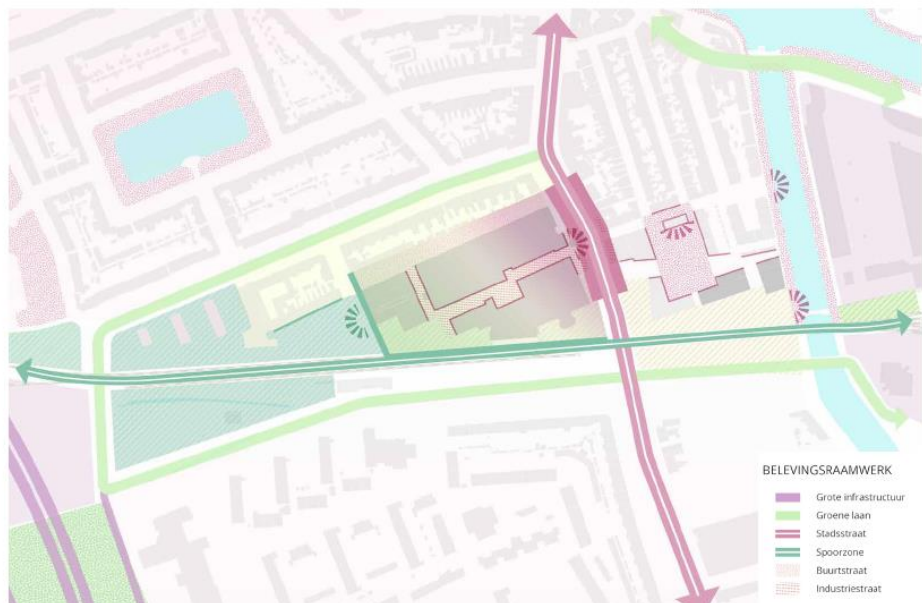


Historische stad



BELEVINGSRAAMWERK

- Het Niemeyer terrein en het woonensemble sluiten aan en versterken en verbinden de bestaande en historische stedenbouwkundige opzet van het gebied.
- De enigszins onduidelijke rafelzone aan spoor transformeert naar een groen spoorpark met voorkanten.
- Verbindt de historisch waardevolle plekken (Niemeyer terrein, Van Brakelplein, voormalig zwembad en het Noord-Willemskanaal) met een fijnmazig route netwerk.
- Introduceer meer variatie in speel- en verblijfsplekken en gebruik het thema water om de gebieden een herkenbare betekenis te geven.

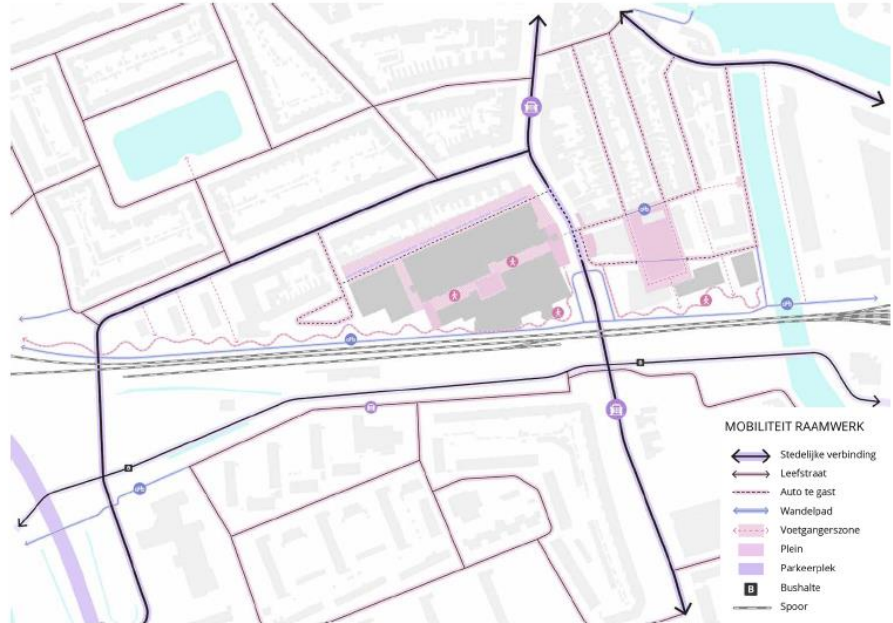


Verbonden stad



MOBILITEITS RAAMWERK

- De barrière-werking van het spoor biedt kansen voor een fijnmazig routenetwerk voor de voetganger en de fietser.
- Paterswoldseweg: van 50 naar 30km/u.
- Verbind de Industriestraat met de Kleine Badstraat/Theodorus Niemeyerstraat door middel van een plein over de Paterswoldseweg.
- Kans om een fietsverbinding naast het spoor te realiseren. Dit is ook afhankelijk van een aantal keuzes buiten het plangebied.
- Beperk aantal parkeerplaatsen in de Buurtstraat in verband met het behoud van bestaande bomen.
- Versterk verbindingen voor het langzame verkeer in de buurt tussen de woonbuurten en het spoorpark.



Groene stad



GROENBLAUWE RAAMWERK

- Spoorpark met groene rugte, bestaande uit ruwe berk, schraal hooiland en actieve plekken met bloemrijke prairie-beplanting.
- Versterken van driehoek-vormen met het landschapontwerp en de beplanting.
- Buurtstraat met bestaande bomen en bloemrijk grasland. Voor de actieve plekken: ruime plantenbakken of uitsparingen uit de industriële verharding (stelconplaten).
- Industriestraat krijgt grote uitsparingen uit de industriële verharding met ruimte voor prairie-beplanting.
- De pleinruimte aan de Paterswoldseweg verbindt het Niemeyerterrein met de Kleine Badstraat via een groene structuur.
- Het Badhuisplein versterken als groen buurtpark met speelvoorzieningen en ontmoetingsplekken.



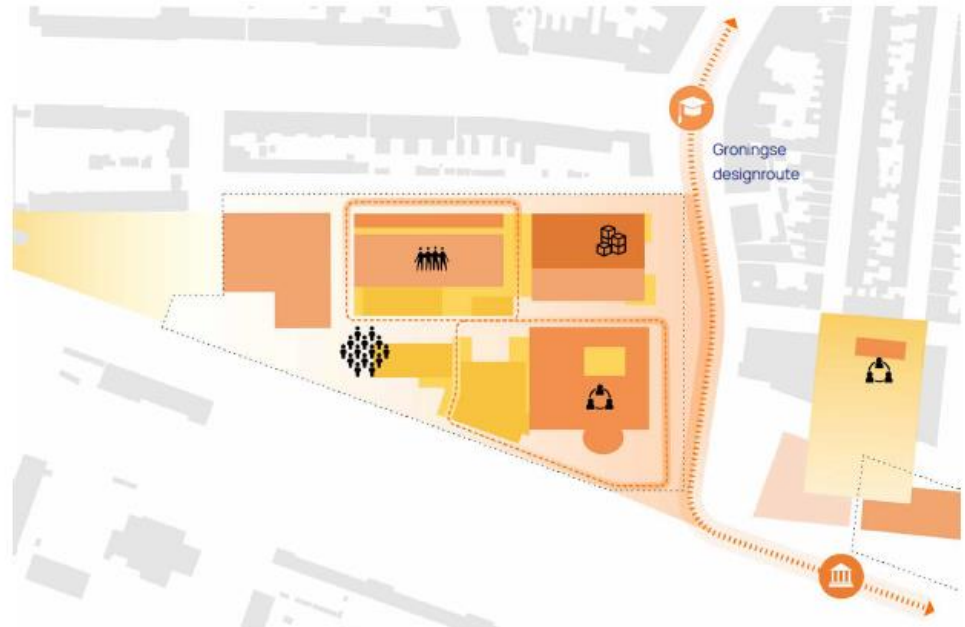
KADERS - LANDSCHAPPELIJK RAAMWERK

Bruisende stad



SOCIAAL RAAMWERK

- Realiseer plekken voor sociale interactie
- Een hotspot voor (digitaal) ondernemerschap
- Gevarieerd cultuurprogramma en programmatische clusters
- Duidelijke relatie tussen het begane grondprogramma en het Spoorpark, middels een geactiveerde plint.
- Publiek / Privaat

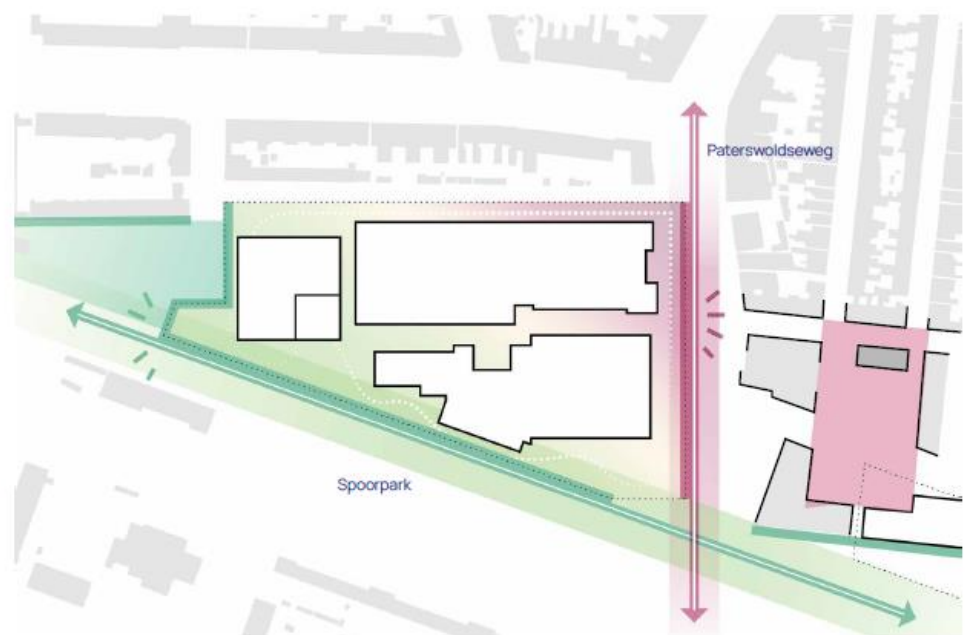


Historische stad



BELEVINGSRAAMWERK

- Het Niemeyer terrein is open en toegankelijk.
- Voetgangers krijgen voorrang op het hele terrein.
- Er zijn twee herkenbare relaties met de stad: een stedelijke adres aan de Paterswoldseweg en een parkfront aan het spoor.
- Maak de cultuurhistorische waarde van het terrein zichtbaar en beleefbaar in de buitenuimte.
- Hergebruik materialen.

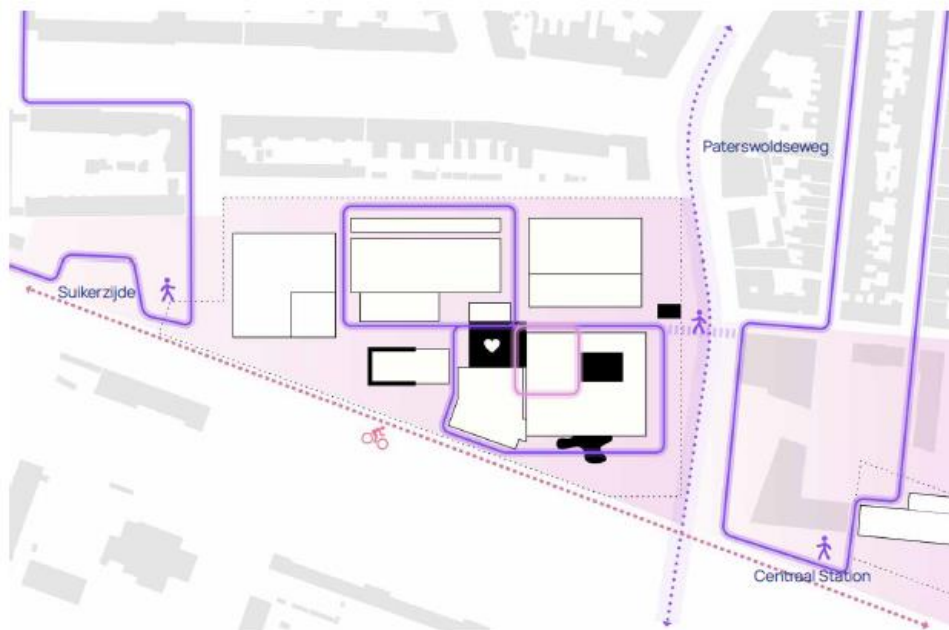


Verbonden stad



MOBILITEITS RAAMWERK

- Onderling verbonden lussen, van binnen / naar buiten.
- Het Niemeyer terrein is een voetgangersgebied.
- Fietsverbinding tussen Suikerzijde en Centraal Station.
- Sterk routenetwerk met de aangrenzende buurten.



Groene stad



GROENBLAUWE RAAMWERK

- 3 herkenbare lineaire structuren
- Buurtstraat - historisch verband
- Industriestraat - actieve ruggengraat
- Spoorpark - ecologische corridor

