

Niemeyer. Open.

Vestigingskader
04.03.2024

MNP

StudioInedots

CAMPUS
GRONINGEN

felixx

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.

Inhoud



Een open Niemeyer terrein	7	Het Niemeyer terrein en de buurtschaal	53	Het Niemeyer terrein: stedenbouwkundig raamwerk	95
– Architectonische uitgangspunten		– Bruisende stad		– A. Fabriek	
		– Historische stad		– B. Nieuwbouw op Niemeyer terrein	
		– Verbonden stad		– C. Woonensemble	
		– Groene stad			
Locatie en historie	13	Het Niemeyer terrein: landschappelijk raamwerk	61	Niemeyer Participatiestrategie	205
– Locatie in kaart		– Bruisende stad			
– 200 jaar Niemeyer		– Historische stad		Bijlage 1 Stroomschema Niemeyer	213
– Historie		– Verbonden stad			
		– Groene stad		Bijlage 2 Profielen landschap	217
		– Concept plattegrond			
Programmatische visie A	23	– Concept doorsnede Niemeyer terrein		Bijlage 3 Uitgangspunten Cultuurhistorie	235
– Een unieke plek					
– Beheer- en beheersbaarheid		Parkeren	79		
		– Parkeeropgave			
Programmatische visie B	39	Principes landschap	85		
– Woonensemble Theodorus Niemeyerstraat		– Principes landschap			
		– Principes landschap woonensemble			
Niemeyers positie in de stad	43				
– Icoonprojecten voor de stad					
– Denken over publieke ruimte					
– Vier ambities die aansluiten op de identiteit van de stad					
– Overzicht					
– Bruisende stad					
– Historische stad					
– Verbonden stad					
– Groene stad					

Een open Niemeyer terrein

Ons verhaal

In dit vestigingskader wordt het initiatief van MWPO (in samenwerking met Campus Groningen) om het Niemeyer terrein te ontwikkelen aan de hand van de volgende thema's toegelicht: programmatische visie, stedenbouwkundige en landschappelijke visie, participatiestrategie en proces van cultureel erfgoed. Dit vestigingskader biedt de door de gemeente gewenste uitwerking om te komen tot een gezamenlijk gedragen ontwikkeling voor Groningen.

"Het Niemeyer terrein heeft alle potentie om opnieuw van grote betekenis te zijn voor de stad én de regio. Als belangrijke hotspot voor maatschappelijke en economische vernieuwing, waarbij digitale transformatie en haar impact op de wereld van morgen centraal staat."

Het Niemeyer terrein

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 eindelijk zijn poorten. Voor iedereen.

Het Niemeyer terrein is een plek van vernieuwing in het Groningse ondernemerschap. Omgeven door historische fabriekspanden en prachtig stadsgroen, geven bedrijven, maatschappelijke organisaties en stadgenoten hier vorm aan de wereld van morgen. Niemeyer is een thuishaven voor digitale vernieuwers en geeft daarmee antwoord op de (economische) urgentie en behoefte aan een plek waar zij samen kunnen komen. Een gemeenschap van ondernemers en instellingen, met digitale oplossingen om de samenleving vooruit te brengen. Op deze plek, symbool van de economie van het verleden, werken nieuwe bedrijven nu samen met bewoners en bezoekers aan ideeën voor de toekomst.

Niemeyer is open. Open en toegankelijk voor iedereen, om 40.000 m2 verborgen stad te ontdekken. Open om het

industriële erfgoed te verkennen, om te sporten of om nieuwe horeca en cultuur te leren kennen. Open om elkaar te ontmoeten, evenementen te bezoeken en inspiratie op te doen. Voor iedereen met een open blik en een positieve kijk op de toekomst.

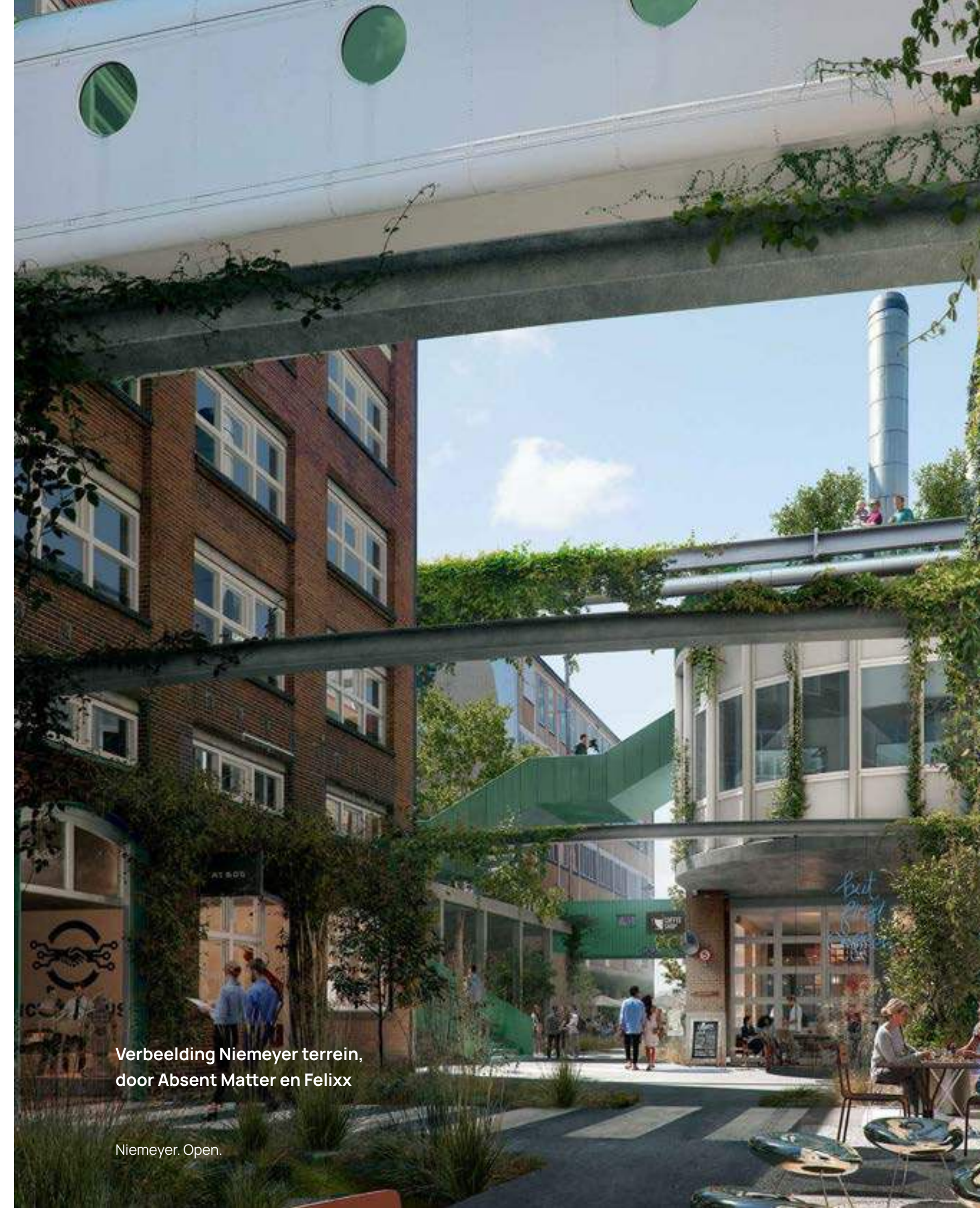
Op loopafstand van centrum en station, vind je hier een plek om je te verwonderen. Over de iconische fabriek, die al 200 jaar deel is van de stad. Over de collectieve energie, om kennis en dromen te delen. Over de fijne mix van werken, ontmoeten, je rust vinden en je uitleven. Over hoe een plek zichzelf opnieuw ontdekt en uitvindt.

Voel je welkom
Niemeyer is open

Van tabaksfabriek in de oude economie...



... naar een open en groene
ontmoetingsplek vol frisse lucht.

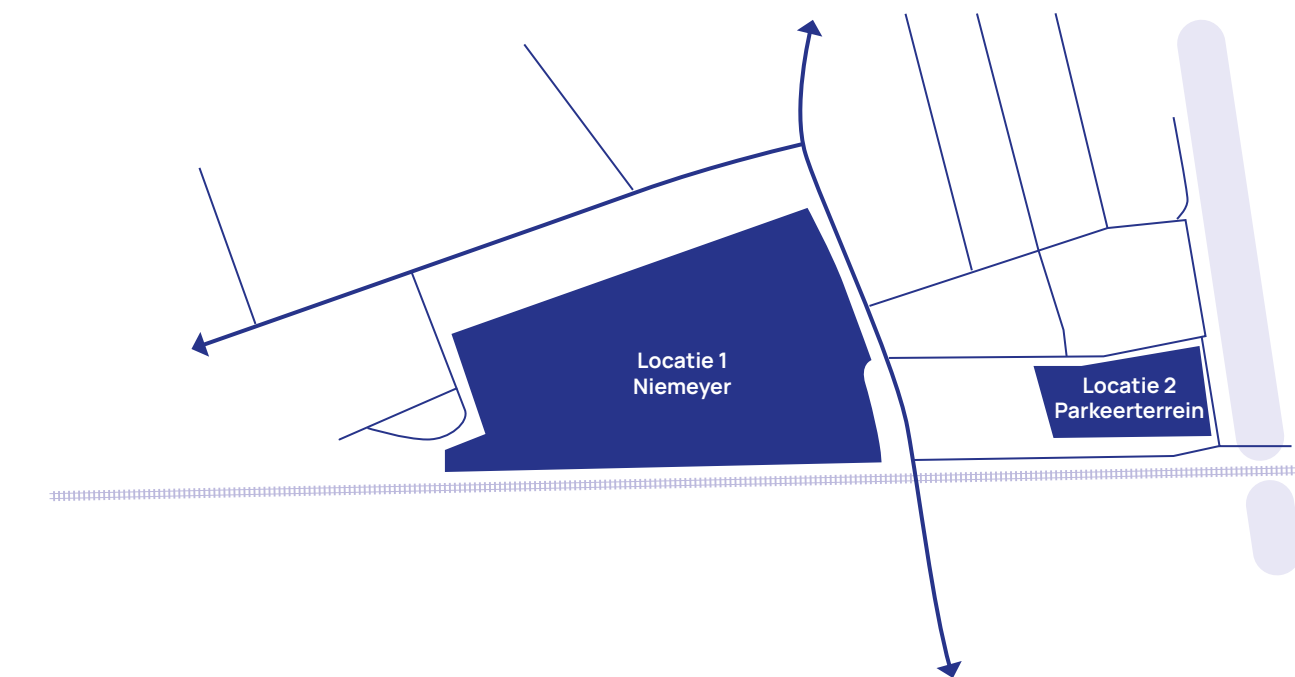
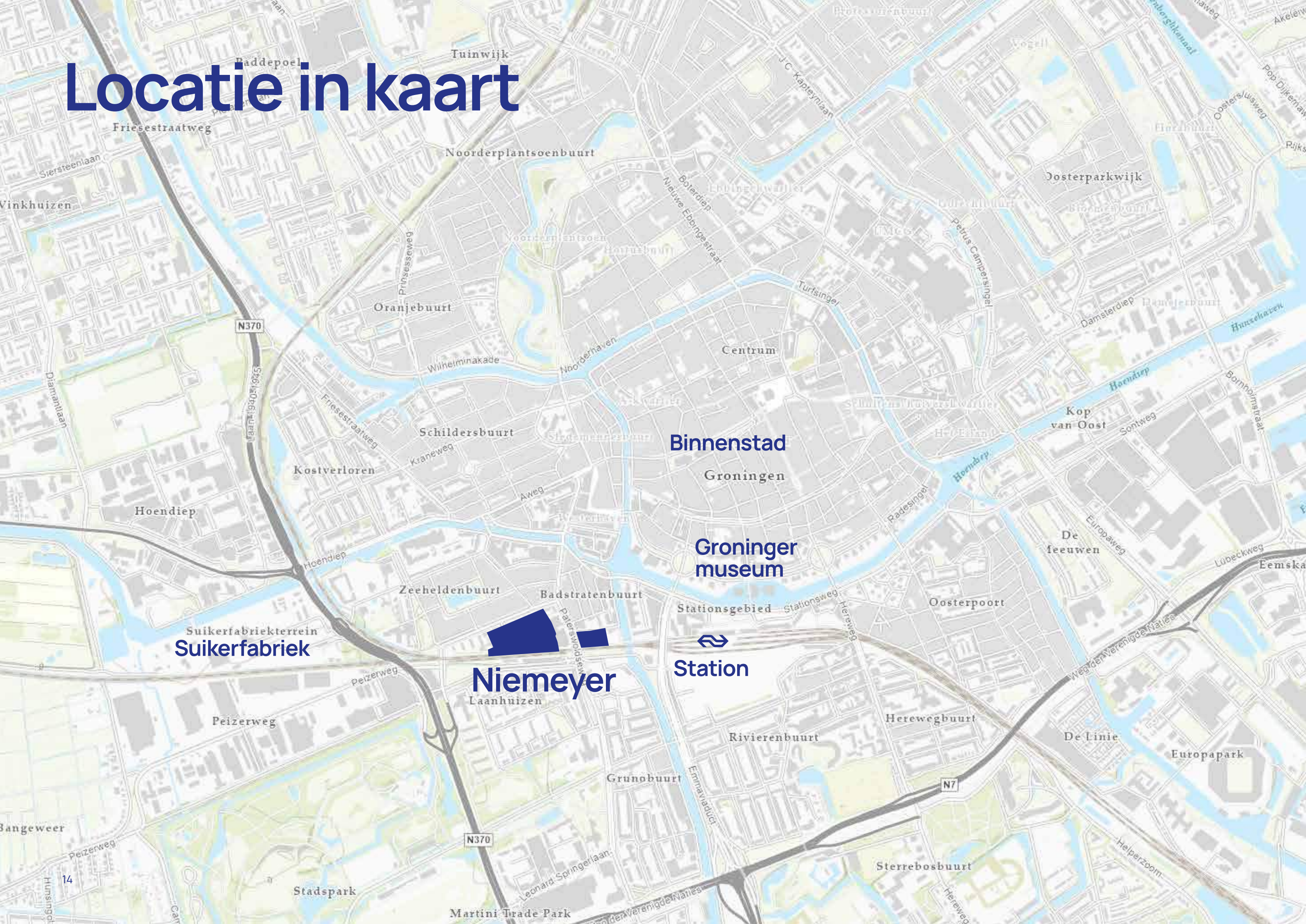


Verbeelding Niemeyer terrein,
door Absent Matter en Felixx

Niemeyer. Open.

Locatie en historie

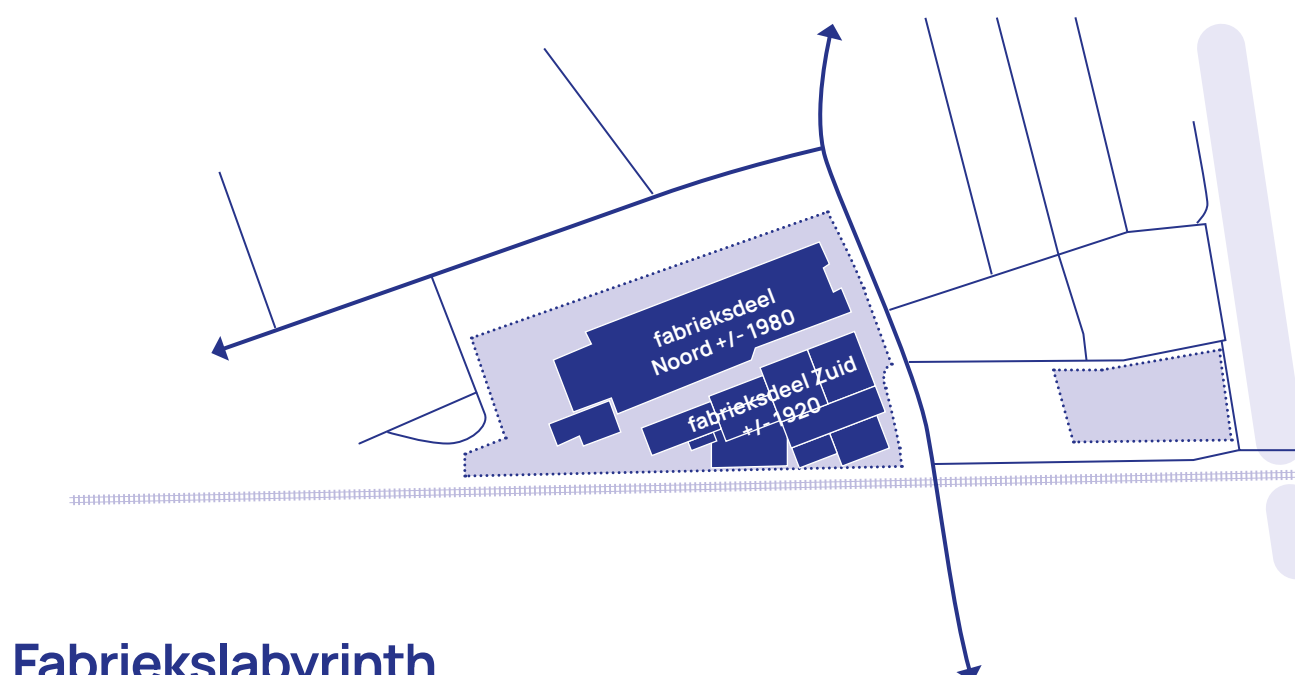
Locatie in kaart



Twee locaties



Plangebied



Fabriekslabyrinth

200 jaar Niemeyer

- Meindert Niemeyer begint zo'n 200 jaar geleden met de handel in 'koloniale waren', zoals koffie, thee, suiker en vooral tabak.
- De grote groei van het bedrijf komt als Theodorus Niemeyer in 1848 de leiding krijgt. Hij begint verschillende soorten tabak te produceren.
- In 1909 is Niemeyer een van de eersten die tabak maakt. Aanvankelijk in het nieuwe fabrieksgebouw aan de Paterswoldseweg, dat hij in 1904 in gebruik neemt.
- Hoewel deze fabriek al in 1929 weer sluit, blijft Niemeyer groeien aan de Paterswoldseweg.
- In de jaren 1930 en tijdens de oorlog gaan verschillende tabaksbedrijven failliet. De

- fabriek schakelt tijdelijk over op de productie van thee en koffie.
- Vanwege de grote concurrentie van Douwe Egberts stopt het bedrijf in de jaren 1960 met de verkoop van koffie en thee.
- Omdat het bedrijf internationaliseert, verandert het haar naam in Niemeyer, wat beter werkt in het buitenland. Bij het 150-jarig jubileum, in 1969, krijgt het bedrijf het predicaat 'Koninklijk'.
- Niemeyer is tot 1990 onafhankelijk. In dat jaar wordt het bedrijf opgenomen in de internationale Rothmans Group. In 1999 fuseert het met British American Tobacco.



1930 - 1940



1910 - 1913



1966

Historie

Tijdljn:

- 1819 Oprichting Niemeyer handel in tabak
- 1932 Tijdelijke stop productie van sigaretten, start productie koffie en thee
- 1960 Afstoot koffie en thee
- 1970 Start sloop woningen aan noordzijde en uitbreiding fabriek
- 1999 Fusering met BAT
- 2022 Sluiting fabriek



1915



1920



1922



1924



1950



1955



1961



1961



1970



1973



1978

Foto Frank Straatemeier, Groninger Archieven



1985

Historie

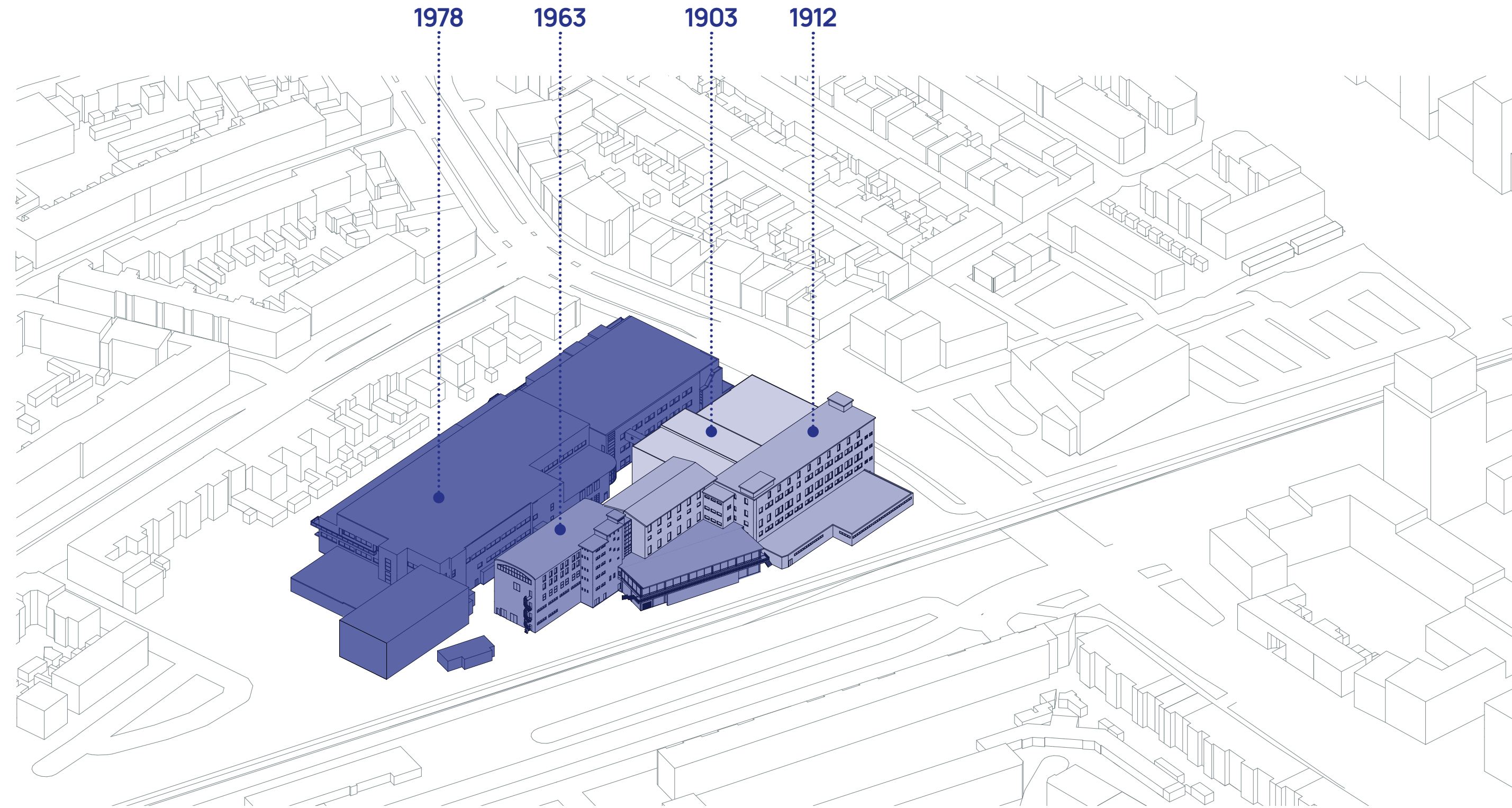


Foto J.H. (Sjors) Visscher, Groninger Archieven

De Niemeerfabriek is in de afgelopen tweehonderd jaar een belangrijke werkgever geweest in de stad Groningen.



Foto J.H. (Sjors) Visscher, Groninger Archieven

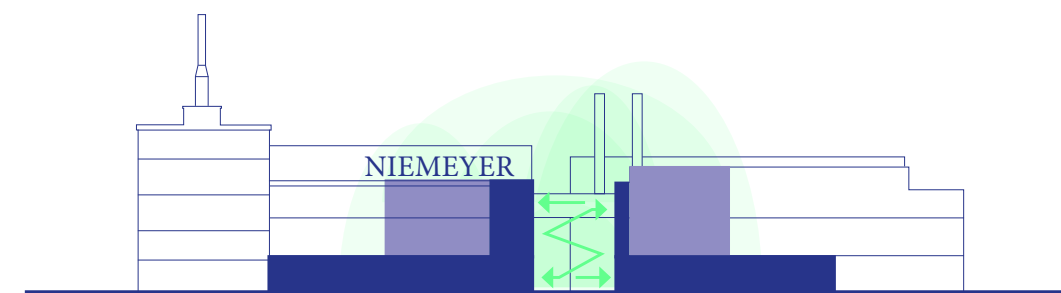
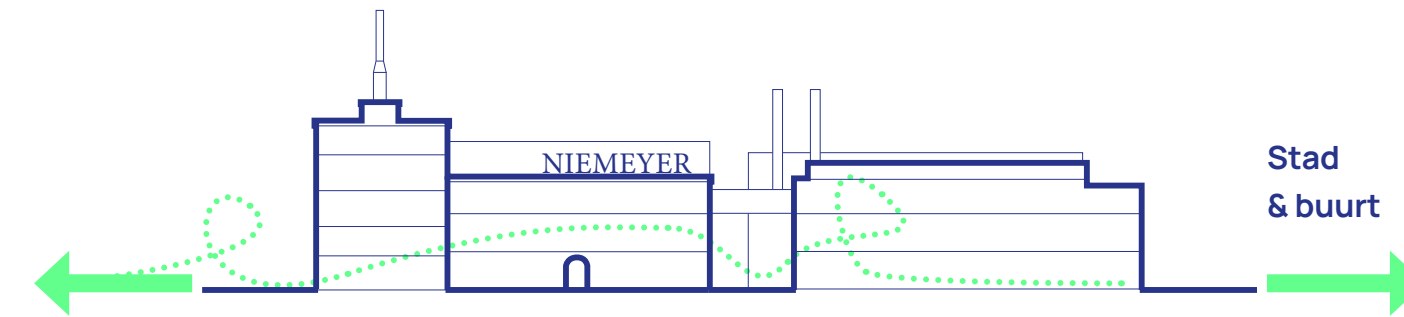
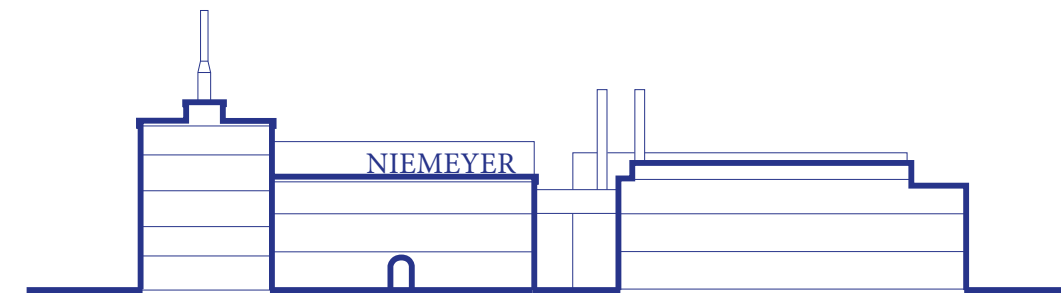


Foto J.H. (Sjors) Visscher, Groninger Archieven

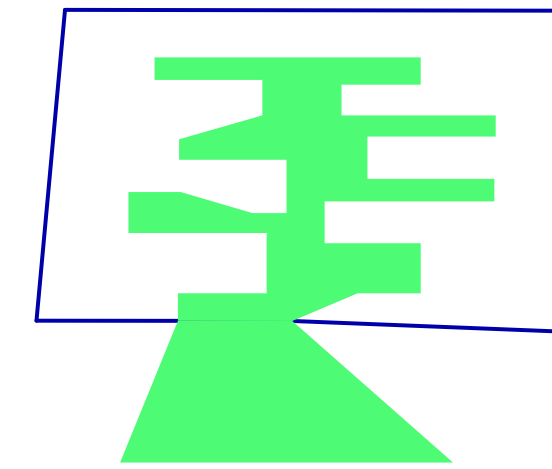
Architectonische uitgangspunten

Niemeyer wordt een plek met:

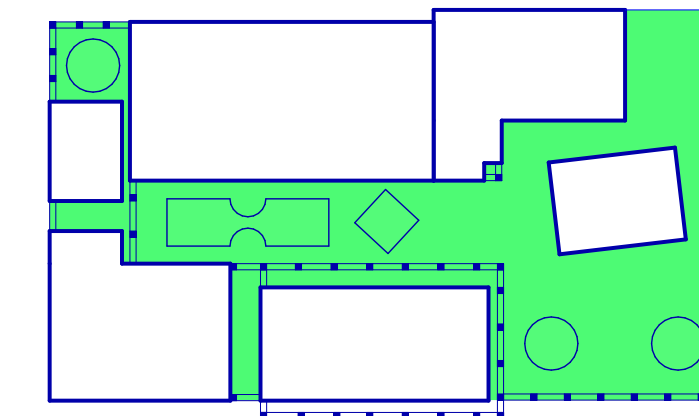
- I Maximaal behoud
- II Maximaal verbinden
- III Maximaal beleven



Verlengstuk van de publieke ruimte in de stad



Forum Stads-kamer

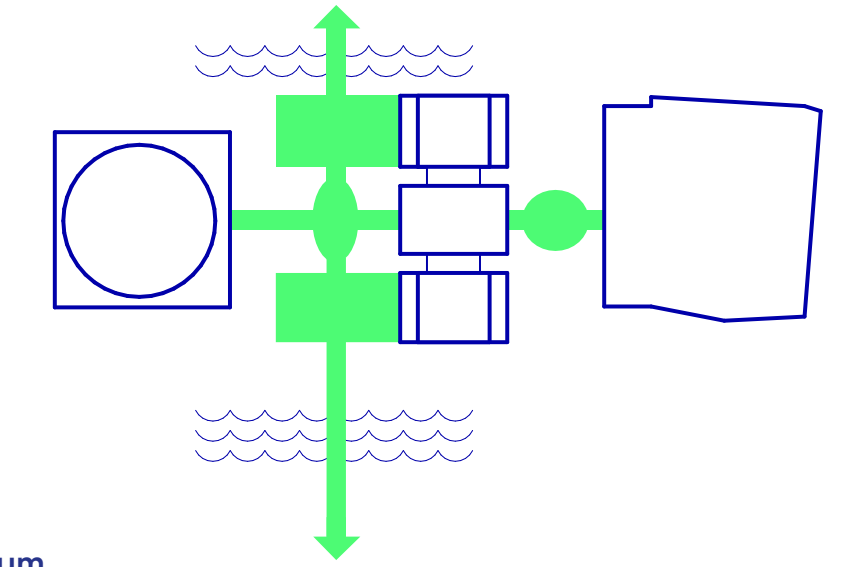


Kunstwerk Binnenplaats

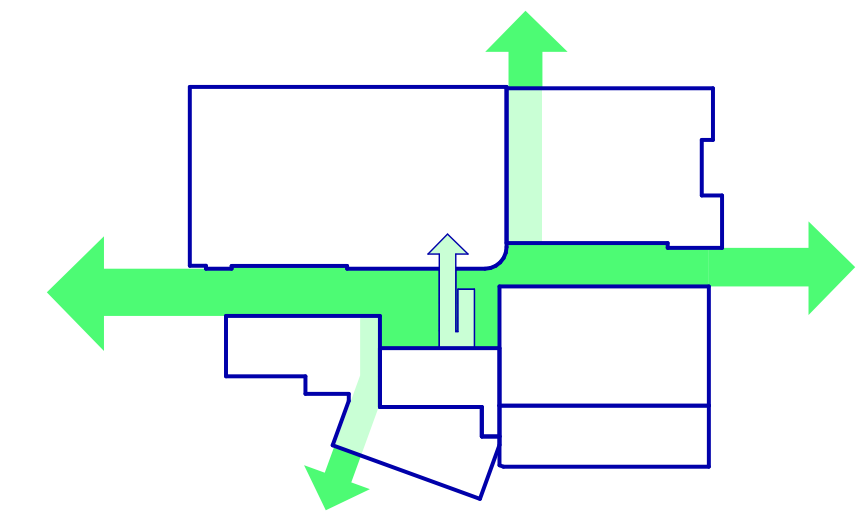
Niemeyer. Open.

De publieke ruimte van de binnenstad van Groningen is georganiseerd als een serie van plekken die door smalle straatjes met elkaar zijn verbonden. Door publiek programma op een nieuwe manier te organiseren ontstaat op het Niemeijer terrein een extra en

ongeprogrammeerde publieke ruimte die wordt toegevoegd aan de stad Groningen. Een route die de ervaring van het fabrieksterrein versterkt en bijzondere plekken en mensen met elkaar verbindt.



Groninger Museum Brug



Nieuwe Niemeijer Industriële straat

Programmatische visie A Fabriek

“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



Fabrieksterrein Niemeyer: een unieke plek

De voormalige fabriek van Niemeyer biedt ontzettend veel kansen voor Groningen. De gebouwdelen bieden een bijzondere setting voor een rijk programma. De oude fabriek bestaat uit 'kruip door sluip door' routes, waarbij er achter elke deur een verrassing te vinden is. Het nieuwere fabrieksdeel kenmerkt zich daarentegen door indrukwekkende ruimtes met een enorme oppervlakte. Het is kortom geen standaard kantoorgebouw, maar een fabriek met uniek karakter die in programmatisch opzicht enorm veel potentie heeft. In deze programmering willen we ruimte bieden aan de community, zodat er een dynamische plek kan ontstaan. Tegelijk moet je in programmatisch opzicht ook kaders neerzetten, waarbij we denken aan een combinatie van bedrijvigheid, broedplaatsen en openbare functies.

De plannen voor de Niemeyerfabriek zijn ontwikkeld in nauwe samenwerking met Campus Groningen. Het doel is om de Niemeyerfabriek te transformeren tot een campus met blijvende impact en daarin langdurig samen te werken met Campus Groningen. In de programmatische visie staan we daarom eerst stil bij campusvorming en het concept van digitale transformatie, dat de rode draad vormt van het totale programma. Vervolgens gaan we verder in op de manier waarop we het (toekomstige) programma vatten in een herkenbaar en duurzaam stappenproces. Daarnaast gaan we dieper in op het beoogde programma en een aantal onderdelen lichten we specifiek uit. Tot slot beschrijven we op welke manier we het beheer en de beheersbaarheid van de exploitatie op lange termijn borgen.

Campus voor maatschappelijke en economische vernieuwing

In de afgelopen tweehonderd jaar is Niemeyer een belangrijke werkgever geweest in de stad Groningen. Het Niemeyer terrein heeft alle potentie om opnieuw van grote betekenis te zijn voor de stad en de regio. Als belangrijke hotspot voor maatschappelijke

en economische vernieuwing, waarbij digitale transformatie en haar impact op de wereld van morgen centraal staat. Dit moet een campus worden met massa, magneetwerking en blijvende impact op de stad en de regio. De Niemeyerfabriek is een plek die lang gesloten is voor publiek. De hekken van de tabaksfabriek verhullen een heel bijzonder stuk Groningen. Door groen, bedrijvigheid en publieke functies toe te voegen, willen we recht doen aan deze inspirerende locatie. We zien het fabrieksterrein als een integraal concept, waar marktinitiatieven, maatschappelijke functies en een broedplaats samenkomen. De Niemeyer wordt een mix van bedrijvigheid, cultuur en beleving. Een inspirerende plek die bijdraagt aan de toekomst en welvaart van Groningen. Het moet een plek zijn waar je graag komt, waar je kan werken, sporten, waar ruimte is voor cultuur, events en inspiratie. Hier kan je ontspannen, jezelf ontwikkelen en nieuwe dingen uitproberen. De Niemeyer wil je 7 dagen per week beleven.

Een plek voor...

- bedrijven in **elke levensfase**: van starters tot snelle **groeiers**
- **kennisuitwisseling, samenwerken en inspirerende events**

- experimenten en kennismaking met **nieuwe technologie**
- onverwachte ontmoetingen en **onverwachte samenwerkingen**
- een **ecosysteem** waar ondernemerschap en onderwijs samen komen

"Er zijn heel veel versnipperde initiatieven die kunnen helpen met digitalisering. Het beter verbinden van initiatieven is van belang, dit moeten we organiseren vanuit de behoeften van werkgevers."

Edward van der Meer - Directeur Campus Groningen

Digitaal als verbindend thema

Digitalisering verandert de manier hoe we met elkaar communiceren, samenleven en met elkaar (samen)werken. Het is een thema dat steeds belangrijker wordt, voor Groningers en voor werkgevers in alle sectoren. In de zorg, in het MKB en in ons dagelijks leven hebben we het analoge tijdperk ver achter ons gelaten. Digitale vaardigheden zijn randvoorwaarden om mee te blijven doen in de maatschappij en op het werk. Voor iedereen.

Groningen is een stad met veel initiatief, ondernemerschap en potentie op digitaal gebied. We hebben digitale bedrijven die wereldwijd voorop lopen en door ons jonge DNA zijn we met recht een 'digital city.' In de Niemeyerfabriek willen we een campus creëren waar alles op digitaal gebied samenkomt.

Het thema digitalisering raakt niet alleen de internetbedrijven of startups. Onderwerpen zoals AI, cloud en cyber security hebben

impact op iedereen in de maatschappij. In alle sectoren veranderen business modellen en bedrijfsprocessen; digitalisering speelt daarin een cruciale rol. De ontwikkelingen op gebied van technologie gaan zo snel, dat samenwerking nodig is om te zorgen dat bedrijven en inwoners bij kunnen blijven.

Juist die samenwerking staat onder druk doordat er in de digitale sector de afgelopen jaren steeds meer versnippering is ontstaan. Door het verdwijnen van gezamenlijke plekken zitten bedrijven steeds verspreid door de stad, terwijl ze juist behoefte hebben om onder één dak te zitten. Dezelfde versnippering zien we ook bij de digitale initiatieven: In Noord Nederland zijn meer dan 100 initiatieven die inwoners en bedrijven helpen met digitalisering. Regie ontbreekt in dit ecosysteem en het beter verbinden van digitale initiatieven is van belang. Er is sterke behoefte aan een inspirerende plek waar alles op gebied van digitaal samenkomt.

Deze behoefte is in de afgelopen jaren versterkt doordat digitale bedrijven sinds de coronapandemie fundamenteel anders zijn gaan werken. Vooral bij digitale bedrijven is er sprake van een verschuiving naar thuiswerken en hybride werkvormen. Dit zorgt op specifieke dagen voor piekdruk op kantoor en leegstand in de rest van de week. De functie van het kantoor verandert steeds meer naar een plek voor ontmoeting en uitwisseling. Werkgevers hebben daarnaast grote uitdagingen op gebied van HR, de impact van nieuwe technologie en bedrijfsontwikkeling. Beide oorzaken leiden tot een grotere bereidheid onder bedrijven om faciliteiten te delen, waardoor het kantoor steeds meer een plek wordt voor samenwerking, ontmoeting en inspiratie.

"We hebben een klimaat en een vibe nodig waarin mensen kunnen en willen ondernemen. Zo kan je talent aantrekken, behouden en ontwikkelen. Dat ontbreekt in Groningen, terwijl je ziet dat zulke concepten in andere steden juist goed werken."

Alex van Ginneken, Voorzitter Noordelijke Online Ondernemers



Herkenbaar en duurzaam proces

Niemeyer moet een plek worden met blijvende impact voor Groningers en de regionale economie. Dit onderschrijft iedere organisatie die (publiek en privaat) betrokken is bij deze ontwikkeling. Om op lange termijn borging van het programma en concept te garanderen is een stroomschema ontwikkeld. Dit schema is het fundament van de ontwikkeling, als ook voor de samenwerking van MWPO en Campus Groningen Management. We toetsen hieraan niet alleen de huurders, maar ook het programma en elkaar.

In het overkoepelende concept streven we naar een samenhangend en herkenbaar fabrieksterrein met sterke focus op digitale transformatie. Op deze manier creëren we een brandpunt voor digitalisering en vernieuwing. Zoals we dat doen op andere campuslocaties, hanteren we het stroomschema voor de Niemeyerfabriek voor de instroom van nieuwe huurders. Met het schema definiëren we gezamenlijke uitgangspunten waar we leads, initiatieven en nieuwe bedrijvigheid op kunnen toetsen. Dit betekent dat alle huurders die zich willen vestigen in de Niemeyerfabriek langs dezelfde meetlat worden gelegd. Hiermee

borgen we dat er sprake is van een match op identiteit, inhoud en ecosysteem voordat we het gaan hebben over vierkante meters.

Het 5 stappenproces is in lijn met de werkwijze, processen en overlegstructuren van Campus Groningen Management. Bij het vestigen van een nieuw initiatief moet de "waarom-vraag" op onderstaande vijf stappen toegelicht kunnen worden.

De vijf stappen uit het stroomschema:

1. Instroom

Wanneer bedrijven met een vestigingswens zich melden, is er een duidelijk proces opgelijnd. Door vooraf heldere criteria en werkafspraken op te stellen, willen we enerzijds een transparant proces borgen en anderzijds snelheid kunnen maken in competitieve omstandigheden.

De instroom of werving van nieuwe bedrijven/ bedrijvigheid komt naar verwachting grofweg uit drie bronnen:

- Wishlist en actieve benadering
- Via community en bestaand netwerk
- Via partners en kennisinstellingen

"In alle sectoren veranderen business modellen en bedrijfsprocessen. Digitalisering speelt daarin een cruciale rol."

Jeroen Bos - directeur Bossers & Cnossen

2. Identiteit match

Past het initiatief bij de identiteit van de Niemeyerfabriek? We zijn terughoudend met de beschikbare resources van Groningen en nadrukkelijk op zoek naar partijen die de verbinding zoeken met de kennisinstellingen en het ecosysteem. Is de lead gericht op samenwerking, is het kennisinstensief, is er sprake van open innovatie/inspiratie of is het ecosysteemversterkend?

Bedrijven en organisaties die op internationale sanctielijsten staan, zijn uitgesloten.

3. Inhoudelijke match

Bij de inhoudelijke match toetsen we of er aansluiting is bij het overkoepelende thema van de Niemeyerfabriek. We streven bij alle huurders naar een match met het thema digitale transformatie. Een andere reden voor vestiging kan zijn dat het op concrete manier community-ondersteunend is of de aantrekkingskracht vergroot voor de Niemeyerfabriek.

Er is sprake van een inhoudelijke match als het bedrijf of initiatief een duidelijke inhoudelijke connectie heeft met digitale transformatie. Indien we een lead betitelen als 'community

ondersteunend' of 'aantrekkingskracht vergrotend', streven we nog steeds naar een match met het thema digitale transformatie.

Wanneer er geen sprake is van een match op inhoud, community of aantrekkingskracht dan noemen we deze 'community-vreemd.' In feite past deze kandidaat niet in het concept. Dit type proberen we tot het minimum te beperken. Ze krijgt maximaal tot 10% van het huuroppervlak.

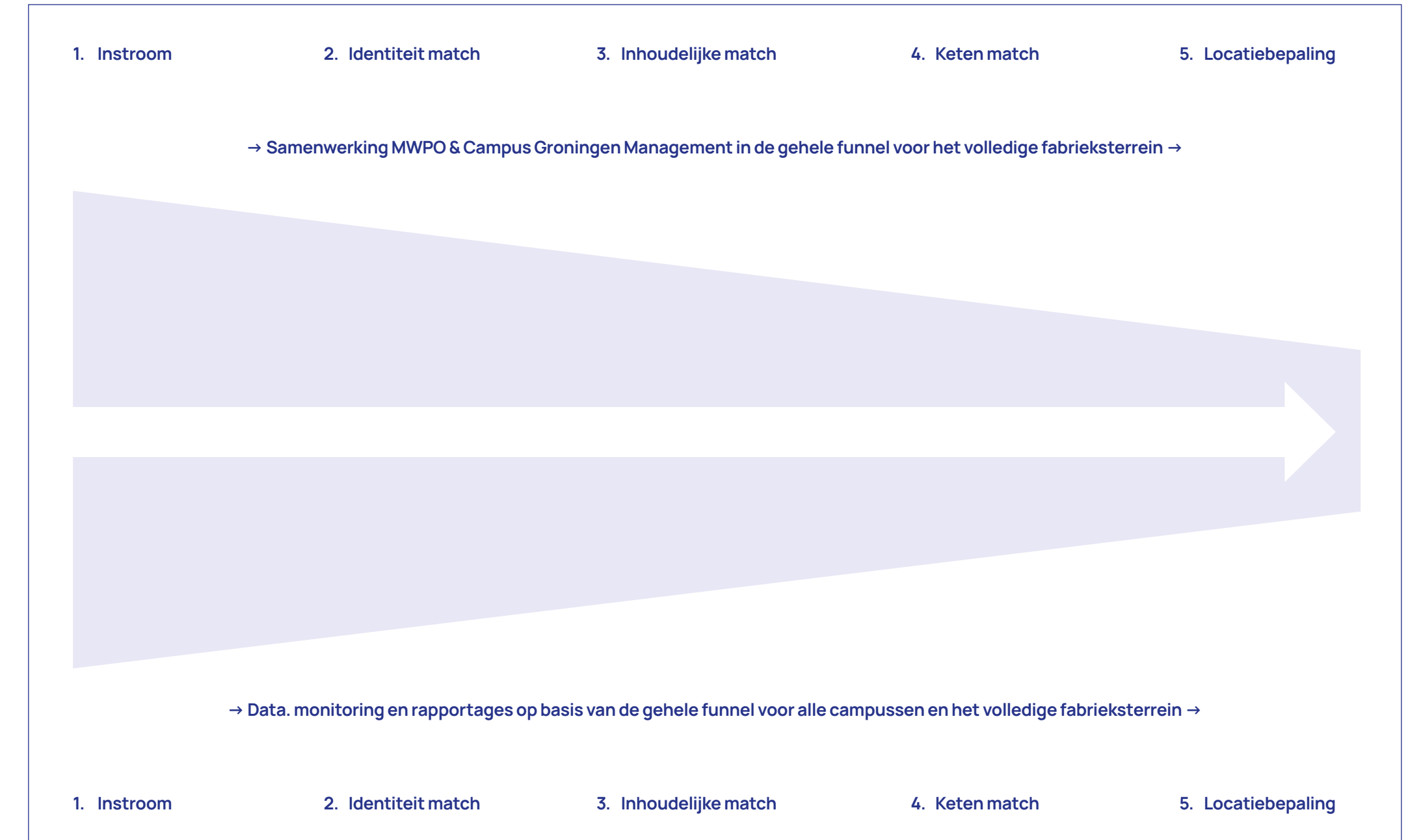
4. Keten match

Een sterke wens - maar geen vereiste - is de check of het bedrijf / initiatief aansluit bij de inhoudelijke ketens die ontstaan in de regio. Kortom; liggen hier kansen, is het initiatief regio-versterkend? Waar kunnen of moeten we deze partij introduceren om maximale impact te bereiken?

5. Locatiebepaling

Uiteindelijk komen we tot een match. Hoe kunnen we deze interessante partij zo goed mogelijk bedienen in Groningen? Het kan zijn dat een partij toch beter aansluit bij andere Campus locaties, regio's of bedrijventerreinen. Ook als er sprake is van een match voor de Niemeyerfabriek moet er goed gekeken

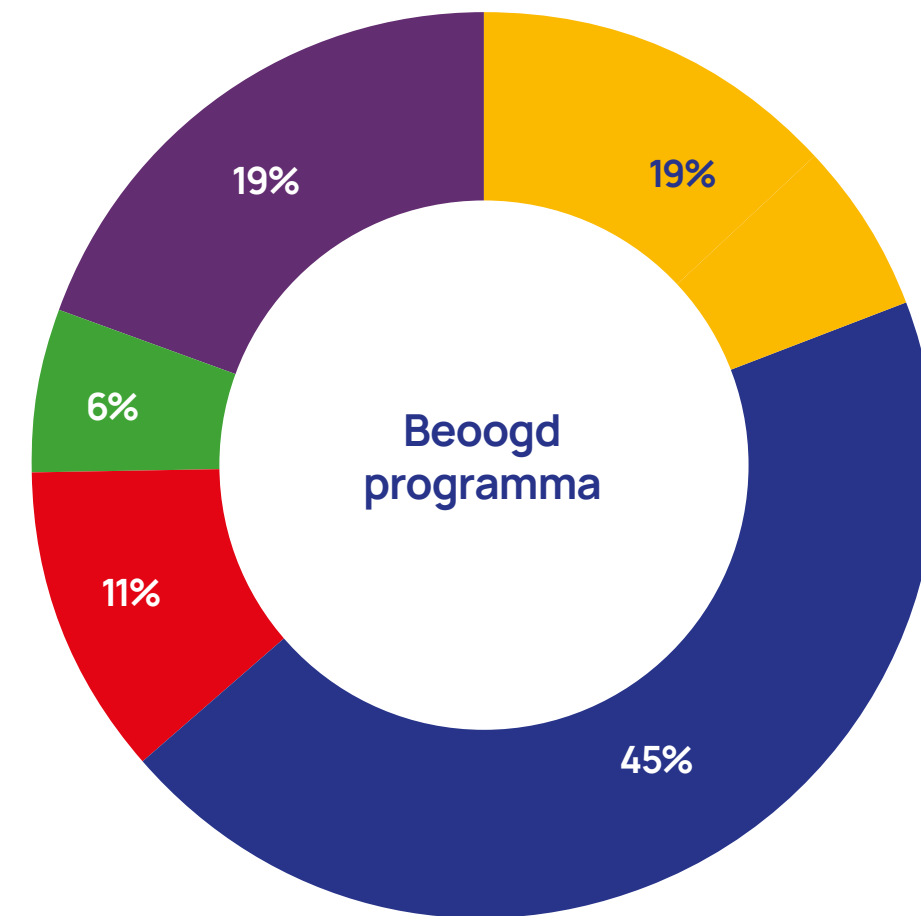
worden naar de meest geschikte locatie binnen de fabriek. Hierbij wordt gekeken naar vestigingsbehoeften van de partij en samenhang of samenwerking met andere huurders.



Zie bijlage 1 voor het volledige inhoudelijke stroomschema Niemeyer

Beoogd programma

Het hiervoor genoemde proces- en stappenplan is te vertalen in diverse functies en programmaonderdelen. Hieronder zijn deze concreter – en verhoudingsgewijs – weergegeven voor het programma in de bestaande fabriek.



Indicatief programma voor bestaande fabriek

- Broedplaats
- Bedrijvigheid
- Leisure
- Food retail
- Culturele publieksfunctie

Beoogd programma: de broedplaats

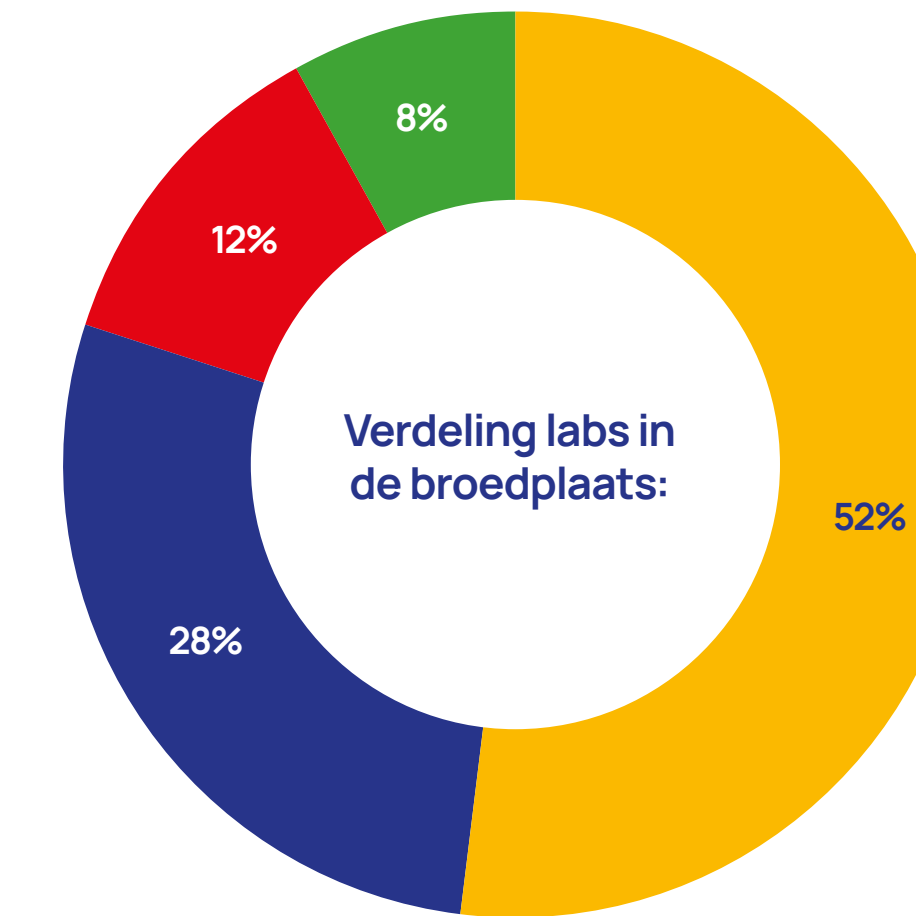
De (pre) starters, zzp'ers en startups bieden we een open, inspirerende en laagdrempelige faciliteit in de broedplaats. Dit is een belangrijke plek voor communityvorming en het is de 'bruisplek' van de Niemeyerfabriek. We vinden dat we naast faciliteiten, vooral een kansrijke omgeving moeten creëren voor deze doelgroep. Om dit te bereiken, moet de broedplaats een werk-, leer- en ontmoetingsplek zijn voor bedrijven in alle levensfasen. De primaire doelgroep in de broedplaats is vanzelfsprekend de starter, zij bepalen de cultuur en de vibe van de plek. Doorstroom en ruimte voor nieuw talent zijn cruciaal in het concept van de broedplaats.

Door ook de ruimte te bieden aan (afdelingen van) volwassen bedrijven, innovatie- & samenwerkingsprojecten, R&D, voegen we kennis, netwerk en in potentie opdrachtgevers toe aan de (net)werkplek voor de starters. Voor de broedplaats is het 'giving back' principe van belang: enerzijds wordt er kennis uitgewisseld, anderzijds vragen we huurders naar rato bij te dragen aan de gedeelde faciliteiten en labs. Op deze manier kunnen we faciliteiten blijven creëren voor ZZP'ers, starters en startups. De broedplaats is een open en

toegankelijke omgeving, met een sterke nadruk op communityvorming. Hier willen we laagdrempelige samenwerking en toevallige ontmoeting faciliteren. De broedplaats dient als katalysator voor interactie en samenwerking tussen gebruikers van de Niemeyerfabriek. De faciliteiten zijn opgedeeld in 'labs'. In deze labs werken alle doelgroepen samen. Denk hierbij aan onderwijs (MBO-HBO-WO), start-ups en gevestigde bedrijven.

De broedplaats (totaal 19%) is opgebouwd uit de volgende labs:

- 1. Co-Lab:**
Flexwerken, (samen)werken, vergaderen, projectruimtes, startup studios
- 2. Meetup & learn-Lab:**
Events, workshops, (netwerk) bijeenkomsten, gedeelde faciliteiten voor het leren en (leven lang) ontwikkelen
- 3. Tech-Lab:**
Ruimte voor makers: rapid prototyping, design thinking, werkplaats, ruimte om te innoveren en experimenteren voor de moderne maakindustrie.
- 4. Creator-Lab:**
Studios voor creatieven, zoals: content creators, foto- & videografen, podcasters, designers, software en game ontwikkelaars.



Uitgelicht indicatief programma voor broedplaatsfunctie

- Co-Lab
- Meetup & Learn Lab
- Tech Lab
- Creator Lab

“Niemeyer biedt de ruimte, het netwerk en het concept waarin leren en werken niet meer in aparte gebouwen en op aparte momenten worden georganiseerd, maar kunnen gaan samenvallen in ruimte, mensen en tijd. Dat is wat de arbeidsmarkt en de studenten van de toekomst van ons verwachten”

Paul de Rook, college van bestuur Noorderpoort



Uitwerking van de lab faciliteiten

1. Co-Lab

Co-Lab is de plek waar de community zich vormt. Waar mensen samenwerken aan ideeën, projecten, nieuwe bedrijven en digitale transitie. Het is een optimale werkfaciliteit waar het netwerk en de inspiratie om je heen, belangrijker zijn dan het bureau waar je aan werkt.

Co-Lab is de (samen)werkfaciliteit in de Niemeyerfabriek. Je vindt hier onder andere:

- Flexwerk- en ontmoetingsplekken
- Werkplekken / werkruimtes van 1 tot 4 personen.
- Startup & creator studios / werkruimtes van 5 tot 10 personen
- Vergader- en overlegruimtes

ZPP'ers, starters en startups hebben veel baat bij een omgeving die naast professionele faciliteiten ook een kansrijk netwerk biedt. Hier vind je niet alleen een goed bureau, maar ook je nieuwe opdrachtgever of collega. Co-Lab is een plek waar ruimte voor starters gereserveerd is, maar waar ook (remote) werknemers van grotere bedrijven en organisaties kunnen werken. Deze samenstelling maakt het netwerk vruchtbaar en interessant.

Co-Lab is de meest laagdrempelige werkfaciliteit van de Niemeyerfabriek en kan op basis van flexibele voorwaarden gebruikt worden.

- 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)

Starters en prille groeiers kunnen terecht in Co-Lab. We bedienen elke groeifase door middel van (flex)werkplekken, studios (ingerichte werkruimtes), shared offices en toegang tot de verschillende lab faciliteiten van de broedplaats.

2. Meetup & learn lab

De Niemeyerfabriek is een campus. Een plek waar kennis, ondernemerschap en onderwijs samenkomen. Dit zie je terug in het Meetup & learn lab. Hier ontmoeten we elkaar om kennis, ervaring en inspiratie uit te wisselen. Het meetup & learn 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, dan weer voor een hackathon en op een andere dag voor scholing van studenten of professionals.

Het meetup & learn lab bestaat uit de volgende faciliteiten:

- Meetup / eventruimte
- College/ workshopruimtes
- Break-out rooms
- Netwerk cafe

De faciliteiten worden ingezet om kennis en inspiratie uit te wisselen. De inhoud wordt georganiseerd door de community, bedrijven (netwerken) en onderwijsinstellingen.

De ruimtes zijn speciaal ontworpen om kennisdeling, inspiratie en interactie te stimuleren.

In het meetup & learn lab willen we bedrijven en onderwijs samenbrengen, zodat ze van elkaar en met elkaar kunnen leren. Dit gebeurt in verschillende vormen, bijvoorbeeld door gastcollege's, stages, gezamenlijke praktijkprojecten, maar ook door events open te stellen voor studenten en docenten. Daarnaast kan er praktijkonderwijs gegeven worden in het tech lab en het creator lab.

3. Tech Lab

Digitalisering heeft impact op de manier waarop producten en ideeën ontwikkeld worden. Het Tech lab is een werkplaats voor additive manufacturing waar bedrijven, creatieven en makers kunnen experimenteren met apparatuur en leren over geavanceerde productiemethoden zonder vooraf grote investeringen te hoeven doen.

Het Tech Lab is aan de ene kant een plek waar je kan experimenteren en aan de andere kant een plek om te leren. In de werkplaats kan je prototypes maken, ideeën uitwerken en kennismaken met technieken zoals 3D printing. Hoewel dit een laagdrempelige werkplaats moet zijn, willen we in het Tech Lab ook ondernemers uitdagen om na te denken over de impact van digitale fabricage en scholen op gebied van rapid prototyping, internet of things en digitalisering van productieprocessen. Voor de ontwikkeling van het Tech lab kijken we naar samenwerking met bedrijven die ervaring hebben met productontwikkeling en voorop lopen in de moderne maakindustrie.

Het Tech-lab wordt gebruikt voor scholing en door bedrijven, maar het heeft ook open inloop-momenten waarbij creatieven en makers zonder afspraak binnen kunnen lopen.

4. Creator Lab

Technologie verandert de manier waarop media geconsumeerd, gecreëerd en gedistribueerd wordt. (Mobiel) internet, sociale media en de snelle ontwikkeling van AI zorgen voor grote uitdagingen bij uitgevers, omroepen en mediabedrijven. Businessmodellen, maar ook journalistieke onafhankelijkheid en geloofwaardigheid staan onder druk.

Media en technologie zijn continu in ontwikkeling, daarom creëren we een lab, waarin we samen met kennisinstellingen, studenten en bedrijven experimenteren, co-creëren én discussiëren over de toekomst van media. In het Creator Lab kunnen creatieven bovendien gebruik maken van professionele faciliteiten, zoals:

- Podcast & streaming studio
- Foto- & videografie studio
- Usability studio

Op deze manier willen we professionele faciliteiten laagdrempelig bereikbaar maken voor creatieven en bedrijven. Samen met de community en op basis van behoefte zullen we de creator labs verder vormgeven of uitbreiden.



"Een broedplaats waar ruimte is voor creativiteit in de breedste zin van het woord. Een plek voor inspiratie, maken, ontmoeting en innovatie. Toegankelijk voor iedereen."

Claartje van der Linden - Kunstenaar

Beoogd programma: Bedrijvigheid

In de Niemeyerfabriek is een belangrijk deel gereserveerd voor 'bedrijvigheid.' Dit kunnen commerciële bedrijven, maar ook (semi) publieke organisaties zijn. We streven naar een mix van bedrijven in elke levensfase, dus naast de starters die in de broedplaats zitten, ook de scale-ups en de corporates. Deze mix moet in balans zijn, daarom passen bedrijven van groter dan 8.000m² niet in het concept van de Niemeyerfabriek. De broedplaats zorgt dat er ruimte is gereserveerd voor starters, samenwerken en onderwijs. Deze starters kunnen vervolgens doorgroeien naar de vierkante meters die gereserveerd zijn voor 'volwassen' bedrijven.

Daarnaast geldt voor elk bedrijf dat we ze uitdagen op hun maatschappelijke bijdrage. We vinden het belangrijk dat de community van bedrijven niet alleen komt halen, maar ook komt brengen. Dit betekent dat we naast het sluiten van een huurcontract ook afspraken vastleggen over het delen van kennis, faciliteiten en bijvoorbeeld samenwerking met onderwijs. We verlangen daarnaast van bedrijven dat ze via de huur naar rato bijdragen aan de shared faciliteiten in de broedplaats. Op deze manier moet er een gezond en

toekomstbestendig ecosysteem ontstaan in de Niemeyerfabriek.

Beoogd programma: Leisure

De Niemeyerfabriek moet niet alleen een plek worden voor 9 tot 17. Het moet een plek zijn waar je op elk moment van de dag terecht kan voor inspiratie, ontmoeting, ontspanning en uitdaging. We reserveren daarom ruimte voor bijvoorbeeld sport, (doe) horeca en ontmoetingsactiviteiten in de Niemeyerfabriek. Dit zijn allemaal zaken die publiek toegankelijk moeten zijn voor alle Groningers en bezoekers van de stad. Het maakt de locatie aantrekkelijk en het ondersteunt het community-concept van de Niemeyerfabriek. Tot slot stimuleert het de sociale controle en veiligheid, ook buiten kantooruren.

De openbare ruimte proberen we aantrekkelijk te maken door waar mogelijk de samenwerking te zoeken met de community en bijvoorbeeld kunstenaars. Door streetart, tijdelijke exposities of andere vormen van kunst toe te voegen moet de aantrekkingskracht van het fabrieksterrein toenemen. Het leisure programma zal het (rauwe) karakter weergeven van de nieuwe ontwikkeling.

Beoogd programma: Food retail

Door food retail toe te voegen aan het programma in de Niemeyer fabriek denken we niet alleen een aantrekkelijke aanbod voor de gebruikers en bezoekers van de fabriek te creëren; ook geloven we in de aantrekkingskracht voor de nabije omgeving. We bevorderen hiermee de dynamiek van de locatie en dus traffic, leven en ontwikkeling van de wijk. Om deze functie zo integraal mogelijk te benaderen zal de exacte invulling hiervan in de vervolgfase verder onderzocht worden.

Beoogd programma: Culturele publieksfunctie

Voor de aantrekkingskracht en dynamiek van de locatie zijn we van mening dat er een publieke cultuurfunctie moet komen. Daar hebben we 19% voor gereserveerd en over de exacte invulling zijn we met de gemeente in gesprek. We geloven dat het toevoegen van cultuur een meerwaarde is voor de aantrekkingskracht en het stimuleren van het 24/7 uren principe. De publieke cultuurfunctie zullen we ook uitdagen op de koppeling met digitale transformatie, zodat er een herkenbaar en samenhangend concept voor de Niemeyerfabriek ontstaat.

Ook hier zien we kansen voor de inhoudelijke verbinding tussen kunst en cultuur en onderwijs/onderzoek. We willen samenwerken met kennisinstellingen. Concreet kan dit ook betekenen dat we passende ruimte beschikbaar stellen voor jonge, startende kunstenaars in de beginfase van hun professionele loopbaan, waardoor de verbinding publiek-onderwijs-broedplaats wordt gemaakt. Deze mogelijkheden worden samen met de gemeente in de volgende fase onderzocht.

Uitgelicht programma – nieuwbouw

We transformeren niet alleen (grof gezegd) twee fabrieksgebouwen. We voegen ook een nieuw volume toe aan de locatie. Wij zien veel potentie in de toevoeging van een hotel-concept dat bij zal dragen aan de dynamiek van de plek. Niet alleen voldoet het aanbieden van een hotelfunctie aan de vraag van de markt, ook zal het bijdragen aan de dynamiek en sociale veiligheid van de locatie. Wij gaan hierbij uit van een hotel van 100-120 hotelkamers, met daarbij aanvullende congres en horecafuncties. Bovenop het hotelprogramma zal een kantoorfunctie komen. Zie ook de Stedenbouwkundige visie.

"Niemeyer is een investering in de toekomst van Groningen. Vanuit een bruisende plek kunnen we samen bouwen aan een uniek ecosysteem van startups, overheden, kennisinstellingen, bedrijven en netwerken."

Fred Hassert, voorzitter Samenwerking Noord

Beheer- en beheersbaarheid

Hoewel de vorige paragrafen en het stroomschema al ingaan op de lange termijn borging en daarmee ook de beheer- en beheersbaarheid van het programma, is het essentieel de verantwoordelijkheid van het concept deels 'af te dwingen' bij de gebruikers.

Open mindset en cultuur

De Niemeyerfabriek moet ontwikkeld worden van tabaksfabriek naar locatie waar samenwerken en verbinding centraal staat. Deze visie proberen we door de hele fabriek en het hele terrein te verweven. Dit zie je terug in de plannen voor de Industriestraat als hart van de fabriek, maar ook doordat we open ruimtes creëren en gebouwen aan elkaar verbinden door middel van loopbruggen.

We vragen van huurders dat ze zich open opstellen en dat ze kennis en faciliteiten delen. In sommige gevallen zijn er bedrijfsprocessen die niet passen bij deze open sfeer. In zo'n geval is het van belang dat er een goede verhouding is tussen open en gesloten faciliteiten. Hierbij proberen we zoveel mogelijk de publiek toegankelijke faciliteiten zichtbaar te maken en de gesloten faciliteiten anders te positioneren.

Bottom-up ontwikkelen

We geloven dat een plek zoals de Niemeyerfabriek interessant wordt als je ruimte geeft aan initiatief en ondernemerschap. Dit betekent dat we nadenken over de ontwikkelkaders, maar ook dat we ruimte willen laten aan het concept om het zich in de praktijk te laten ontwikkelen. Dit is een organisch proces waarin we uitgaan van de kracht van de community en de samenwerking tussen bedrijven en bijvoorbeeld kennisinstellingen. Om wildgroei en vervreemding van het concept te voorkomen, leggen we de golden rules vast.

Golden rules

Om het concept en de bedoeling van de Niemeyerfabriek te borgen, spreken we gouden regels met elkaar en met huurders af. We hanteren de volgende 'golden rules':

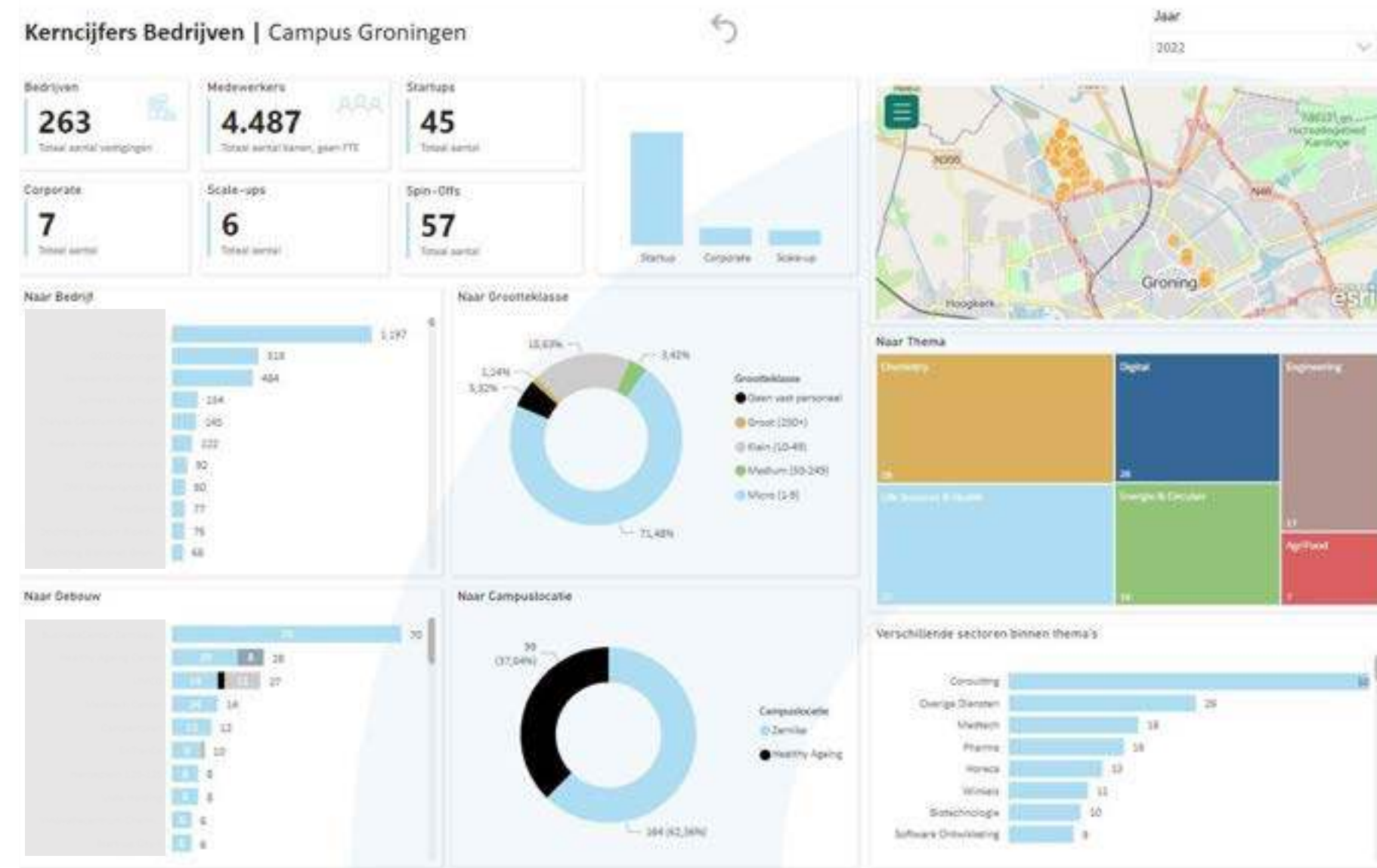
1. We zetten ons in voor een openbaar, inspirerend, samenhangend en herkenbaar fabrieksterrein.
2. We beschouwen de Niemeyerfabriek als campus en zijn in verbinding met de regio en andere campussen
3. We hanteren een mix van cultuur, creativiteit en innovatie, in samenhang

met het overkoepelende thema: digitale transformatie

4. Alle huurders worden getoetst op basis van het stroomschema
 - Inhoudelijke match & Community ondersteunend (minimaal 90%)
 - Community vreemd (maximaal 10%)
5. Voor alle leden van de community / huurders gelden de principes van halen én brengen
6. We stimuleren verbinding door open en gedeelde faciliteiten voor bedrijven in alle levensfasen
7. We verwachten dat huurders naar rato bijdragen aan gedeelde faciliteiten
8. Er moet een gezonde mix van bedrijven in elke levensfase zijn:
 - geen dominante (groep) huurders, bedrijven niet groter dan 8.000m²
 - er is 4.000m² aan faciliteiten beschikbaar voor community/ starters/ startups/ jonge bedrijven

Hoewel het conformeren aan deze golden rules een belangrijke stap is waaraan gebruikers zich inzetten voor de open cultuur in Niemeyer, is het aan ons om deze mentaliteit te blijven toetsen en te waarborgen. Het zogezegd 'handhaven' hiervan zullen we in een later stadium uitwerken op basis van best practices.





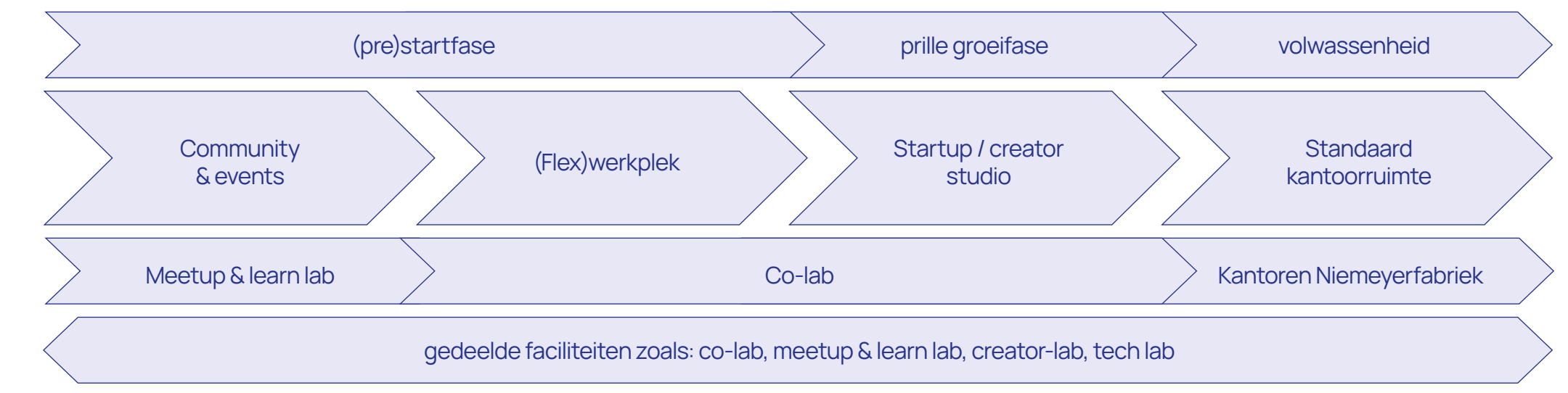
Data & monitoring

Het volledige proces vanaf instroom, tot locatiebepaling en vervolgens gebruik maken van de faciliteiten wordt ondersteund door data. De Niemeyerfabriek wordt onderdeel van deze werkwijze en wordt toegevoegd aan deze data infrastructuur en dashboards. Op deze manier kunnen we partners van Campus Groningen op de hoogte houden van ontwikkelingen en kunnen we rapporteren over de invulling van de Niemeyerfabriek.

Organisatie community

Campus Groningen Management is verantwoordelijk voor de organisatie en coördinatie van de community, het digitale ecosysteem en de shared facilities/ broedplaats in de Niemeyerfabriek. Voor deze rol is, zeker in de beginfase, additionele financiering nodig. Hierop wordt voorgesorteerd door de JTF subsidieaanvraag en een reservering in het masterplan campussen. Op de langere termijn moeten het verdienmodel en private bijdragen ervoor zorgen dat het community concept

Doorstroommodel Niemeyerfabriek



geborgd is. Er zal echter sprake zijn van een onrendabele top in de exploitatie, omdat er sprake is van actief community management en laagdrempelige faciliteiten voor bijvoorbeeld starters. We streven naar een zo zelfstandig mogelijke exploitatie en geloven ook dat er voor marktpartijen interessante proposities te ontwikkelen zijn.

Doorstroom in de faciliteiten

We vinden doorstroom van huurders/gebruikers na een bepaalde periode essentieel, om ruimte te kunnen blijven bieden aan (afstuderend) nieuw talent. Dit stimuleert zowel de dynamiek in het ecosysteem als het ondernemerschap en het bedrijfsmatig toewerken naar een marktconforme huur. In de Niemeyerfabriek borgen we de doorstroom van starters in de broedplaats zodat er altijd ruimte is voor (pre) starters. Voor de broedplaats onderscheiden we grofweg 3 fases van groei:

- De (pre)startfase
- De prille groeifase
- Volwassenheid

De doorgroei op basis van fasering moet een objectieve methodiek zijn en niet afhankelijk zijn van coaching of voortgangsgesprekken omdat die te subjectief en te arbeidsintensief zijn. Er zijn een aantal variaties mogelijk die de doorstroom van (pre)starters en prille groeiers kunnen bevorderen:

- A. Ingroei huurmodel**
- B. Tijdelijke korting**
- C. Werkplekken model**

A. Ingroei huurmodel
Bij een ingroei huur model reken je bij aanvang van het huurcontract minder huur. De huursom neemt per maand, kwartaal of jaar in stappen toe tot 100%. In dit model betaalt de starter dus in stappen steeds iets meer.

B. Tijdelijke korting
De tijdelijke korting lijkt op het ingroei-huurmodel, maar biedt een vaste korting over een bepaalde periode. Dit is administratief beheersbaarder, maar als de korting wegvalt

kan het een (te) grote stijging in de huursom betekenen voor de starter.

C. Werkplekken model

In de meeste kantoorgebouwen huur je kantoorruimte. Dit model kan je voor starters aanpassen naar 'afrekenen per bureau'. Als een starter groeit en mensen aanneemt, heeft het extra bureaus nodig en op die manier stijgt de huur mee met de groei van het bedrijf. Een belangrijk onderdeel van dit model is dat de werkplekken in een open ruimte aangeboden worden. Anders staan er 2 bureaus in een groot kantoor en heeft de starter een luxe positie die ze niet willen opgeven. Vanuit een ruimte met gedeelde werkplekken hebben starters na enige tijd vaak de behoefte aan een eigen ruimte. Dit model heeft zich in een periode van 10 jaar bewezen in het Launch Cafe.

Aan alle bovenstaande methodes kleven voor- en nadelen. Een belangrijk vraagstuk is bijvoorbeeld of er een korting afgesproken wordt op bedrijfsniveau of persoonsniveau. Daarbij hoort

de vraag: "heeft een ondernemer die steeds weer een nieuw bedrijf(sidee) start, telkens opnieuw recht op korting?" We gaan onderzoek doen naar best practices en we gaan het model samen met starters (door)ontwikkelen. Bij de implementatie zullen we de effectiviteit blijvend evalueren en waar nodig bijsturen.

Uitgroei

Met een constante instroom en doorgroei van starters ontstaat er een moment waarop bedrijven niet langer kunnen doorgroeien in de Niemeyerfabriek omdat de ruimte voor groeiers vol zit. We vinden het belangrijk om starters een kans te bieden. Dit heeft tot gevolg dat niet elk bedrijf haar groeifase zal kunnen aanbreekt, hopen we de groeiende bedrijven blijvend te betrekken via de community-faciliteiten en -activiteiten. Het is wat ons betreft ook niet de missie om alle bedrijven in Groningen te huisvesten, wel om bedrijven blijvend te verbinden aan het ecosysteem van de Niemeyerfabriek.

Programmatische visie B Woonensemble



Referentie little C Rotterdam



Woonensemble Theodorus Niemeyerstraat

Aan de Theodorus Niemeyerstraat 1 zal een divers woonsensemble worden ontwikkeld. Waarbij de begane grond een duidelijke relatie heeft met de openbare ruimte. Te denken valt aan een geactiveerde plint middels een commerciële invulling. Voor deze locatie zijn diverse scenario's onderzocht in het kader van stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit en naar manieren waarop de locatie ingepast kan worden in het stedelijk weefsel.

In het stedenbouwkundig raamwerk (vanaf pagina 95) wordt een massastudie met ontwerpprincipes toegelicht. Daarin wordt onderscheid gemaakt tussen een ontwikkeling binnen en/of buiten bestemmingsplan. In een vervolgfase worden de verschillende scenario's verder onderzocht met specifieke aandacht voor ruimtelijke procedures, stedenbouwkundige en landschappelijke kwaliteit, mobiliteit en participatie. Deze thema's hangen vanzelfsprekend samen met de financiële haalbaarheid van het woonensemble.



Niemeyers positie in de stad

Icoonprojecten voor de stad

Ontwerpleidraad leefkwaliteit openbare ruimte



Drie iconische plekken

Stationsweg



Aweg



Eikenlaan



+Vierde iconische plek

Niemeyer fabriek

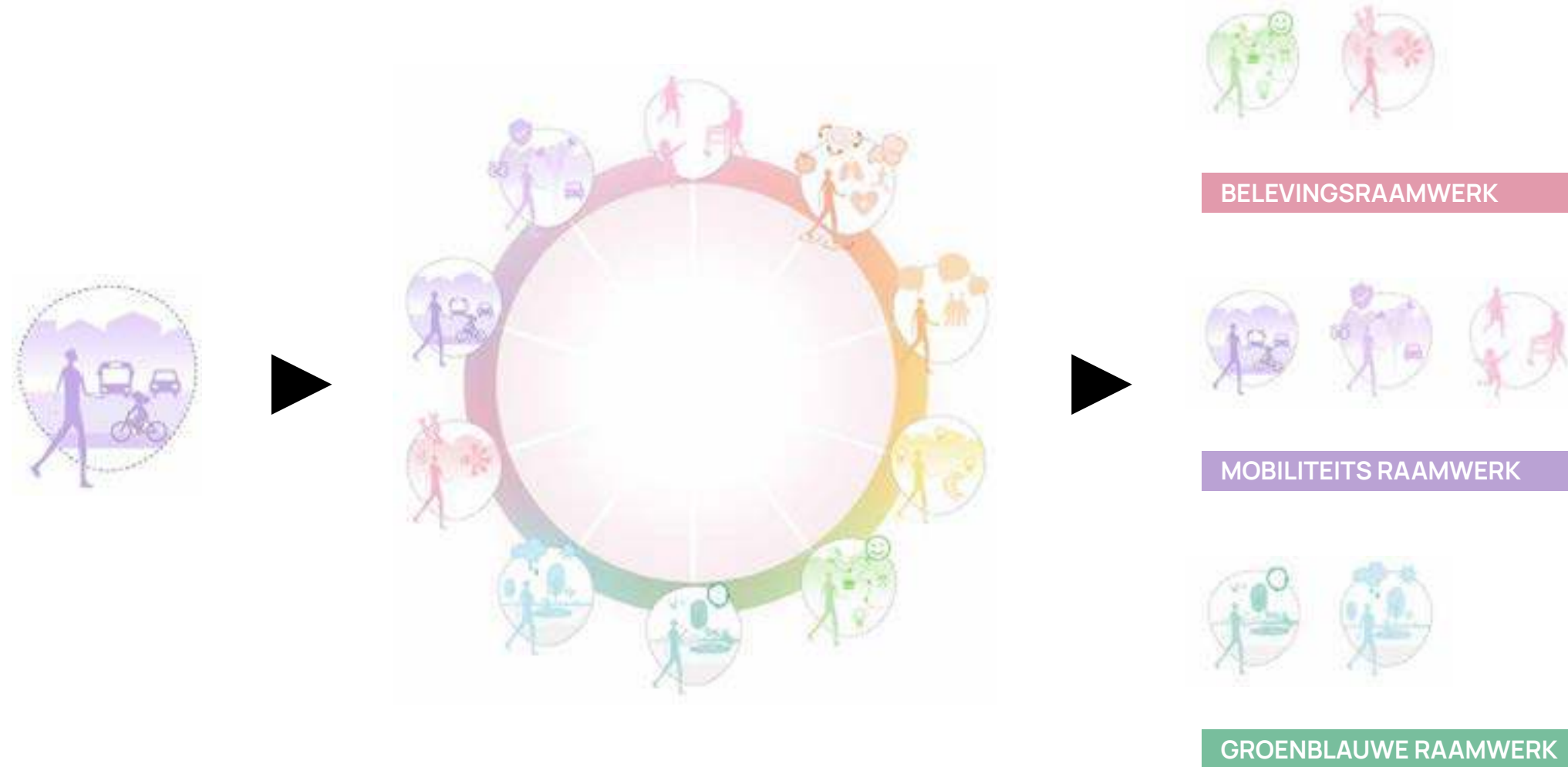


Denken over publieke ruimte

Om publieke ruimte te kunnen ontwerpen is het belangrijk dat we de straat opnieuw gaan zien als 'een gedeelde ruimte', een openbare ruimte voor mensen in plaats van functionele verbindingen.

De opgaven voor de straat zijn veranderd, de druk op de openbare ruimte is hoger en er is behoefte aan meer verblijfskwaliteit. Daarnaast ligt bij de herinrichting van de straat de focus op het realiseren van straten waarbij water, groen en verblijf een aanvullende ruimteclaim leggen op het straatprofiel en de werking daarvan. Ze worden toekomstbestendig ontworpen zodat ze een bijdrage leveren aan de vraagstukken en ruimtelijke uitdagingen waarmee de gemeente Groningen de komende jaren aan de slag gaat. Daarom hanteert de Leidraad Openbare Ruimte een nieuwe benadering van het ontwerpen van straten. Er wordt niet uitgegaan van een ééndimensionaal perspectief op de straat. De Leidraad Openbare Ruimte gaat uit van een multidimensionale ontwerpmethodologie voor de straten van de gemeente Groningen, waarbij mobiliteit niet maatgevend is maar waar toegankelijkheid, veiligheid, beleving, gezondheid, sociale interactie, ecologie, klimaatadaptatie, economie en cultuurhistorie samen de straat maken.

- Mobiliteit
- Veiligheid
- Toegankelijkheid
- Gezondheid
- Sociaal
- Economie
- Beleving
- Ecologie
- Klimaatadaptatie
- Identiteit



Vier ambities die aansluiten op de identiteit van de stad

Op basis van de methodiek van de Leidraad Groningen is onderzocht wat de positie van het Niemeyer-terrein is in de stad.

Aan de hand van vier thematische raamwerken op stadsniveau zijn de meerwaarde en kansen die het terrein en de gebiedsontwikkeling hebben uitgewerkt.



**Sociaal raamwerk:
Bruisende stad**



**Mobiliteits raamwerk:
Verbonden stad**



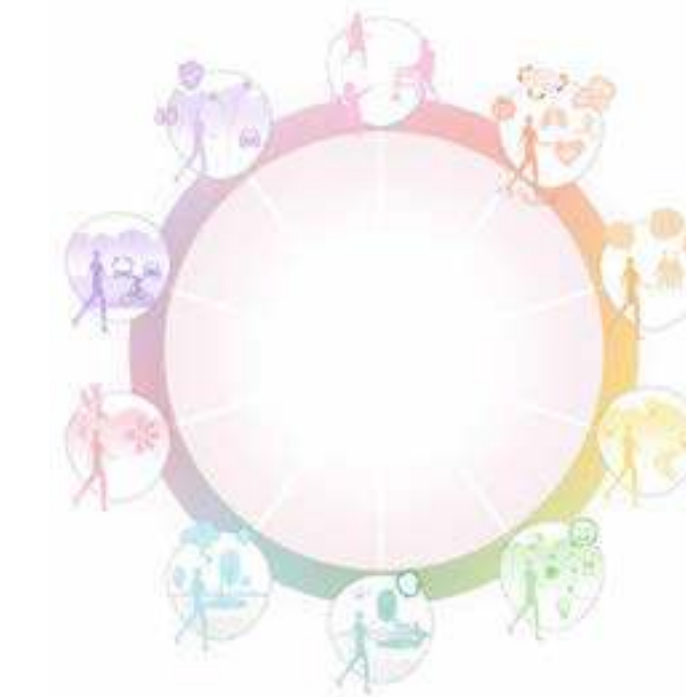
**Belevingsraamwerk:
Historische stad**



**Groenblauwe raamwerk:
Groene stad**

Overzicht

- + Bruisende stad
- + Historische stad
- + Verbonden stad
- + Groene stad



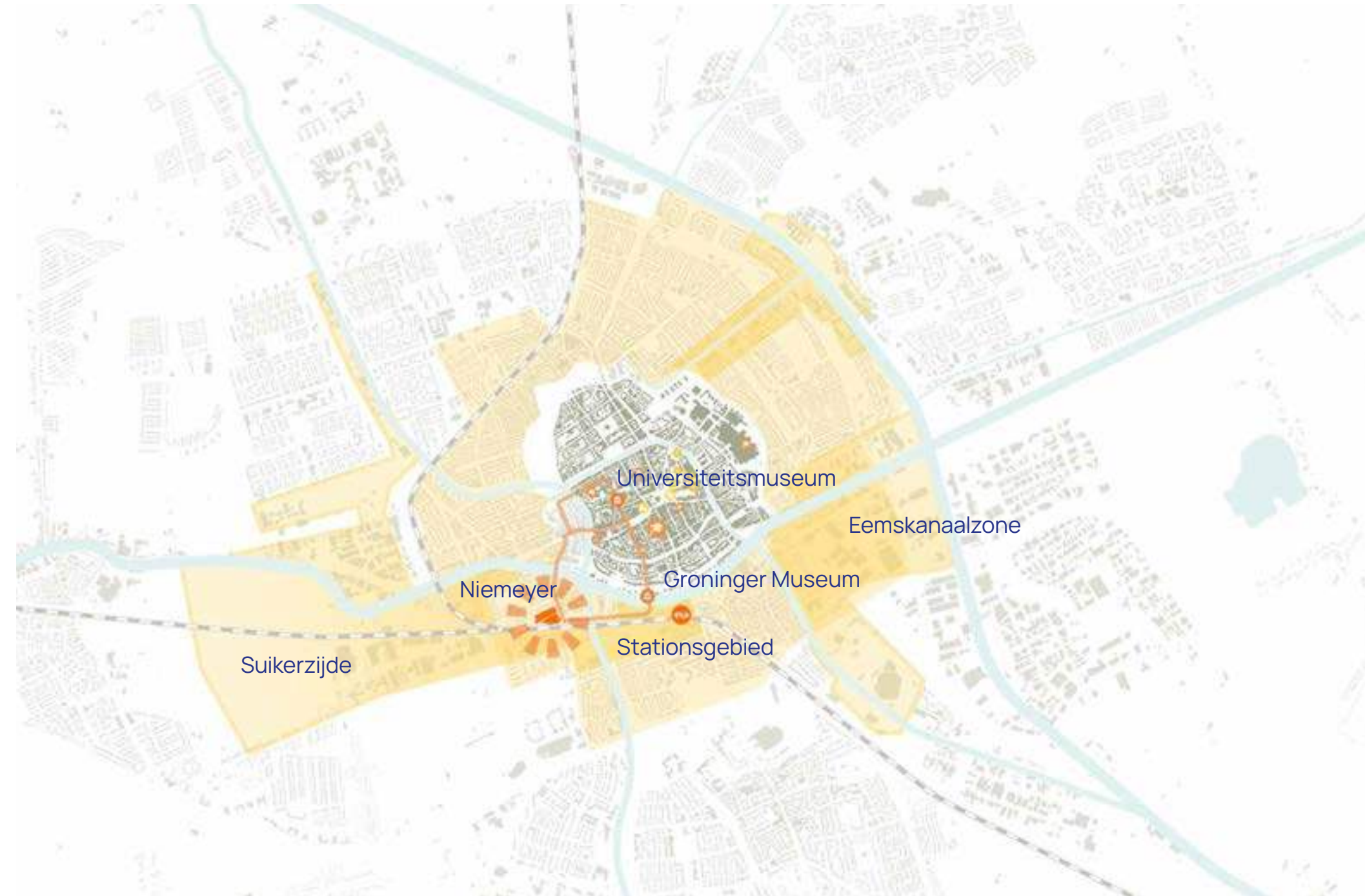
Bruisende stad



SOCIAAL RAAMWERK

Economische drijfveren in de stad, sociale betrokkenheid en welzijn.

- Een hotspot voor (digitaal) ondernemerschap
- Nabijheid van het stadscentrum
- Verbinding met het centraal station



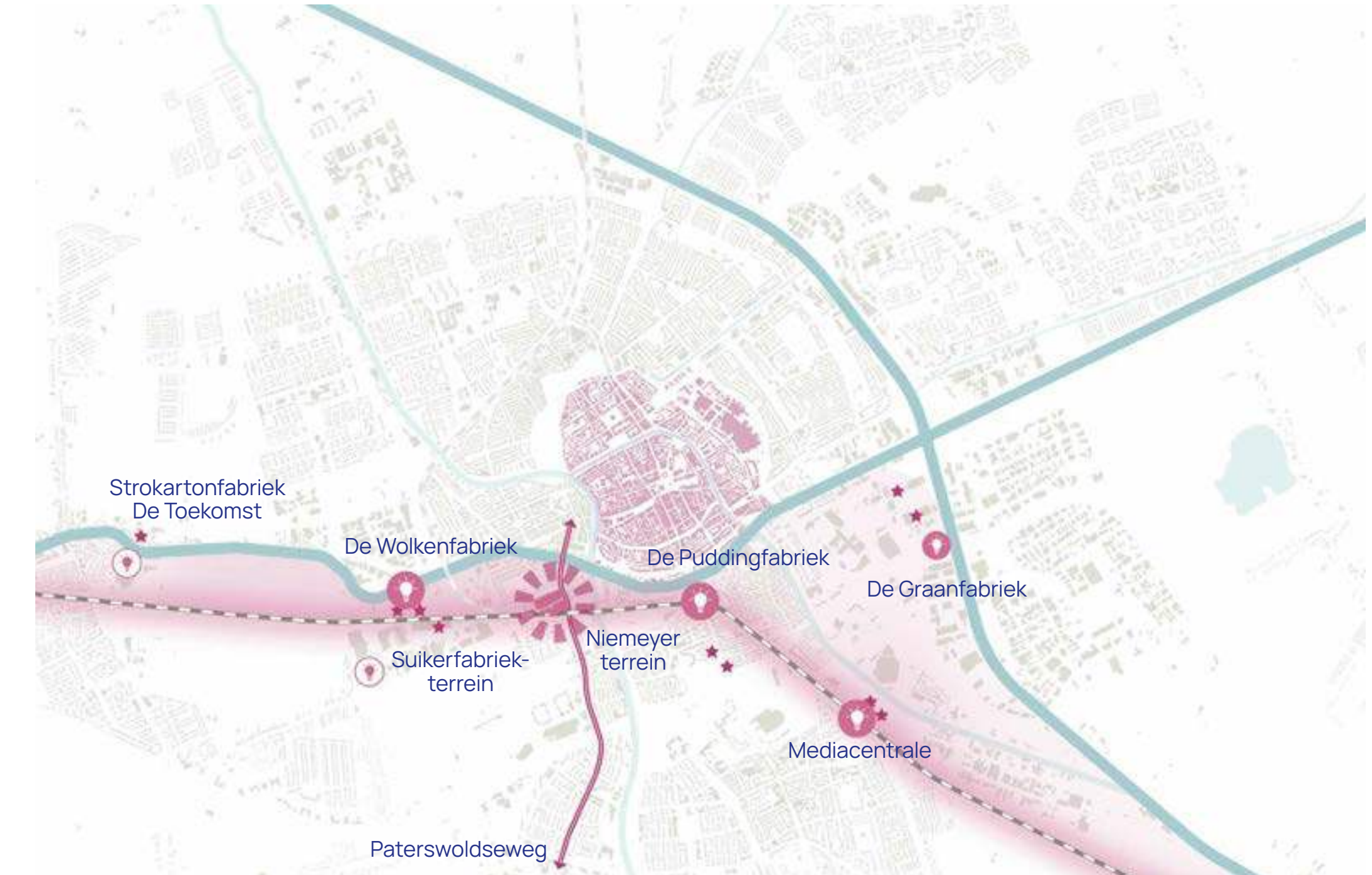
Historische stad



BELEVINGSRAAMWERK

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 beleefbaar 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



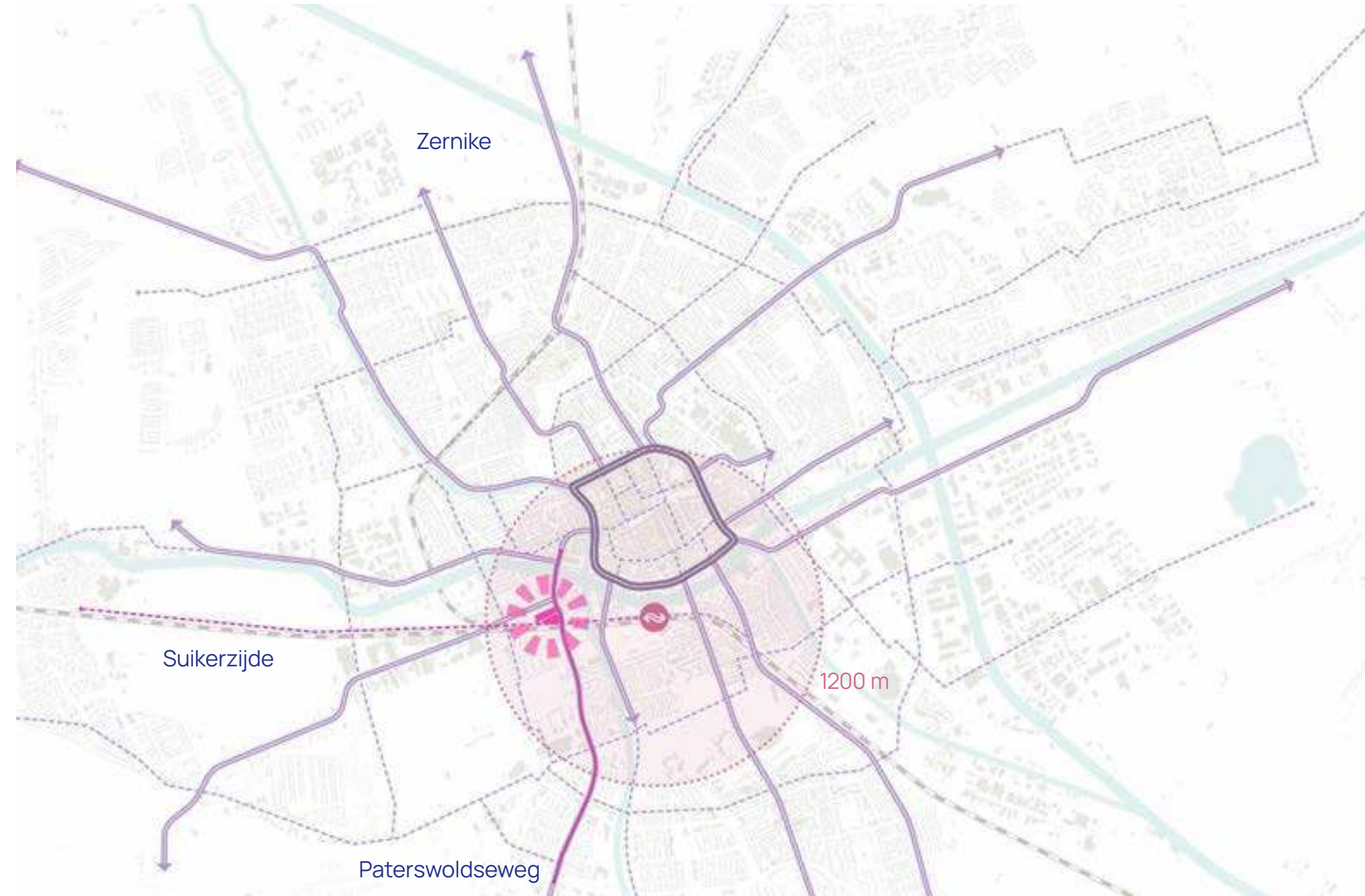
Verbonden stad



MOBILITEITS RAAMWERK

Compact, veilig en toegankelijk

- We benutten de kans om de fietsverbindingen naar 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 Niemeyer-terrein 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 vrijliggende fietspaden
- We beschouwen de Paterswoldseweg als een kralenketting die de verschillende delen en buurten doorsnijdt en verbindt



Groene stad



GROENBLAUWE RAAMWERK

Klimaatadaptatie en stedelijke biodiversiteit.

- Het Niemeyer-terrein 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



Het Niemeyer terrein en de buurtschaal



Het Niemeyer terrein en de buurtschaal

Binnen het stedelijk weefsel vormen de straten, samen met parken en pleinen, de openbare ruimte van een stad.

Deze straattypologieën staan echter niet op zichzelf. Ze zijn namelijk altijd onderdeel van een netwerk, van een wijk of buurt en van de stad en omliggende dorpen. Op de grotere (buurt)schaal zijn er andere krachten die invloed hebben op de inrichting van de straat en de openbare ruimte. Soms ligt de prioriteit meer bij oversteekbaarheid en verkeersveiligheid; wanneer bijvoorbeeld leerlingen van een (basis)school een stadsradiaal moeten oversteken. Soms kan het juist een schakel zijn in een groenblauw netwerk waarmee je in één klap een substantiële bijdrage levert aan de klimaatopgave. De buurtschaal kan hierin de slagkracht vergroten.

Daarom is voor de buurtschaal getest hoe de nieuwe straattypologieën kunnen leiden tot een alternatieve organisatie van de verschillende buurten. Het belangrijkste uitgangspunt hierbij is het stimuleren van lopen, bewegen en het verhogen van de belevingswaarde. Op een strategisch niveau is de organisatiestructuur onderzocht en zijn de straten getest op buurtschaal. Het resultaat is 4 strategische raamwerken per buurt, met 'maatregelen' en 'verfijningen' voor zowel de buurtschaal als de straattypologieën. Voor de raamwerkkarten zijn de tien dimensies gegroepeerd in vier specifieke thema's: Mobiliteit (Mobiliteit, Veiligheid en Toegankelijkheid), Groenblauw (Ecologie en Klimaatadaptatie), Sociaal (Sociale cohesie, Gezonde omgeving en Economie)

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.

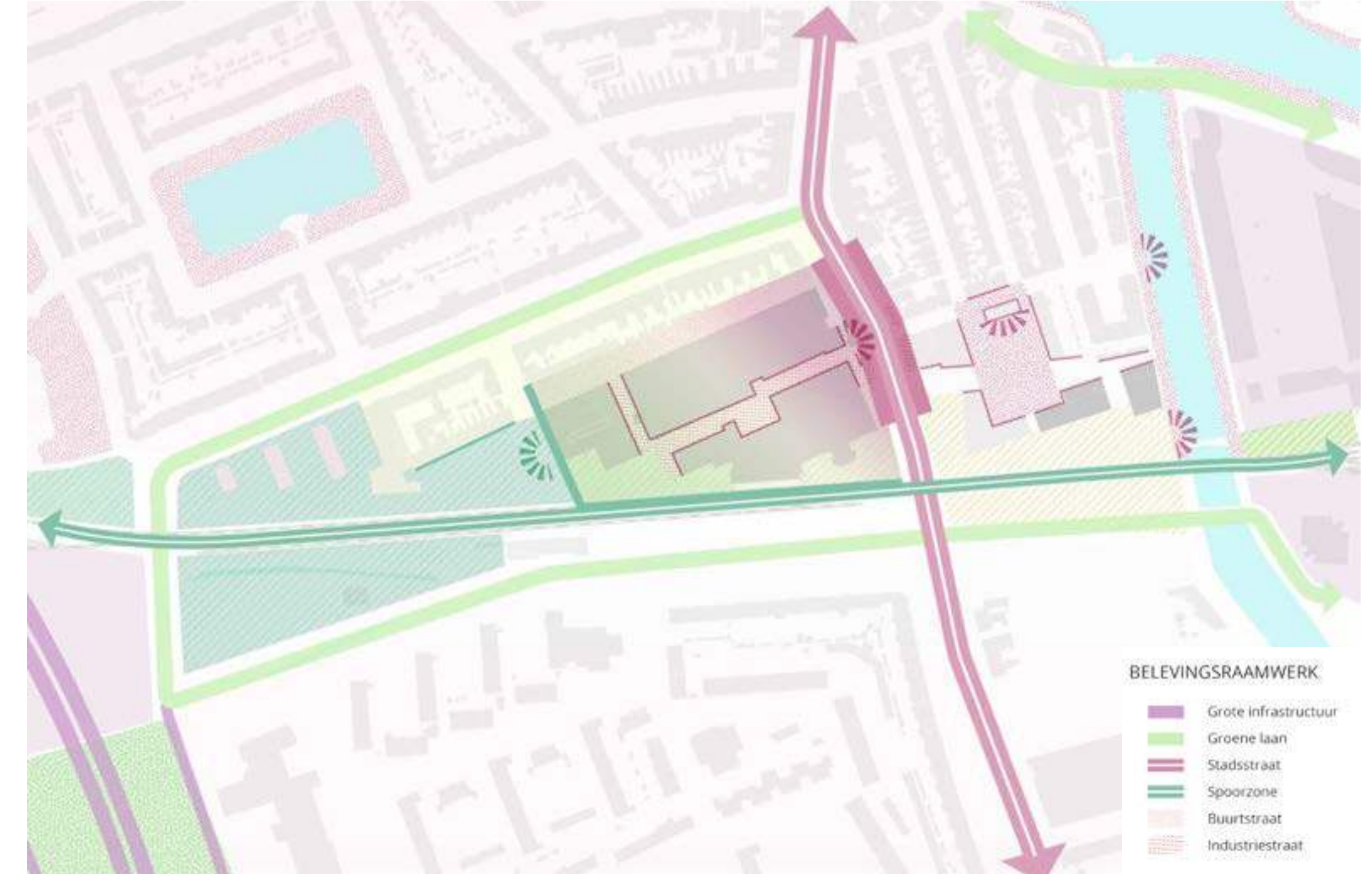


Historische stad



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.
- Beperkt 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 ruigte, 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.



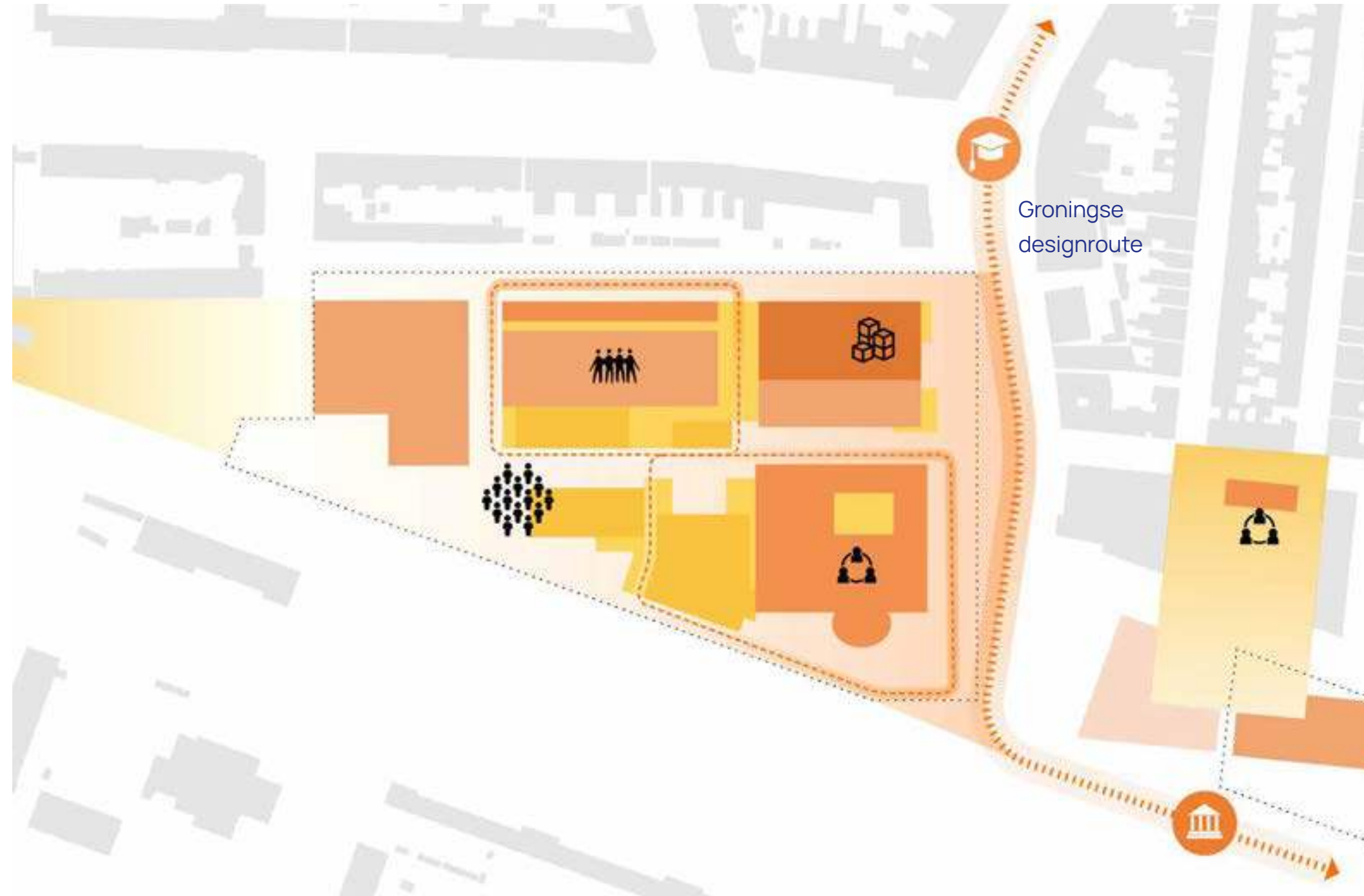
Het Niemeyer terrein: landschappelijk raamwerk

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



Publiek



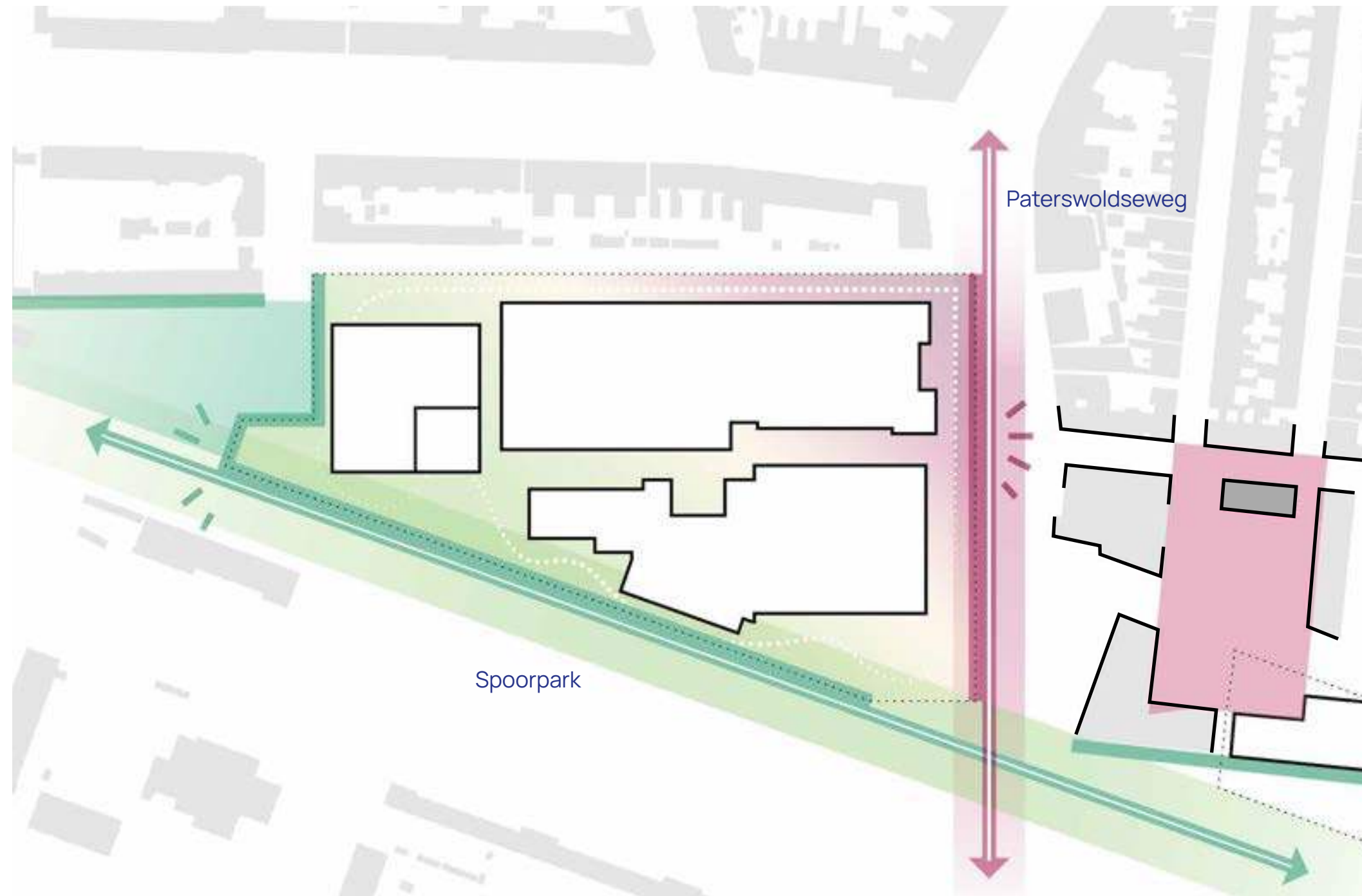
Privaat

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 buitenruimte.
- Hergebruik materialen.



Stedelijk adres



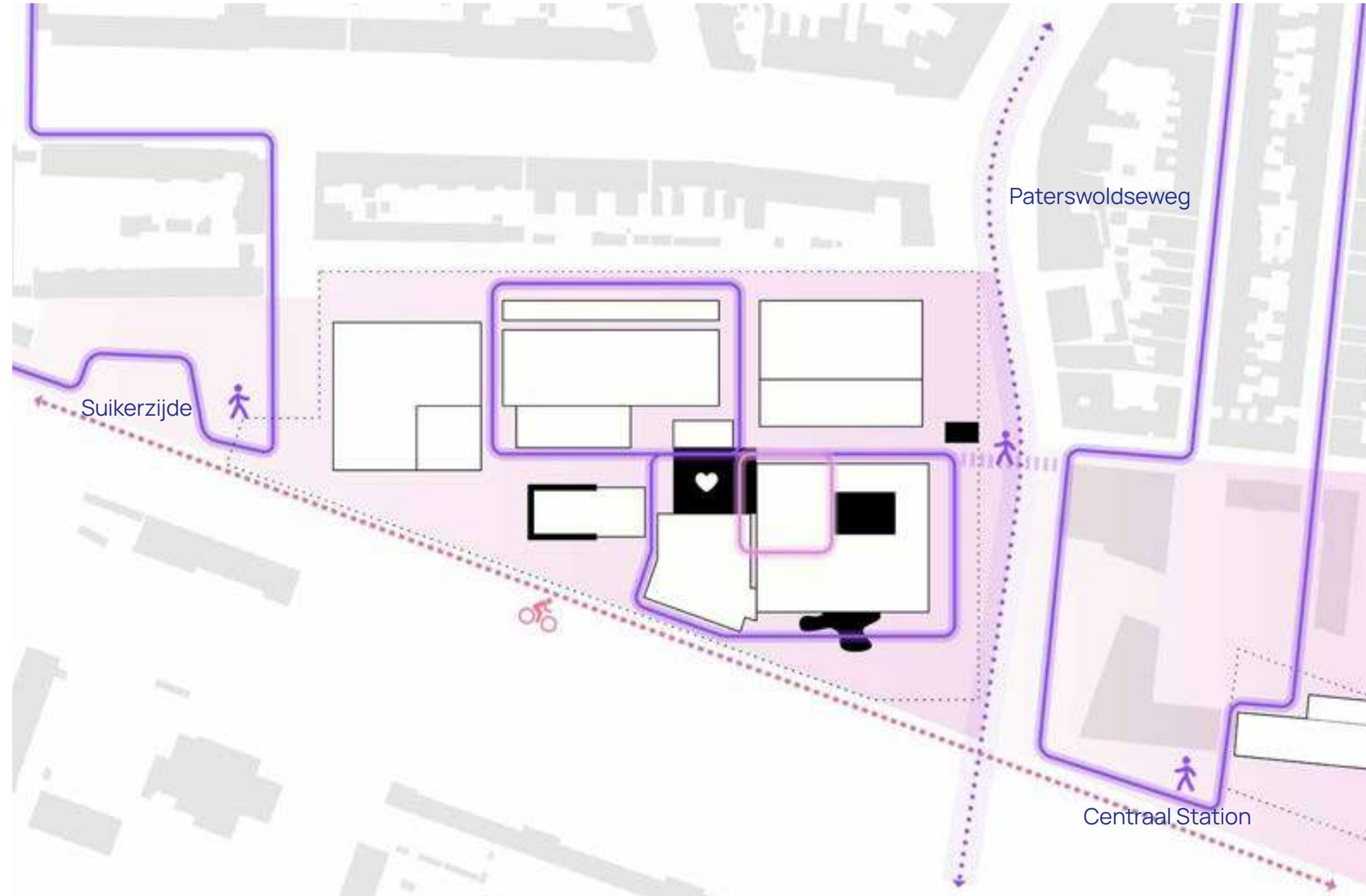
Park adres

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.

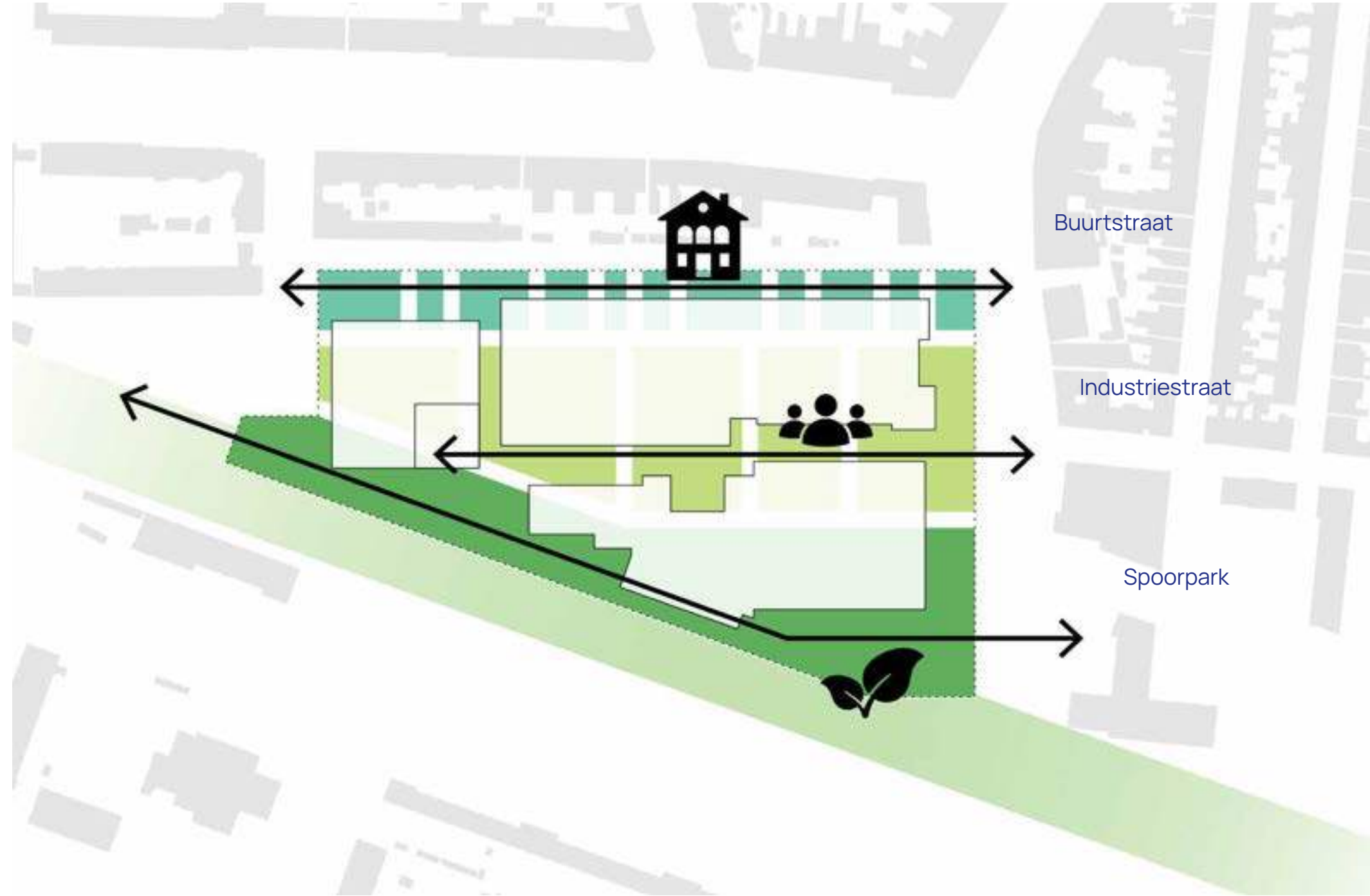


Groene stad



GROENBLAUWE RAAMWERK

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



Referenties



Concept plattegrond

Schetsmatige plankaart



Concept plattegrond

Schetsmatige plankaart (maatvoering parkruimte spoorpark)



Referenties



Zollverein



Concept doorsnede Niemeyer terrein



Spoorpark

Introductie Spoorpark als doorgaande groene verbinding voor langzaam verkeer langs het spoor naar het station en de Suikerzijde. Hoekverdraaiing van de fabriek zorgt voor plekken aan het spoor.



Industriestraat

Industriestraat als nieuw hart van de fabriek, met iconische entree.

De levendige centrale ontmoetingsstraat vormt de overgang tussen wonen en werken en tussen recreëren en ontspannen. De straat wordt geactiveerd door een mix van kantoorgebruikers en collectieve ruimtes die ontmoeting en samenwerking stimuleren. Op de plek van de oude schoorsteen en het ketelhuis komt het kloppend hart van het gebied. Zo transformeert de straat van introvert naar extravert.

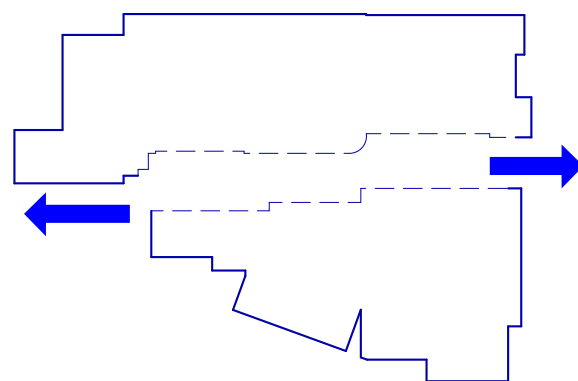
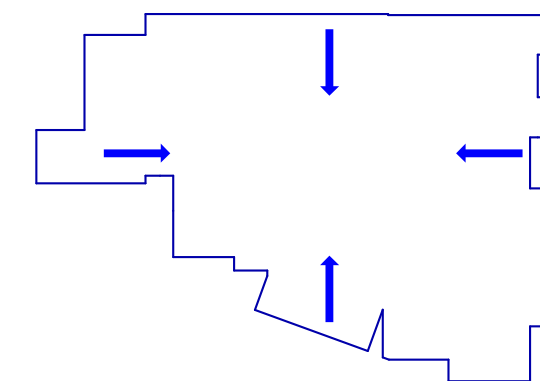


Rote Fabrik
Zurich



Strijp S
Eindhoven

LX Factory
Lissabon



Van gesloten fabriek...

... naar open fabriek

Buurtstraat

De buurtstraat verbindt zich met de bestaande woningen aan de noordzijde via gedeelde voorzieningen die alle bewoners kunnen gebruiken.

Het neemt de kleinschalige structuur van de stedelijke morfologie over. Dat komt tot uiting in het ontwerp van de openbare ruimte.



Maijweg,
's-Hertogenbosch



Werkspoorkathedraal
Utrecht



Little-C,
Rotterdam

Parkeren

Parkeren

Parkeren is onderdeel van het overkoepelende mobiliteitsvraagstuk.

In de vervolgfases onderzoeken we dit verder in samenhang met aspecten als openbare inrichting en kwaliteit, ontsluiting en alternatieve mobiliteitsvormen en -mogelijkheden. Uit een eerste verkenning blijkt er in de Buurstraat ruimte voor 30 langspaarvakken, met behoud van bestaande bomen. Aan de Paterswoldseweg is ruimte voor een aantal parkeerplekken voor bestemmingsverkeer of mindervaliden. Het maaienveldparkeren en gebouwd parkeren worden in een vervolgfase verder onderzocht.



Paterswoldseweg



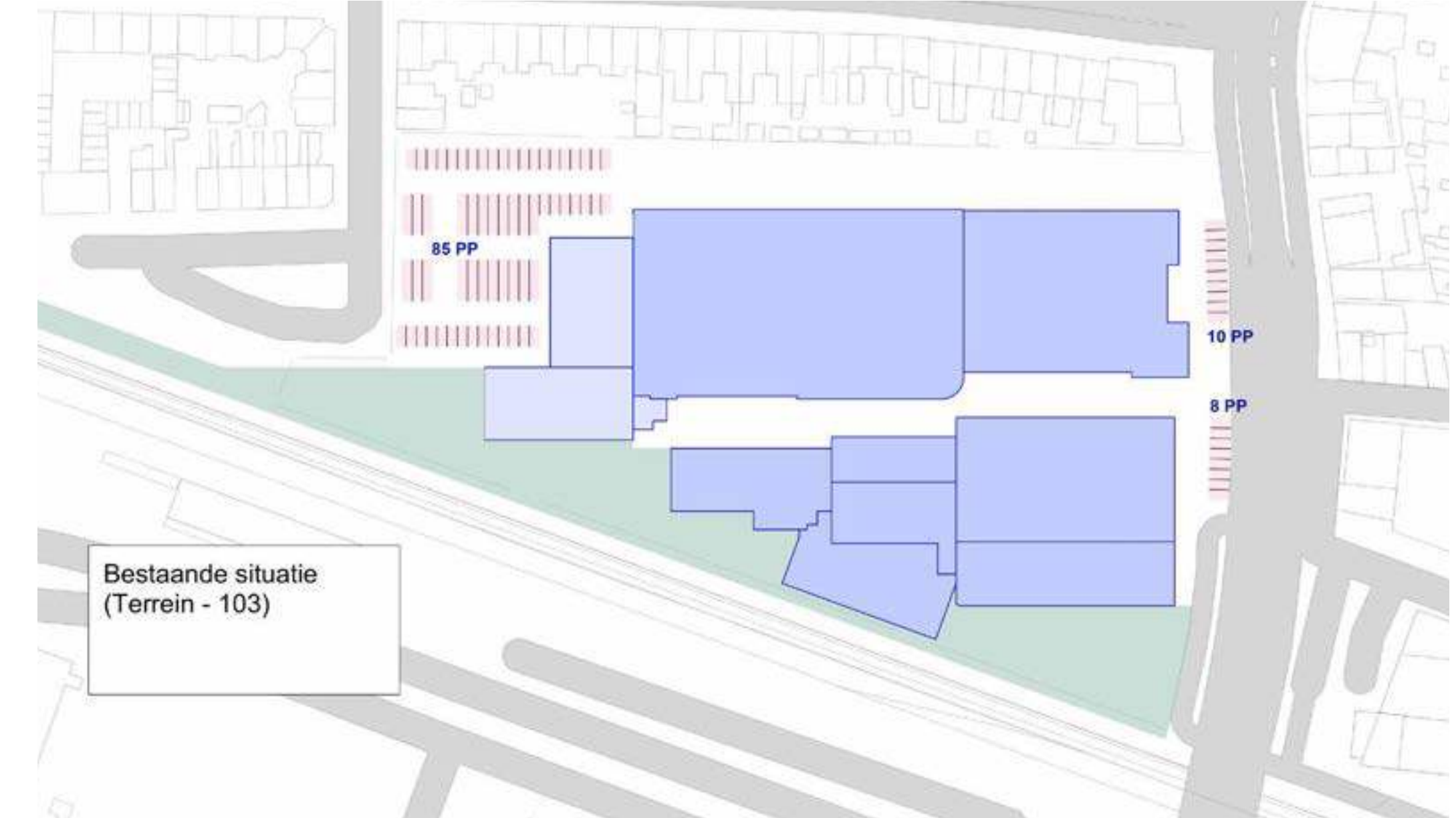
Piet Heinstraat

Bestaande situatie



MOBILITEITS RAAMWERK

Bestaande situatie (auto)parkeren Niemeyer terrein (103 pp).



Parkeeropgave

In de buurstraat is ruimte voor 30 langspaarvakken met behoud van bestaande bomen. Aan de Paterswoldseweg is ruimte voor een aantal parkeerplekken voor bestemmingsverkeer of minder validen. Verder onderzoeken we mogelijkheden van (gebouwd) parkeren bij het voorgenomen hotelprogramma.



In de directe omgeving van het Niemeyercomplex is het realiseren van openbare parkeerplekken en een groen spoorpark een integrale ruimtelijke ontwerputdaging. Dat vraagt om een strategische mobiliteits- en parkeeroplossing.



Principes landschap

Principes landschap

Een continu spoorpark dat bestaat uit herkenbare driehoekige scheggen. Bomen, materialisering en/of inrichtingselementen geven het park een herkenbare, continue groenstructuur.



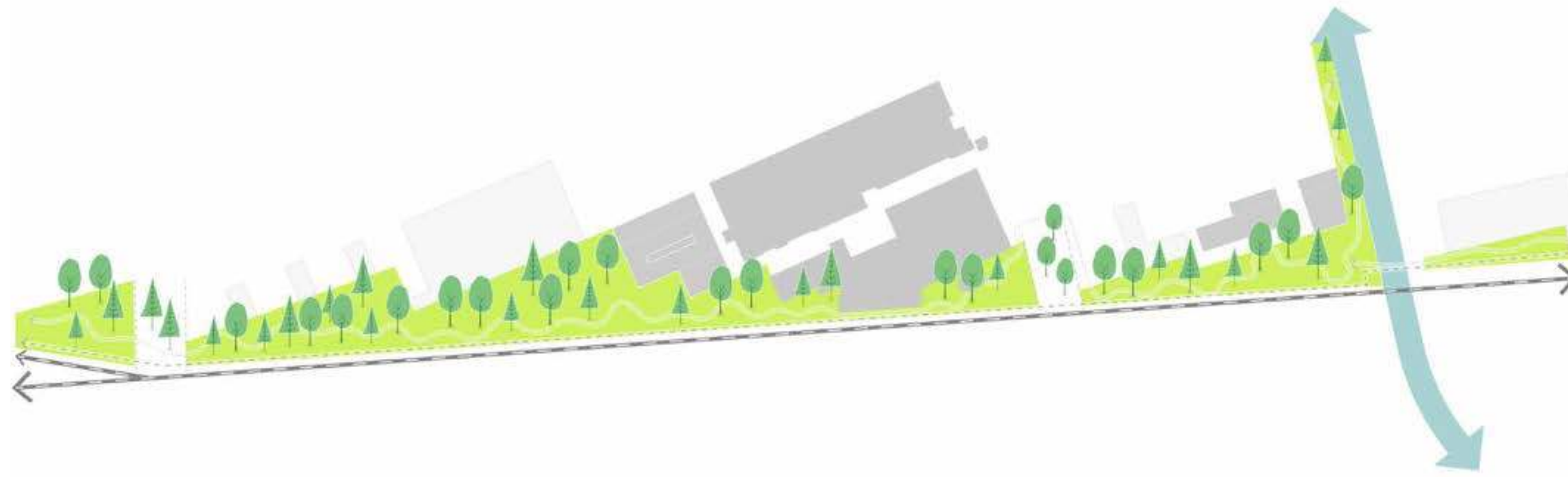
Principes landschap

De parkscheggen hebben een karakteristieke en herkenbare identiteit die aansluit bij het programma in de gebouwen en in de buurt.



Principes landschap

Het spoorpark krijgt een ononderbroken groen component over de volle lengte. Een eenduidige groeninrichting met herkenbare beplanting en bomen is hierbij een basisuitgangspunt. Voor de brugdekken kan onderzocht worden of hier een groene invulling mogelijk en realiseerbaar is.



Principes landschap

De industriestraat is onderdeel van een routenetwerk van pleintjes en straten tussen het spoorpark en het Noord-Willemskanaal.



Principes landschap

Ontmoetings- en verblijfsplekken in het Spoorpark en Industriestraat sluiten aan bij het gebouwprogramma. De relatie tussen gebouw en openbare ruimte en tussen privé en openbaar wordt versterkt door middel van adressen, transparante plinten en overgangszones.



Principes landschap

Realiseer sterke routes en verbindingen tussen de Zeeheldenbuurt/Schildersbuurt en het Spoorpark/Industriestraat/Buurtstraat. De routes zijn aantrekkelijk, groen, veilig en overzichtelijk. Ze bieden veel ruimte voor de voetganger en de fietser.

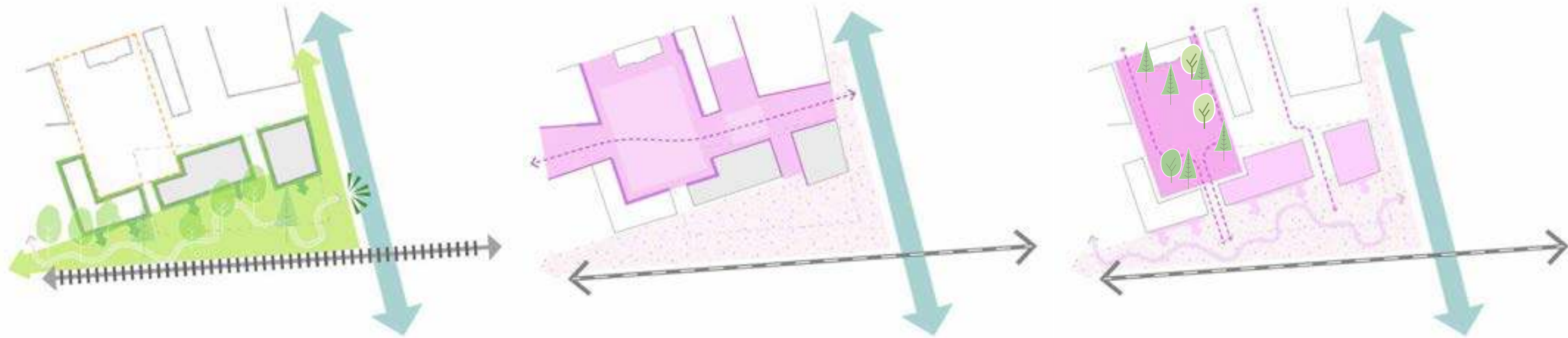


Principes landschap woonensemble

- Versterken van de driehoekige scheg.
- Sterke relatie tussen het begane grond-programma en het spoorpark
- Verbind het park met het Noord-Willemskanaal.

- Verbind het routenetwerk van het Niemeyerterrein met het Noord-Willemskanaal.
- Realiseer actieve plinten en adressen aan het Badhuisplein.
- Het Badhuisplein is autovrij en op de stedelijke route is de auto te gast.

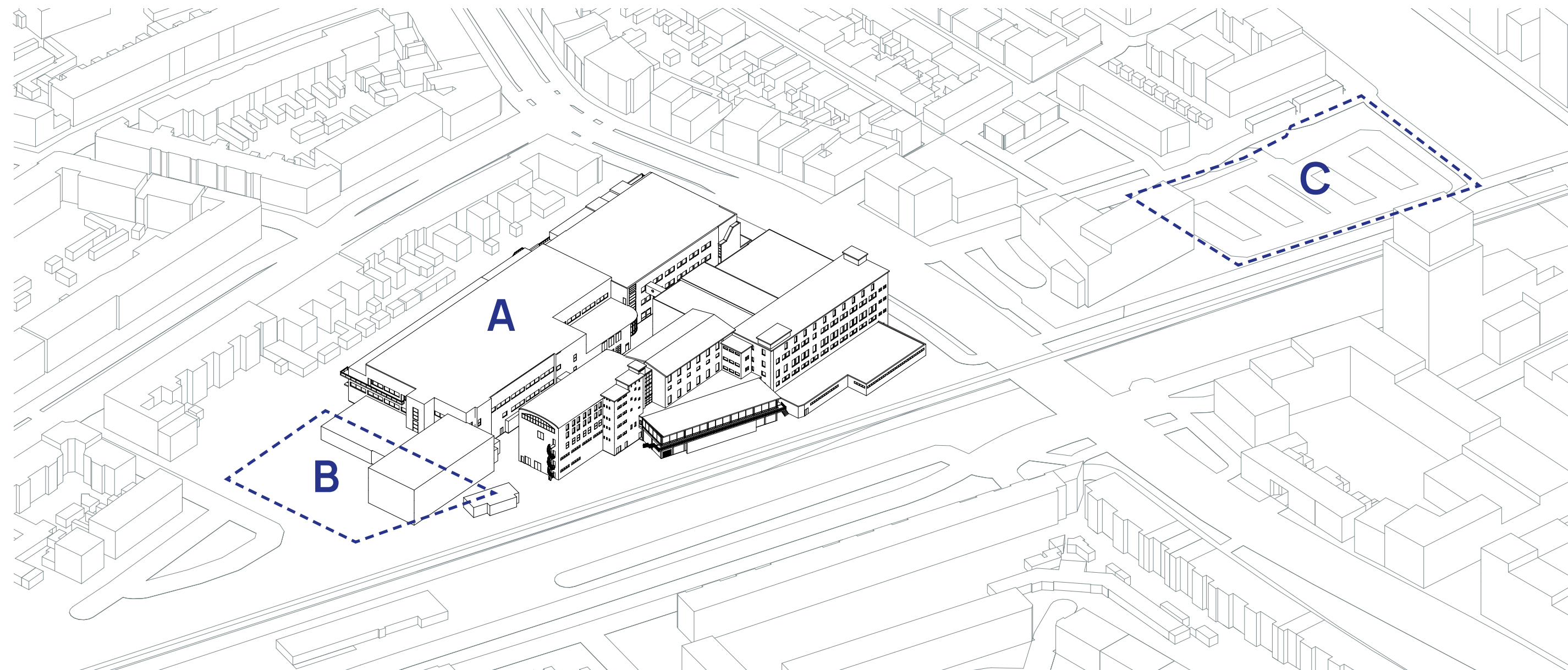
- De ontmoetingsplekken en het programma in het spoorpark sluiten aan bij het gebouwprogramma.
- Maak sterke verbindingen tussen de woonbuurt en het spoorpark.



Het Niemeyer terrein: stedenbouwkundig raamwerk

Bestaande situatie

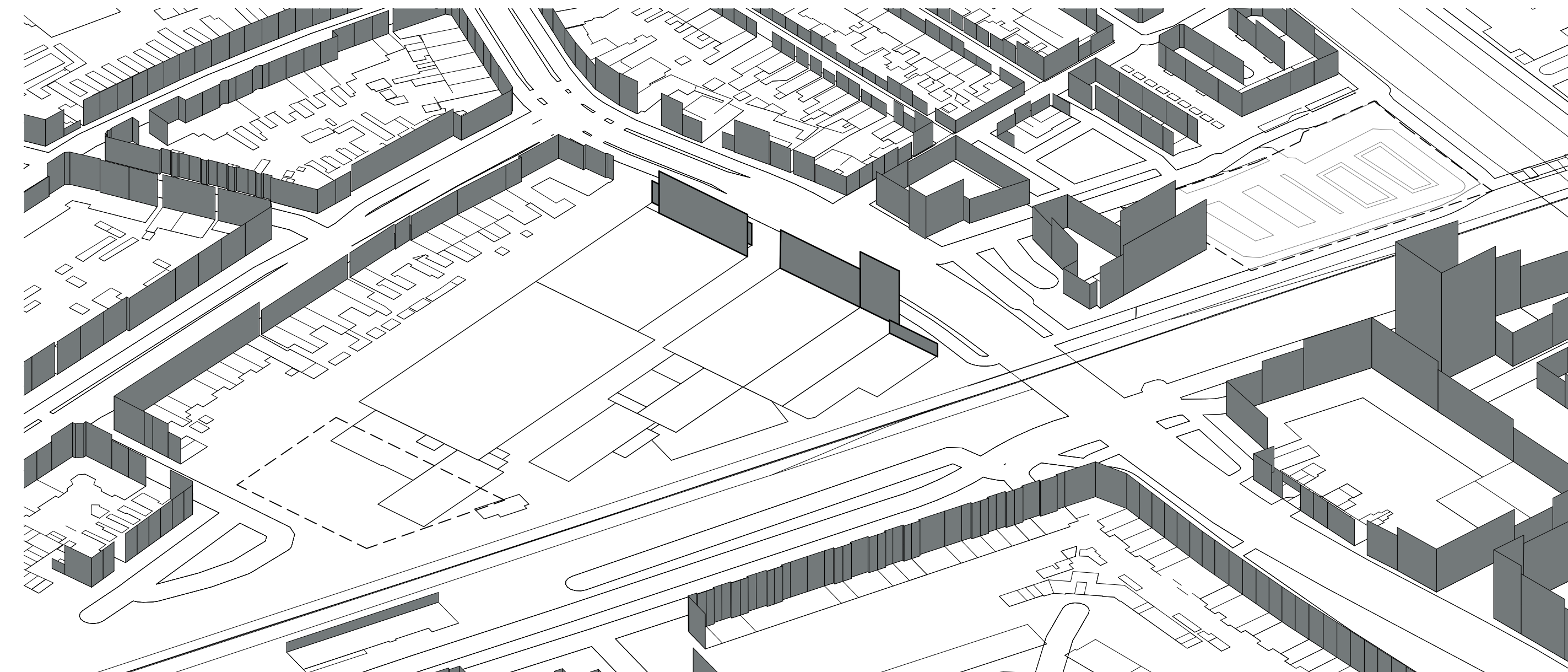
De ontwikkeling van het Niemeyer-terrein bestaat uit drie deelgebieden: (A) de oude fabriek, met alle gebouwdelen die daarbij horen, (B) de ontwikkeling van de nieuwbouw op het Niemeyer terrein en (C) de ontwikkeling van een woonensemble op het oude parkeerterrein van Niemeyer.



- A. Fabriek
- B. Nieuwbouw
- C. Woonensemble

Bestaand stadsgezicht

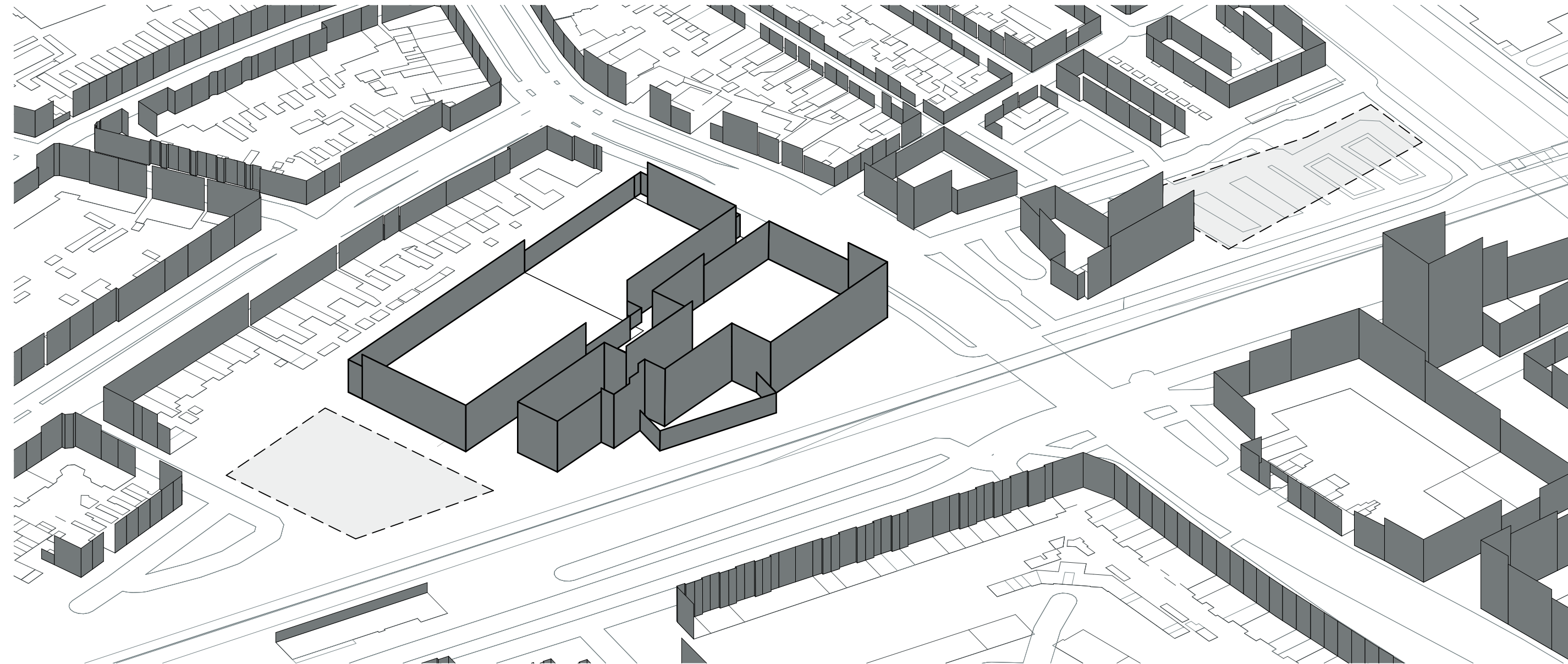
De bestaande aanblik op het Niemeyer terrein vanuit de stad is behoorlijk gesloten. Er staat een gesloten hek omheen en de productieprocessen waren geheim.



Niemeyer = gesloten

Nieuw stadsgezicht

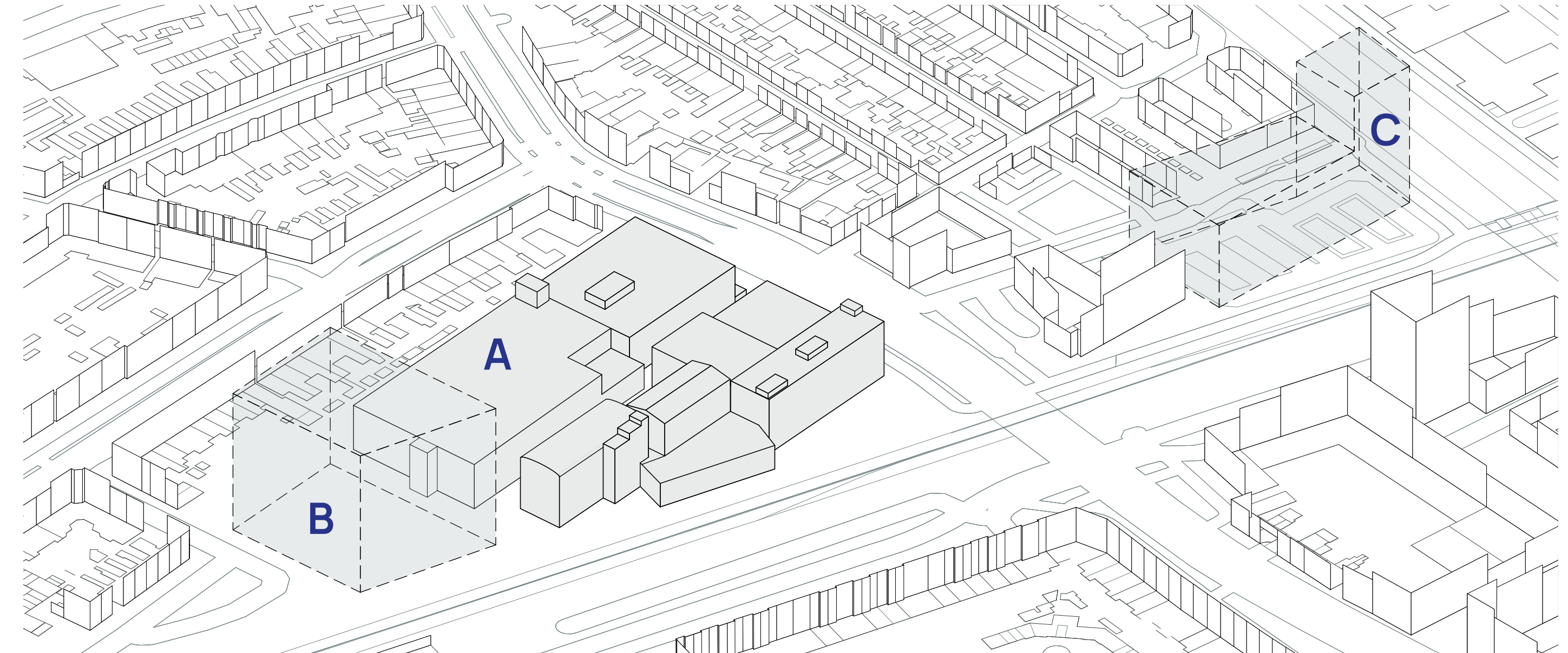
De eerste stap richting het nieuwe stadsgezicht van het Niemeyer-terrein is het weghalen van de hekken en het openen van de fabriek richting de stad. Routes tussen de bestaande fabriekgebouwen worden openbaar toegankelijk en vormen een verlengstuk van de publieke ruimte in de stad. De belangrijkste gevels worden transparant en krijgen een publiek programma.



Niemeyer = open

Drie onderdelen

De ontwikkeling van het Niemeyer-terrein bestaat uit drie deelgebieden: (A) de oude fabriek, met alle gebouwdelen die daarbij horen, (B) de ontwikkeling van de nieuwbouw op het Niemeyer-terrein en (C) de ontwikkeling van een woonensemble op het oude parkeerterrein van Niemeyer.



A. Fabriek
B. Nieuwbouw
C. Woonensemble

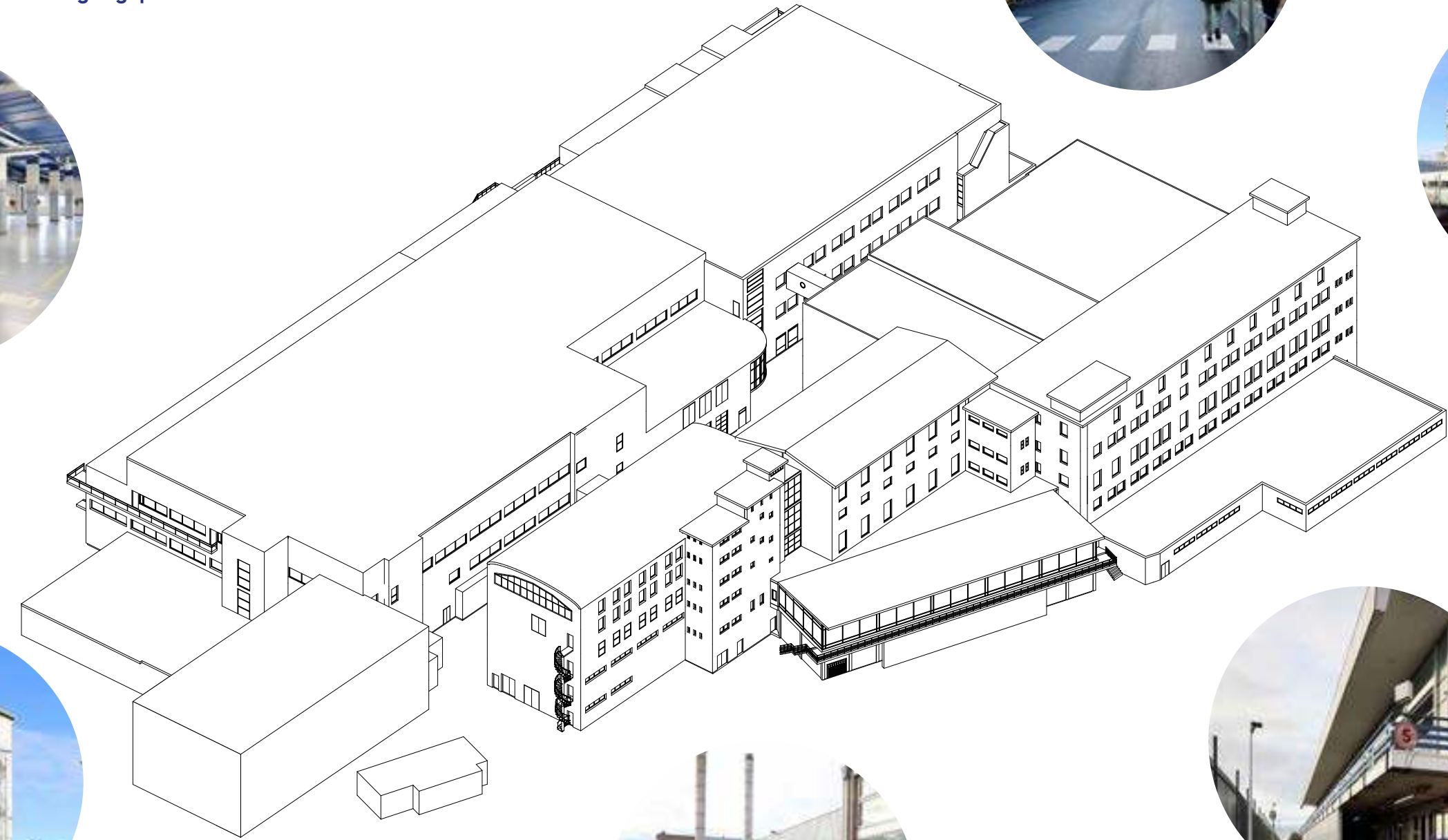
A. Fabriek

A. Fabriek

De gebouwenvelop

Bestaande situatie

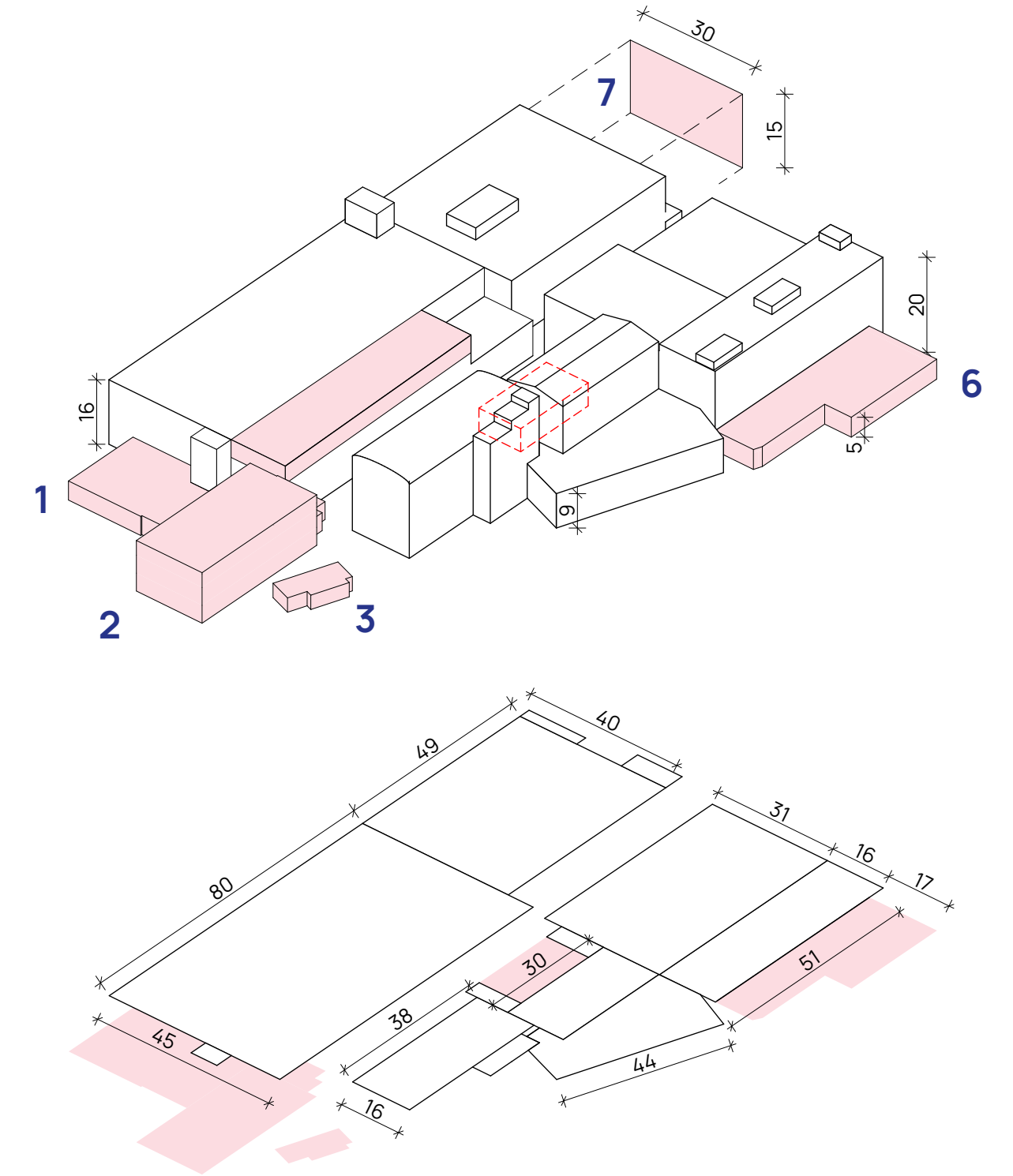
De bestaande gebouwen op het Niemeyer-terrein hebben allemaal hun eigen karakteristieke waarden die passen bij de functies die ze ooit hadden. We hebben de gebouwen geanalyseerd en beoordeeld op hun ruimtelijke kwaliteiten voor toekomstige gebruik. Zie ook bijlage 3 voor verdere uitgangspunten van de cultuurhistorie.



Bestaande situatie met te slopen gebouwdelen

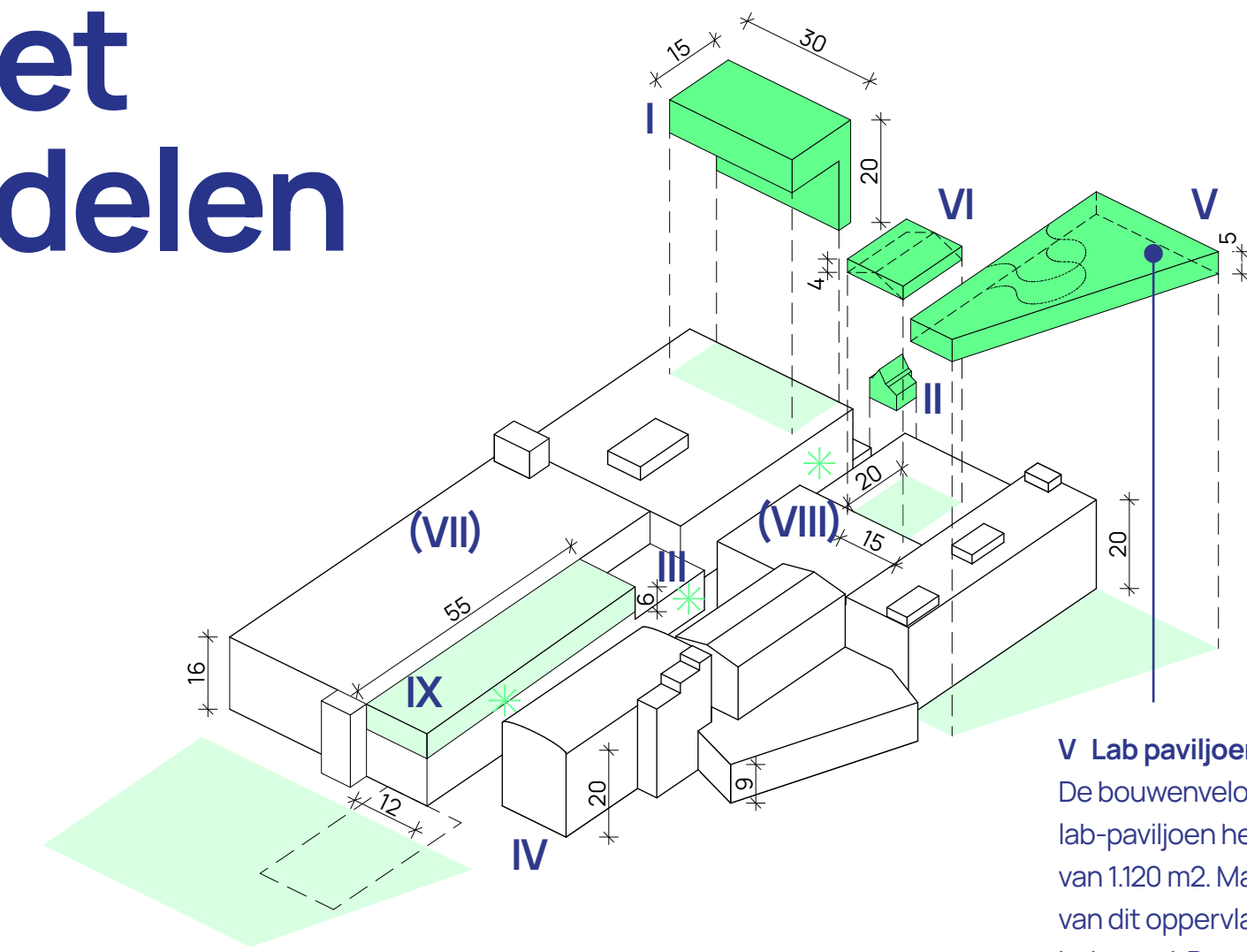
Voor de herontwikkeling van het Niemeyer terrein zullen een aantal gebouwdelen gesloopt worden. Het zijn de gebouwen van mindere waarde die geen ruimtelijke kwaliteit toevoegen aan de publieke ruimte en het Open Niemeyer-concept. Zo zullen het laaddok, de opslagloods en het losse gebouw aan de westzijde van het gebied verwijderd worden om plaats te maken voor nieuwbouw. Het dak van het gebouw ART (afdeling Ruwe Tabak) zal een meer publieke functie krijgen. De aanbouw in het hart van het plan, de aanbouw aan het spoor en de gesloten gevel van de shagfabriek zullen verwijderd worden ten behoeve van het concept 'Niemeyer Open'.

1. Laaddok
2. Opslagloods
3. Los gebouw
4. Dak ART
5. Hart van het plan
6. Aanbouw aan spoor
7. Gevel shagfabriek



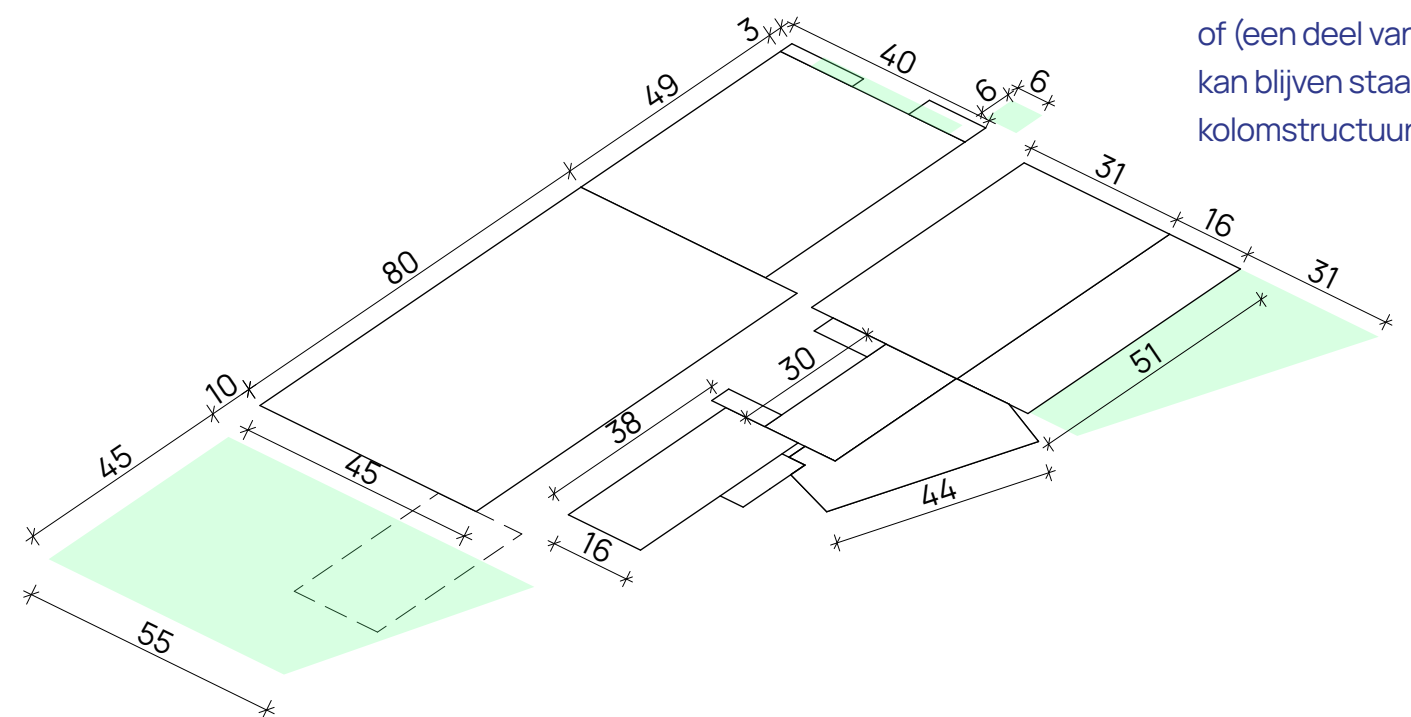
Bouwenvelop met nieuwe gebouwdelen

Door het slopen van gebouwdelen ontstaat ruimte om een nieuwe laag aan de geschiedenis van het Niemeyer terrein toe te voegen; een hedendaagse laag, ofwel een laag die gaat over 'Niemeyer open'. Zo zal een open stadsgezicht toegevoegd worden aan de Paterswoldseweg, het oude portiershuis wordt teruggebracht als symbool en entree van het gebied, en een nieuwe verbindingstrap zal gemaakt worden om de nieuwe publiek toegankelijke programmaonderdelen aan elkaar te verbinden. In totaal wordt ruimte gemaakt voor negen nieuwe ingrepen. We trekken er een ruimere bouwenvelop omheen, zodat later in het proces voldoende ruimte ontstaat om deze verder vorm te geven.



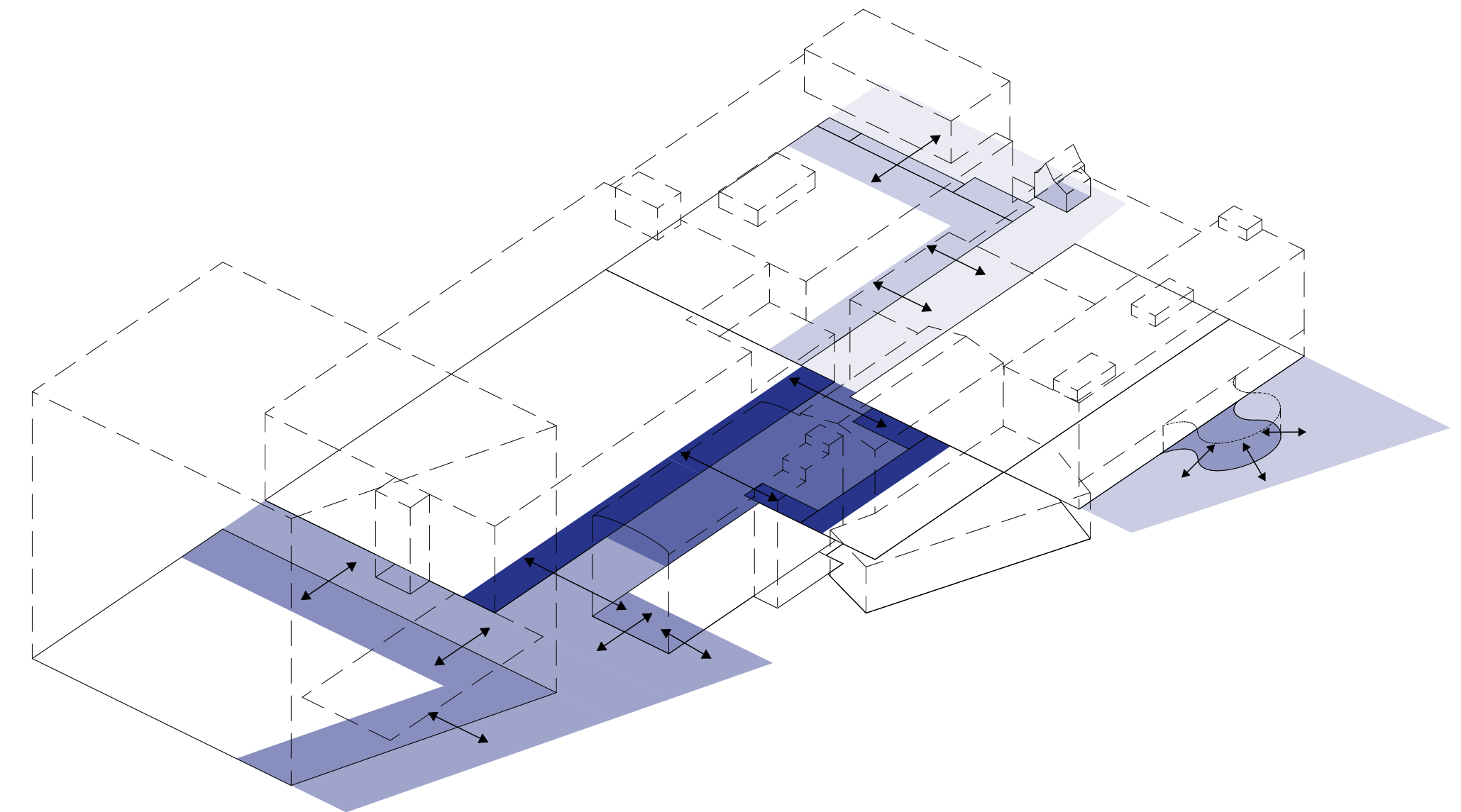
V Lab paviljoen

De bouwenvelop rondom het lab-paviljoen heeft een oppervlak van 1.120 m². Maximaal 20% van dit oppervlak mag worden bebouwd. Daarnaast zal in een latere fase onderzocht worden of (een deel van) de constructie kan blijven staan; bijvoorbeeld de kolomstructuur.



- I Open stadsgezicht
- II Portiershuis naast de shagfabriek = entree
- III De verbidingsbrug als hart van het gebied
- IV Burley bar & restaurant
- V Lab paviljoen
- VI Tabaks-bos
- VII Vergaderpark
- VIII Het magazijngebouw
- IX Daklandschap ART*

Interactie tussen plint en maaiveld



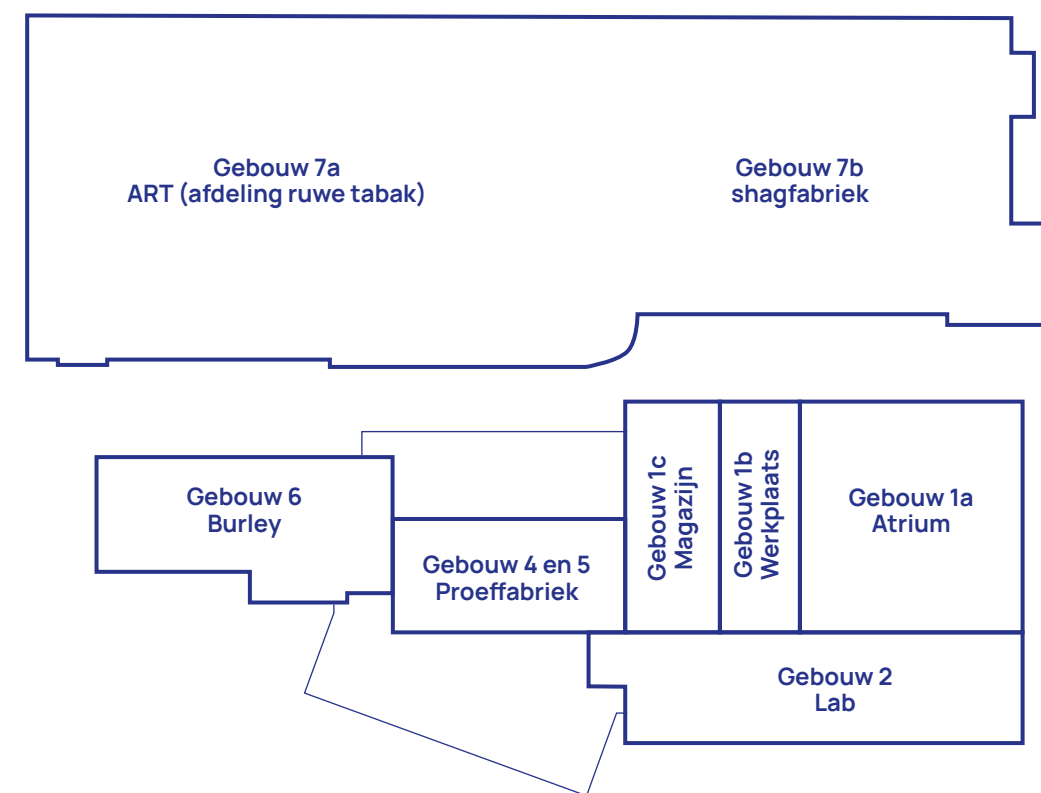
A. Fabriek

Rondje open

Niemeyer

Acht gebouwen

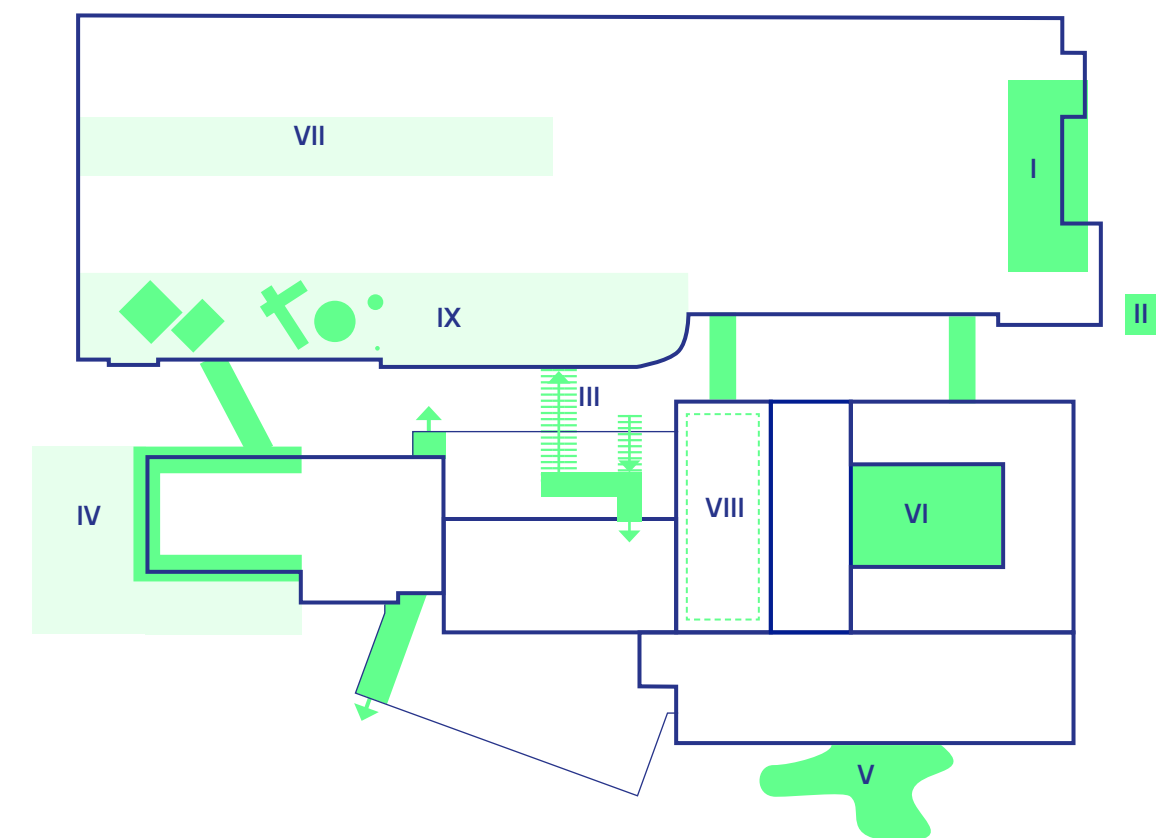
Het oude fabriekscomplex bestaat uit 8 gebouwdelen, die elk een eigen functie hadden in het fabrieksproces. Elk gebouw heeft zijn eigen karakteristieken, identiteit en mogelijkheden voor herontwikkeling. Om deze kwaliteiten zichtbaar te maken zijn een aantal ingrepen noodzakelijk en/of wenselijk. Er worden negen ingrepen voorgesteld: minimaal één per gebouwdeel. De ingrepen worden aan elkaar gekoppeld middels het maken van een heldere publieke routing rondom en door de fabriek heen.



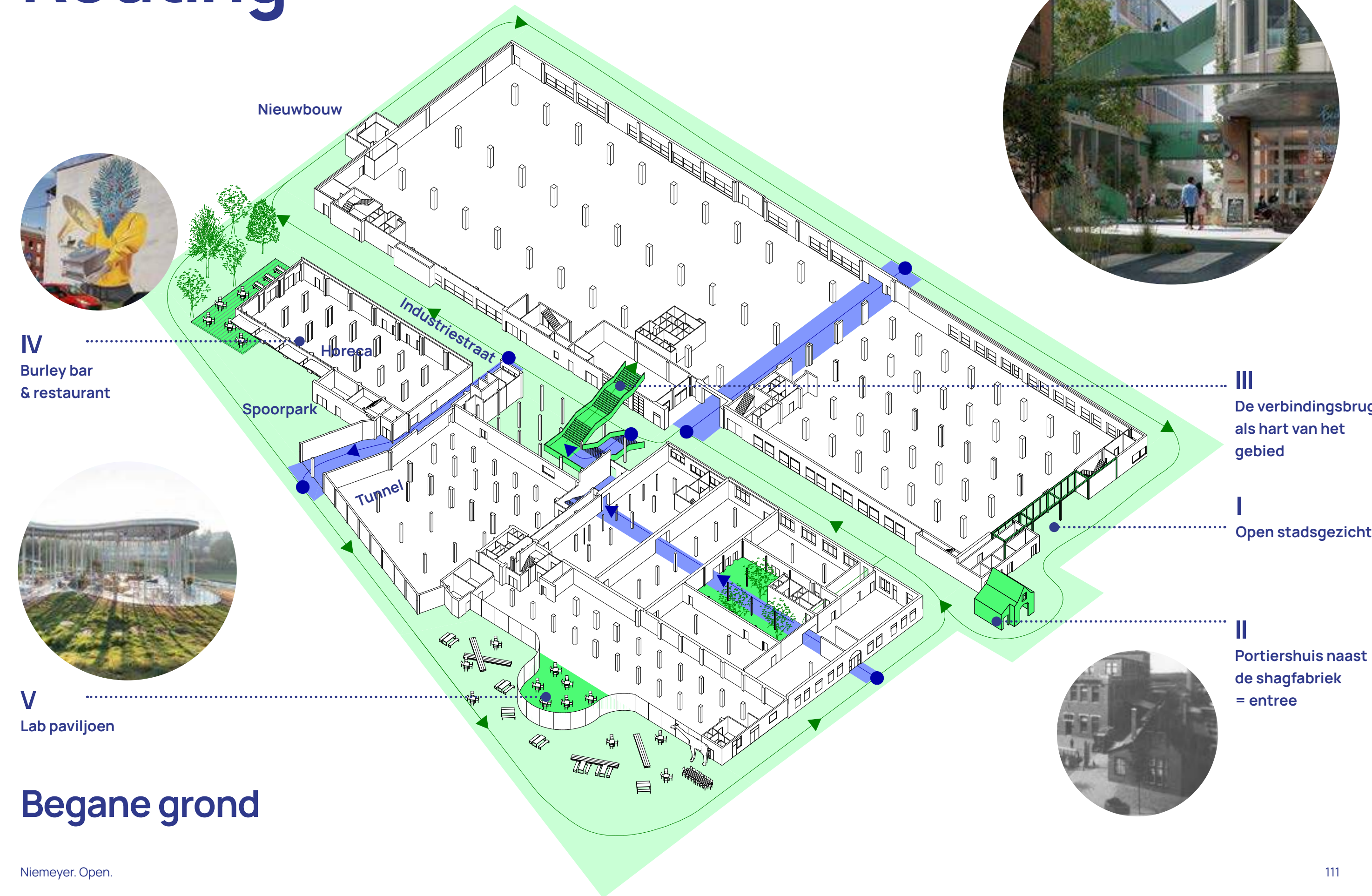
+ negen ingrepen

Gebouwingrepen:

- I Open stadsgezicht voor Niemeyer
- II Portiershuis naast de shagfabriek = entree
- III De verbindingsbrug als hart van het gebied
- IV Burley bar & restaurant
- V Lab paviljoen
- VI Tabaks-bos
- VII Vergaderpark
- VIII Het magazijngebouw
- IX Daklandschap ART*



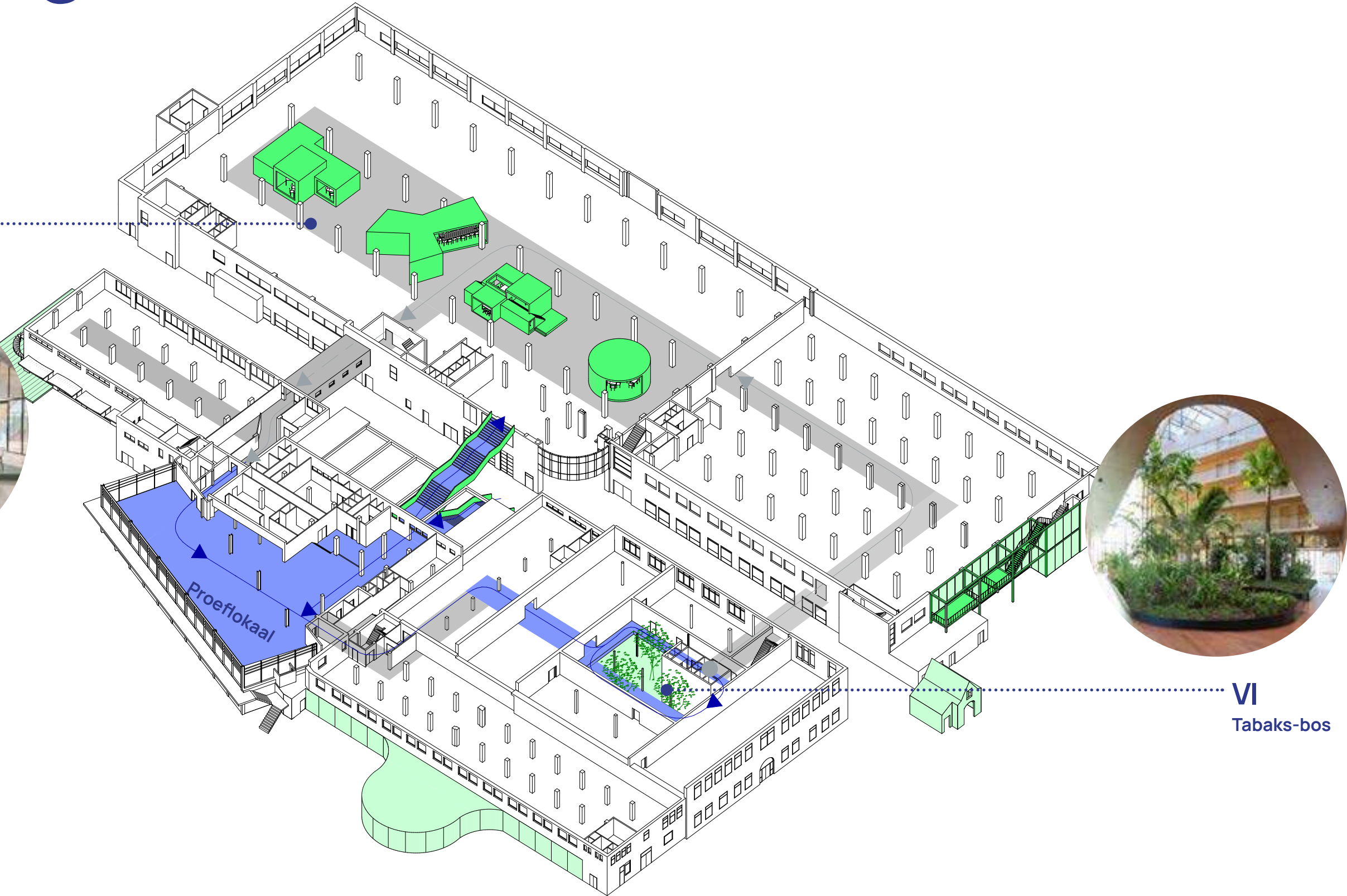
Routing



Begane grond

Routing

VII
Vergaderpark

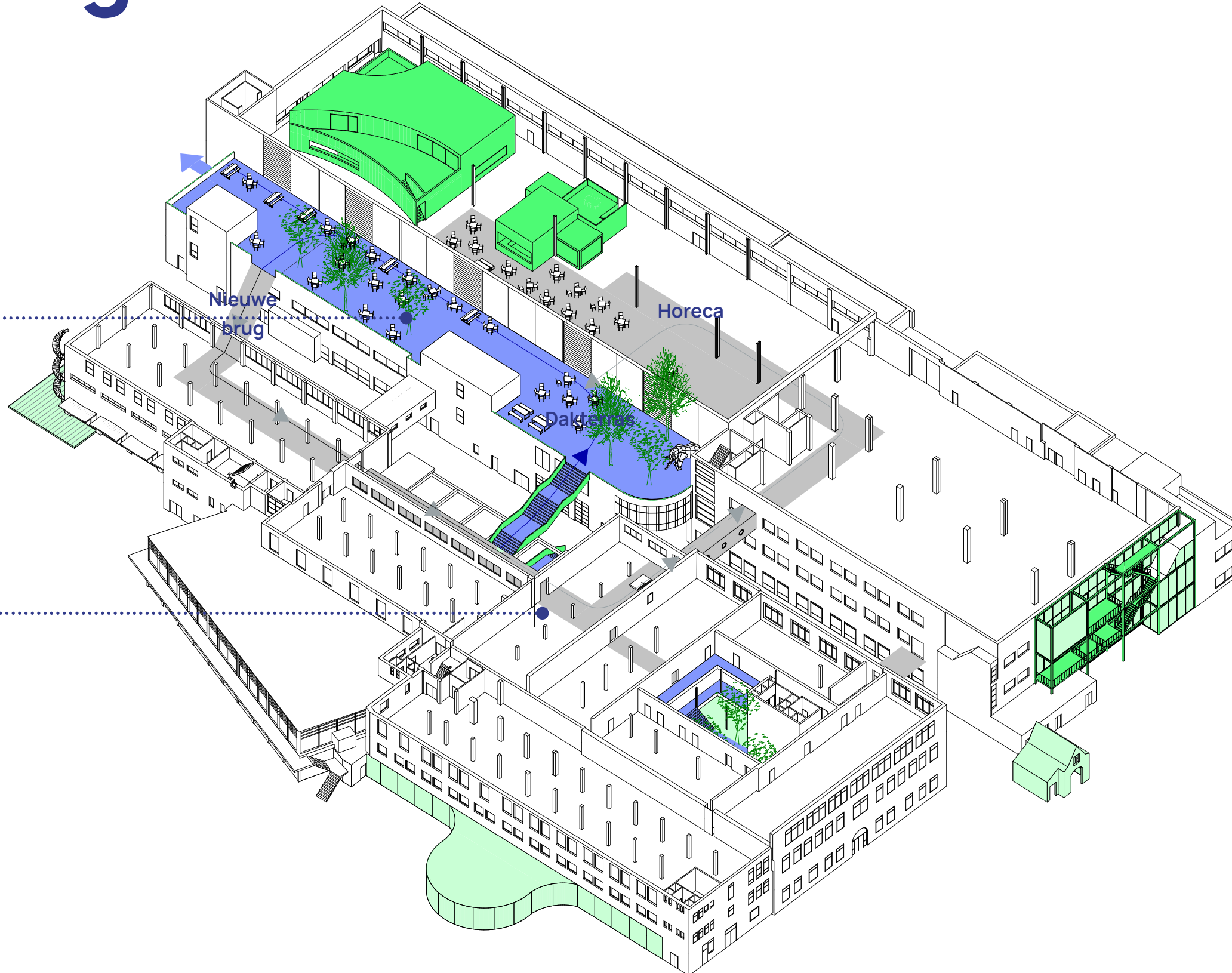
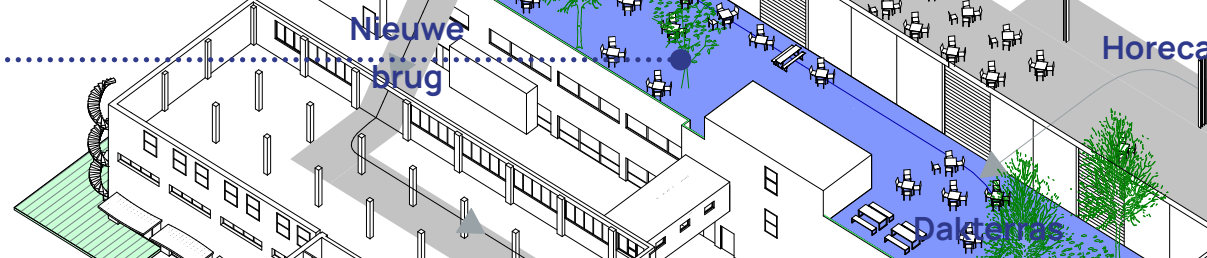


VI
Tabaks-bos

Eerste verdieping

Routing

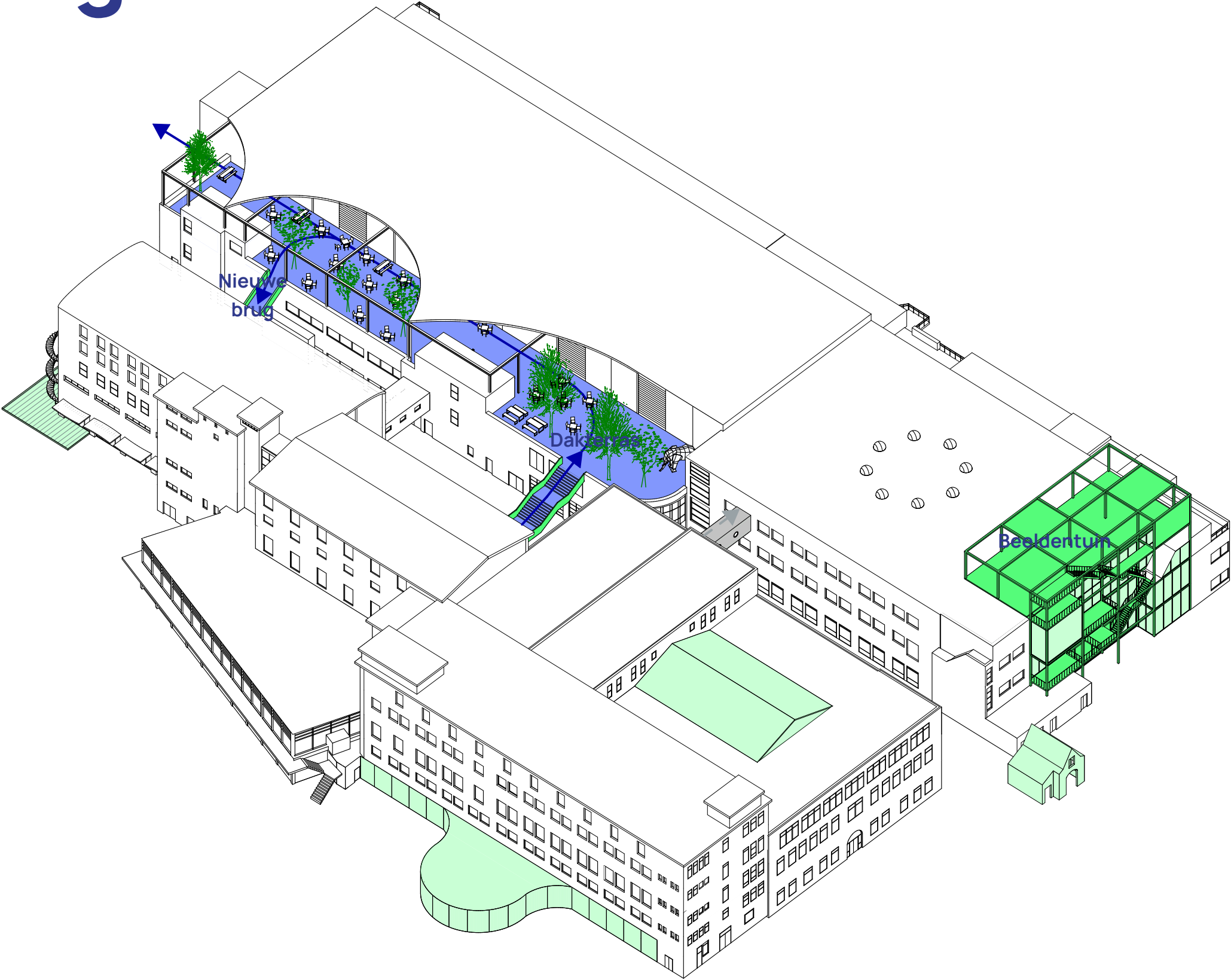
IX
Daklandschap ART



VIII
Het magazijngebouw

Tweede verdieping

Routing

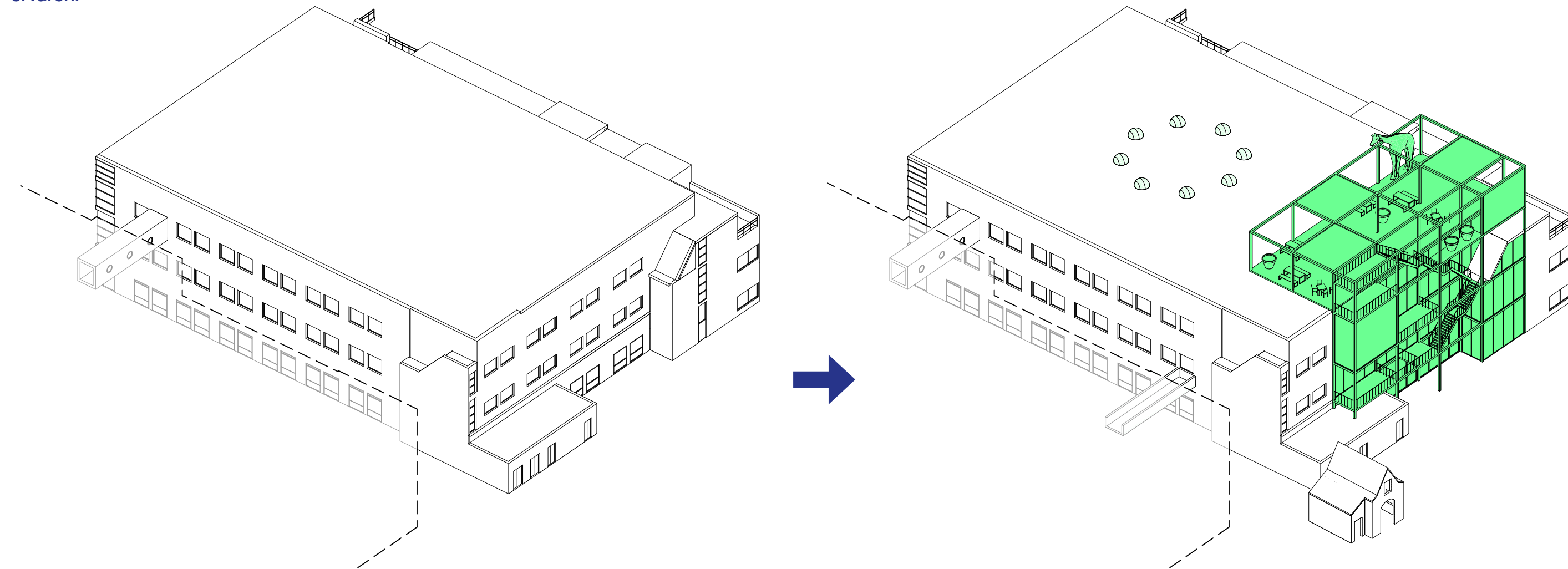


Dak

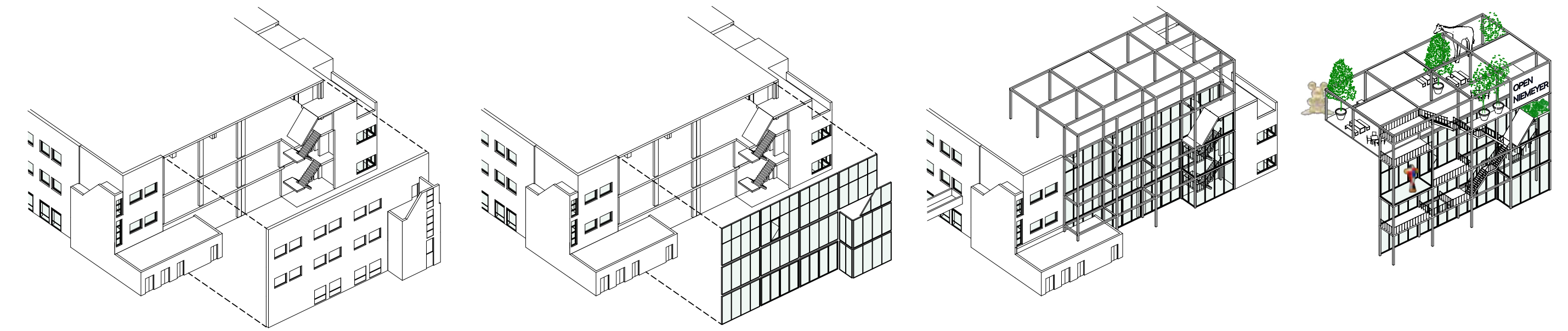


I. Open stadsgezicht

De Niemeyer gevel die het beste zichtbaar is vanuit de stad maken we open en transparant. Van het gesloten stadsgezicht maken we een open stadsgezicht dat symbool staat voor het open Niemeyer-terrein waar iedereen de achterliggende toekomstige activiteiten zal kunnen ervaren.



Een open stadsgezicht voor Niemeyer

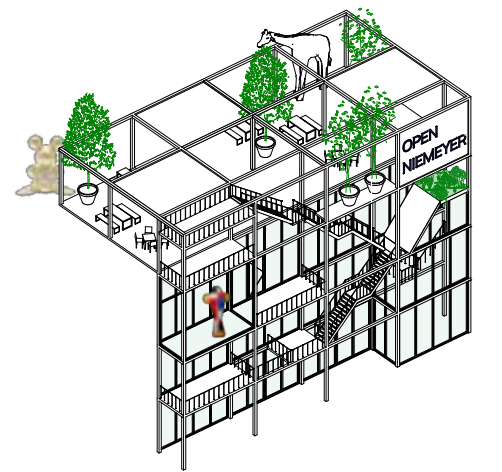
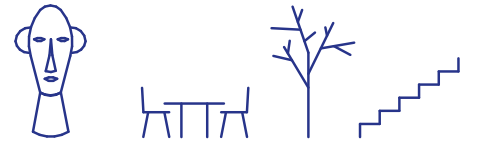


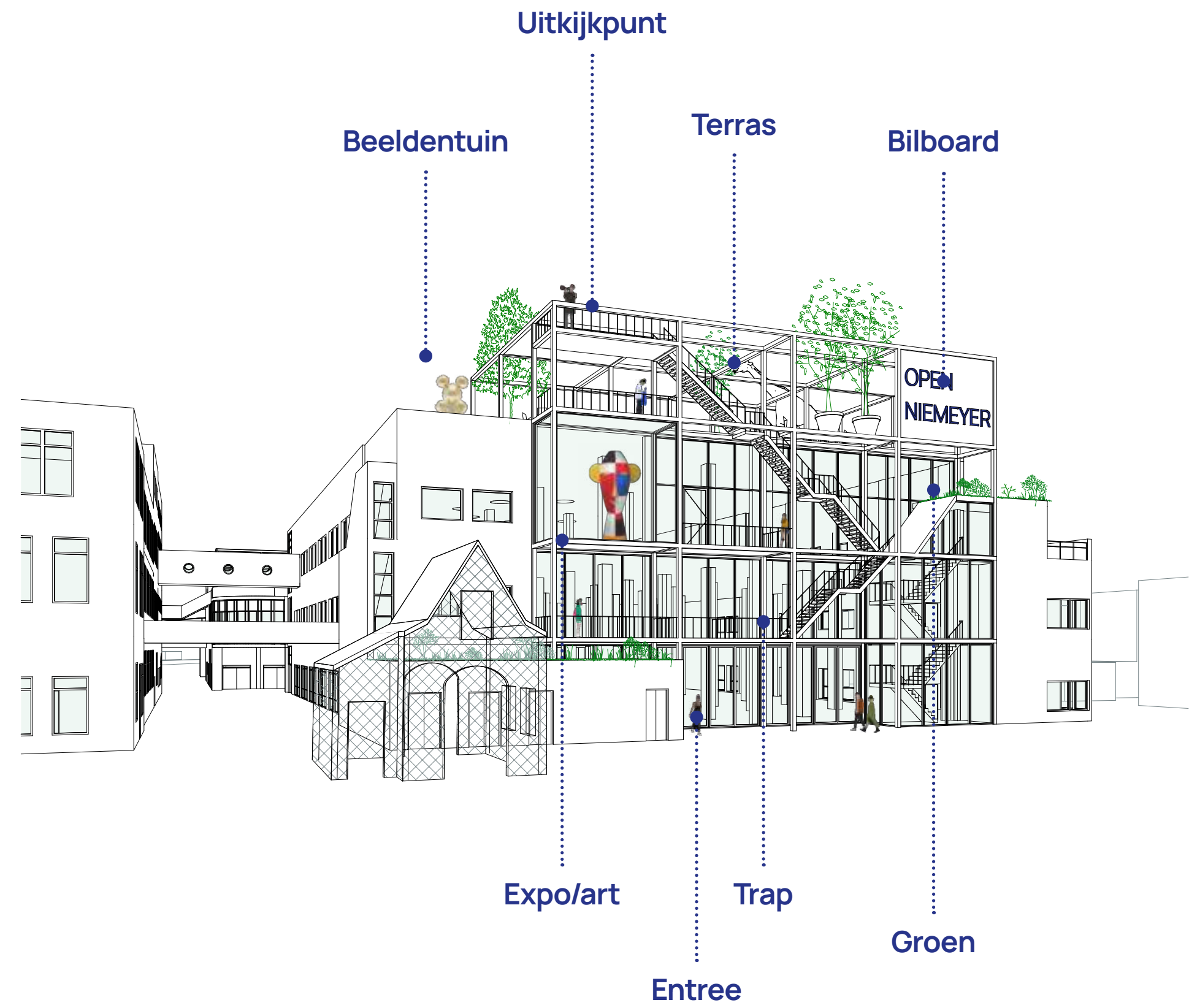
01
Bestaande gevel verwijderen. We maken Niemeyer open. De binnenkant komt naar buiten.

02
Nieuwe glazen gevel volledig transparant

03
Plaatsen van flexibele structuur als nieuwe '3D gevel'

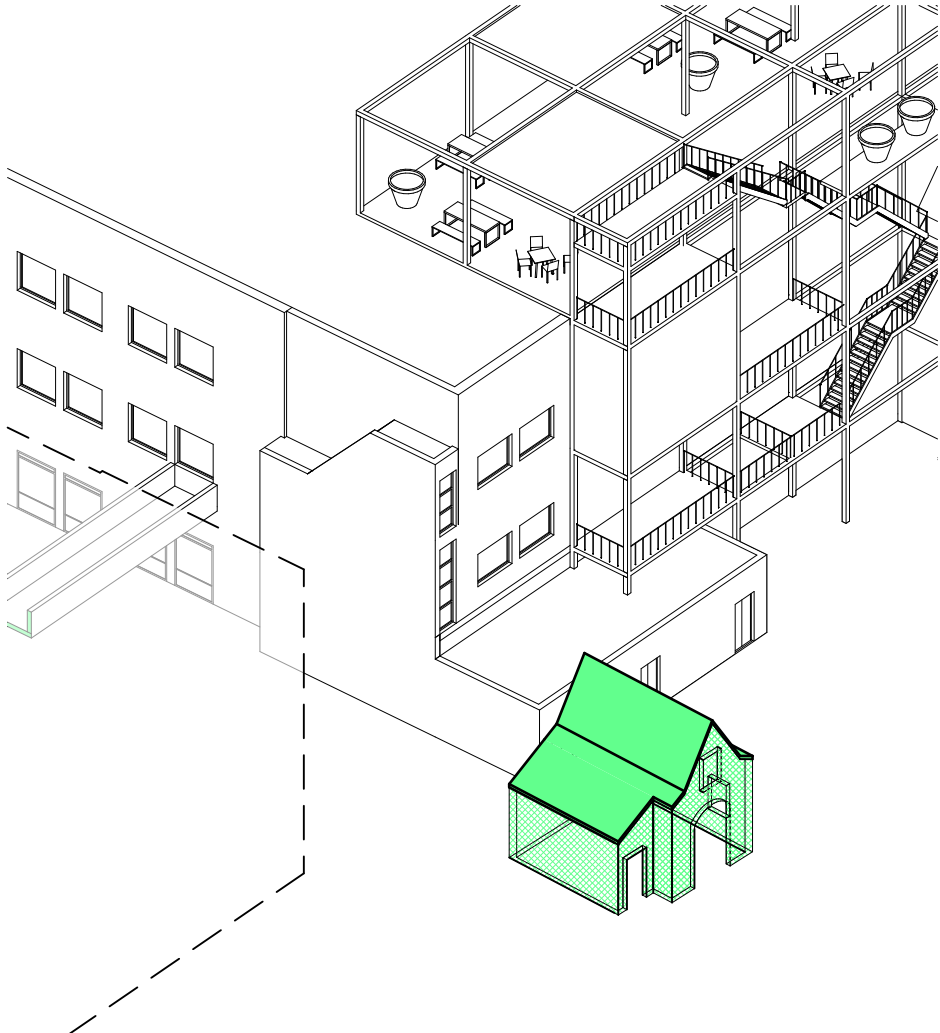
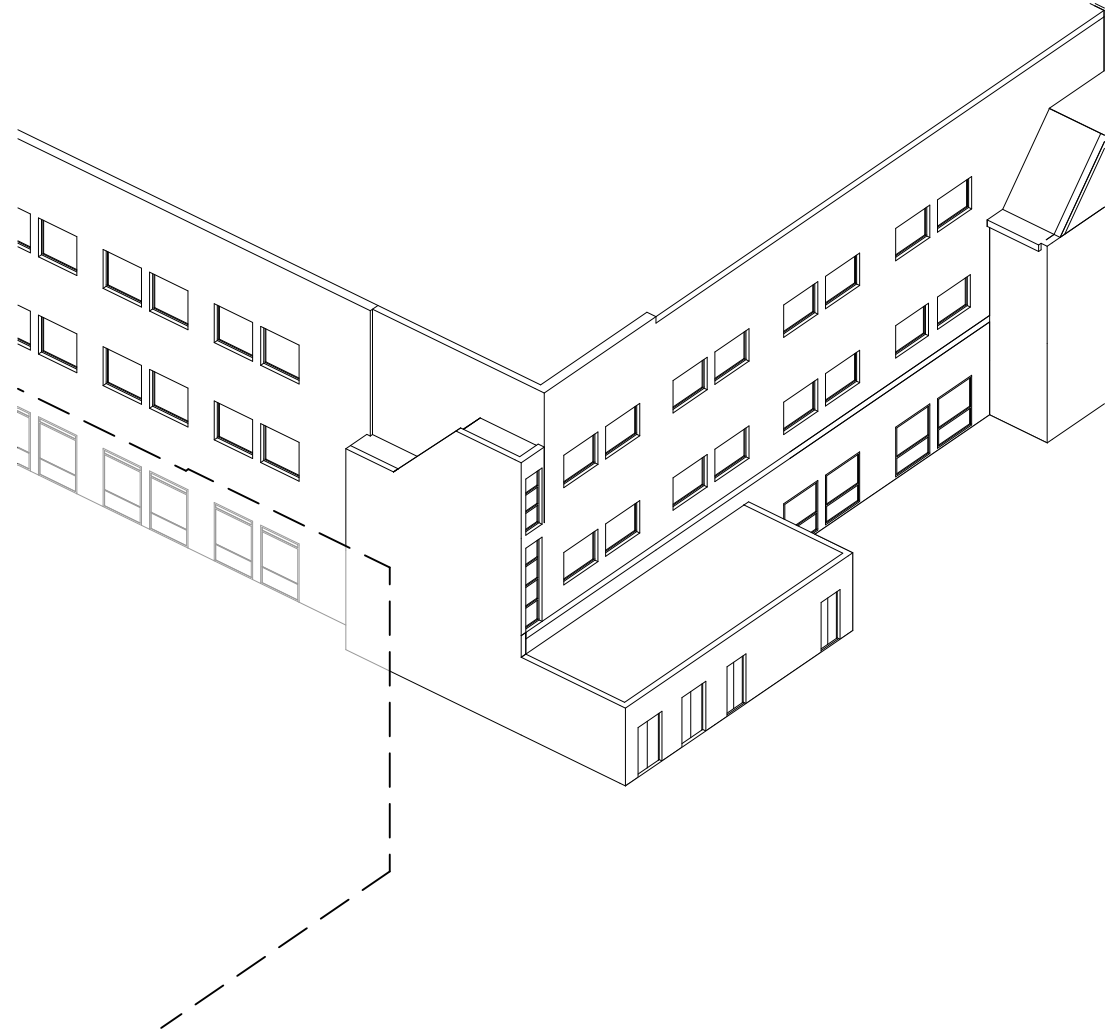
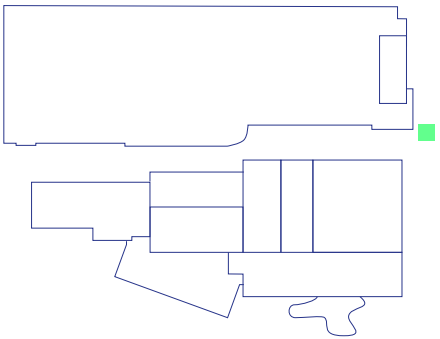
04
Ingrediënten voor nieuwe gevel





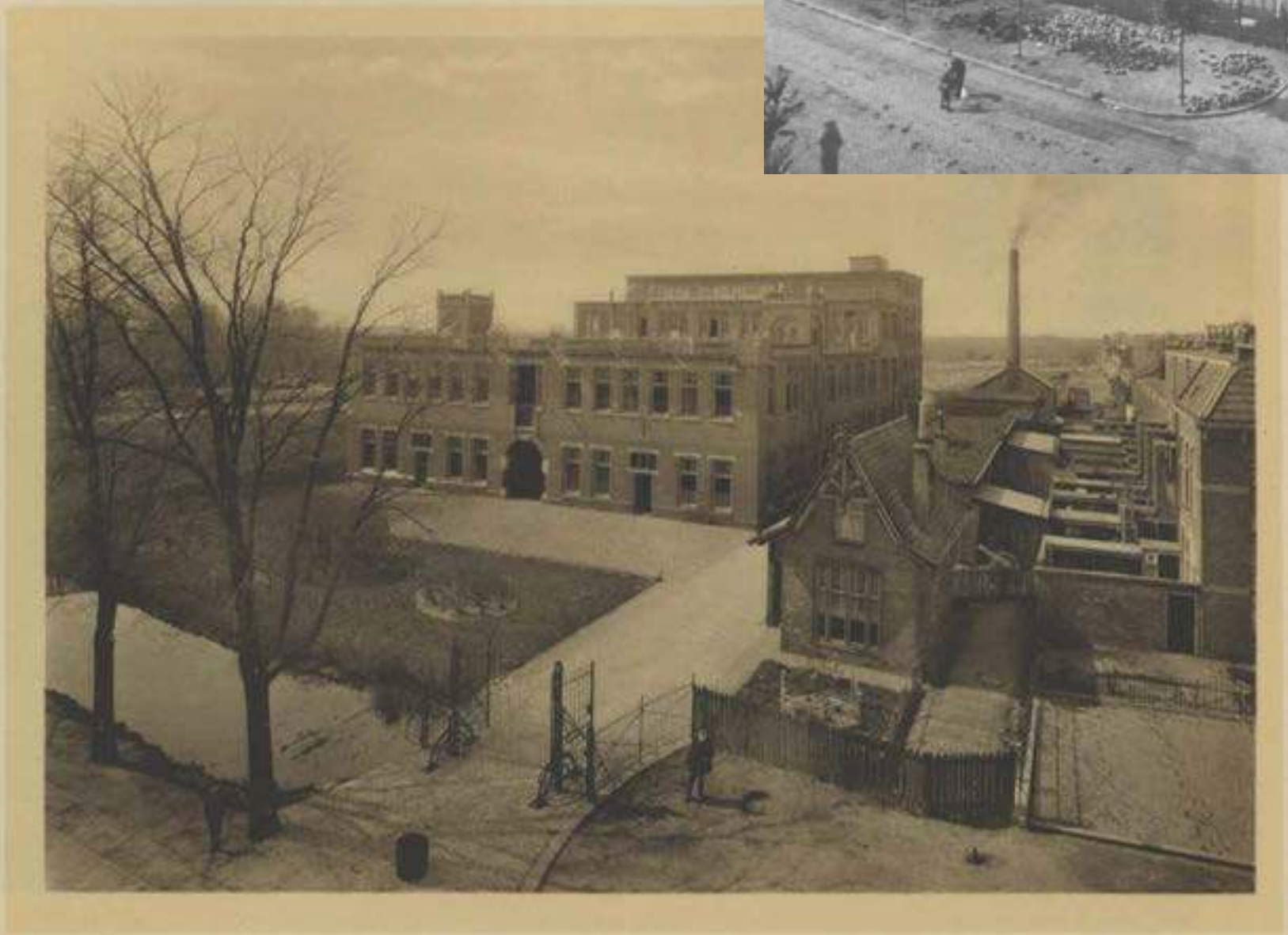
II. Portiershuis

Vroeger stond er naast de fabriek een portierswoning. De symbolische waarde van het gebouw waarin iemand mensen ontving en de weg wees, willen we terugbrengen. We maken een nieuw portiershuis als meeting point, maar dan als transparant kunstobject vormgegeven.



Portiershuis naast de shagfabriek = entree

Niemeyer met de voormalige portierswoning naast de poort van het terrein



Niemeyer. Open.

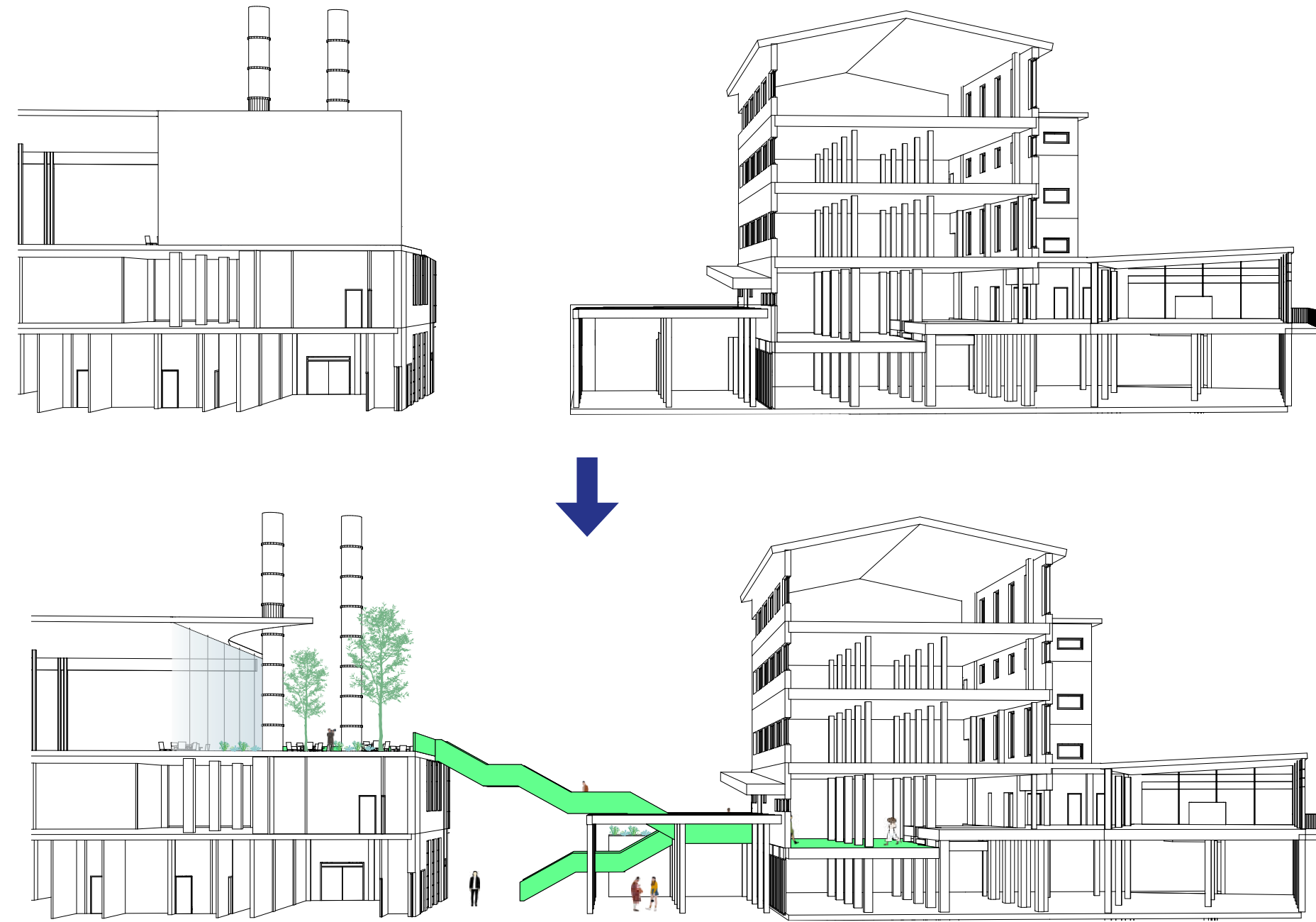
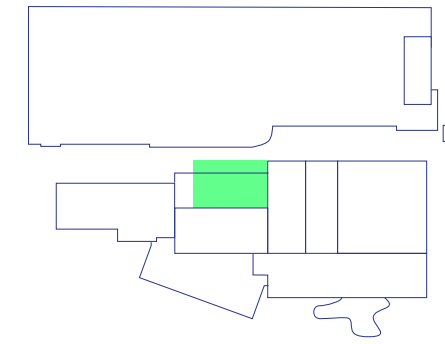


Nieuwe portierswoning als kunstobject vormgegeven



III. De verbindingsbrug

In het hart van het gebied maken we ruimte om alle nieuwe programmaonderdelen ook in 3D aan elkaar te verknopen. We halen een gebouwdeel weg om een zogenoemde verbindingstrap te maken die verschillende verdiepingvloeren verbindt. De trap wordt zo een ontmoetingsplek.



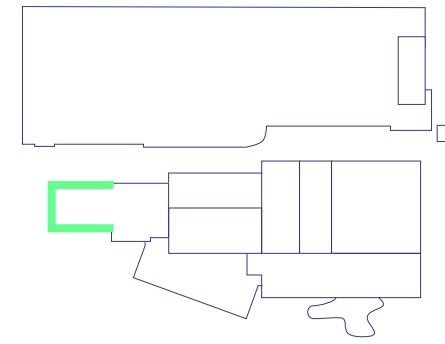
De verbindingsbrug als hart van het gebied

Verbindingsbrug

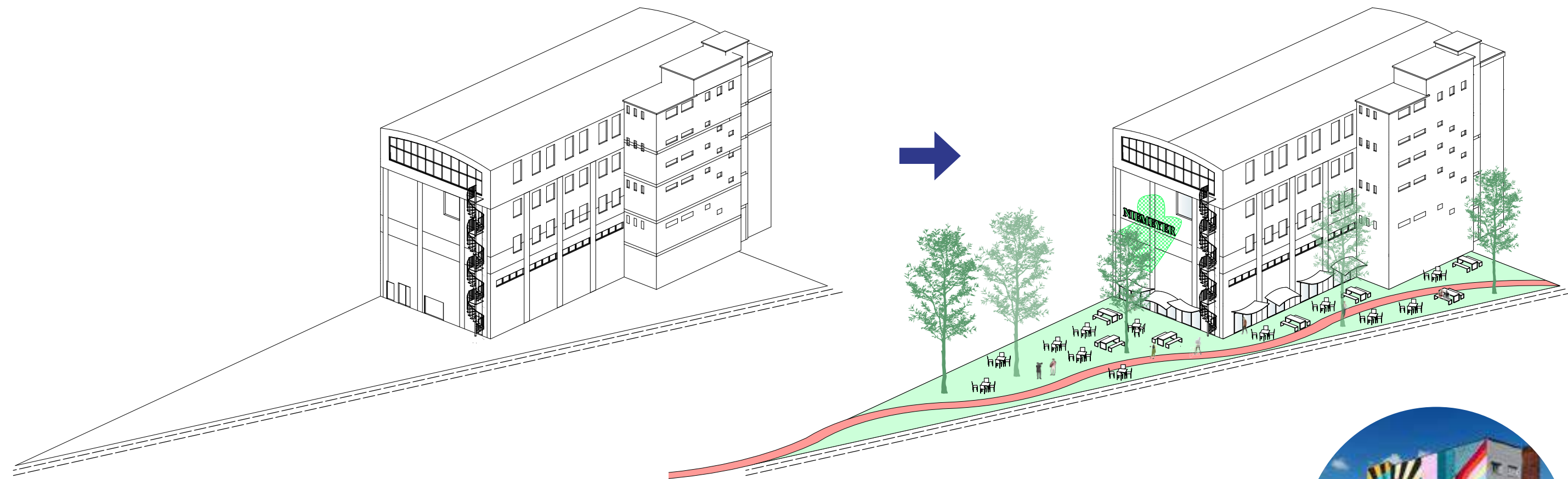


Verbeelding Niemeyer terrein, door Absent Matter, Studioninedots en felixx

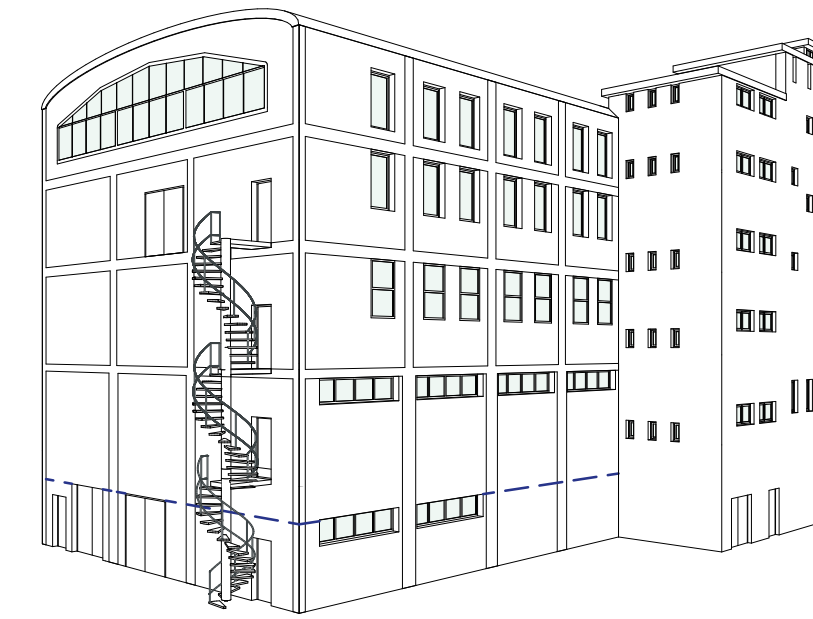
IV. Burley bar & restaurant



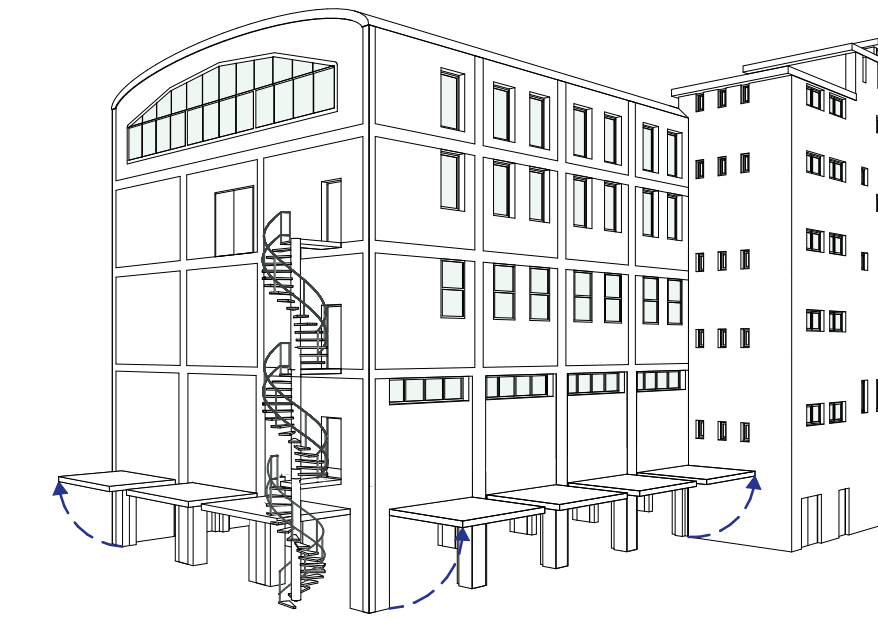
Onder in het gebouw Burley maken we ruimte voor een bar en restaurant. Die worden onderdeel van het nieuwe gezicht van Niemeyer aan het spoorpark. Er komt een zekere mate van transparantie in deze gevel en hij krijgt een publieksfunctie.



Nieuw gezicht aan het spoorpark



01 Bestaande situatie



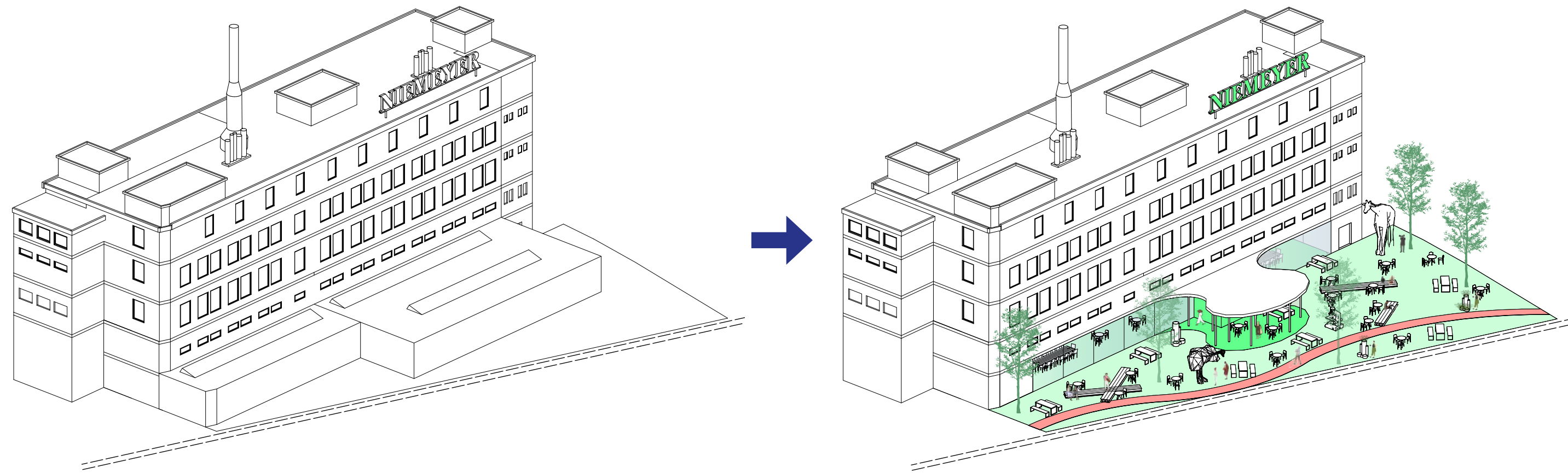
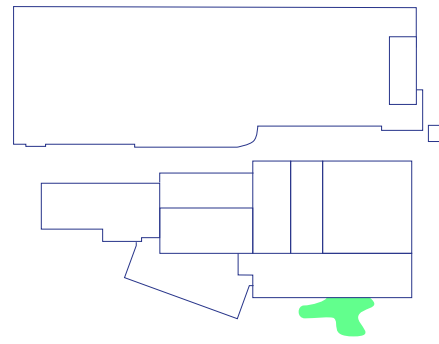
02 Gevel openen en meer transparantie tussen binnen en buiten maken



03 Publieksfunctie en nieuwe publieke zone waar binnen en buiten samensmelten

V. Lab paviljoen

Aan het spoor wordt een nieuw paviljoen gemaakt dat als nieuwe parkentree dient. De bestaande aanbouw halen we eraf. Het nieuwe transparante paviljoen zal worden vormgegeven als nieuwe laag in de geschiedenis van Niemeyer. Het wordt de laag die gaat over een open en transparant Niemeyer terrein.

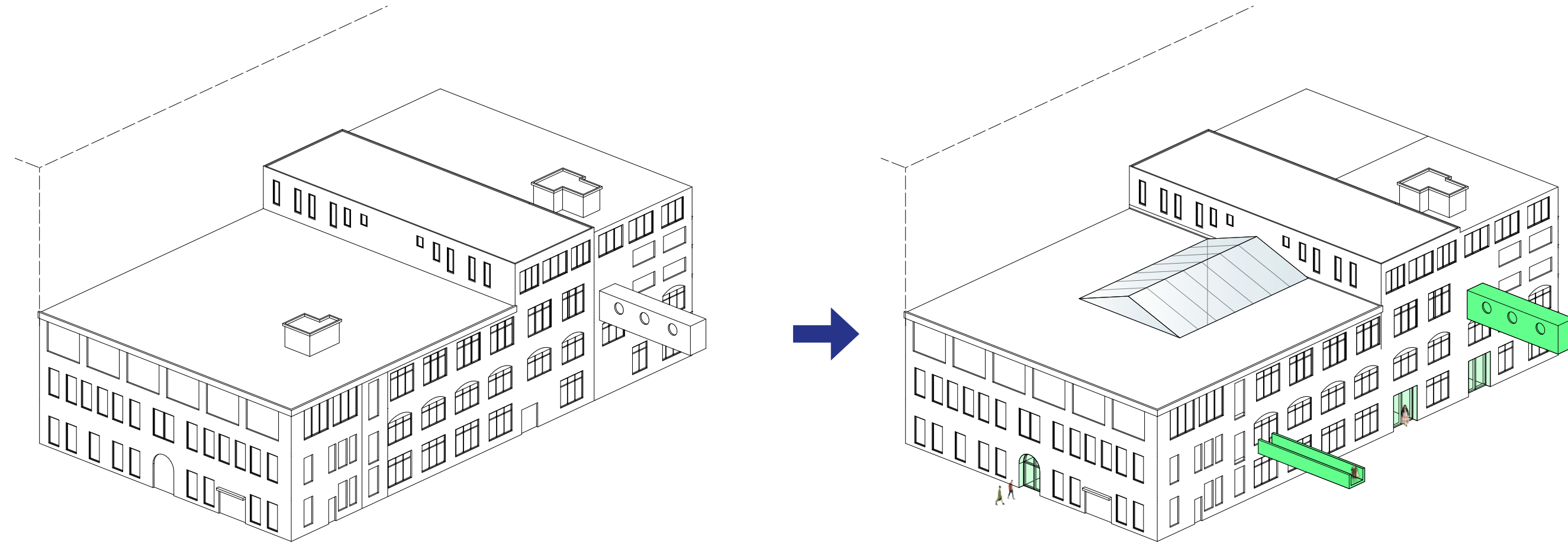
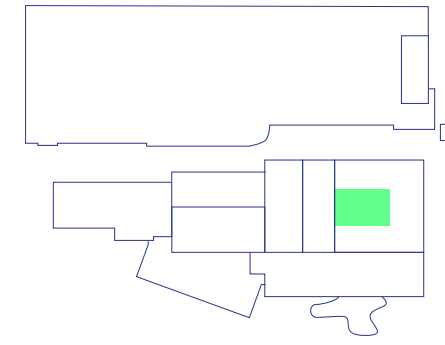


Bestaande aanbouw eraf
+ nieuwe parkentree



VI. Tabaks-bos

Het oudste gebouw op het Niemeyerterrein, het gebouw met het vroegere atrium, is een gebouw waarin daglichttoetreding herbestemming bemoeilijkt. Het donkere hart van het gebouw zal daglicht moeten krijgen om het te kunnen inzetten voor bijvoorbeeld kantoor- of vergaderplekken. We stellen dan ook voor om het atrium terug te brengen voor daglicht en voor een logische routing door het gebouw. In het atrium creëren we een tabaks-bos als referentie naar de oude tabaksfabriek.



Atrium teruggebracht voor logische routing en daglicht



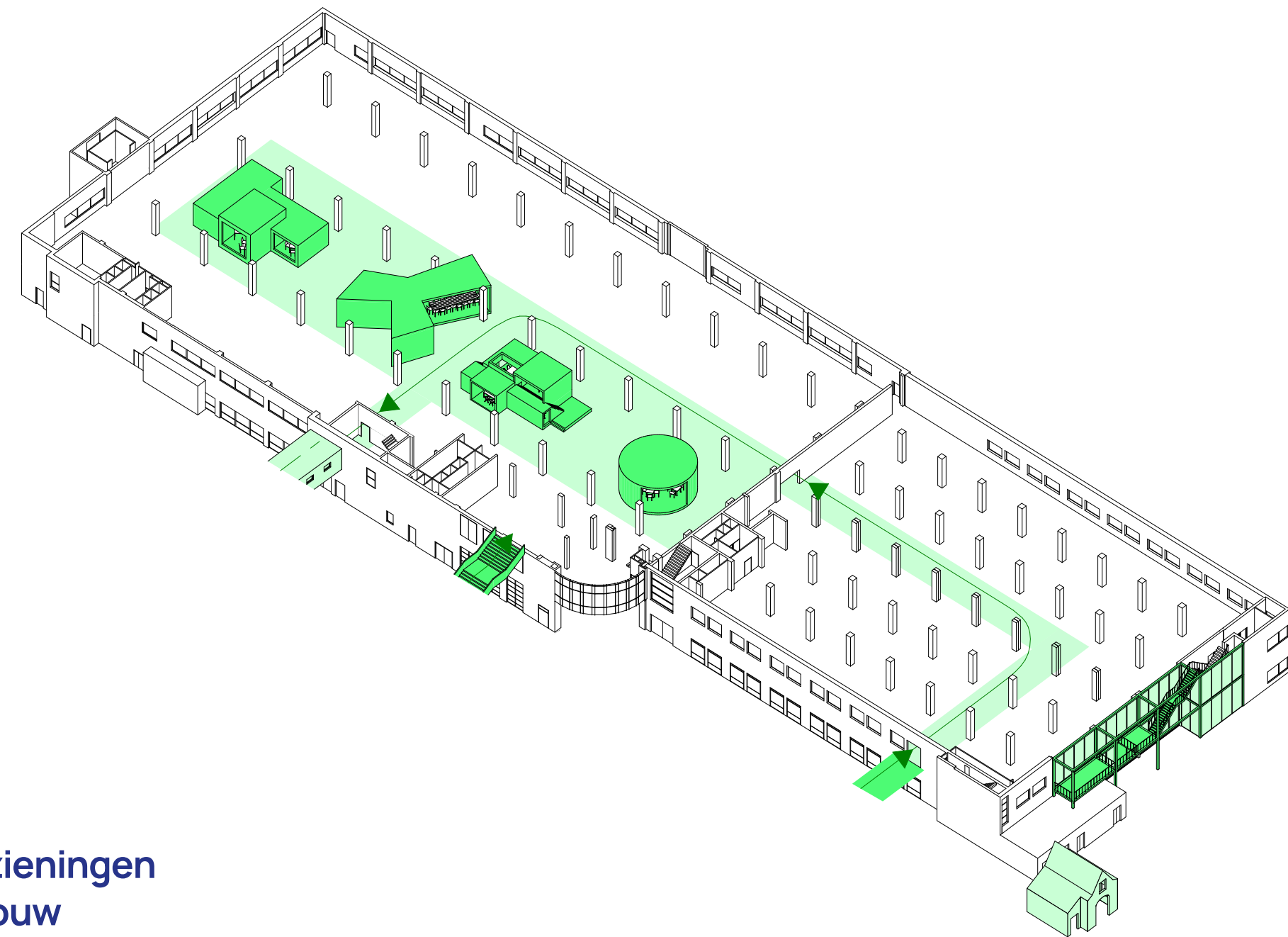
Binnentuin, Hotel Jakarta, SeARCH



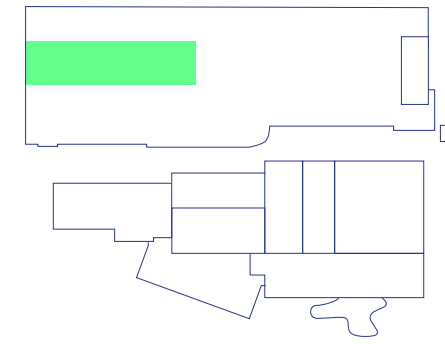
Nieuw atrium in bestaand gebouw

VII. Vergaderpark

Een aantal fabrieksvloeren zullen een werkconcept moeten krijgen dat zich uitstrekt over de volledige diepte van het pand. De vormgeving van ruimtes aan de gevel zal de inval van daglicht richting het donkere hart van het gebouw niet mogen belemmeren. In het hart van de werkvloer worden objecten vormgegeven die de dagelijkse ontmoetingen en gebruik stimuleren. Ze worden voorzien met verschillende basisvoorzieningen en een diversiteit aan vergader- ontmoetingsplekken.



Werkruimtes met voorzieningen in het hart van het gebouw



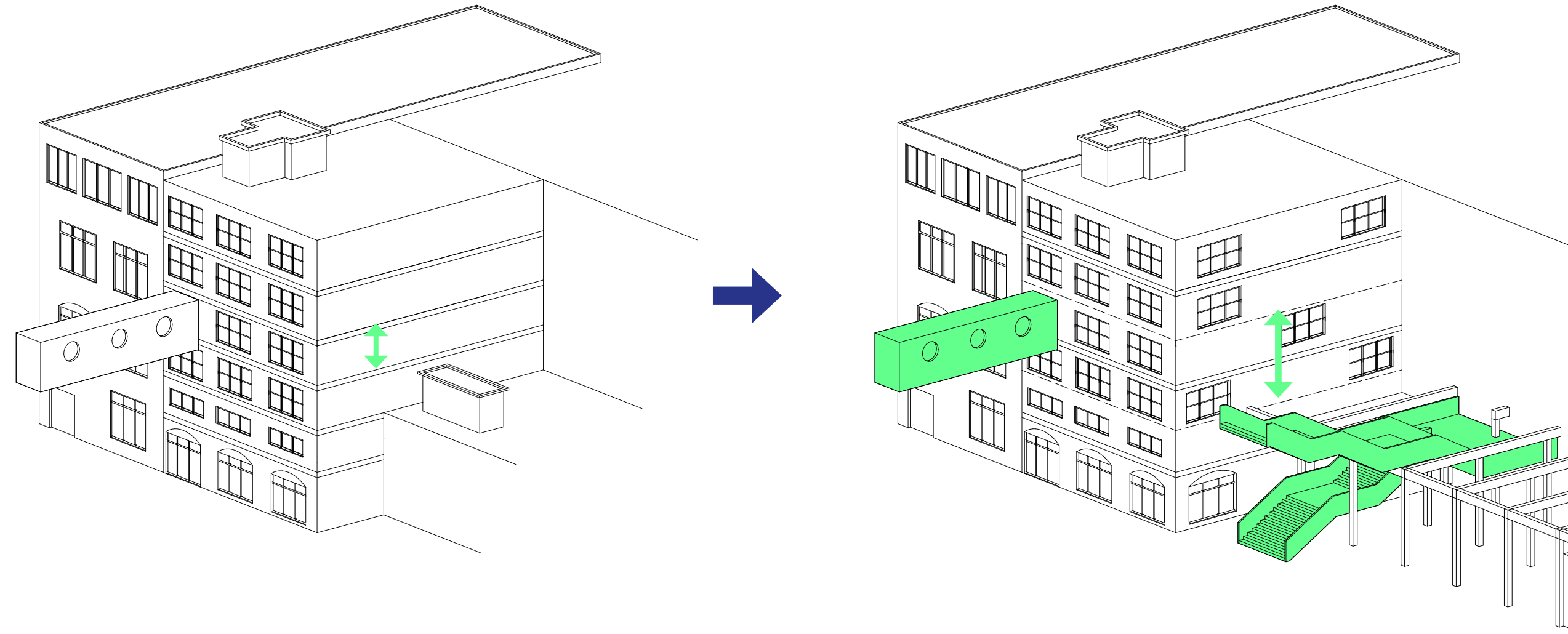
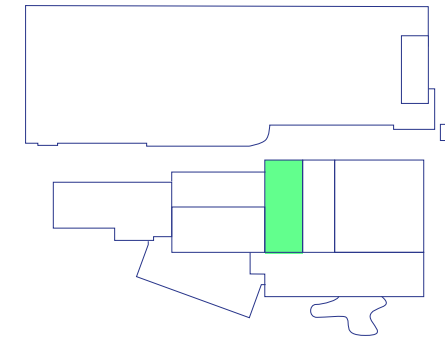
Wetbeast, werkconcept Studioninedots, met losse objecten en paviljoens in grotere werkruimte, die aanmoedigen tot creatief gebruik en andere manieren van samenwerken



Afscherming met gordijnen

VIII. Het magazijngebouw

Het gebouwdeel waarin diverse magazijnen zaten heeft een beperkte verdiepingshoogte. Deze hoogte leent zich niet voor herbestemming. Er zullen dus een aantal verdiepingvloeren uitgehaald worden om voldoende vrije hoogte te krijgen voor een nieuwe bestemming. Dit zal uiteraard gedaan worden met respect voor het oude pand.

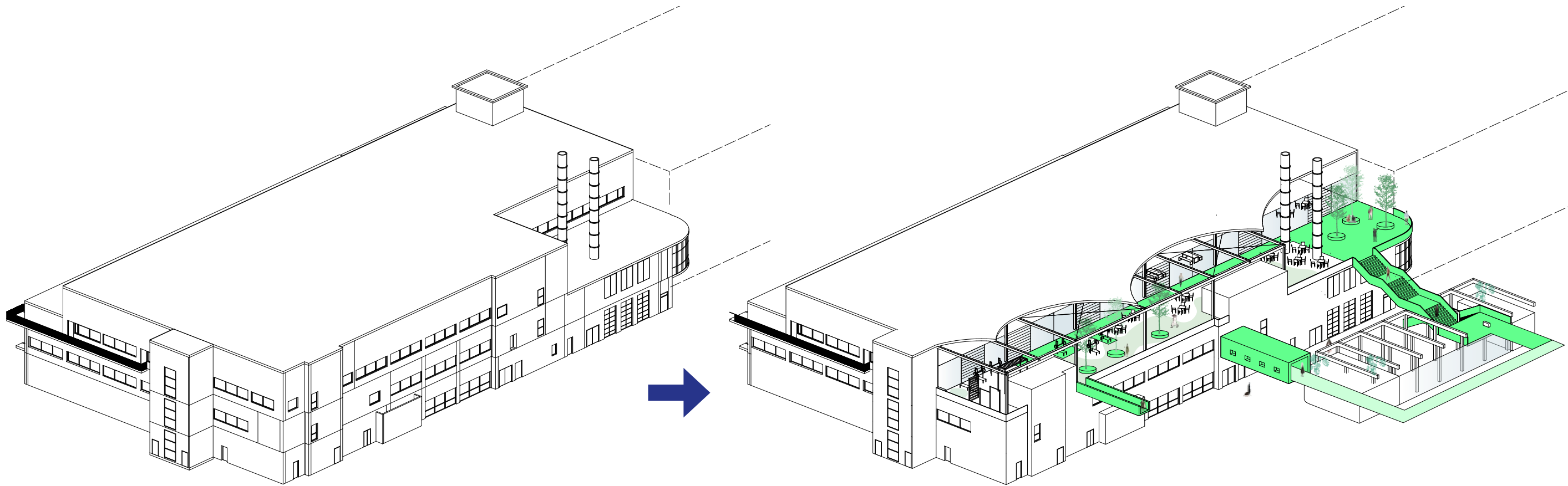
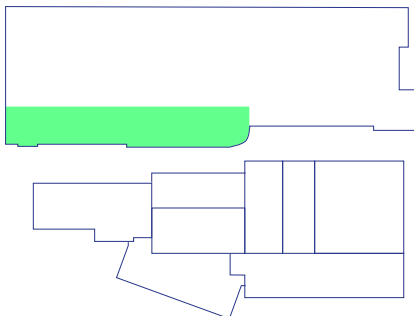


Twee verdiepingvloeren eruit om voldoende vrije hoogte te krijgen



IX. Daklandschap ART

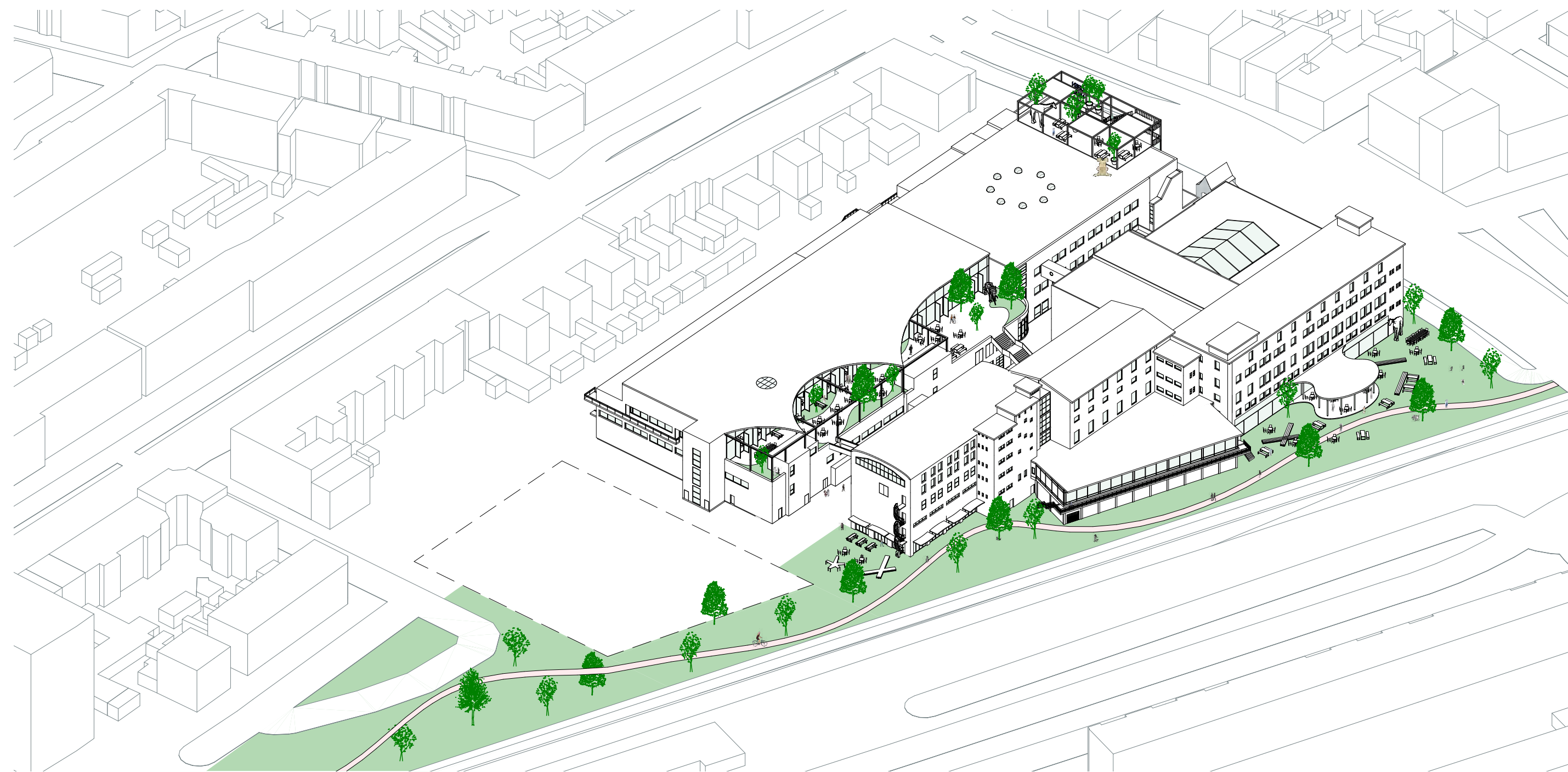
Bovenop de Afdeling Ruwe Tabak (ART) zal een dakterras op het zuiden gemaakt worden. Dit terras verbindt de verschillende programmaonderdelen op hoogte. Het zal publiek toegankelijk gemaakt worden middels de verbindingstrap. Functies rondom het dakterras zullen een bijdrage leveren aan het publieke karakter van deze plek. Een belangrijke ontmoetingsplek die zich leent voor evenementen, sport en horeca.



Dakterras met aantakking op routing en circulatie

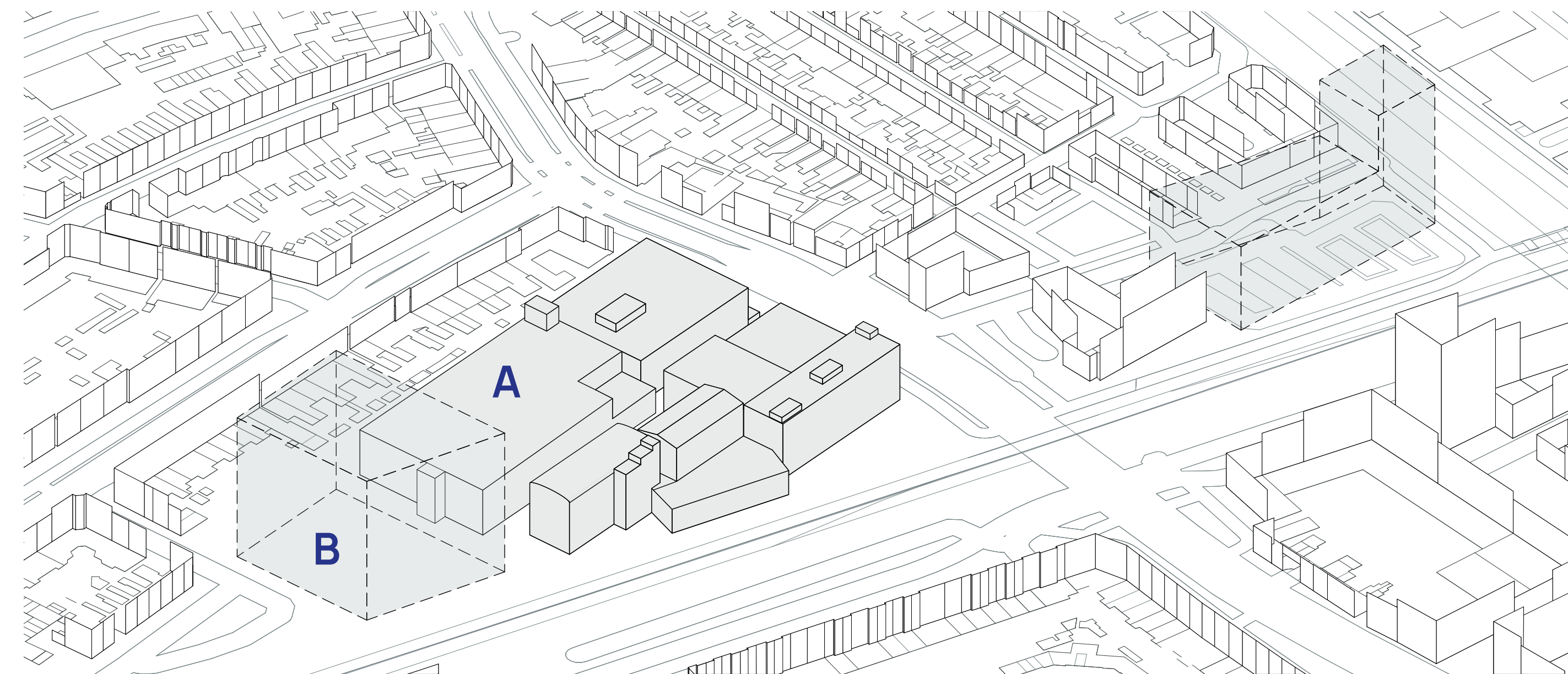


Alle interventies maken Niemeyer open



B. Nieuwbouw op Niemeyer terrein

Nieuwbouw op Niemeyer terrein

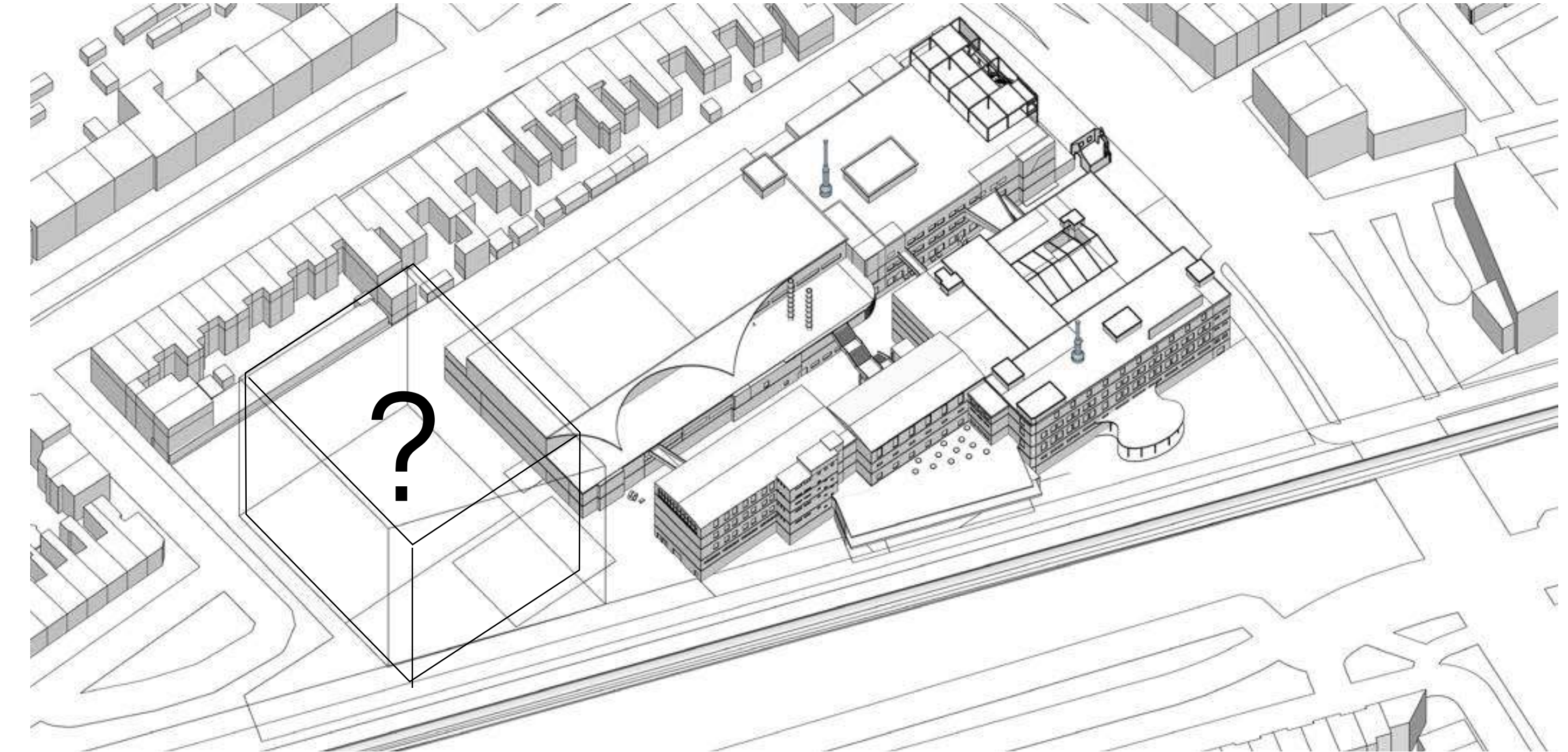


- A. Fabriek
- B. Nieuwbouw
- C. Woonensemble

B. Nieuwbouw op Niemeyer terrein

1. Doel: envelop en ruimtelijk-programmatische kaders

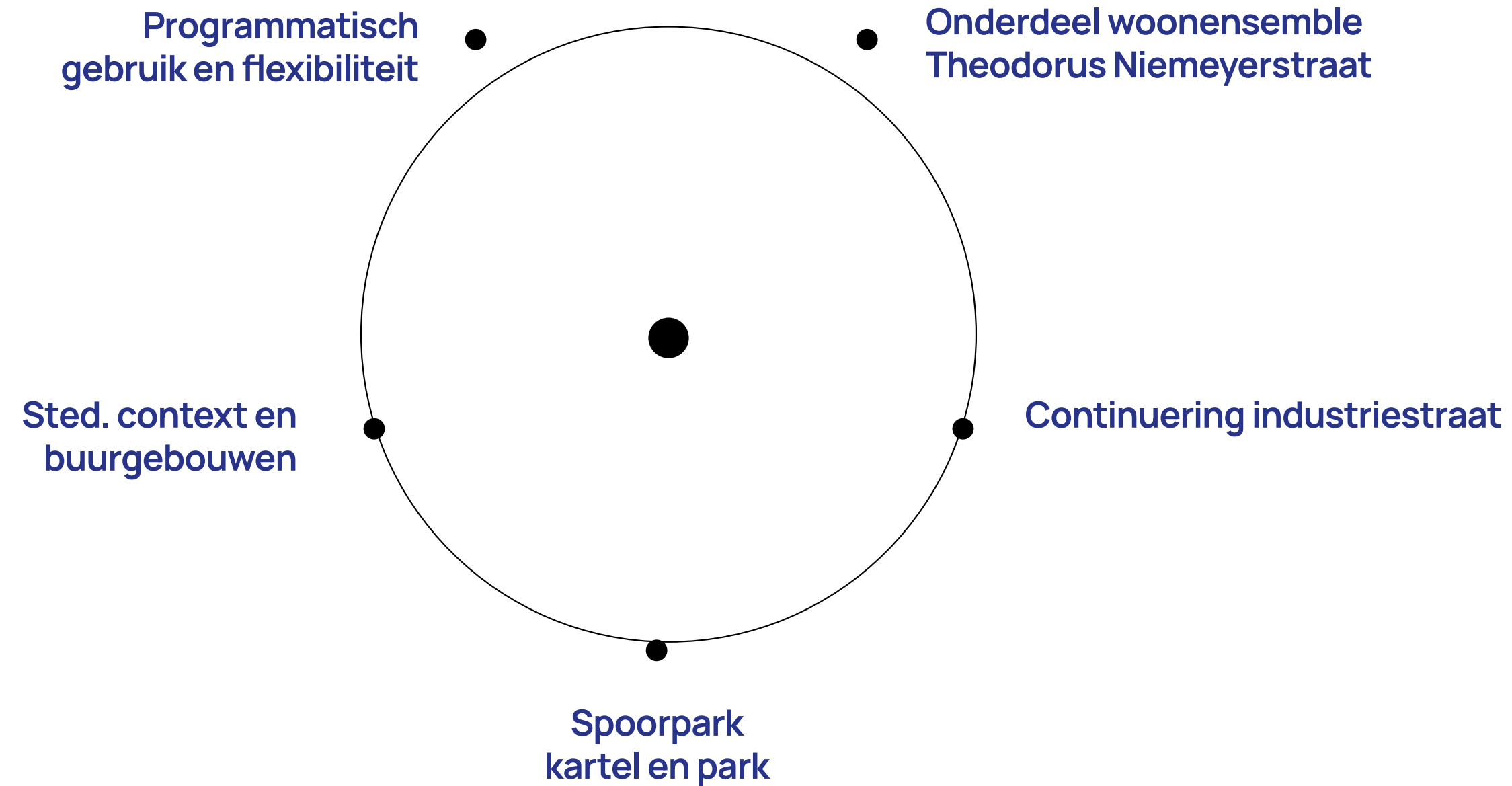
Doel: grootte envelop, bandbreedte inhoud BVO en kwaliteitskaders vaststellen



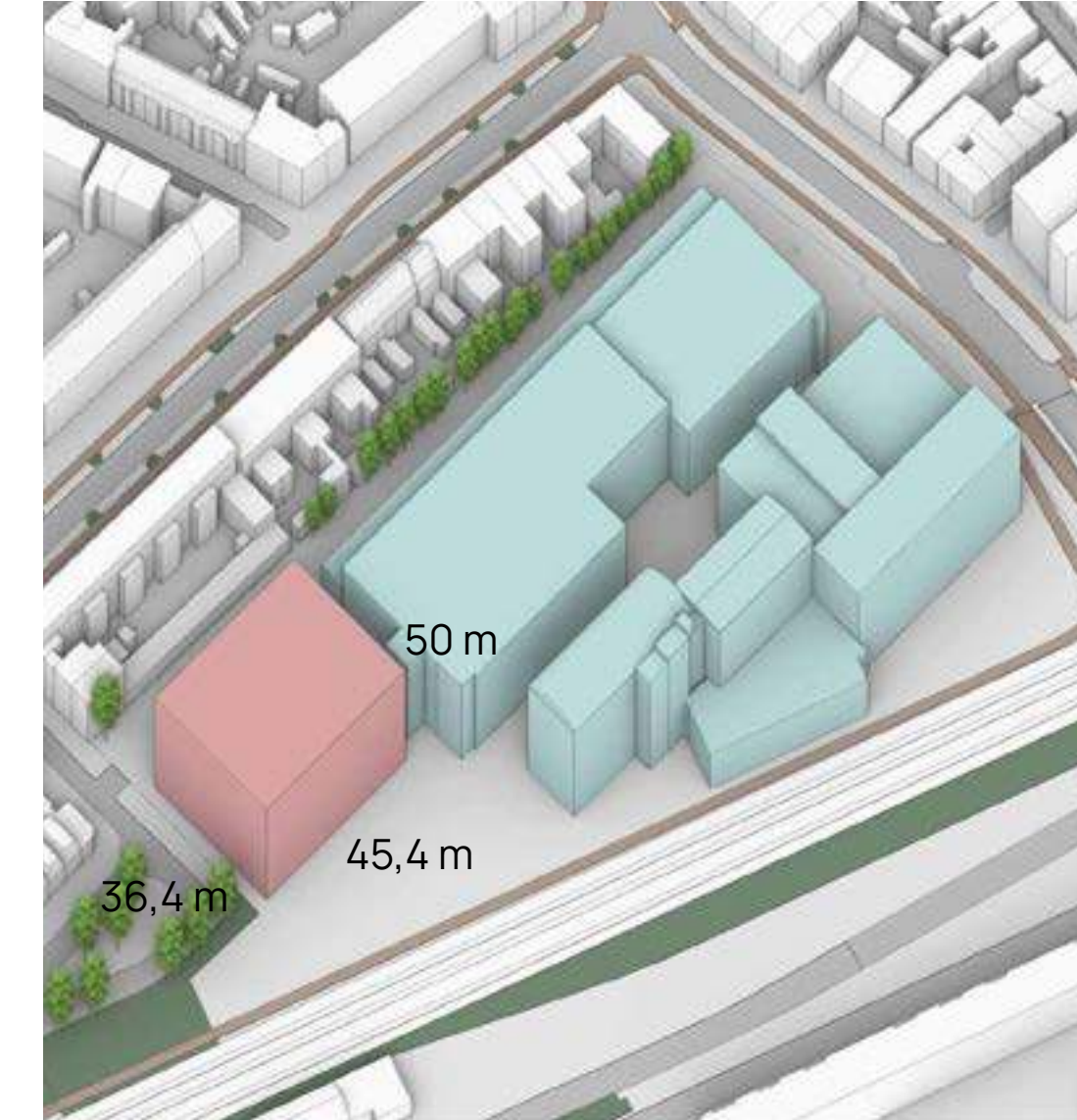
Belangrijke ruimtelijke waarden nieuw volume

Het nieuwe volume op het Niemeyer terrein zal moeten voldoen en getoetst worden aan een aantal ruimtelijke waarden. Zo zal het aansluiting moeten vinden op de stedelijke context en de buurgebouwen, in hoogte en volume-opbouw. Het nieuwe volume zal reageren op het spoorpark, middels bijvoorbeeld een kartelrand van het volume aan het spoor. Daarnaast zal het gebouw in het verlengde staan van de industriestraat en zou het de straat kunnen continueren of afmaken. Het vormt tevens onderdeel van het fabrieksensemble en het is

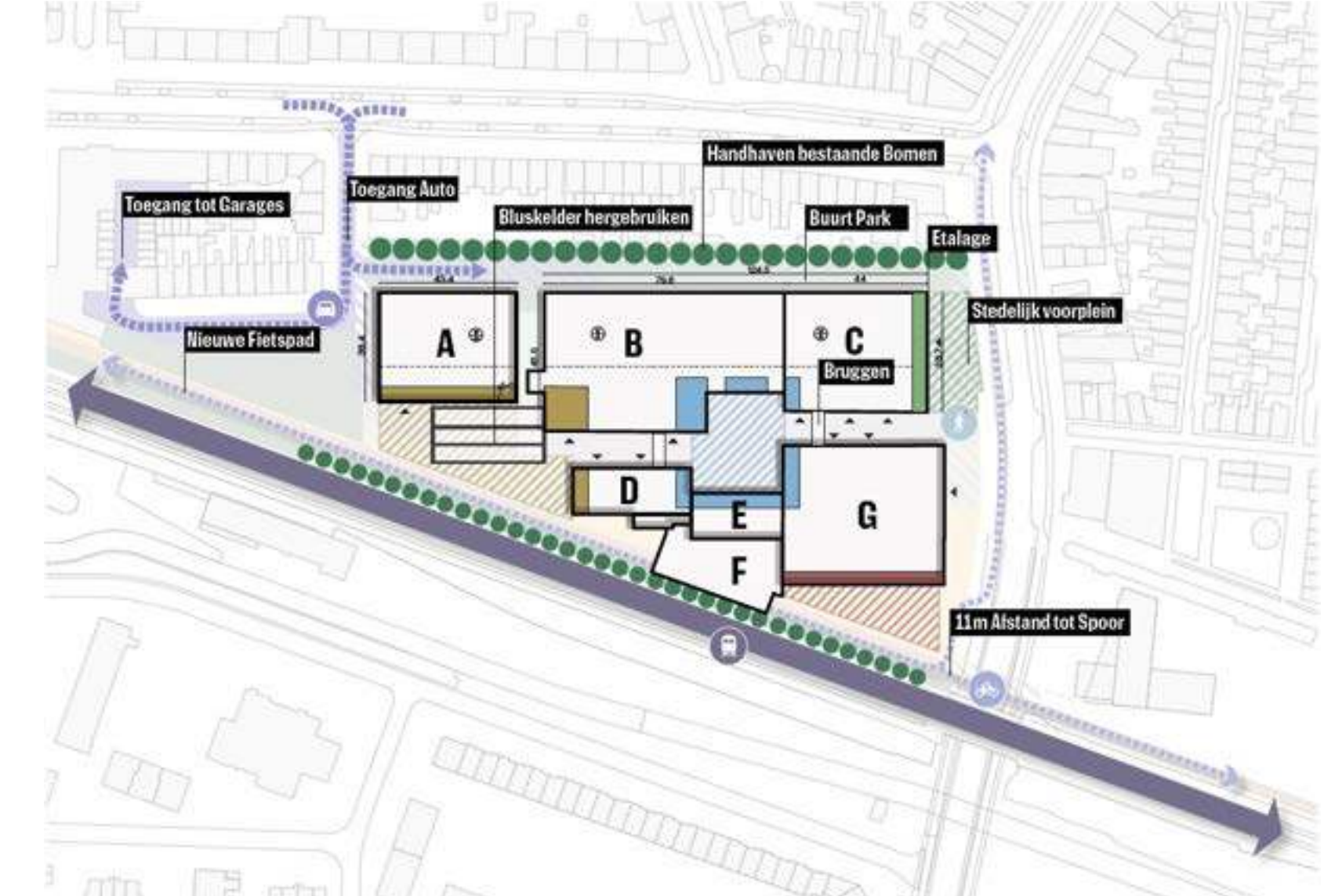
onderdeel van dezelfde ontwikkeling als het woonensemble op het voormalige parkeerterrein van Niemeyer. Tot slot zal de nieuwe bouwmassa het nieuwe programma moeten kunnen huisvesten, met het bijbehorende gebruik en de flexibiliteit. We starten met het tonen van de eerste verkenningen van de gemeente en van Studioninedots. Het onderdeel daarna toont de daaruit volgende studiemodellen.



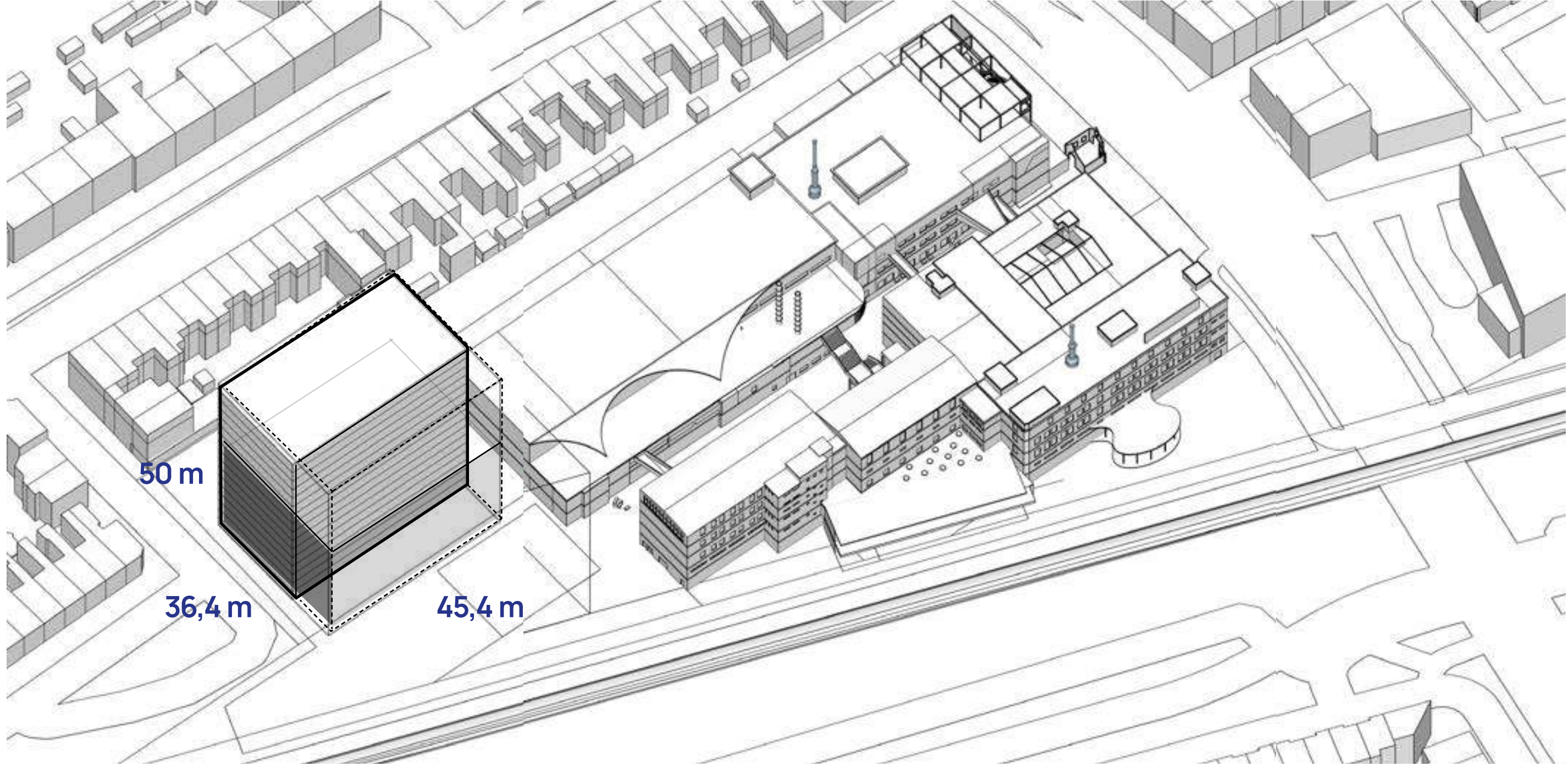
Volume en studie gemeente



footprint: $45,5 \times 36,4 \text{ m} = 1.650 \text{ m}^2$
 hoogte: 50 m = 13-15 lagen
 maximaal laadvermogen: 23.000 m²



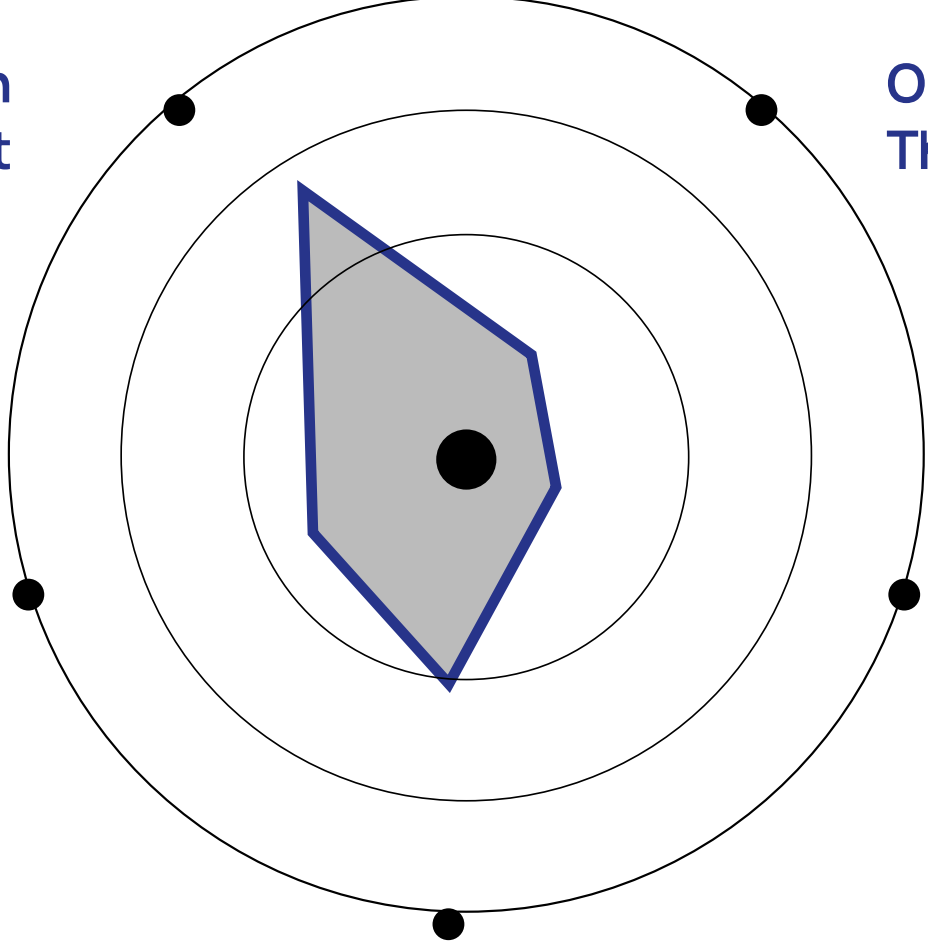
Envelop gemeente 23.000 m2
Massa gemeente indien 14.500 m2 (excl. parkeren)



Toetsing studie gemeente

Programmatisch gebruik en flexibiliteit

Sted. context en buurgebouwen

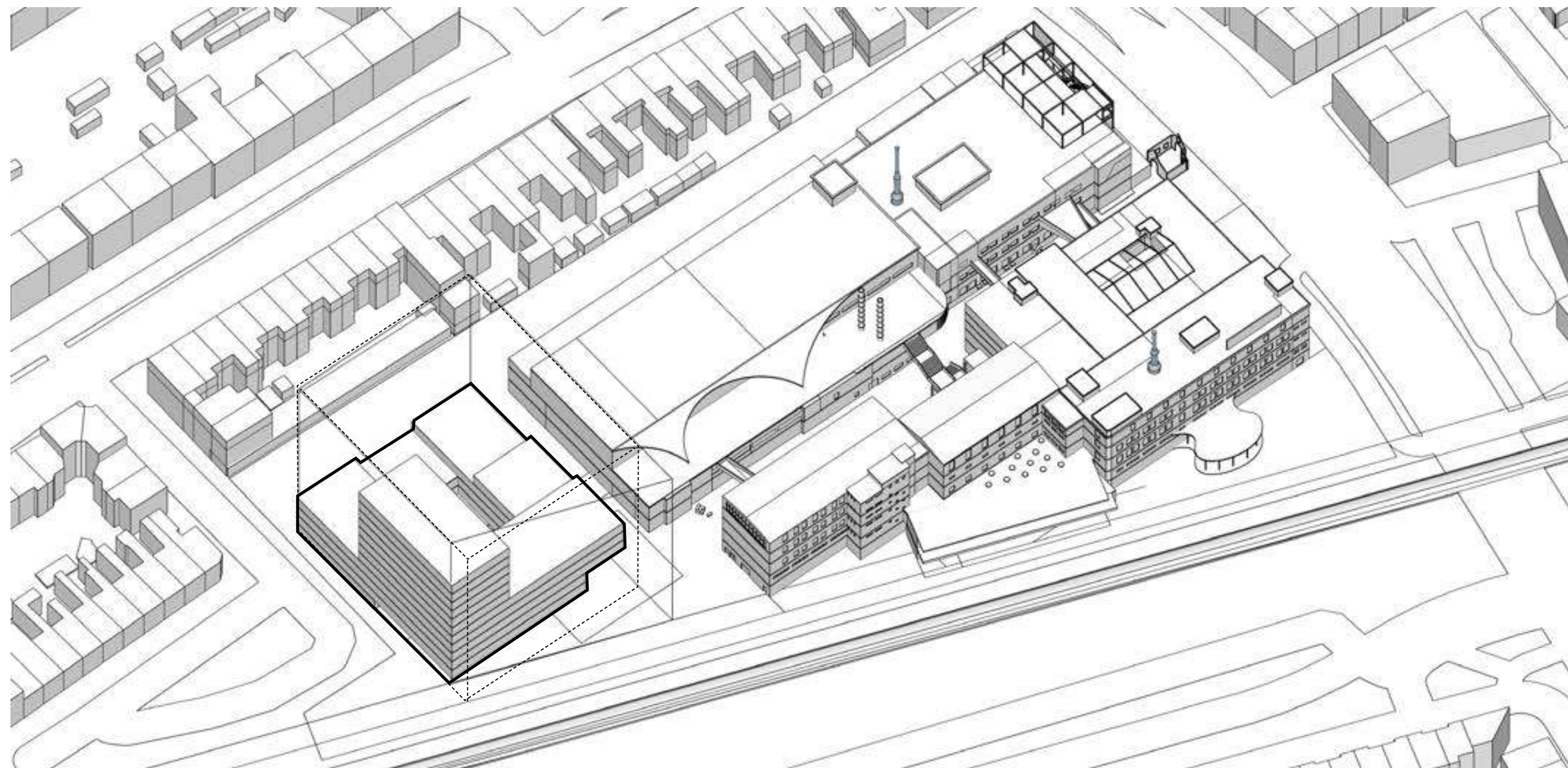


Onderdeel woonensemble Theodorus Niemeyerstraat

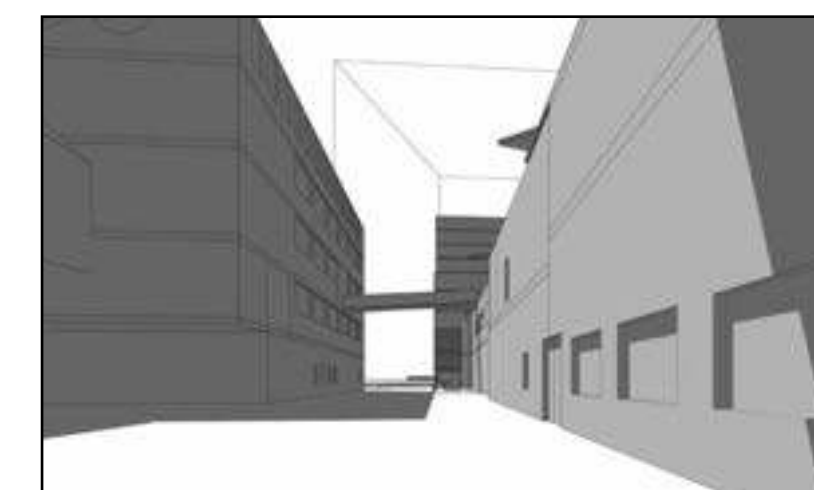
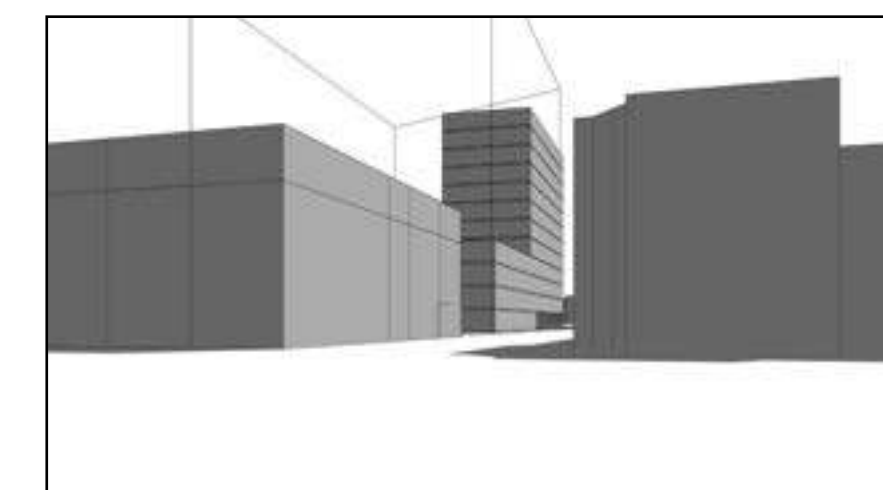
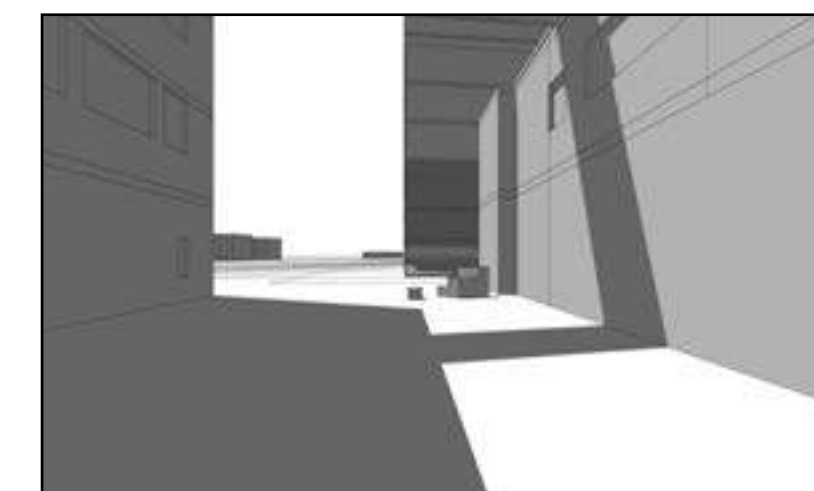
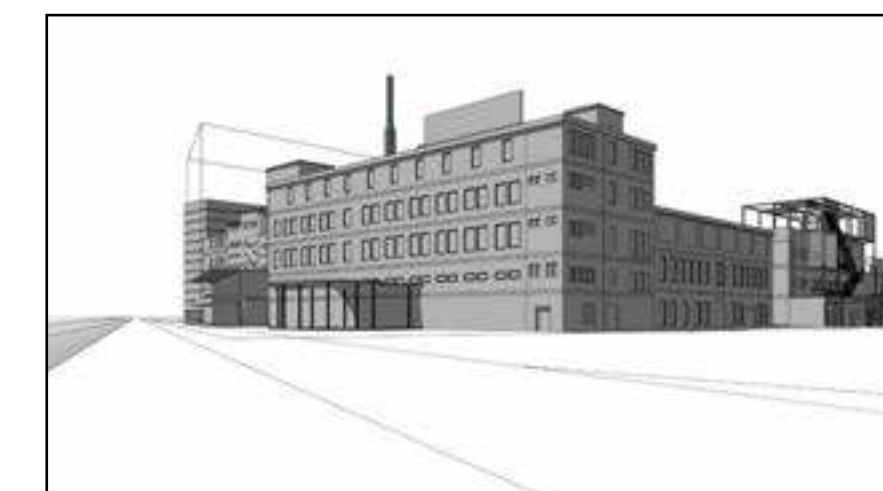
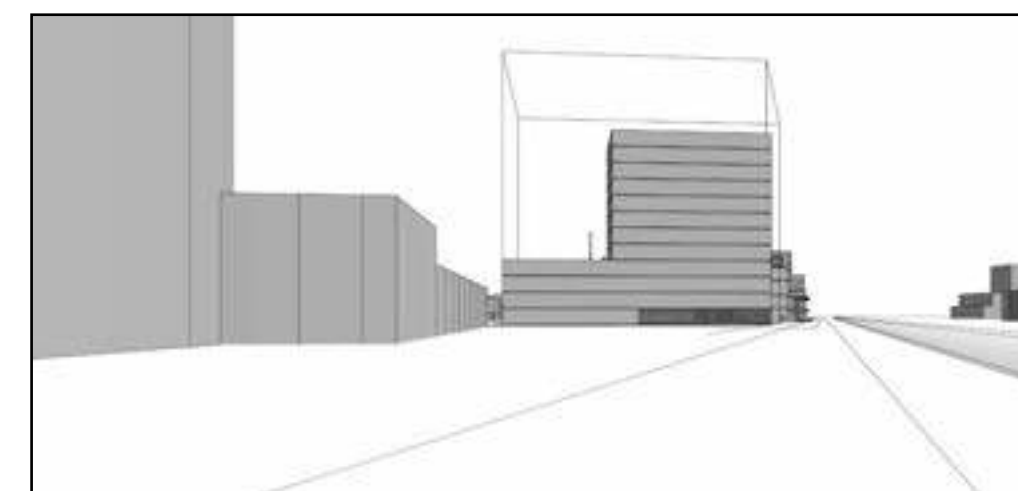
Continuering industriestraat

Spoorpark kartel en park

Startmodel SND 14.500 m2



Startmodel SND 14.500 m2

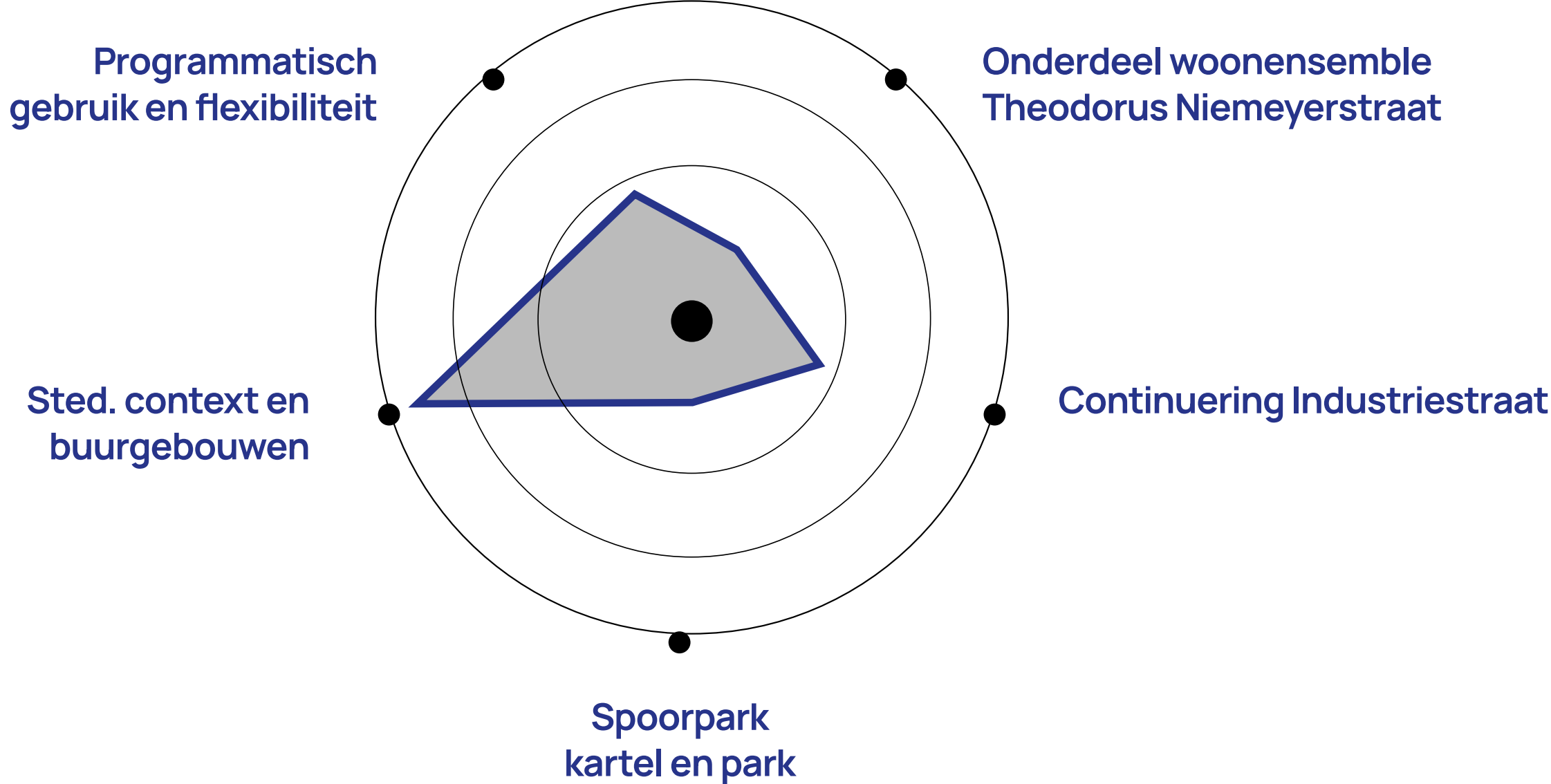


Spoorpark en Piet Heinstraat

Peizerweg en Dorus Rijkersstraat

Industriestraat

Beoordeling startmodel SND



B. Nieuwbouw op Niemeyer terrein

2. Verkenning studiemodellen

Programmatisch scenario hotel

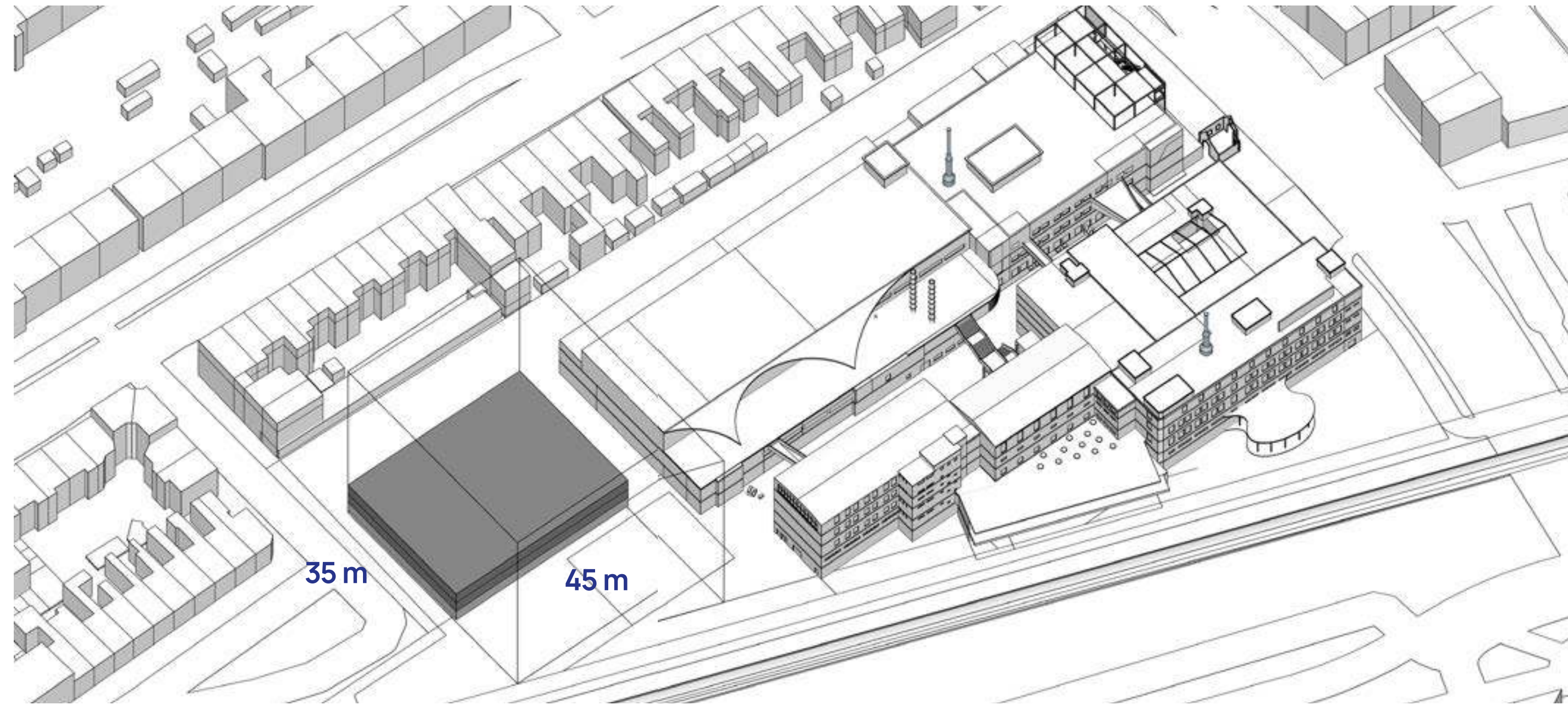
Hotel 100-120 kamers	6.000 m2
congres en horeca	2.000 m2
kantoren	6.500 m2
	14.500 m2 BVO

exclusief

parkeren bovengronds	n.t.b.
verkenning ahv normering	

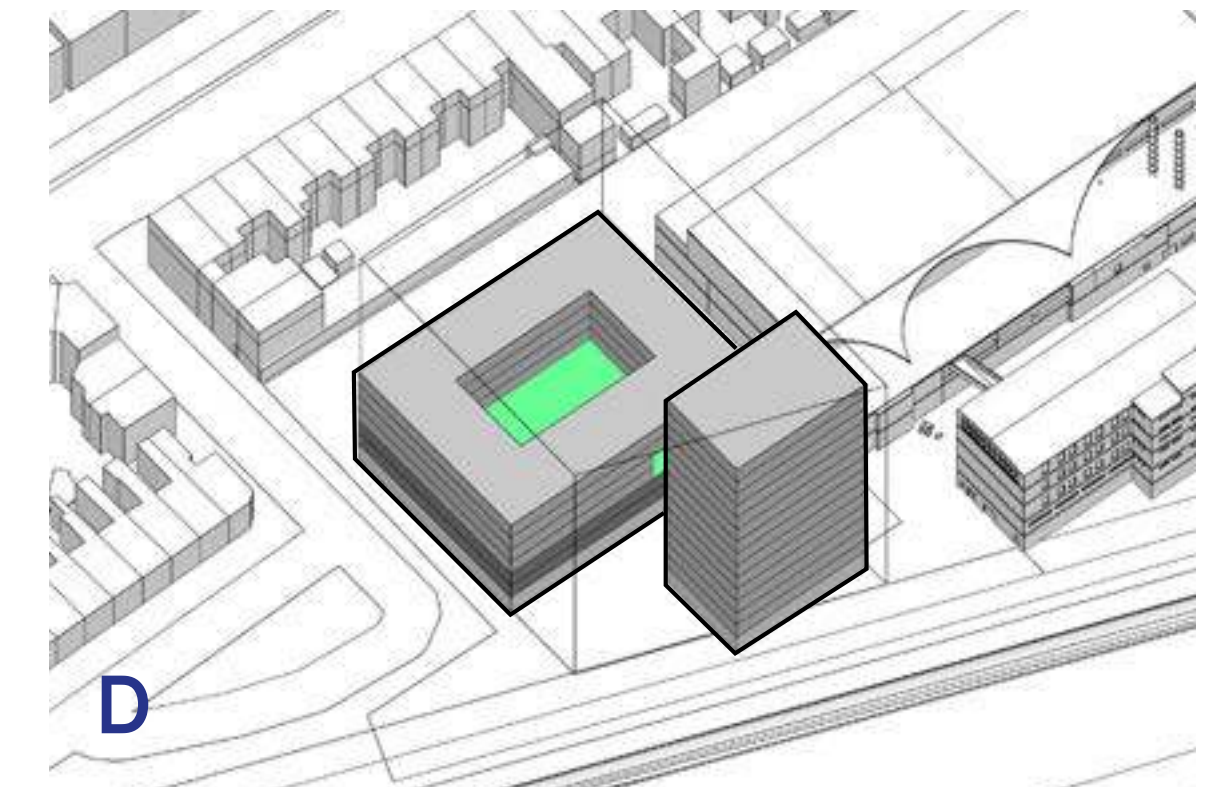
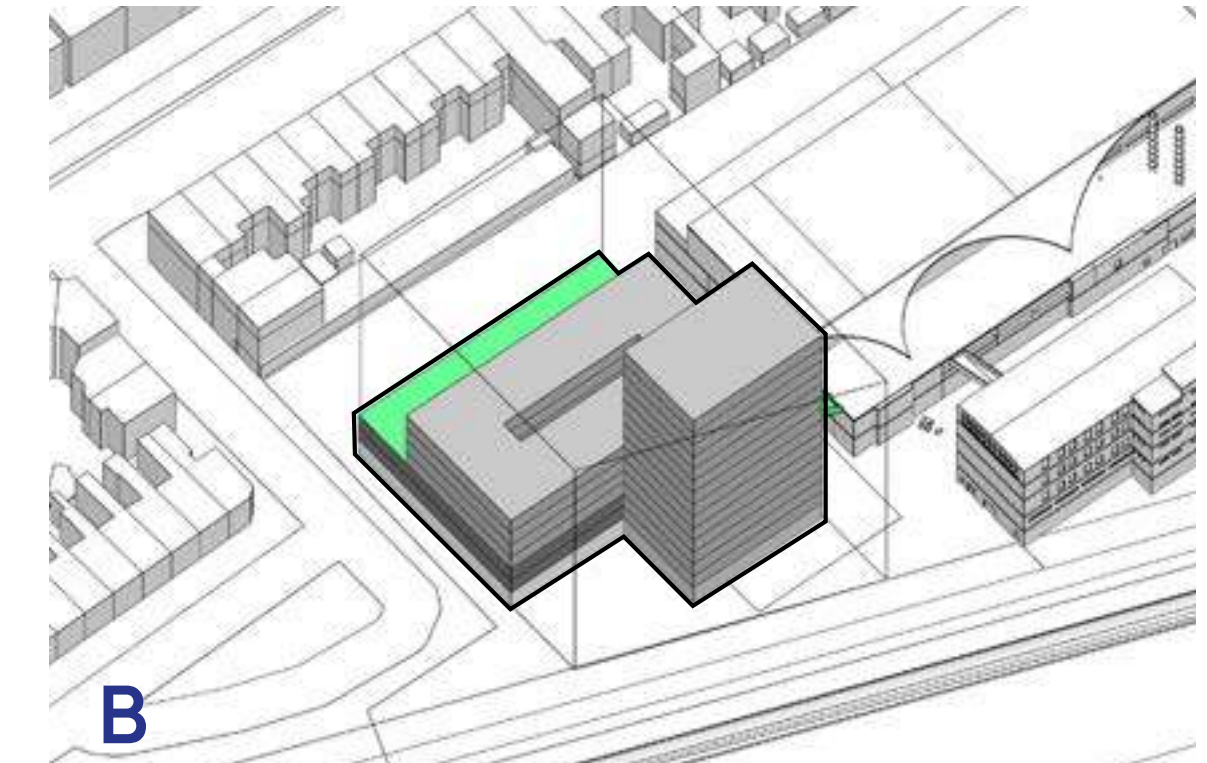
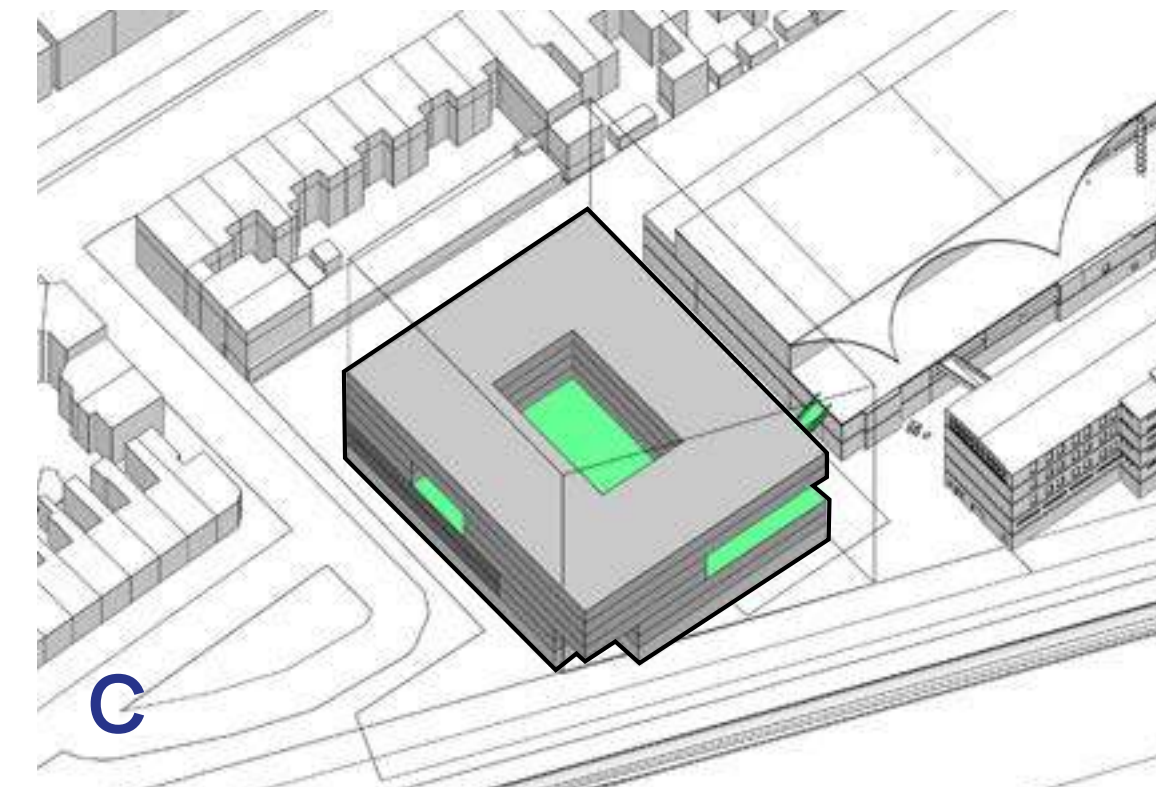
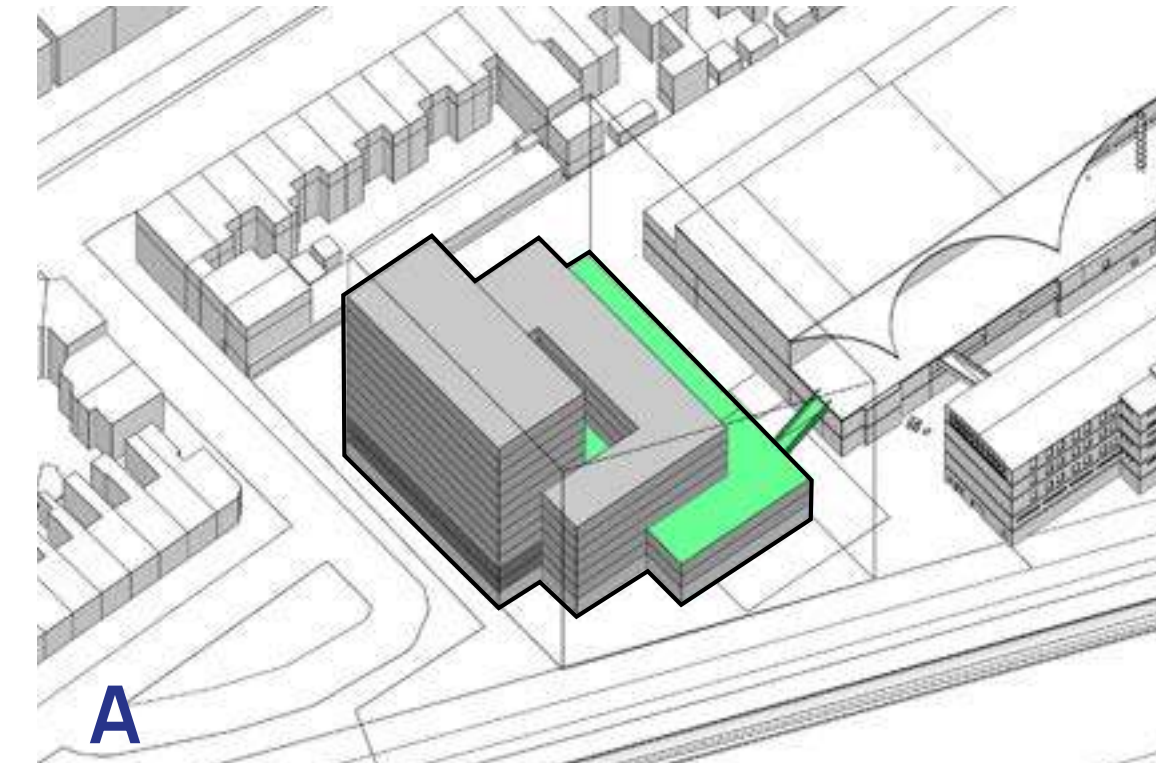
parkeren onder- of bovengronds	150 pp - 5.000 m2 BVO
wens ter verkenning	

Startsituatie 2-laags bovengronds parkeren al dan niet met plint er onder

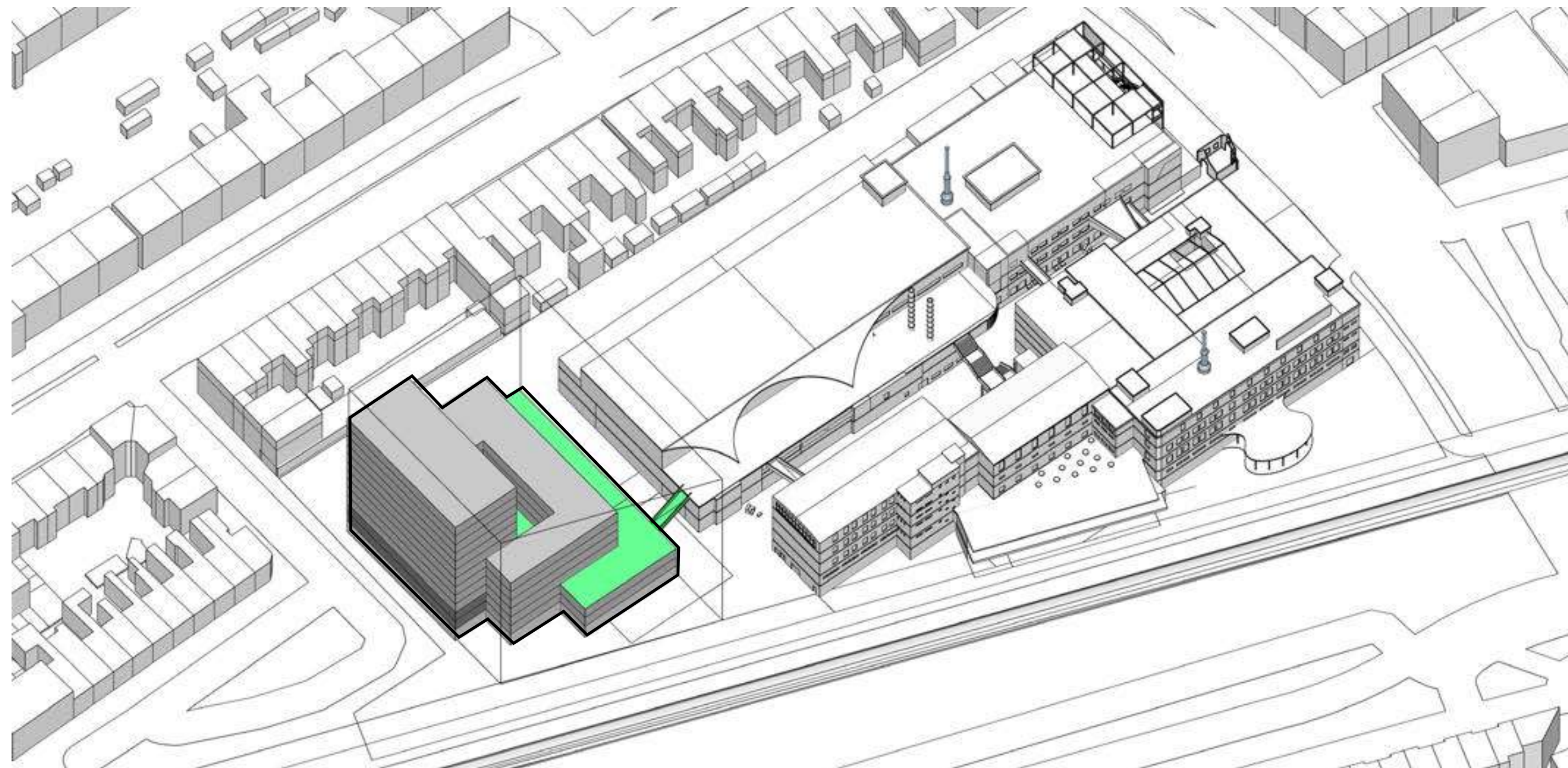


basis: efficiënt parkeervlak 1.500-3.000 m² = 40-75 pp

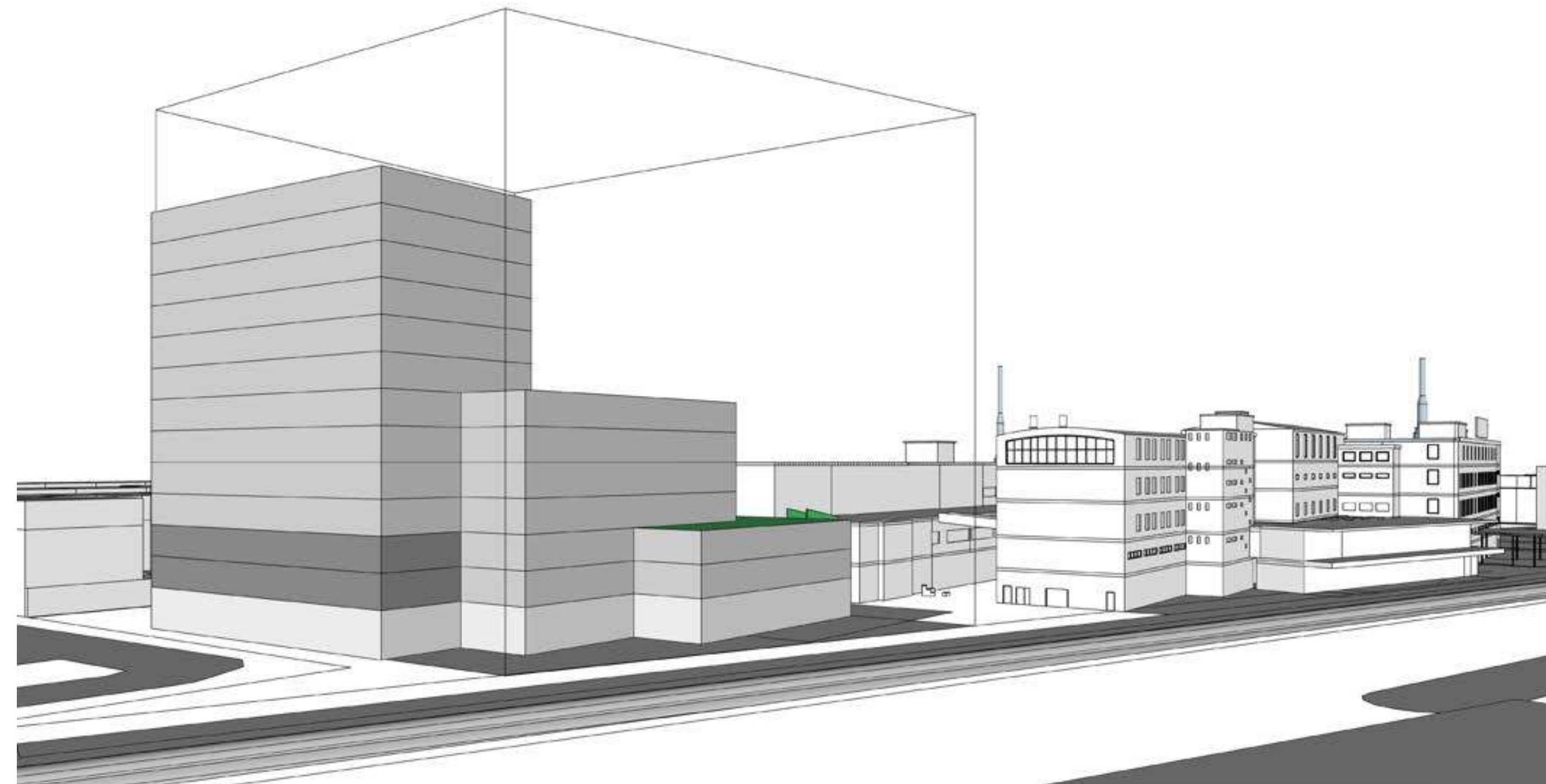
Studiemodellen



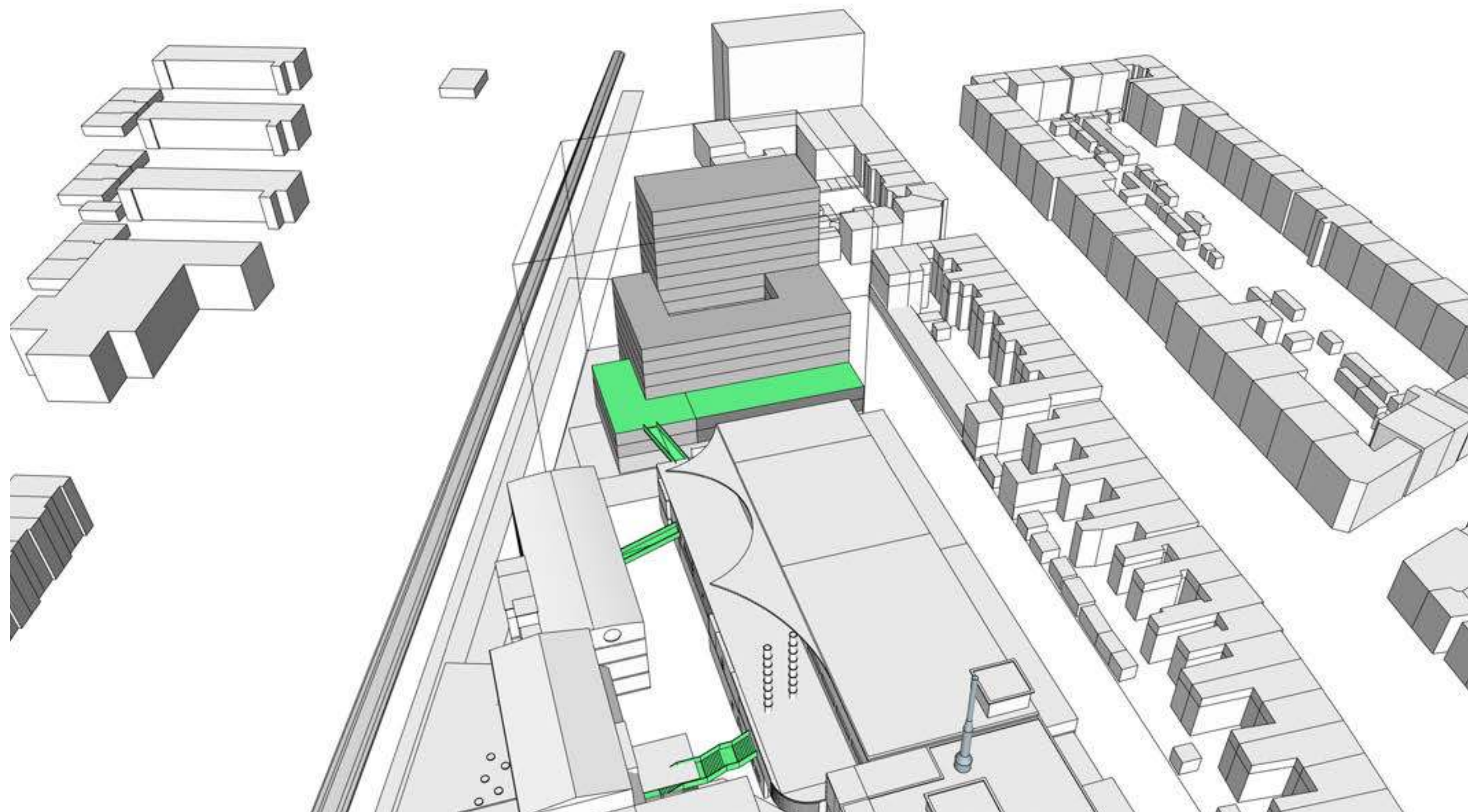
Model A: ensemble



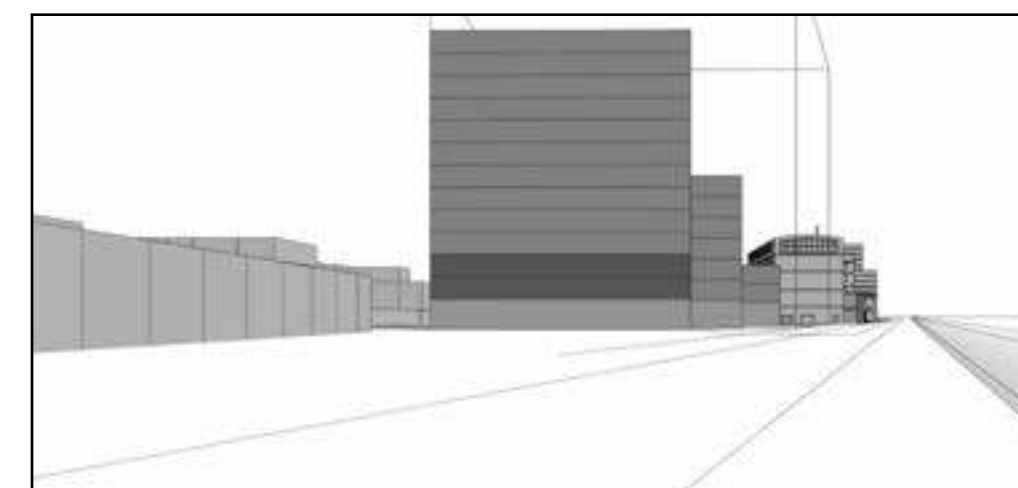
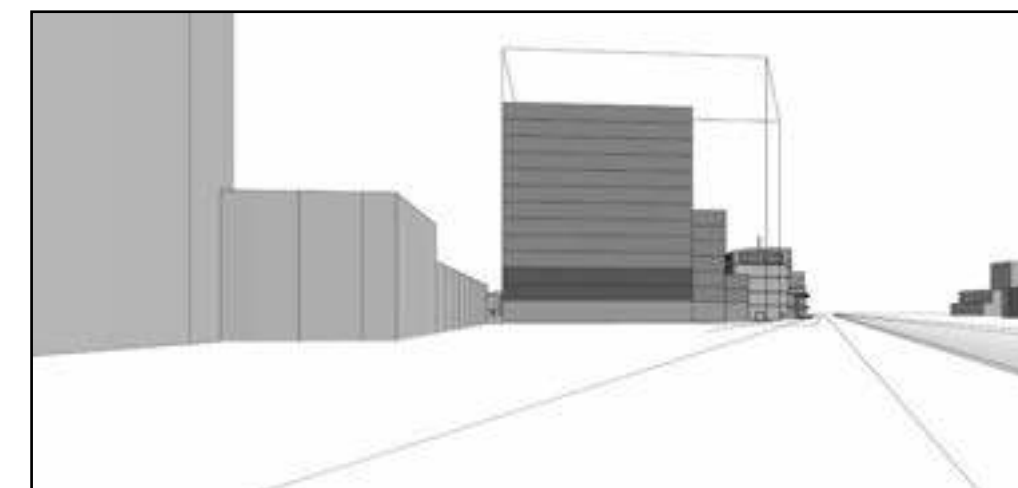
Model A: ensemble



Model A: ensemble



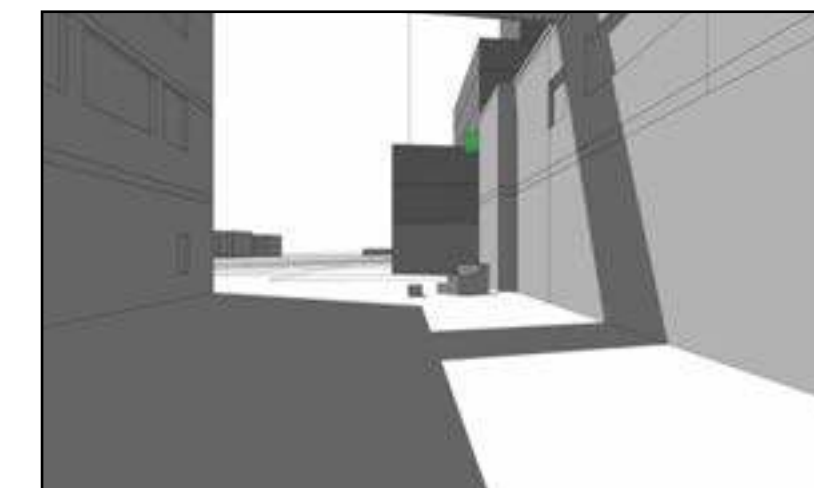
Model A: ensemble



Spoorpark en Piet Heinstraat

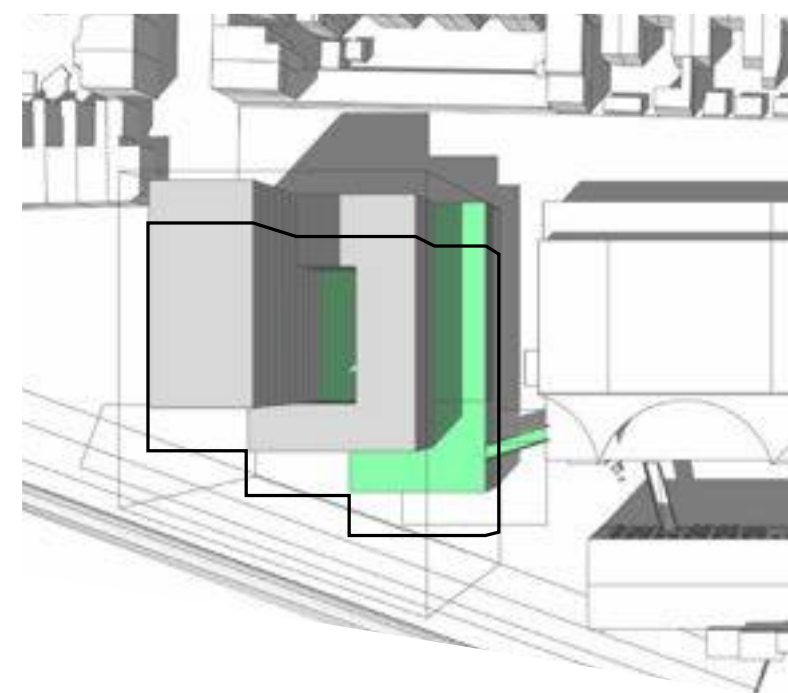
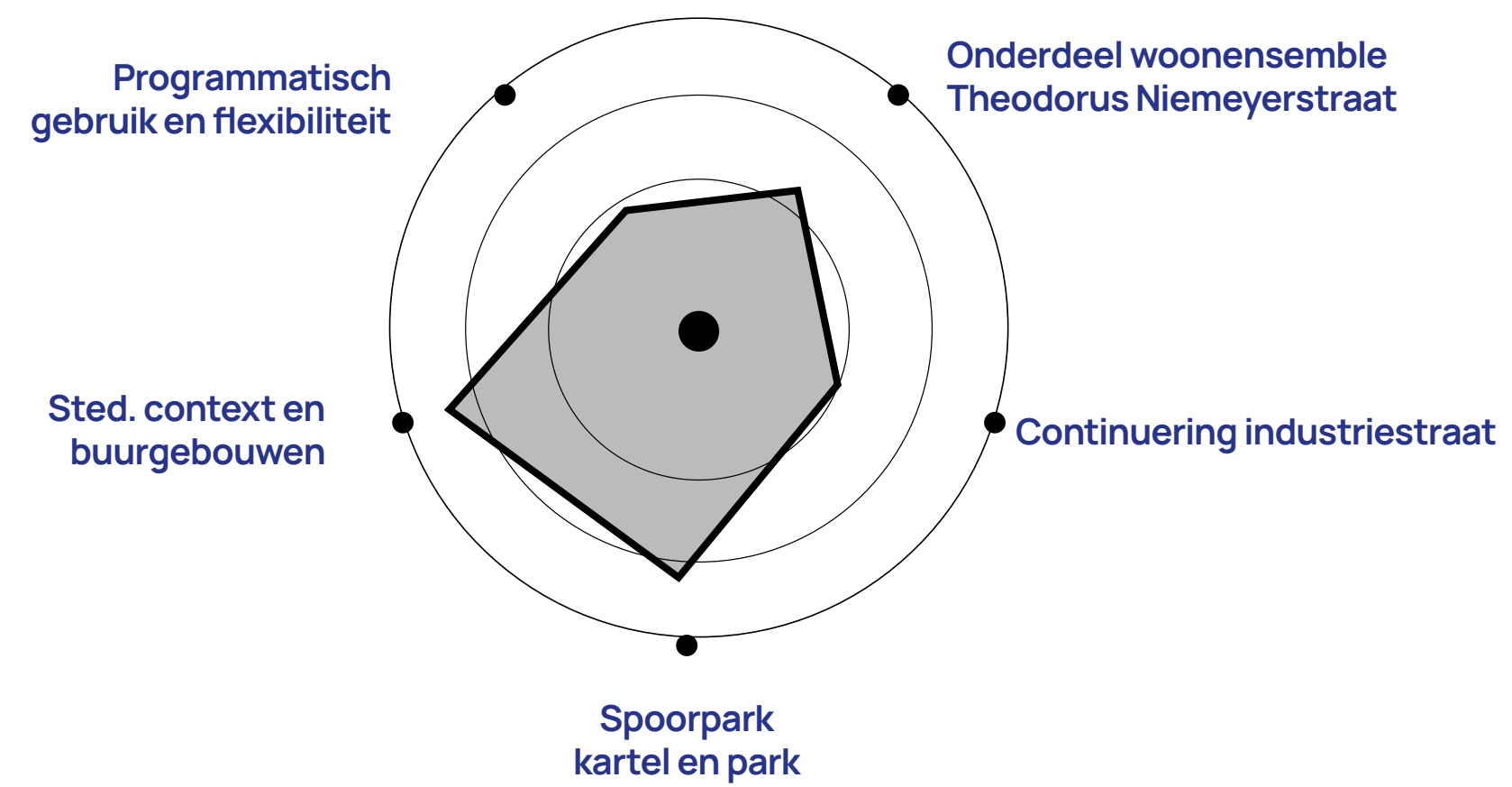


Peizerweg en Dorus Rijkerstraat

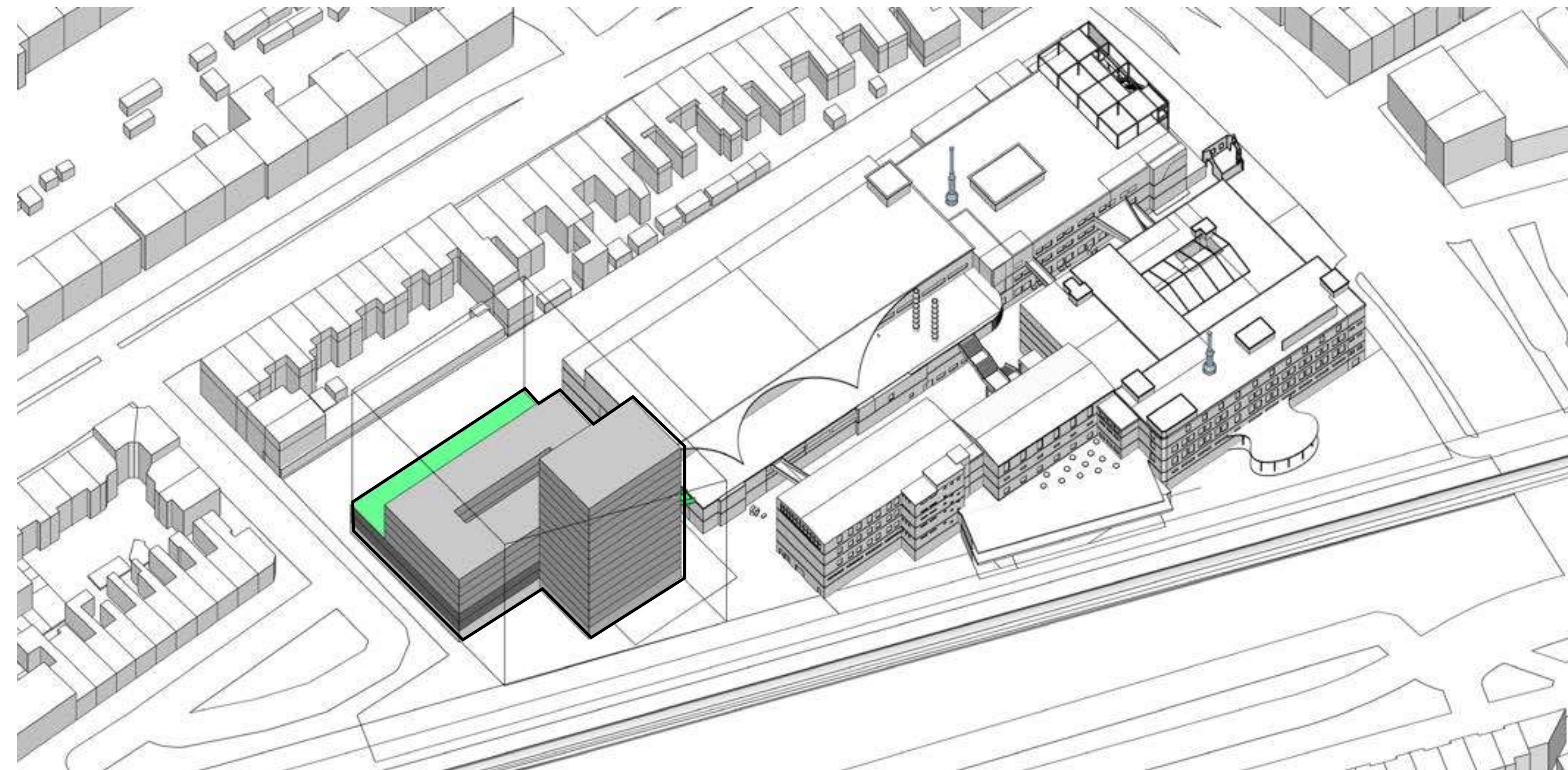


Industriestraat

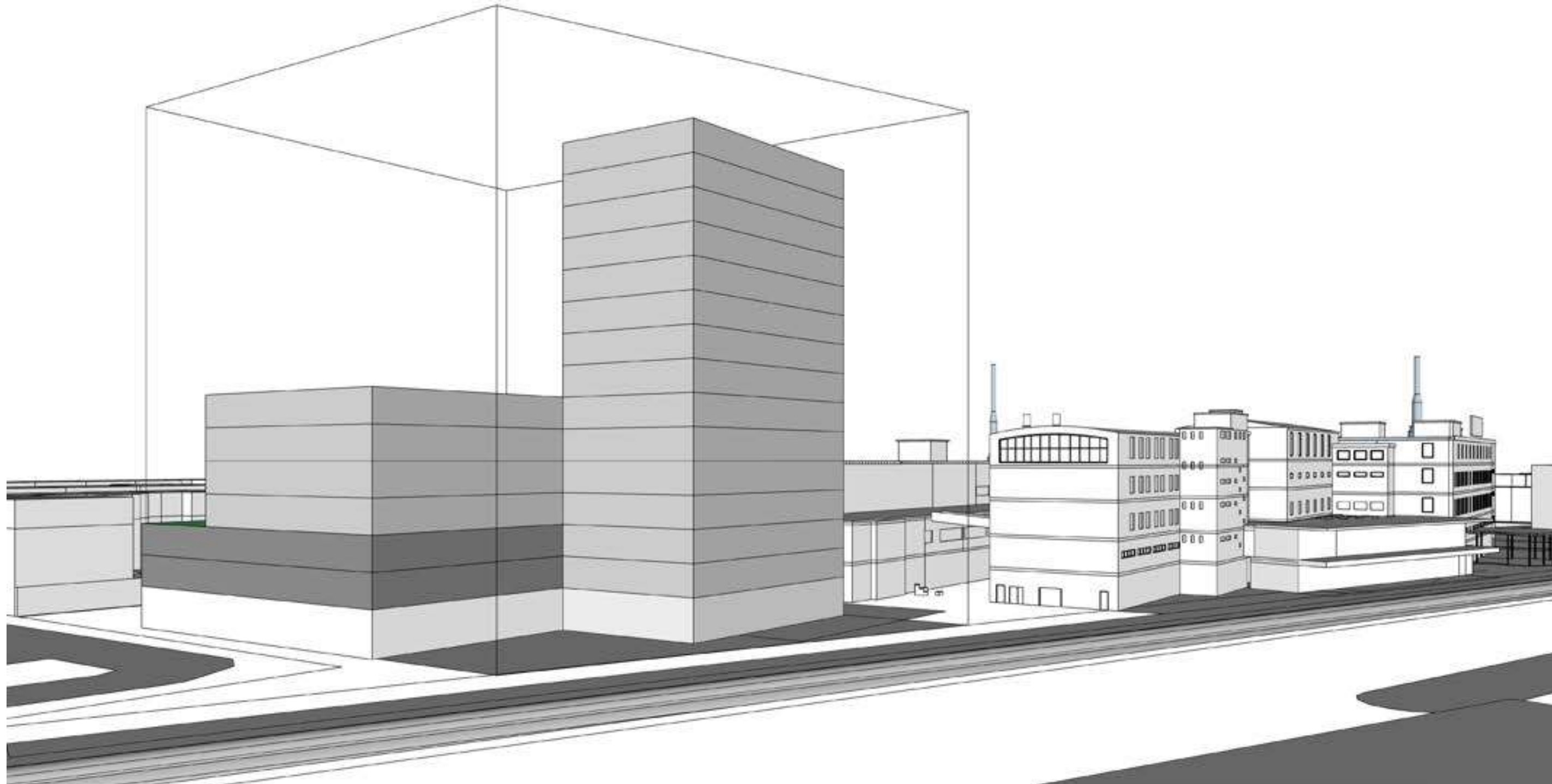
Model A: ensemble



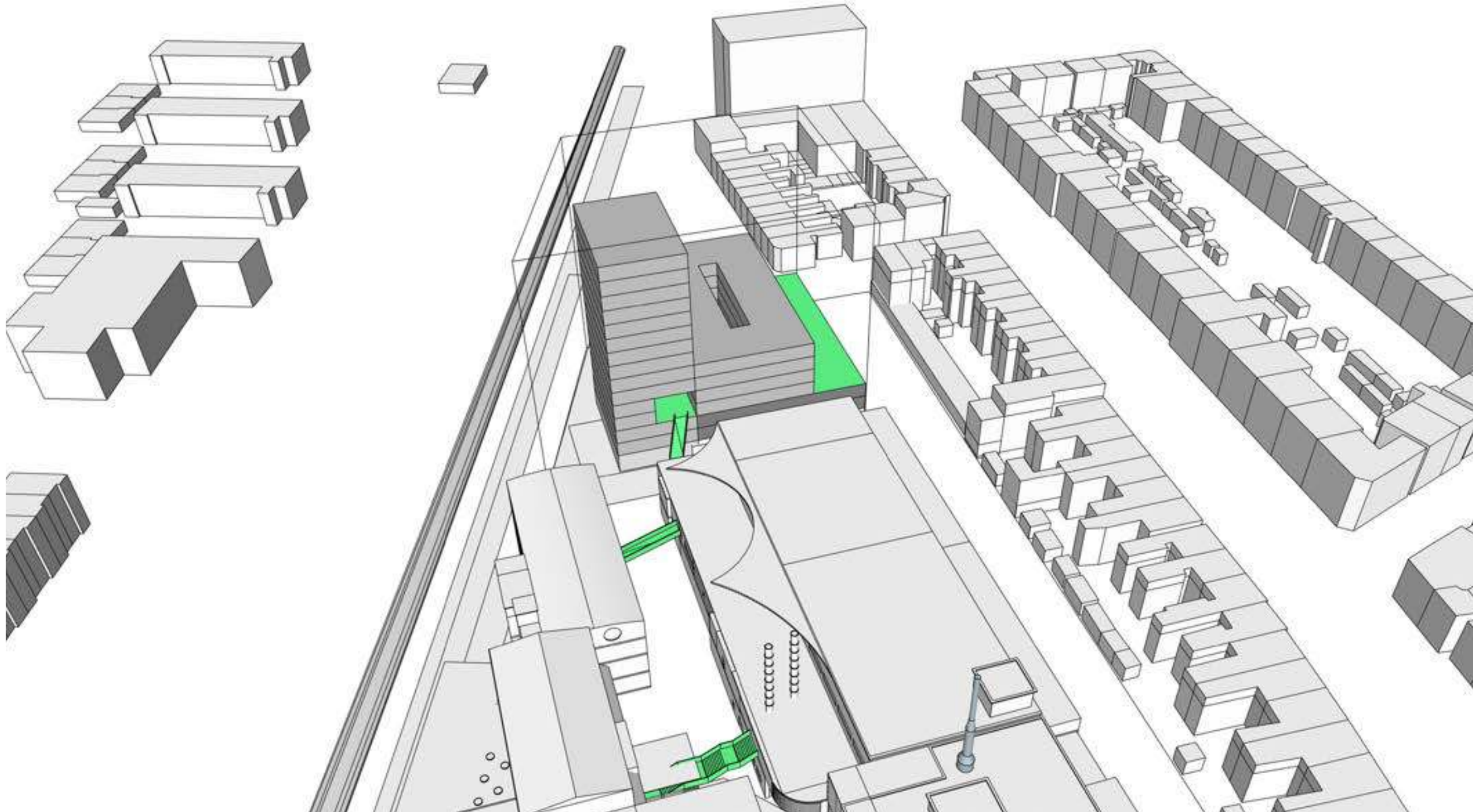
Model B: merge



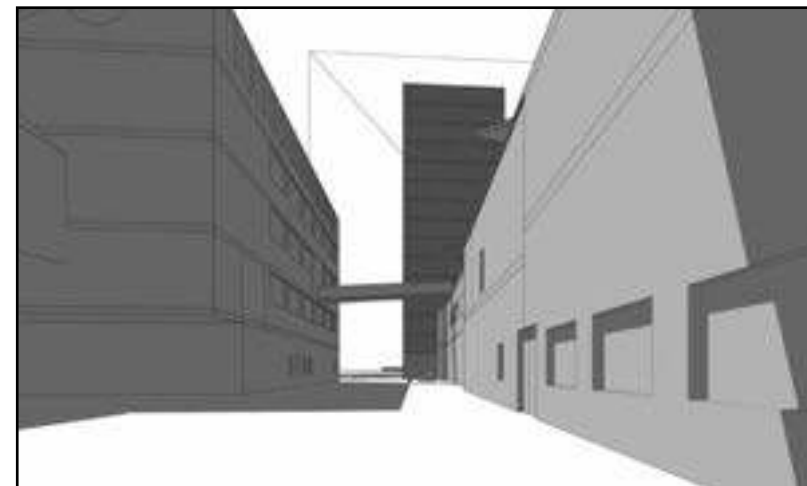
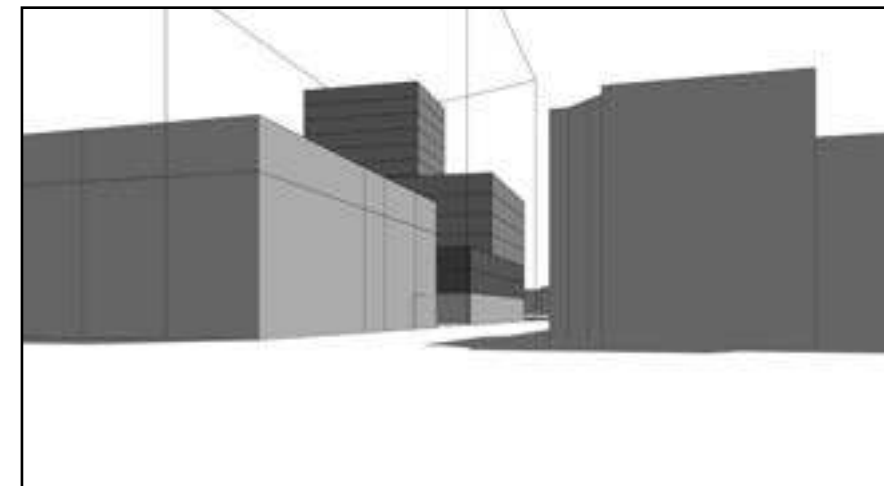
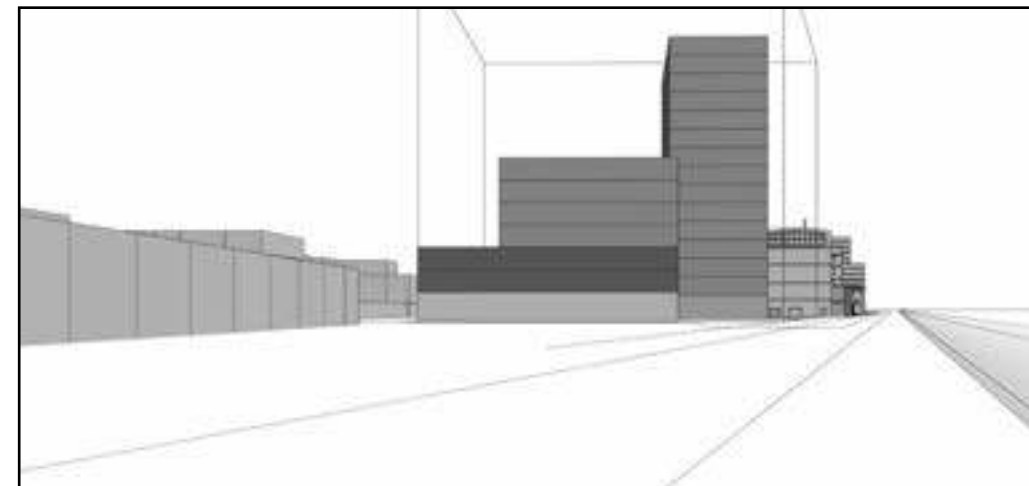
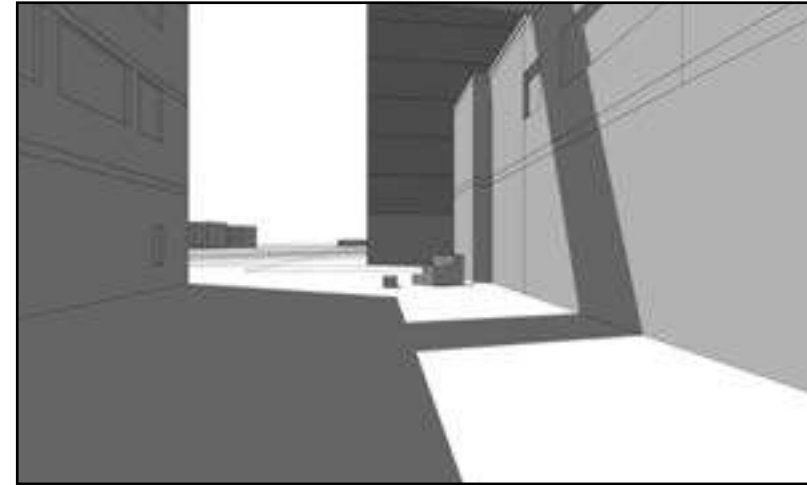
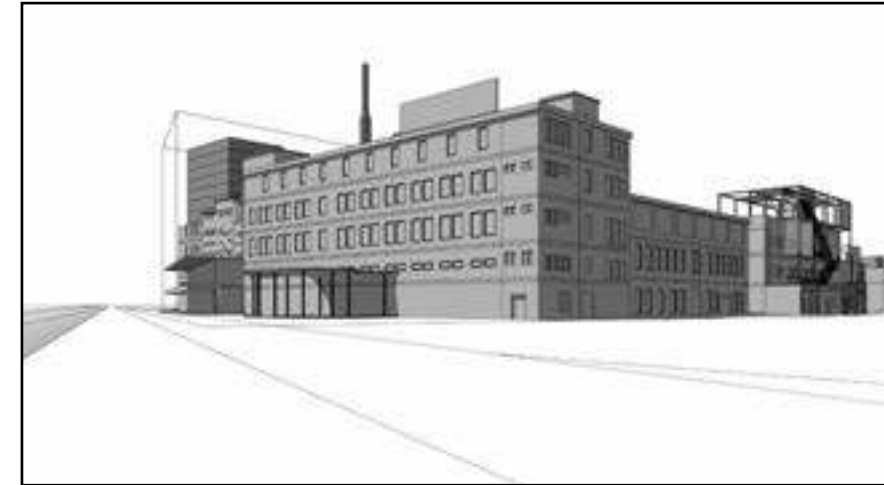
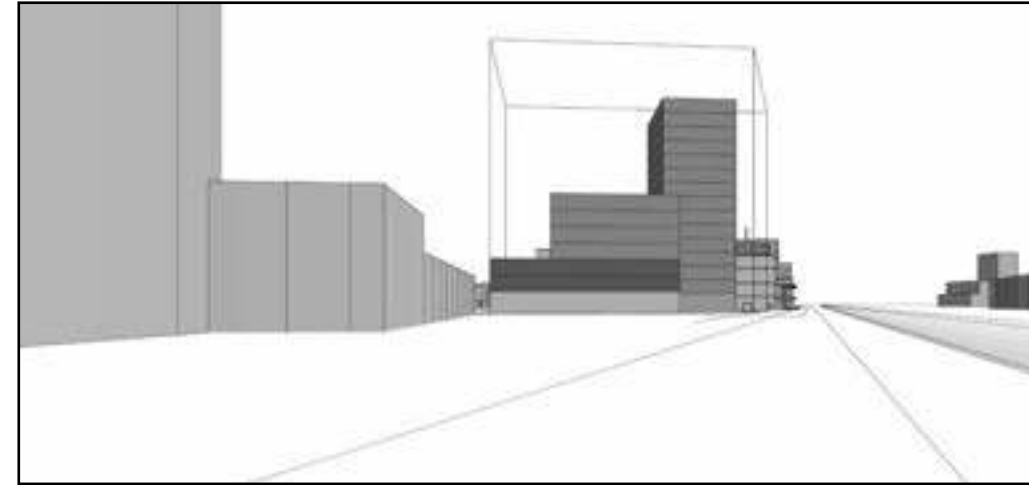
Model B: merge



Model B: merge



Model B: merge

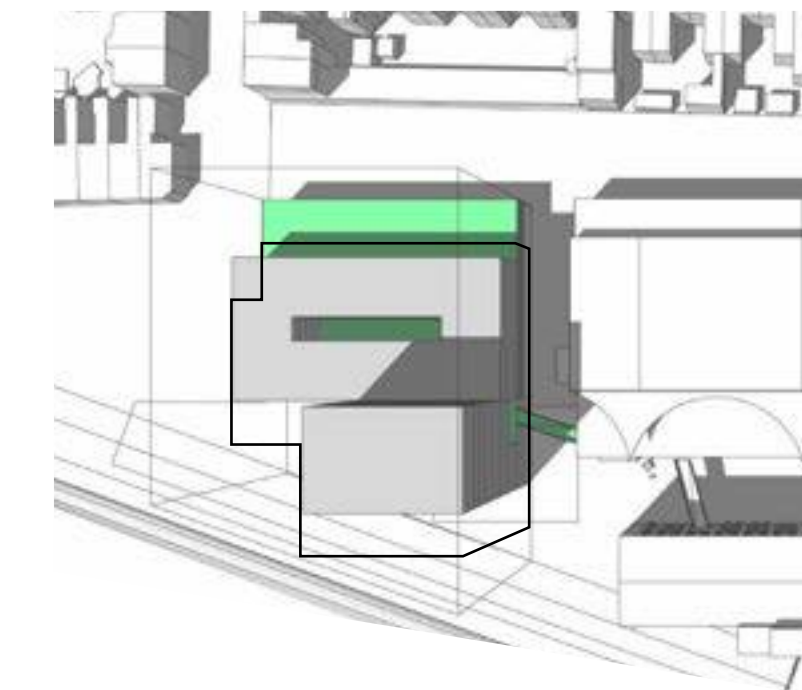
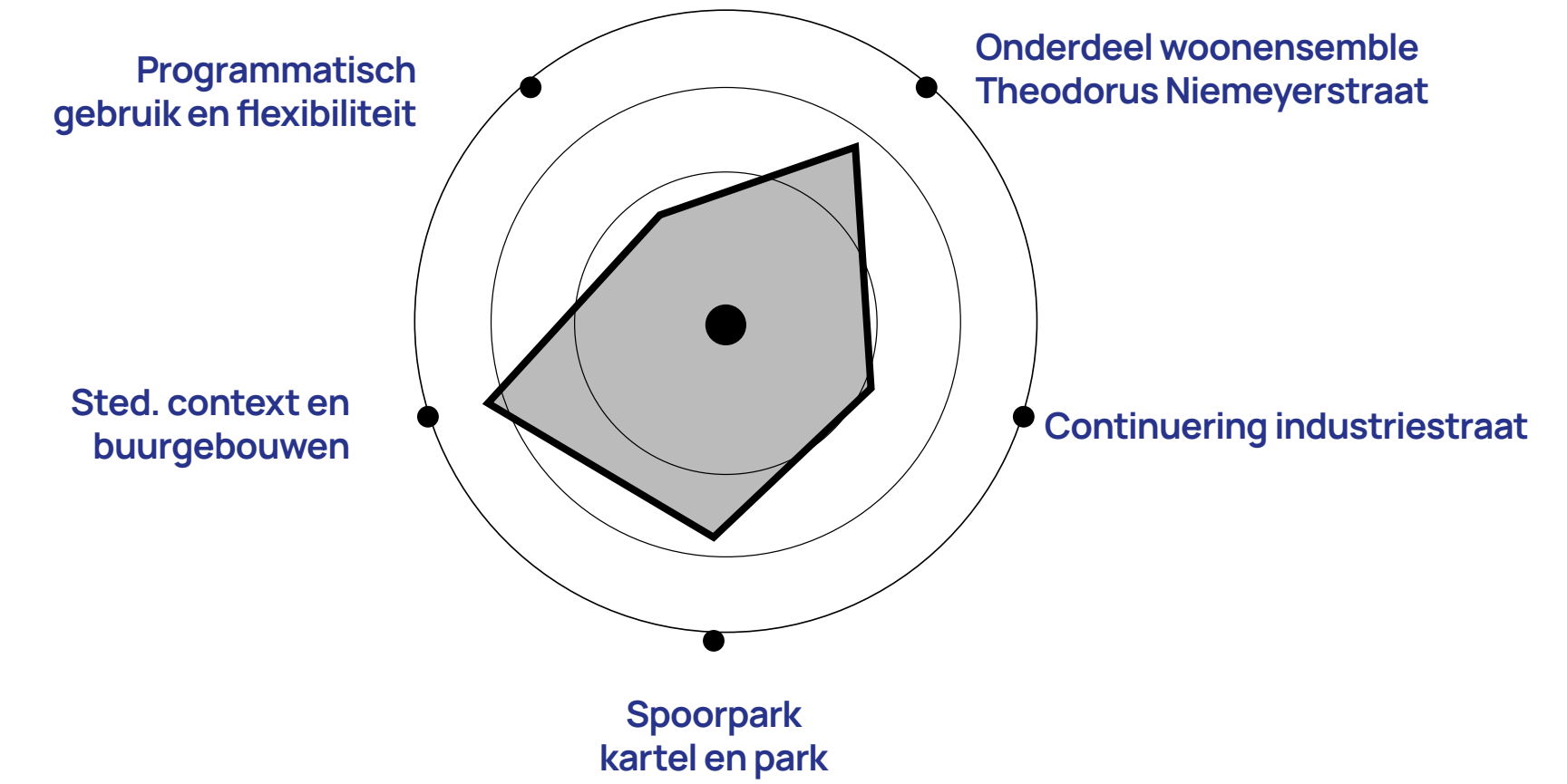


Spoorpark en Piet Heinstraat

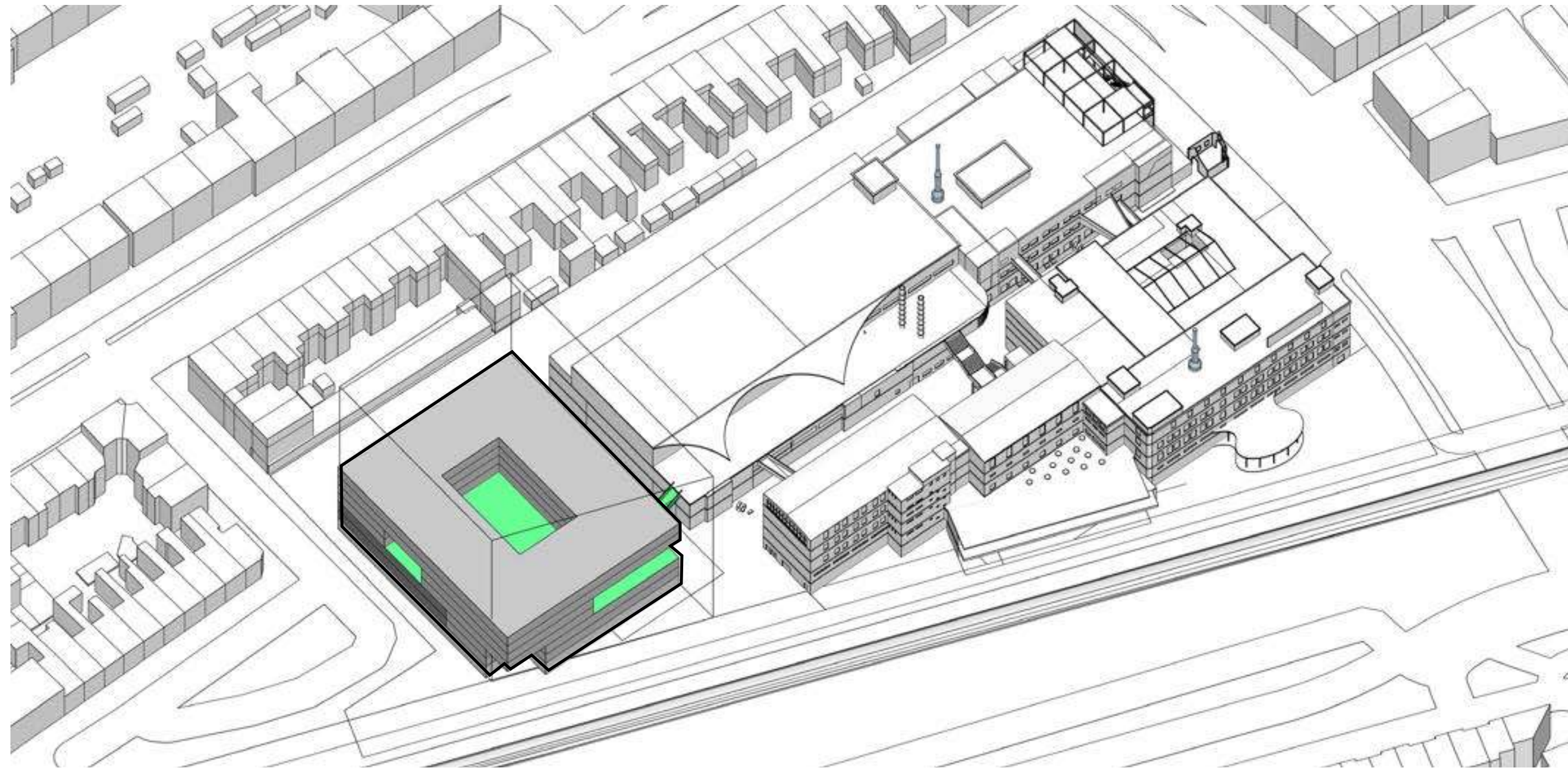
Peizerweg en Dorus Rijkersstraat

Industriestraat

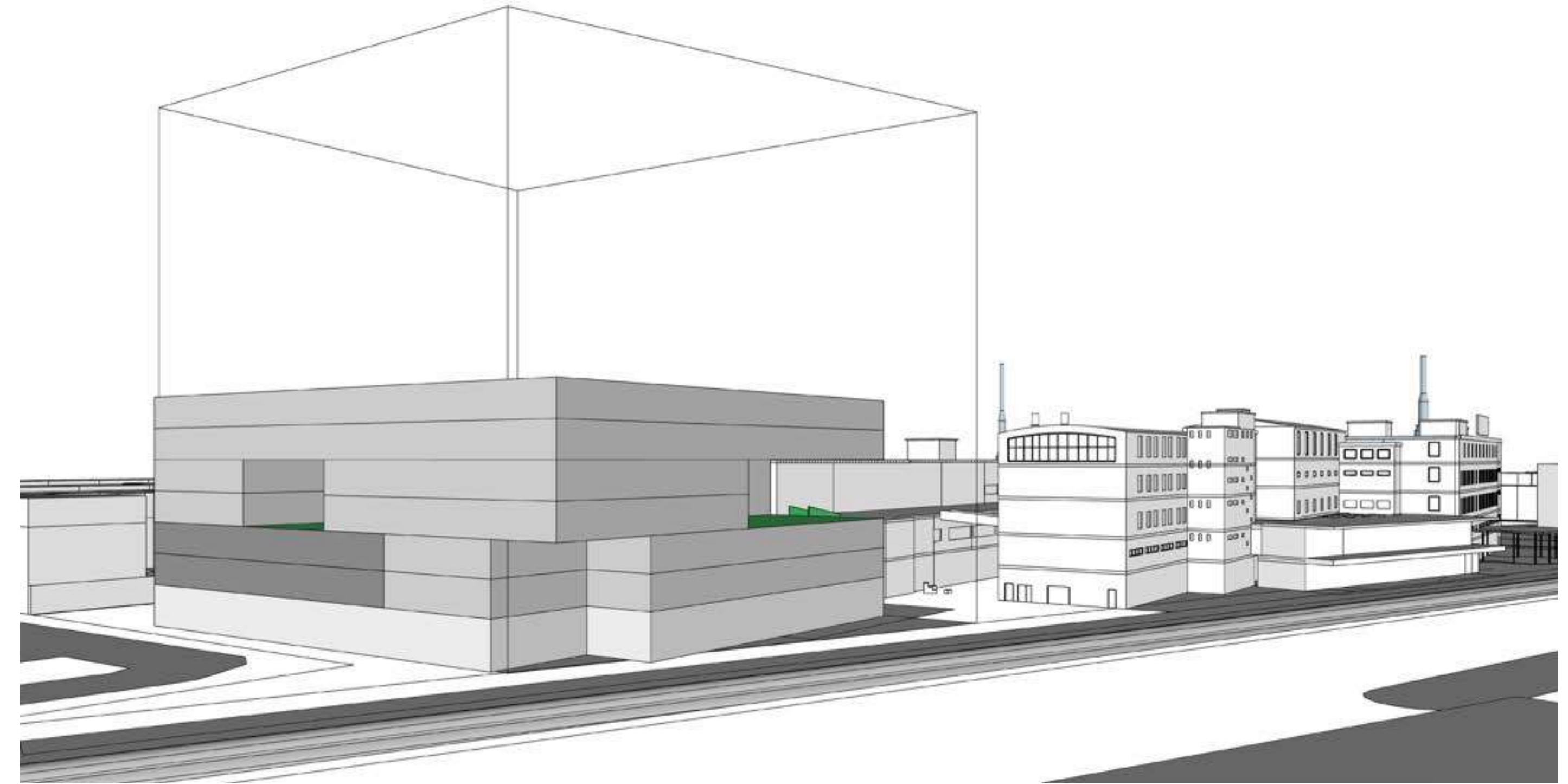
Model B: merge



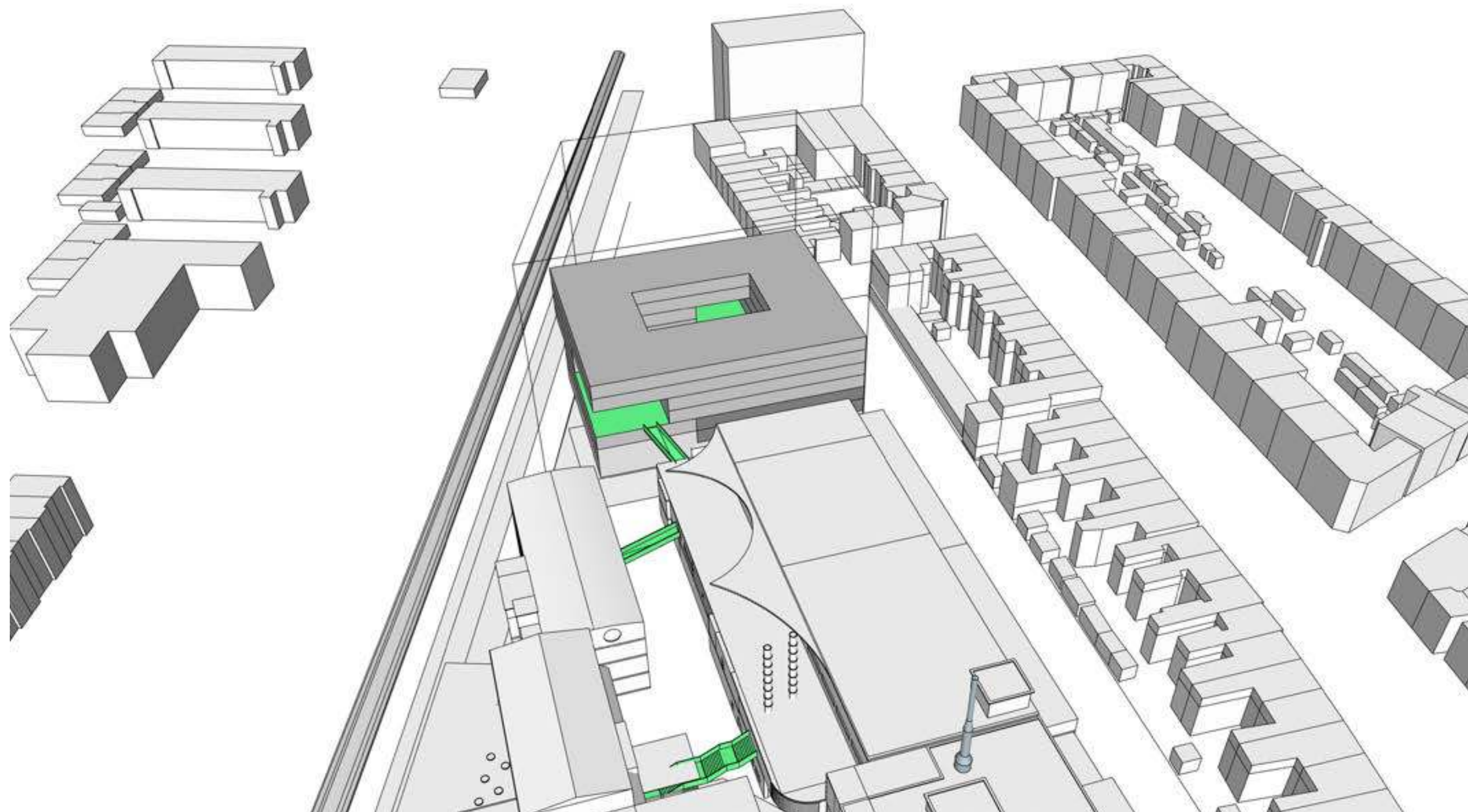
Model C: block



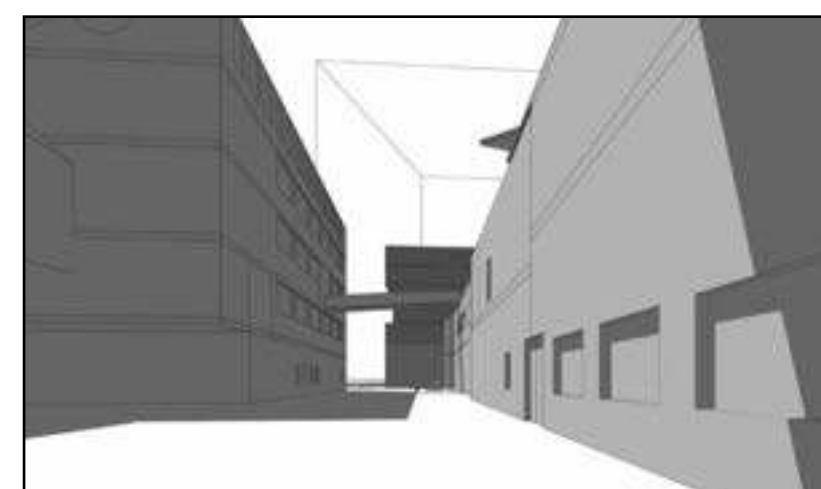
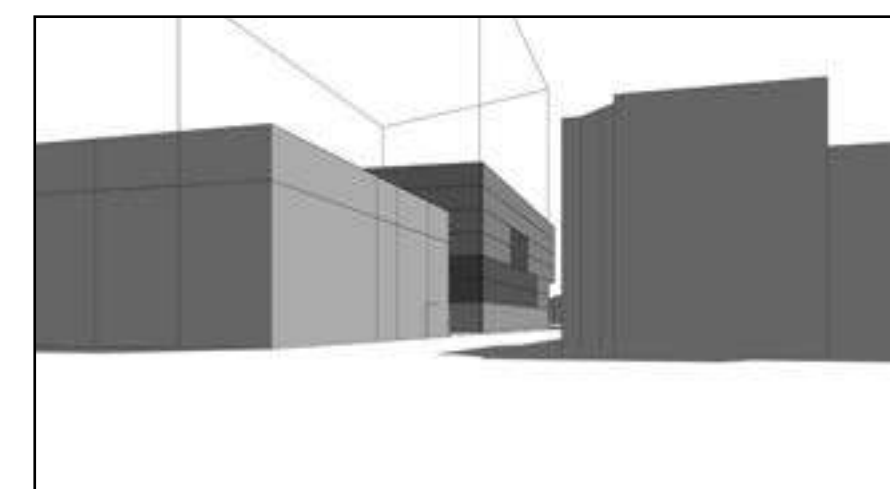
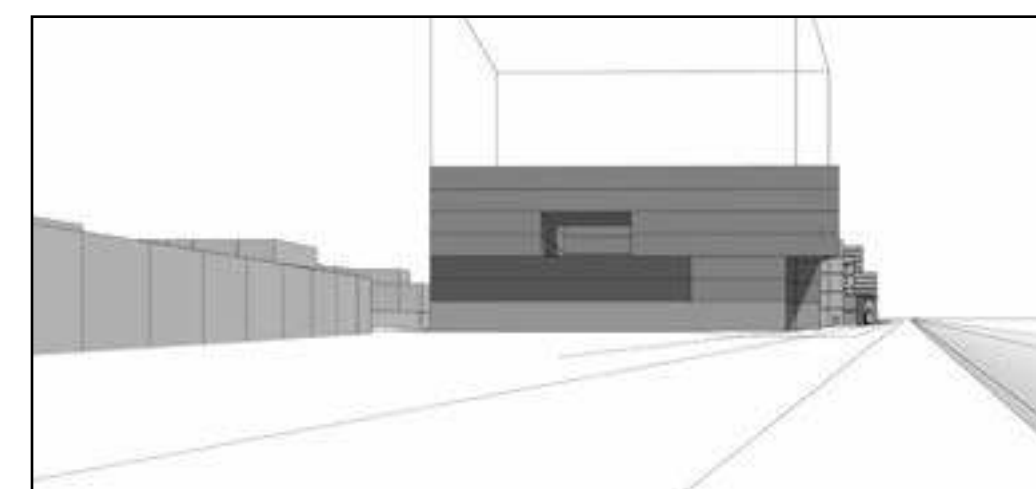
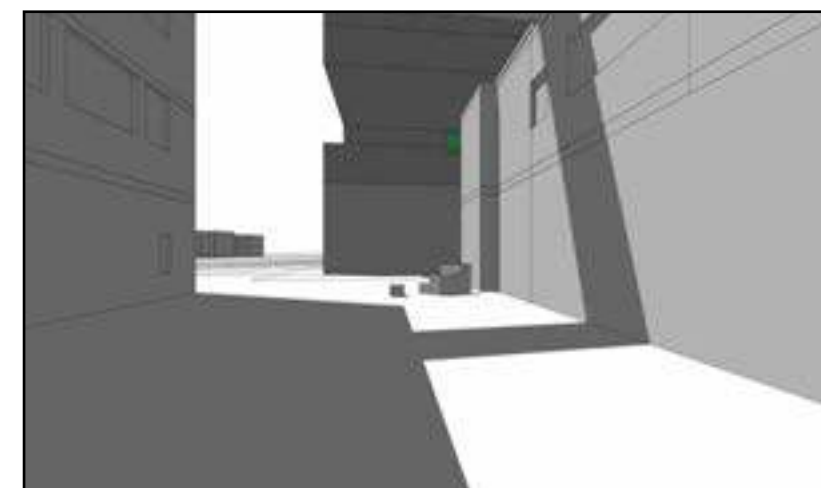
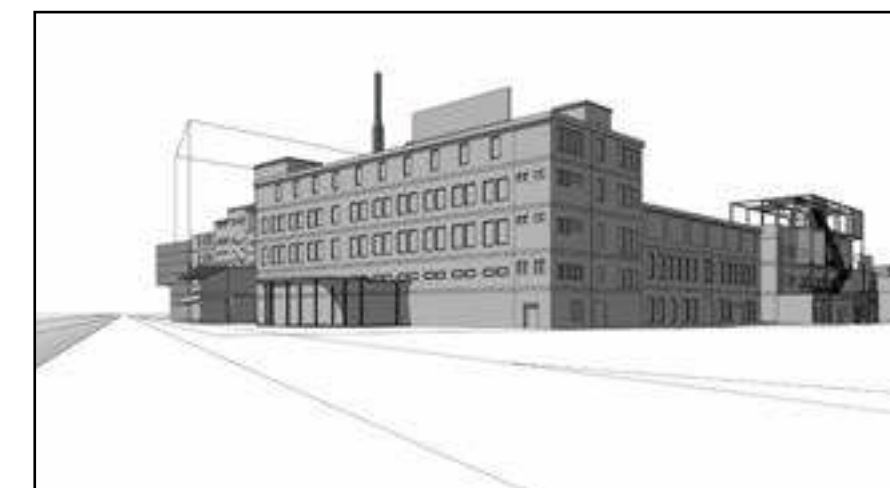
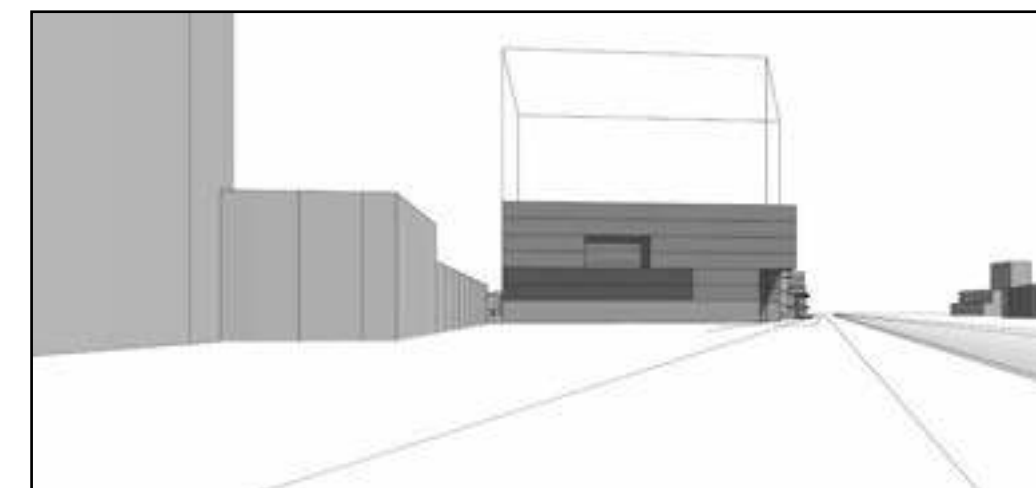
Model C: block



Model C: block



Model C: block

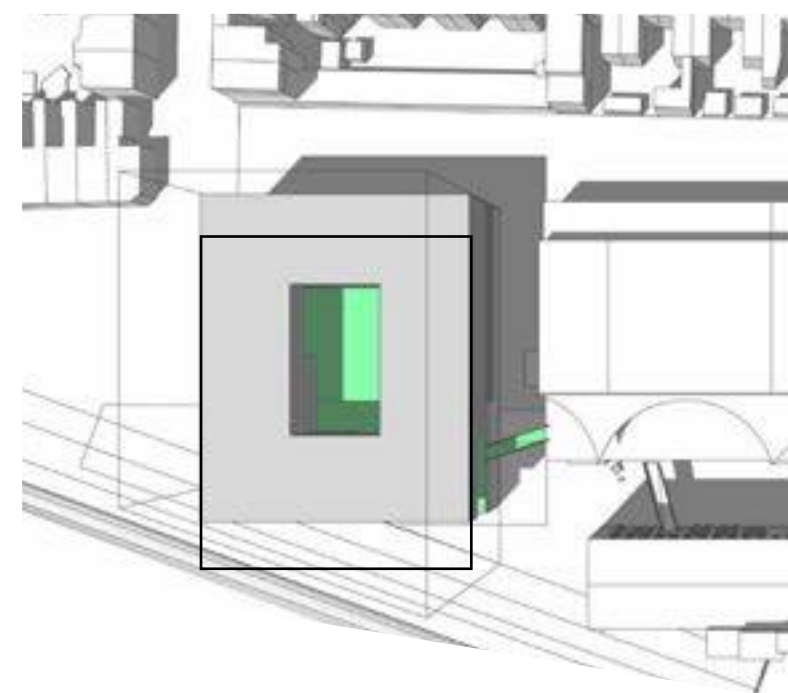
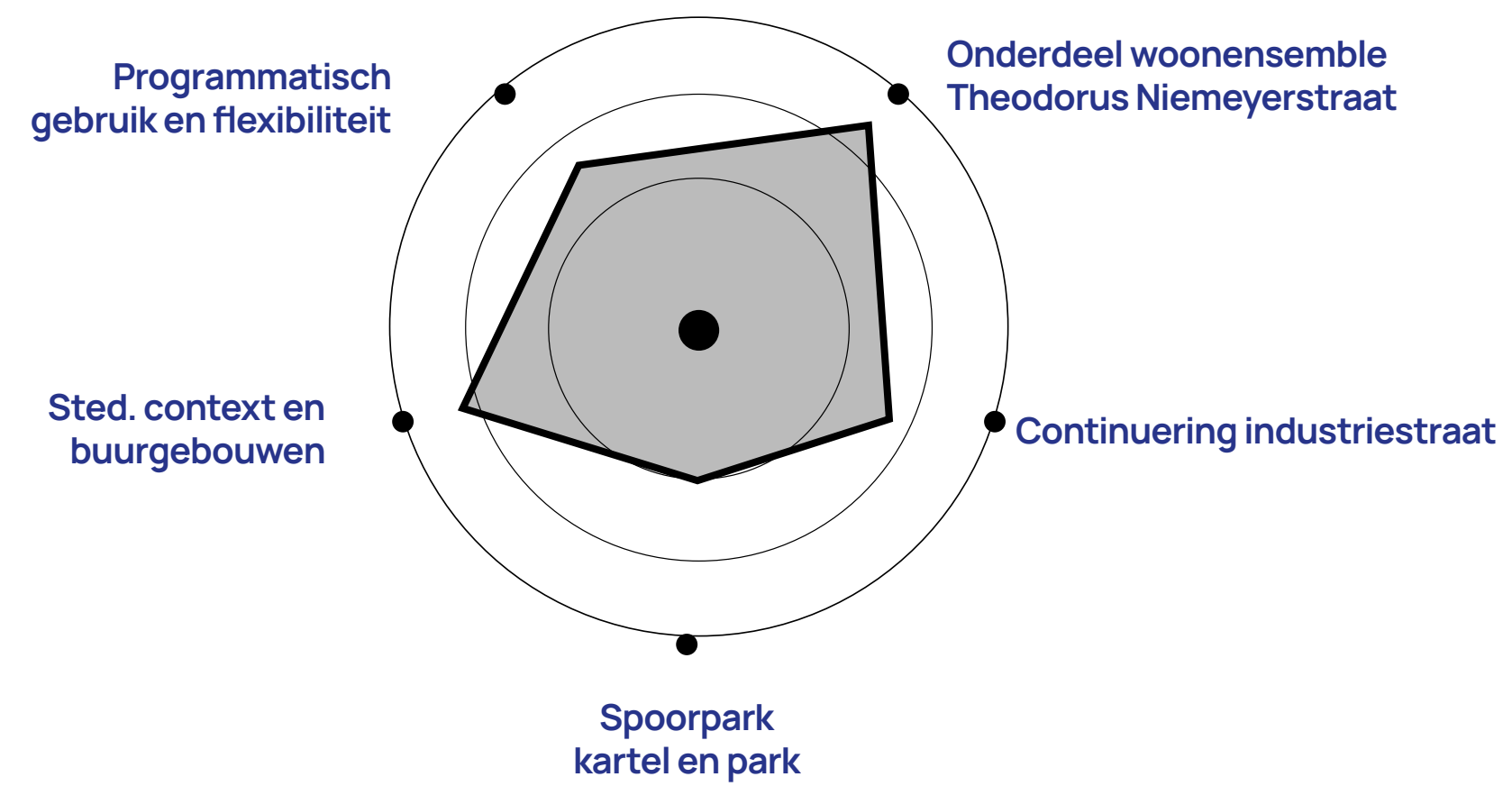


Spoorpark en Piet Heinstraat

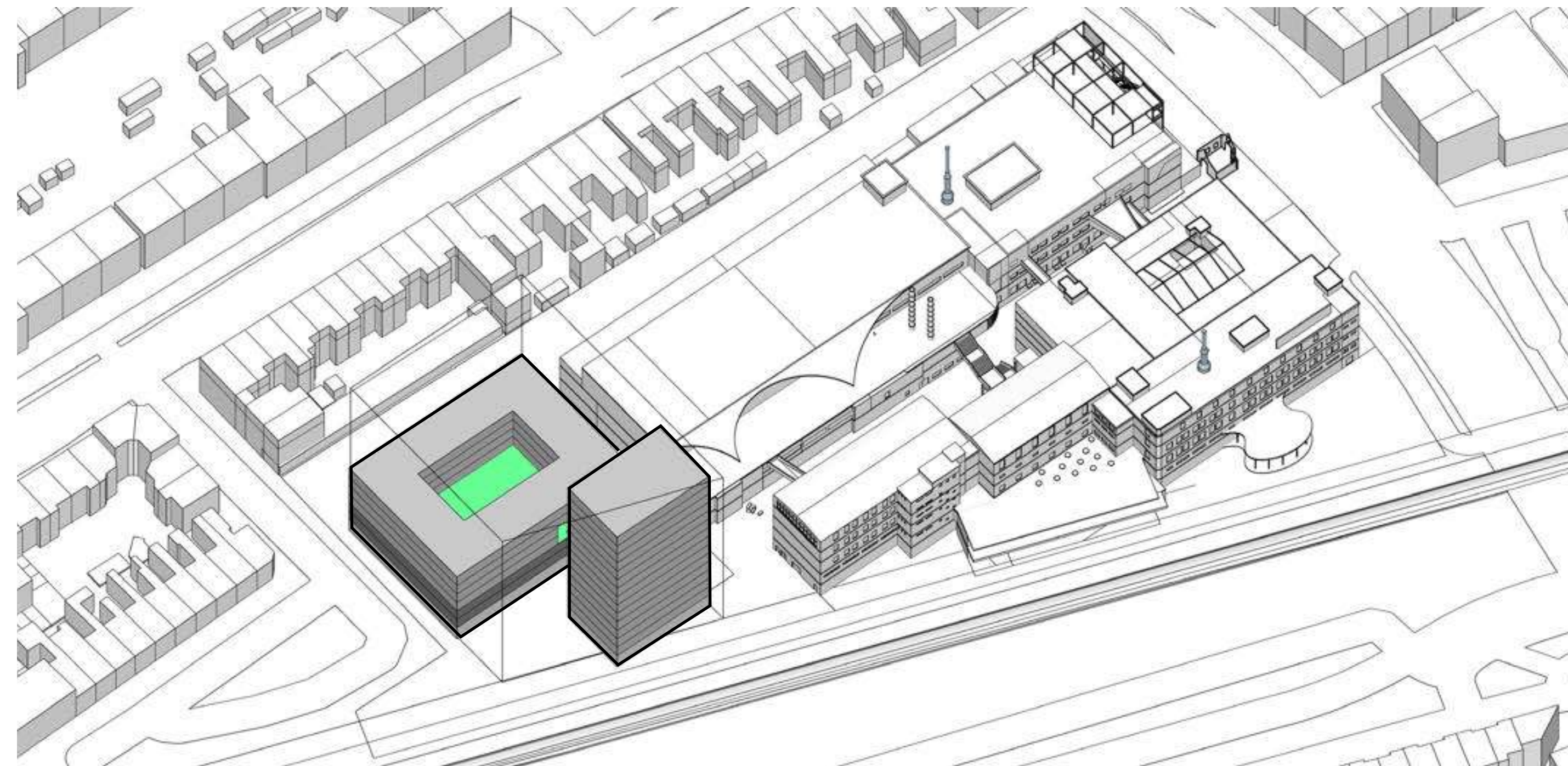
Peizerweg en Dorus Rijkerstraat

Industriestraat

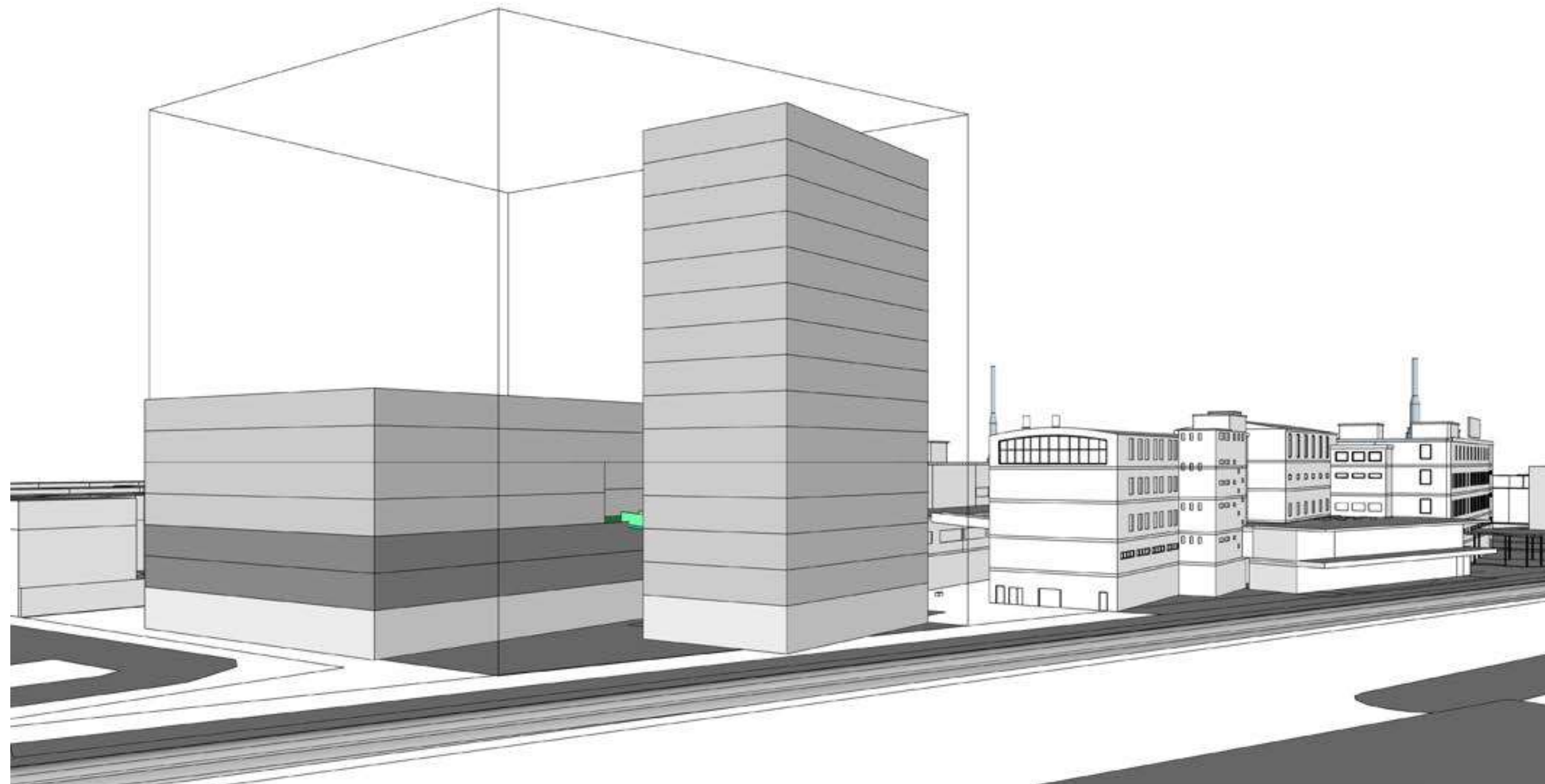
Model C: block



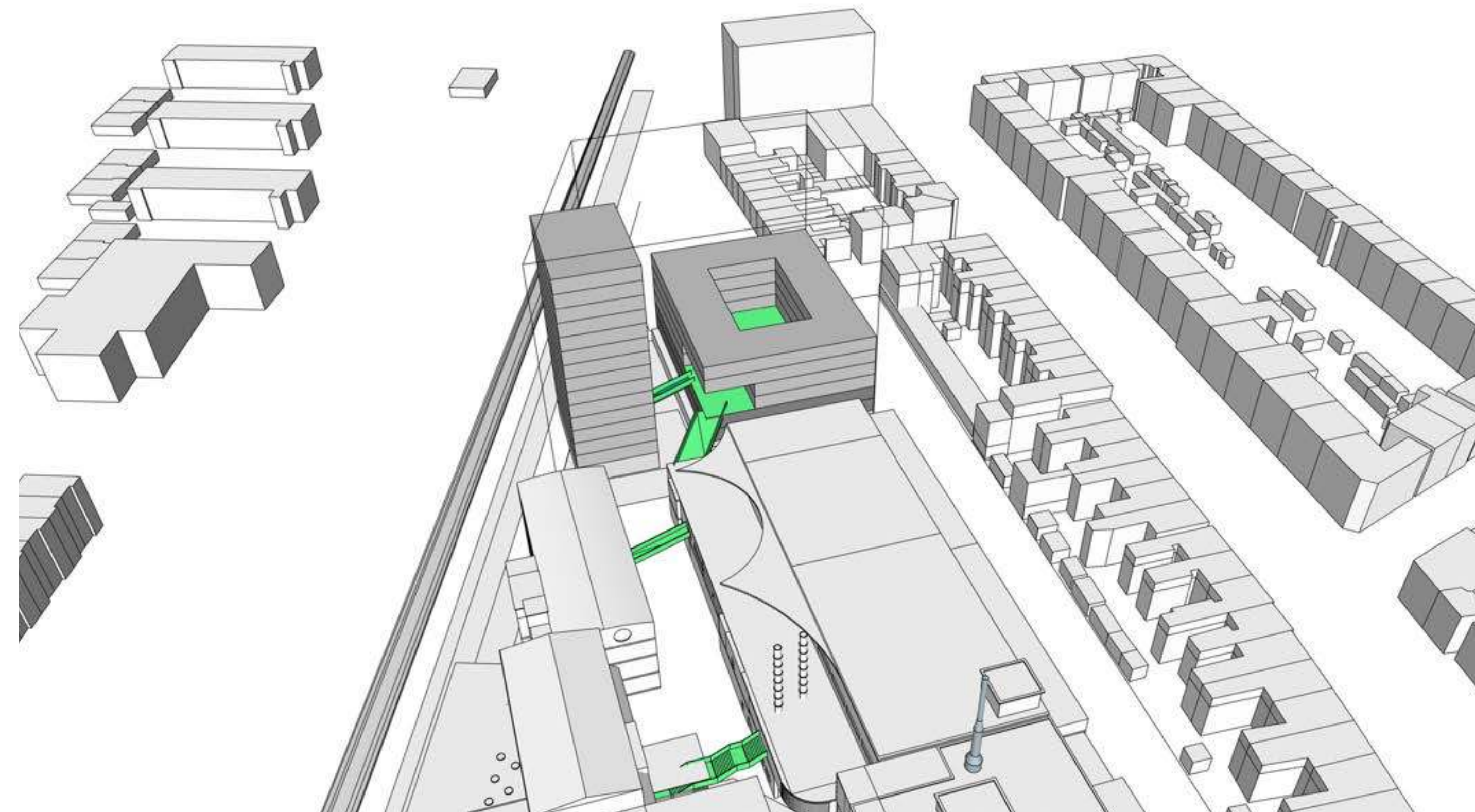
Model D: 2 volumes



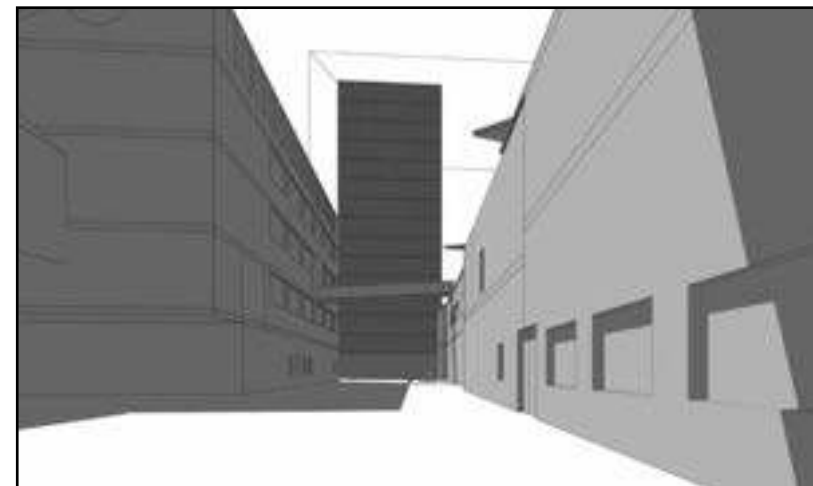
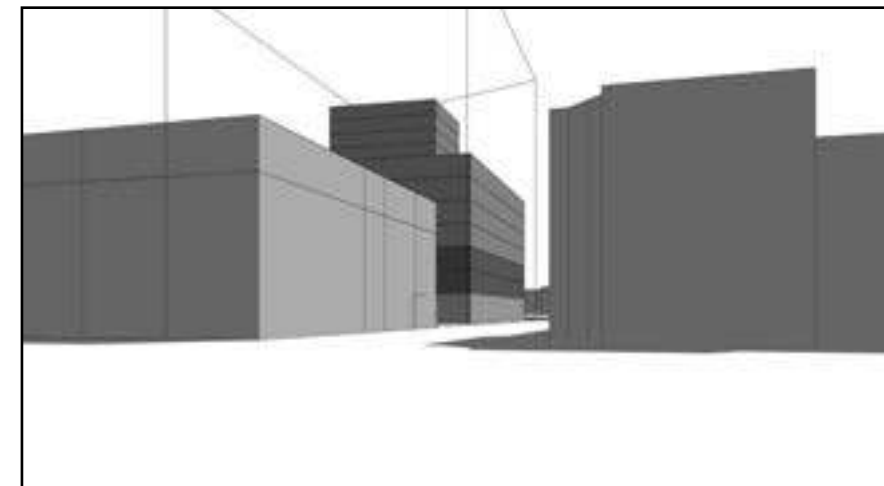
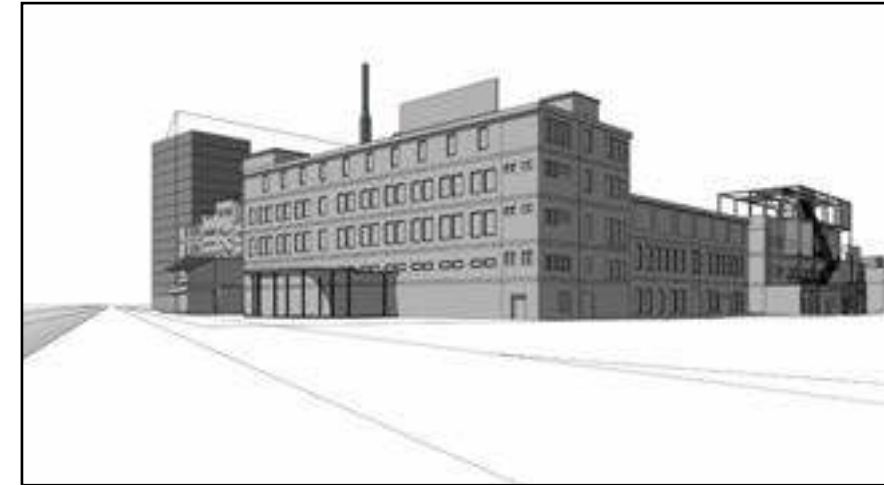
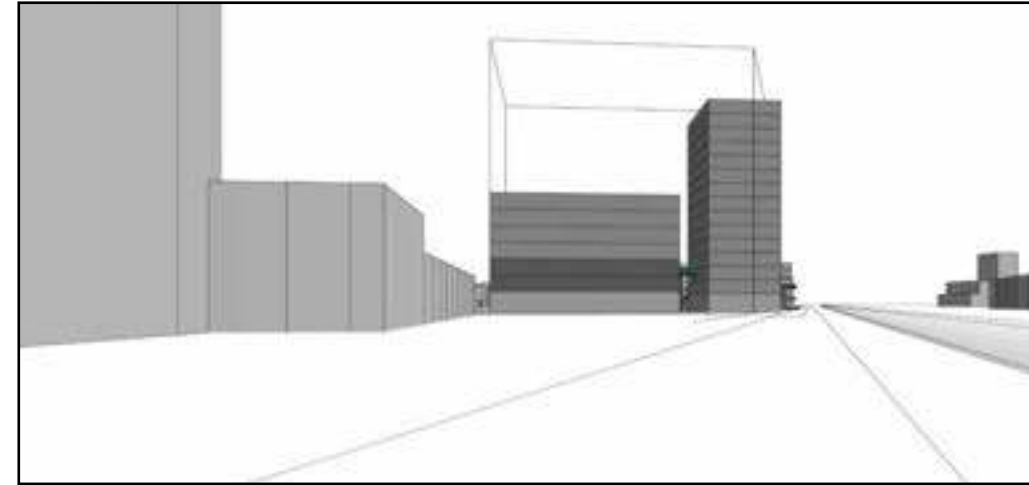
Model D: 2 volumes



Model D: 2 volumes



Model D: 2 volumes

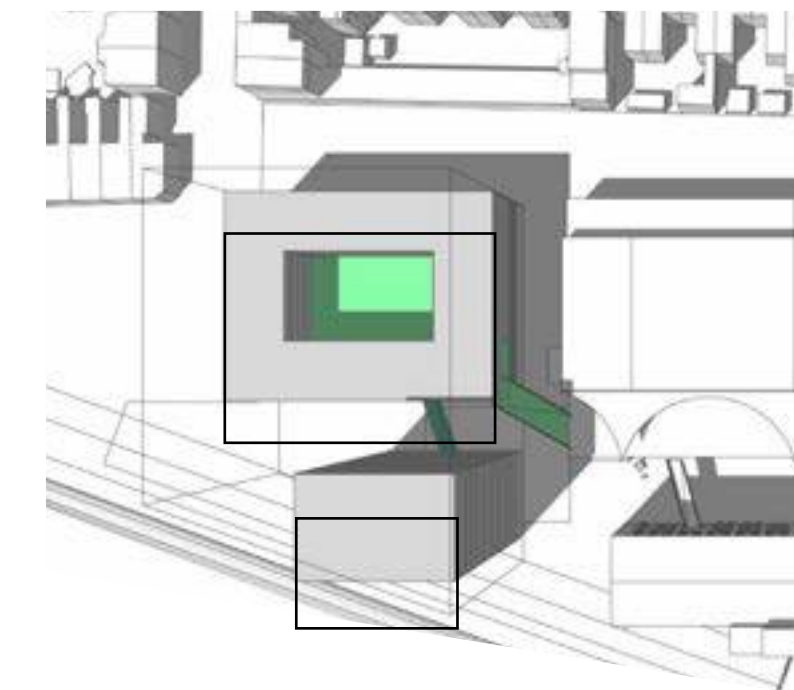
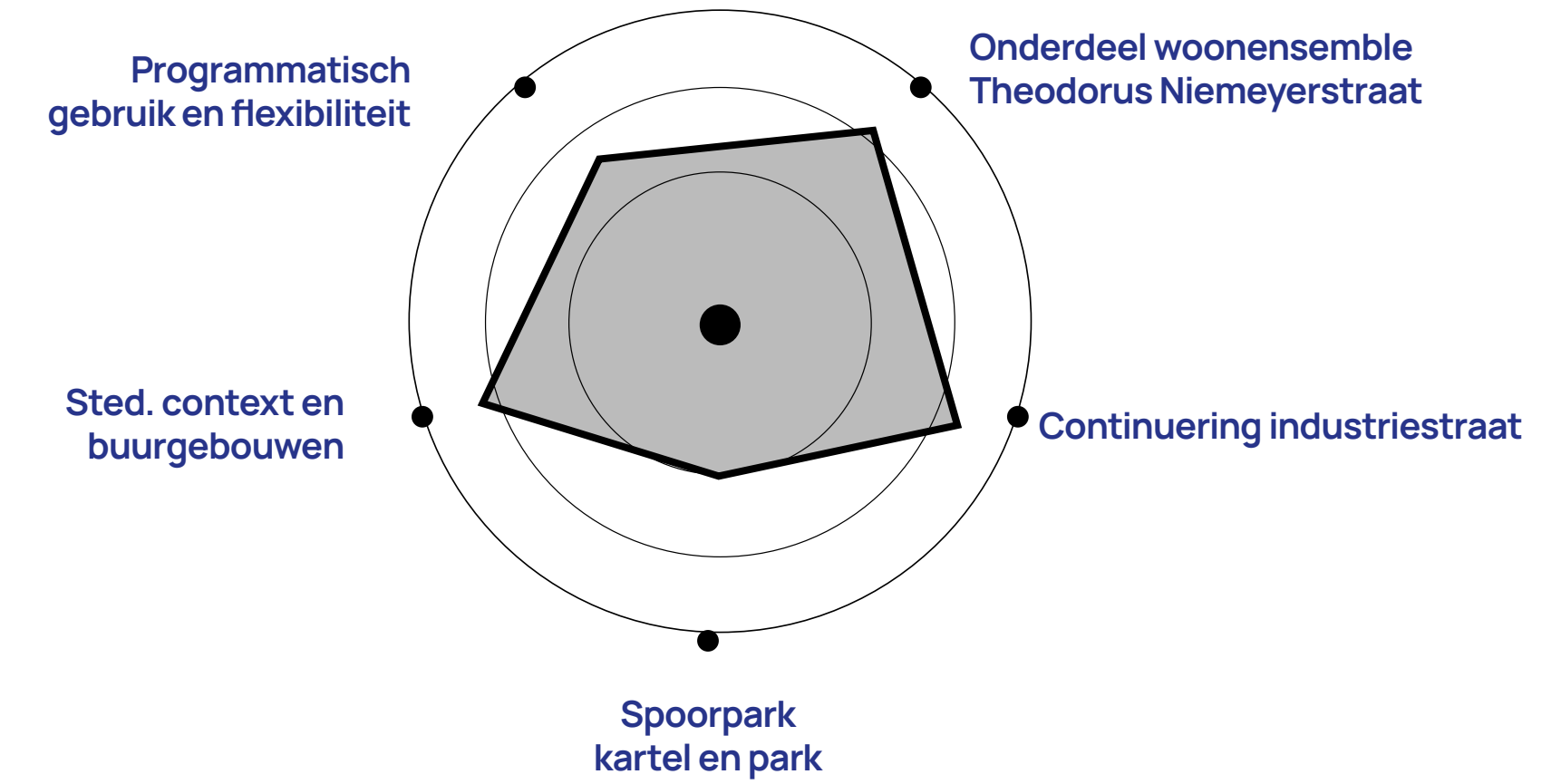


Spoorpark en Piet Heinstraat

Peizerweg en Dorus Rijkersstraat

Industriestraat

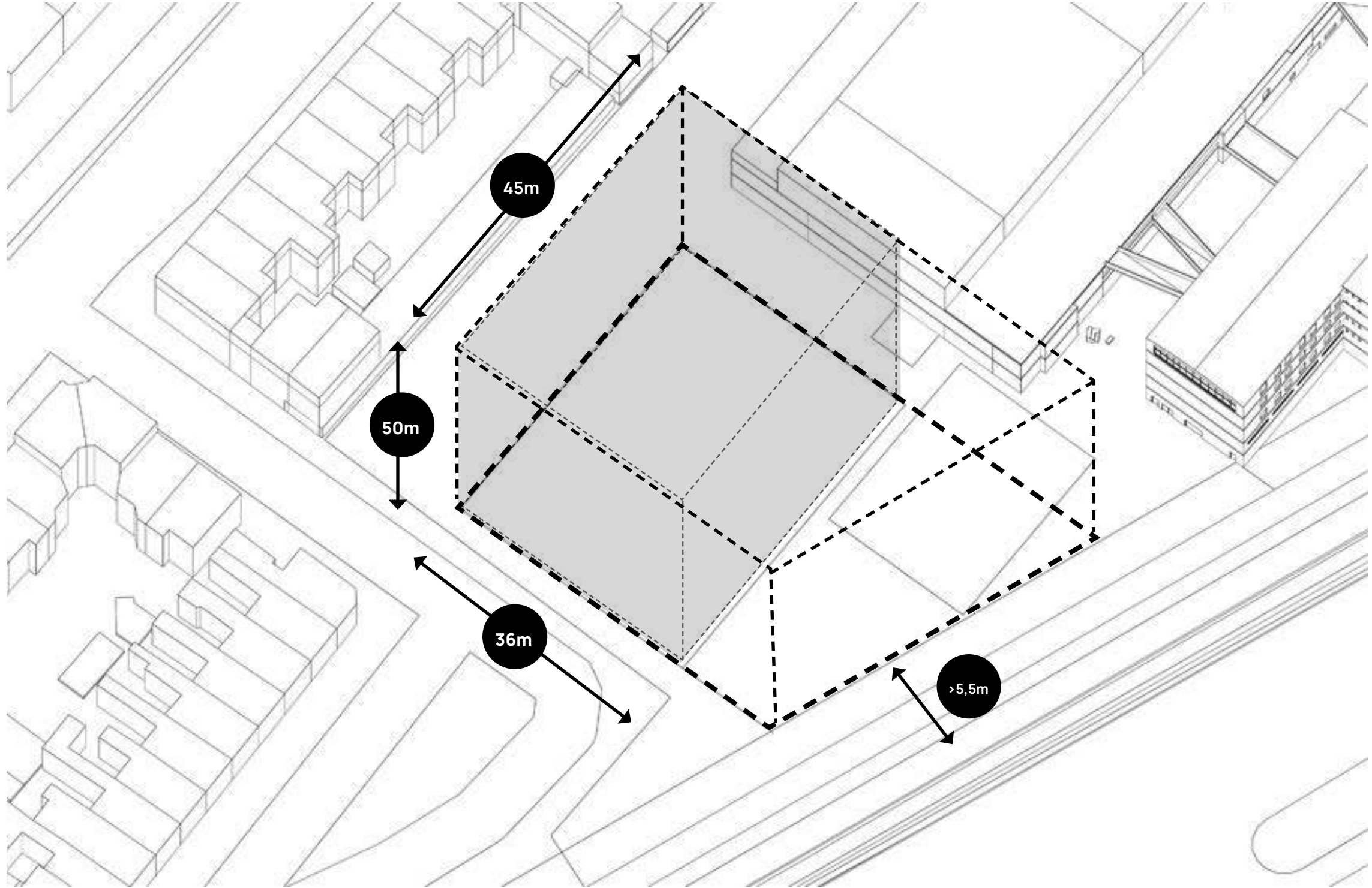
Model D: 2 volumes



B. Nieuwbouw op Niemeyer terrein

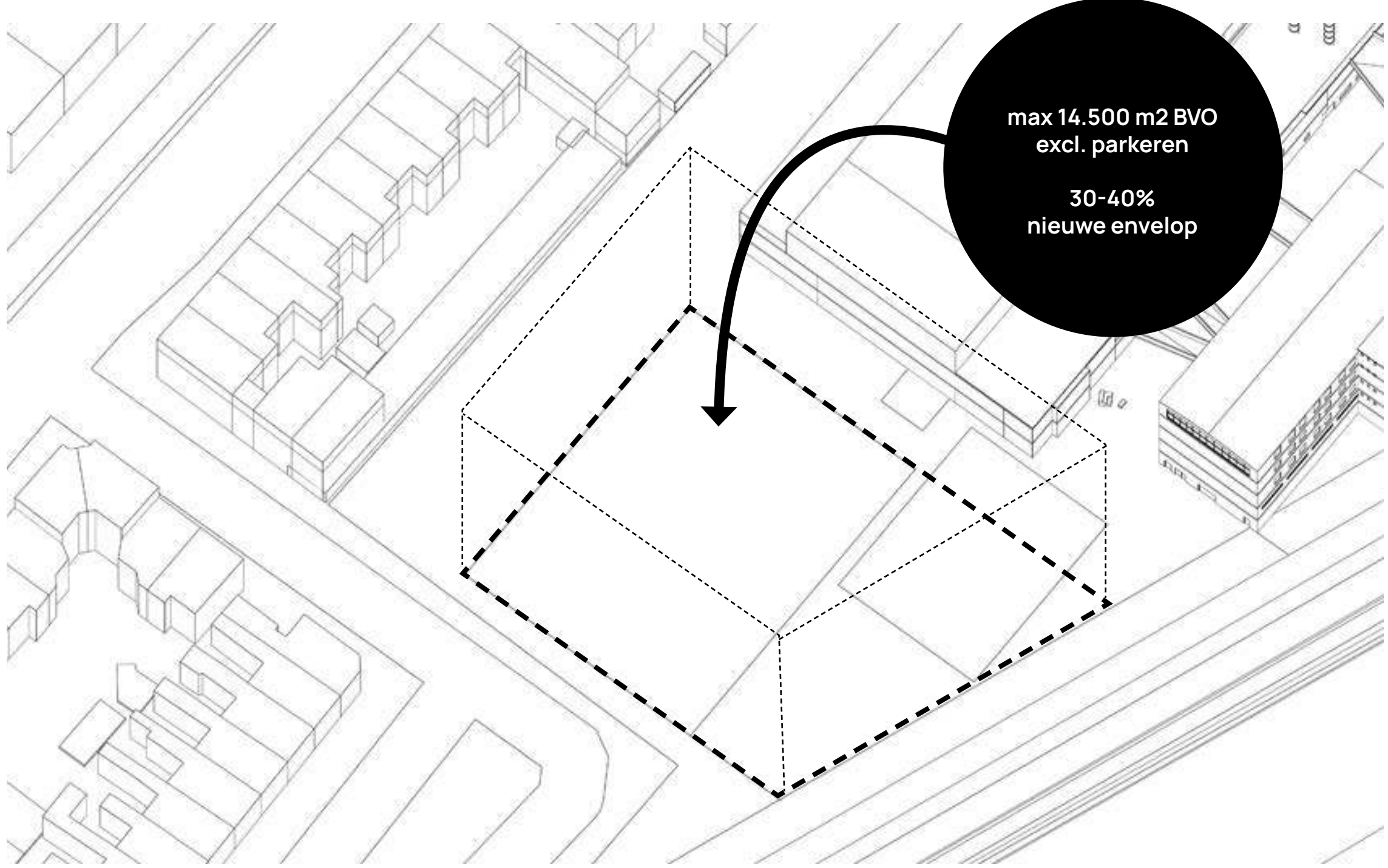
3. Conclusies ruimtelijke
uitgangspunten en kaders massa

Basis voor verruiming zoekgebied



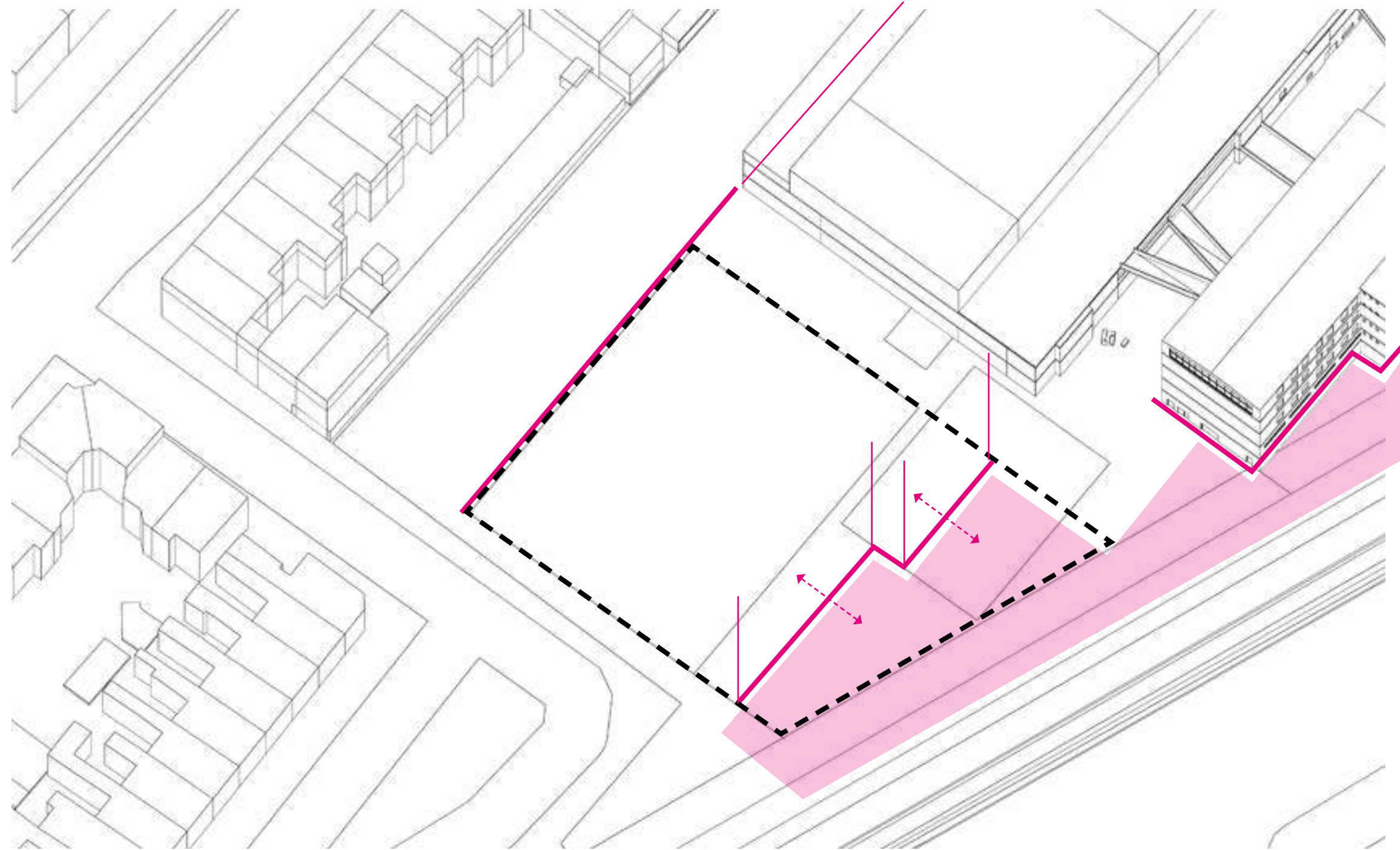
Zoekgebied gemeente
 Voorstel: verruimen zoekgebied tbv realiseren meer ruimtelijke kwaliteit

Laadvermogen



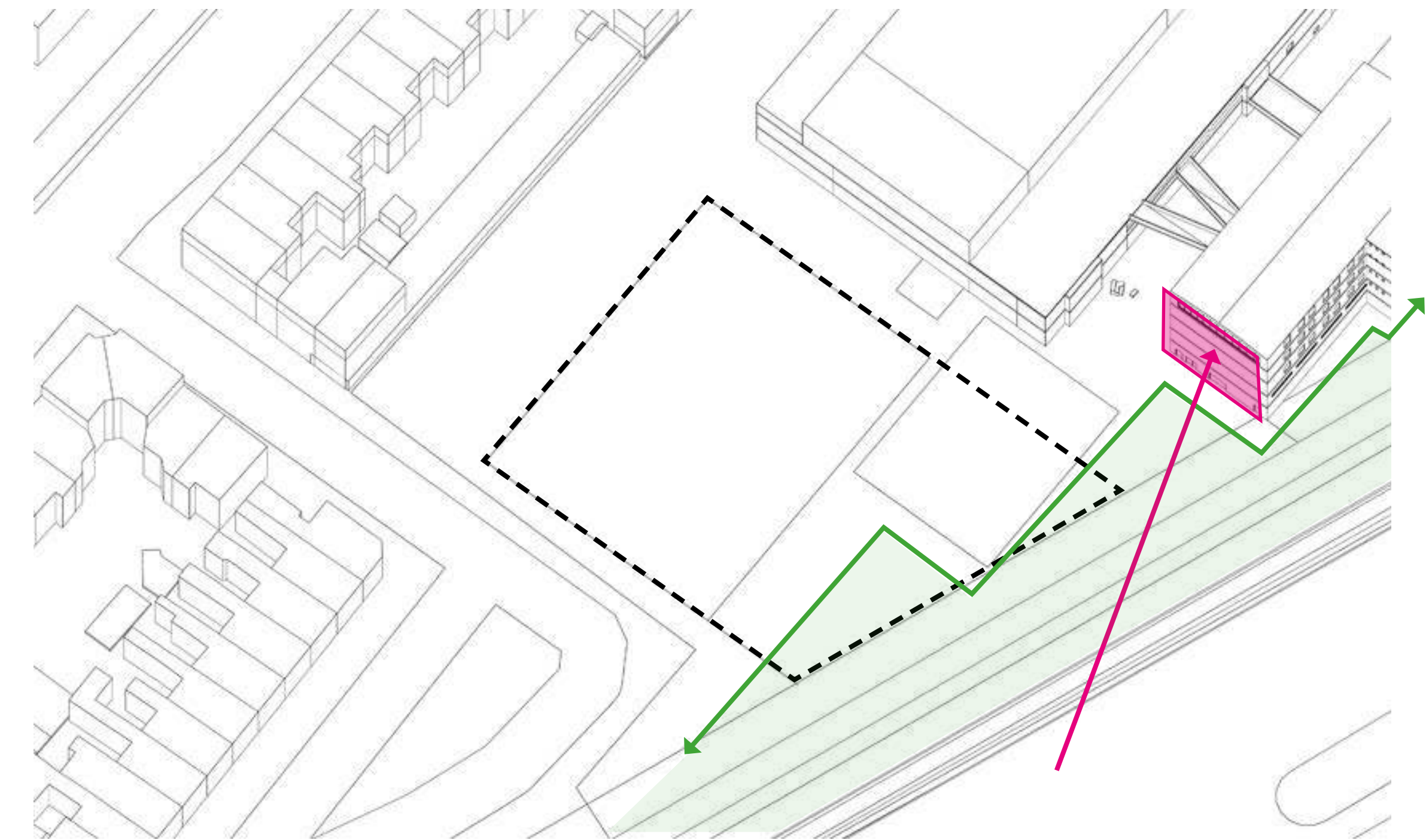
footprint plot: 2.550 m2
 laadvermogen naar verkenning ruimtelijke modellen: 12.000 en 16.000 m2 bovengronds met inachtneming ruimtelijke kwaliteit. 30-40% van de massa gevuld.
 Uitgangspunt: 14.500 m2 BVO exclusief parkeren

Aansluiting park en fabriekszijde



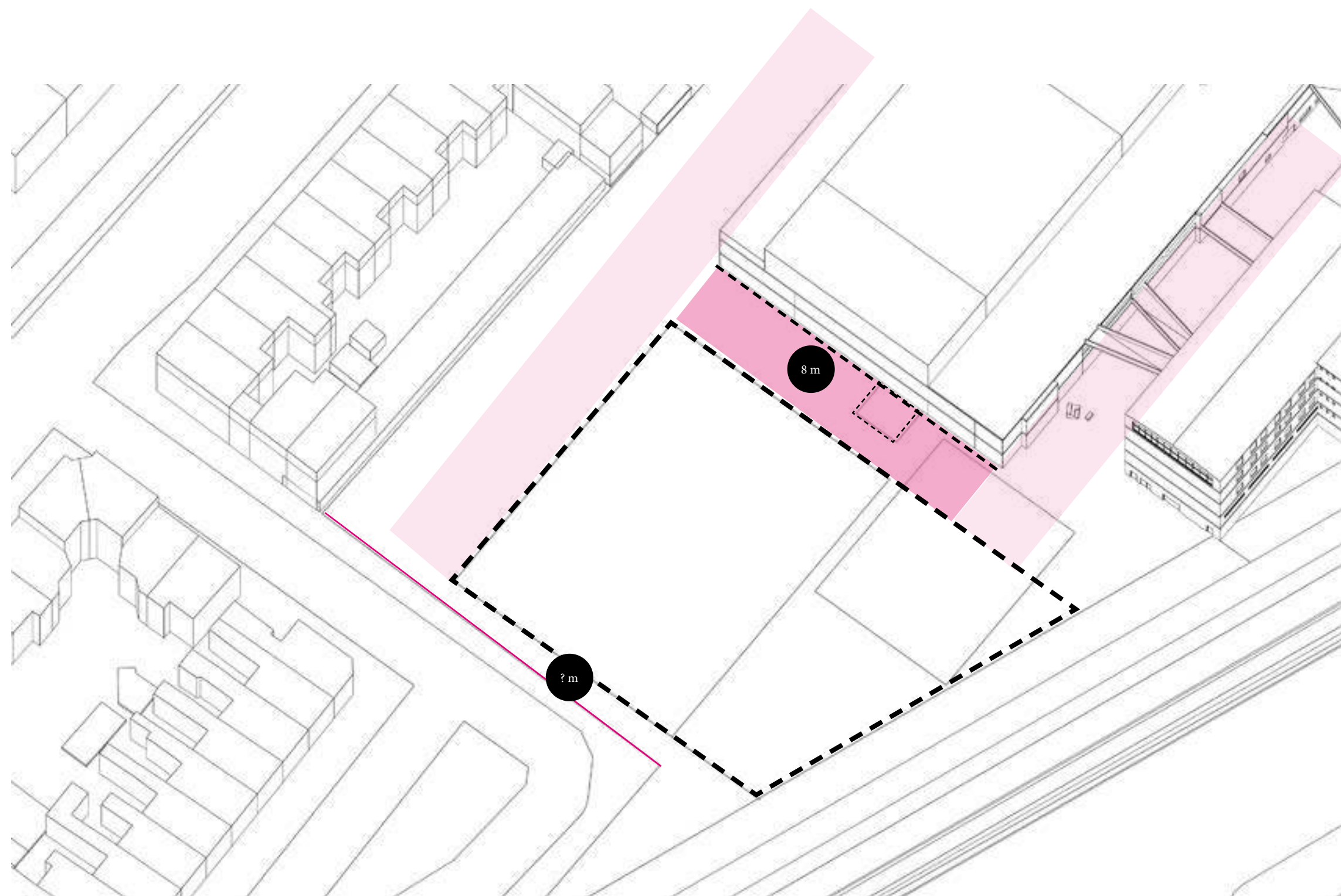
bouwmassas orthogonaal aan park
andere zijde in rooilijn bestaande gebouwen

Zichtbaarheid bestaand erfgoed en continuering park



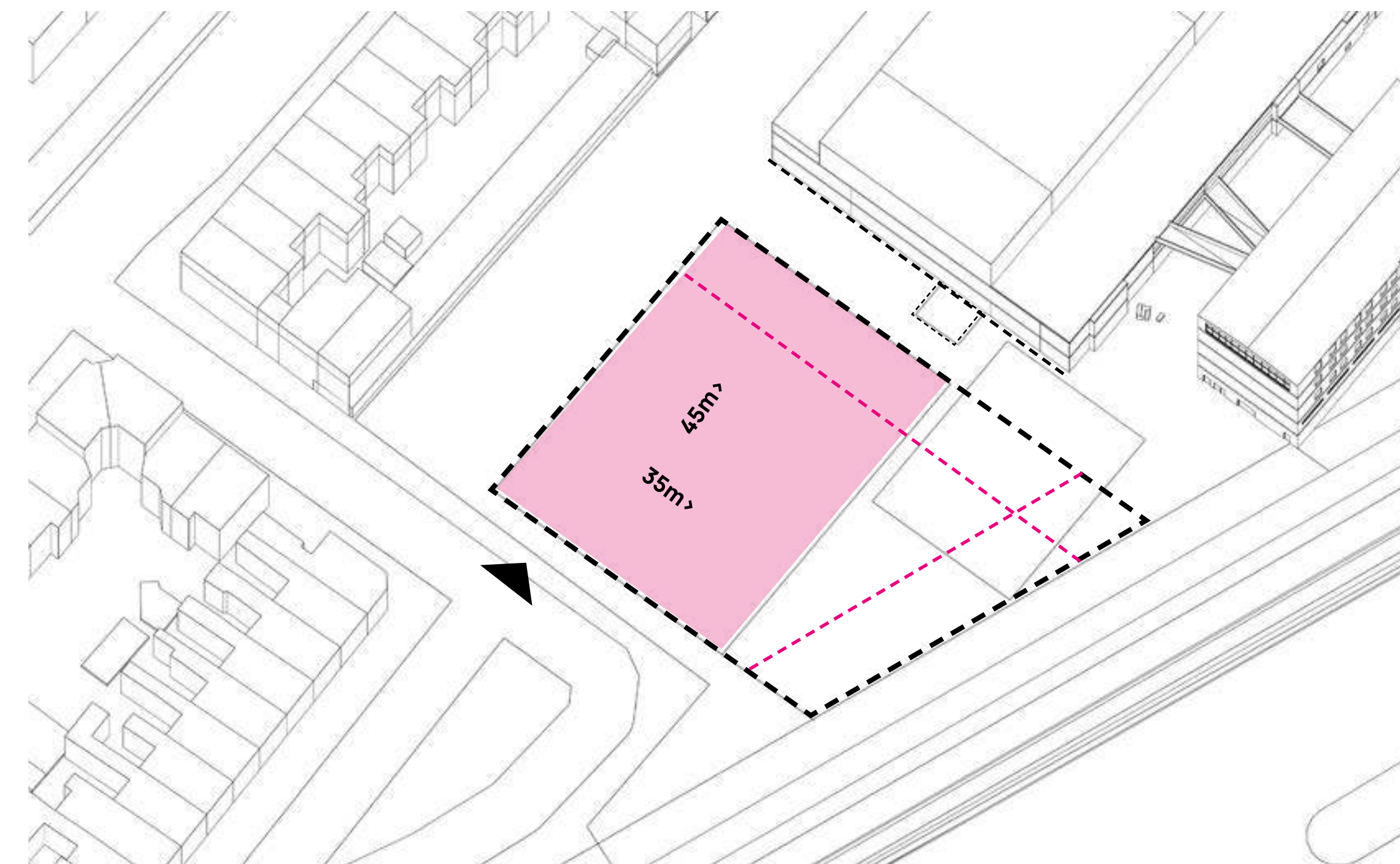
zichtbaarheid bestaande fabriek van spoor en ensemble
Voldoende maat continuering en programmering park

Kwalitatieve tussenstraat



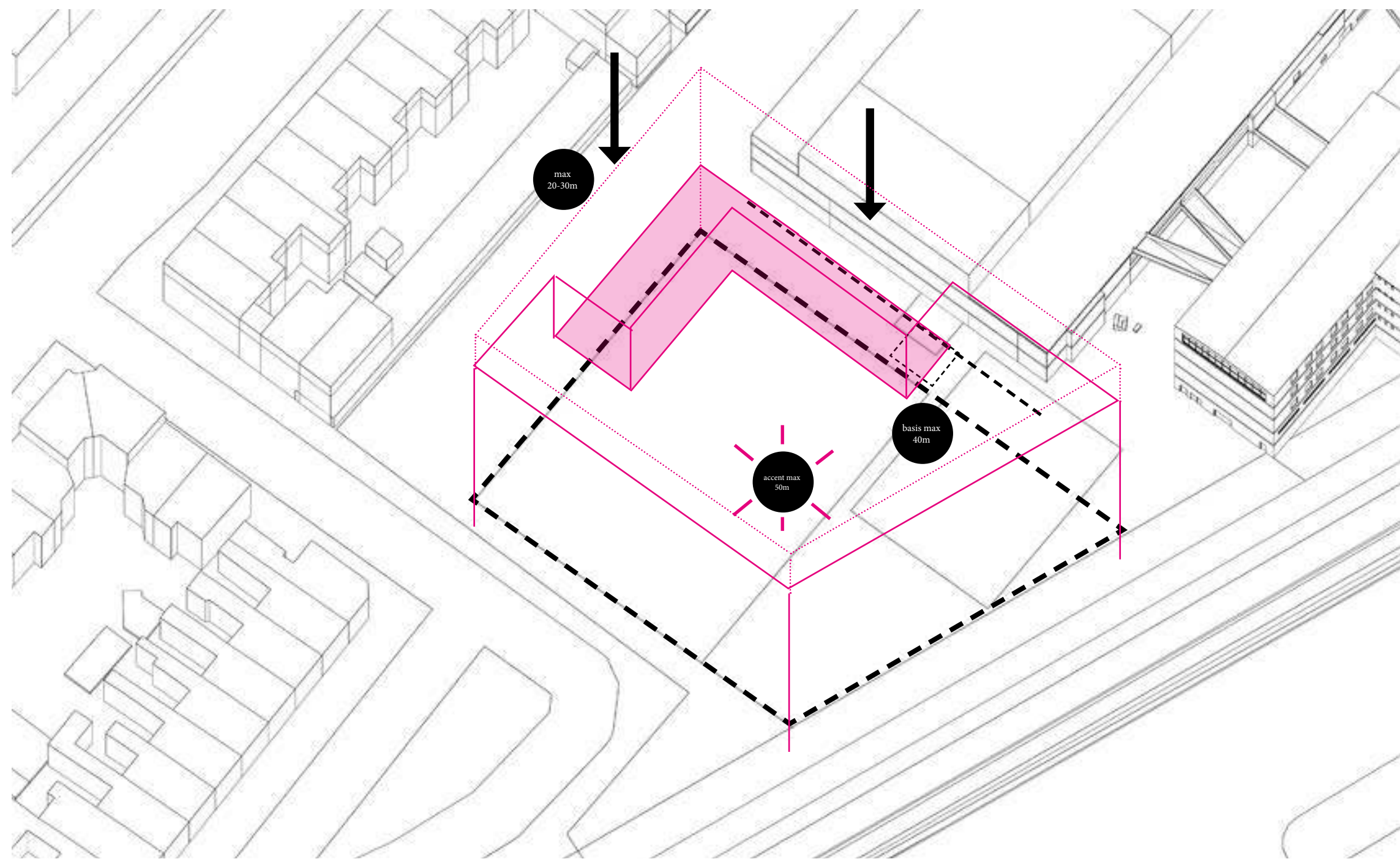
tussenstraat 8-10 m breed
verwijderen lift bestaand bouwdeel
maat tot openbare weg in overleg

Zoekgebied parkeren



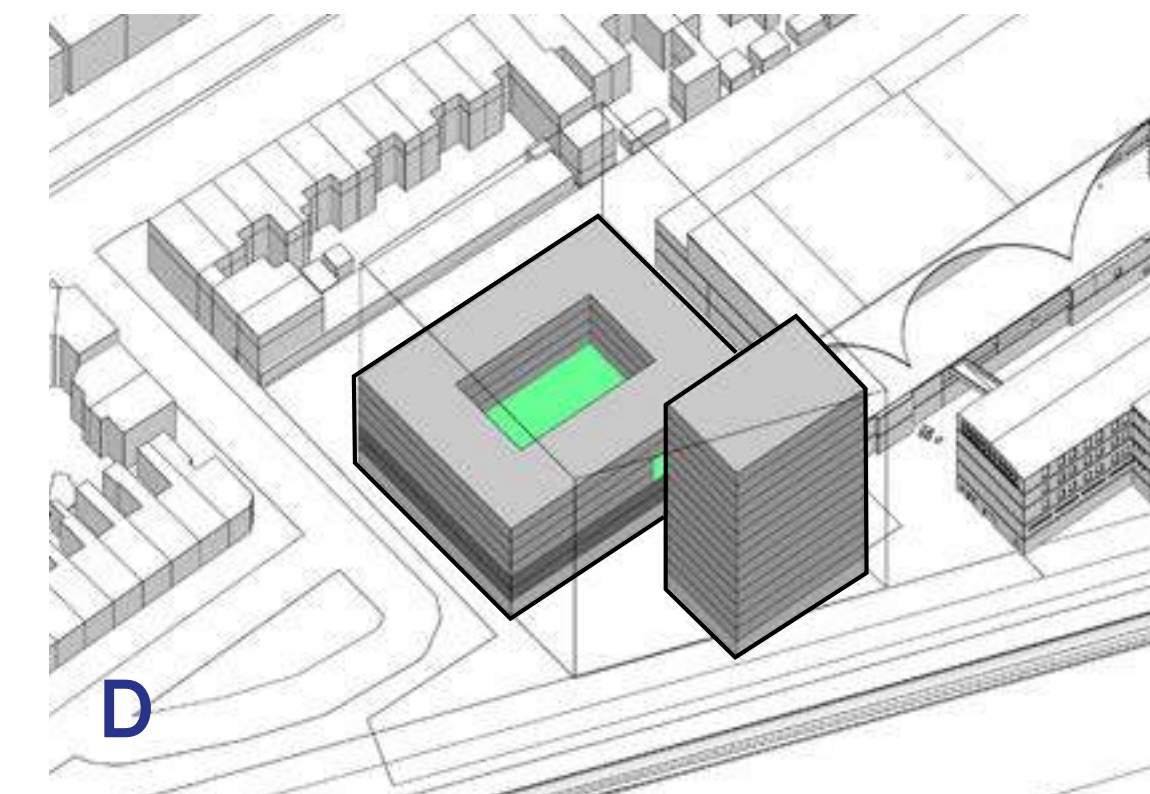
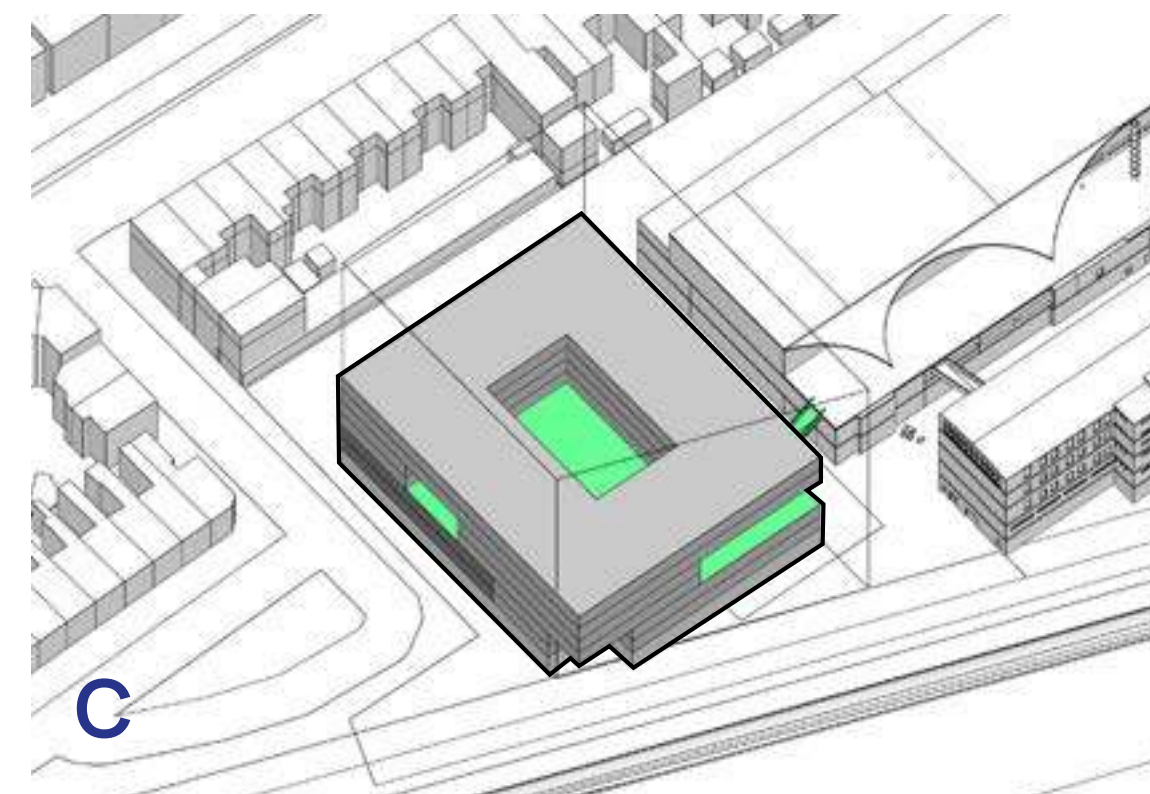
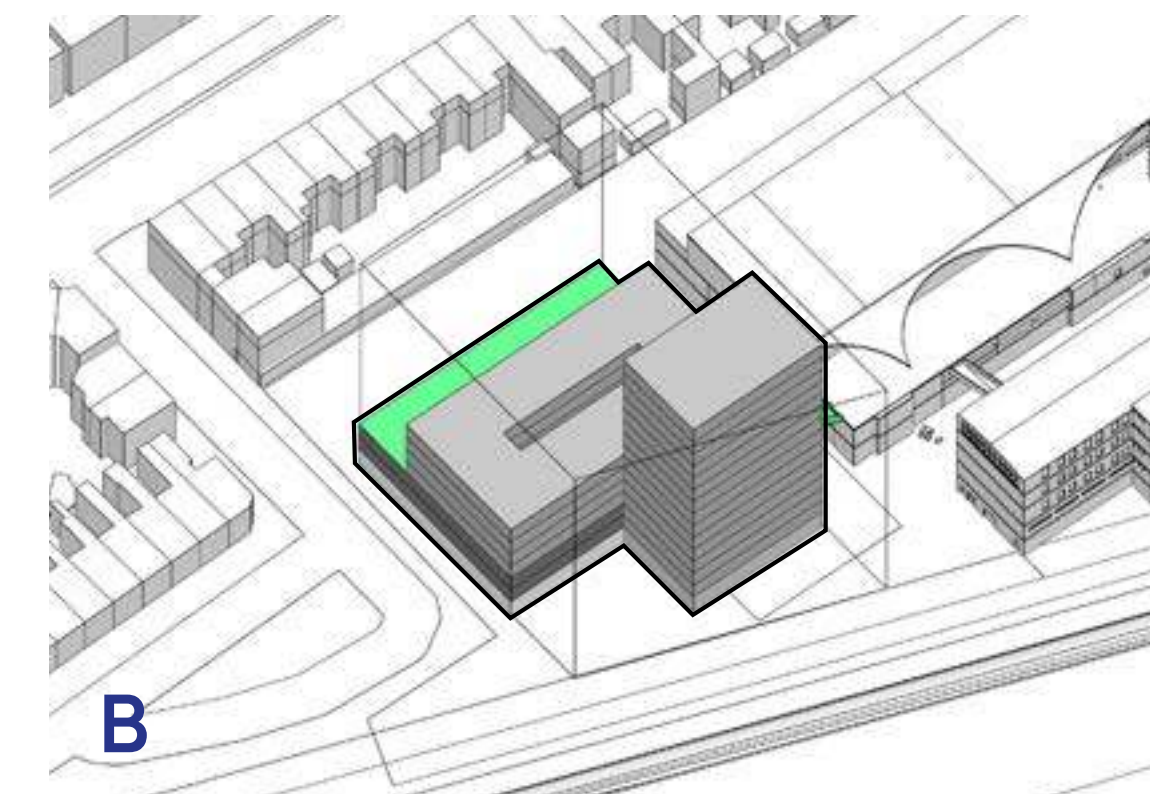
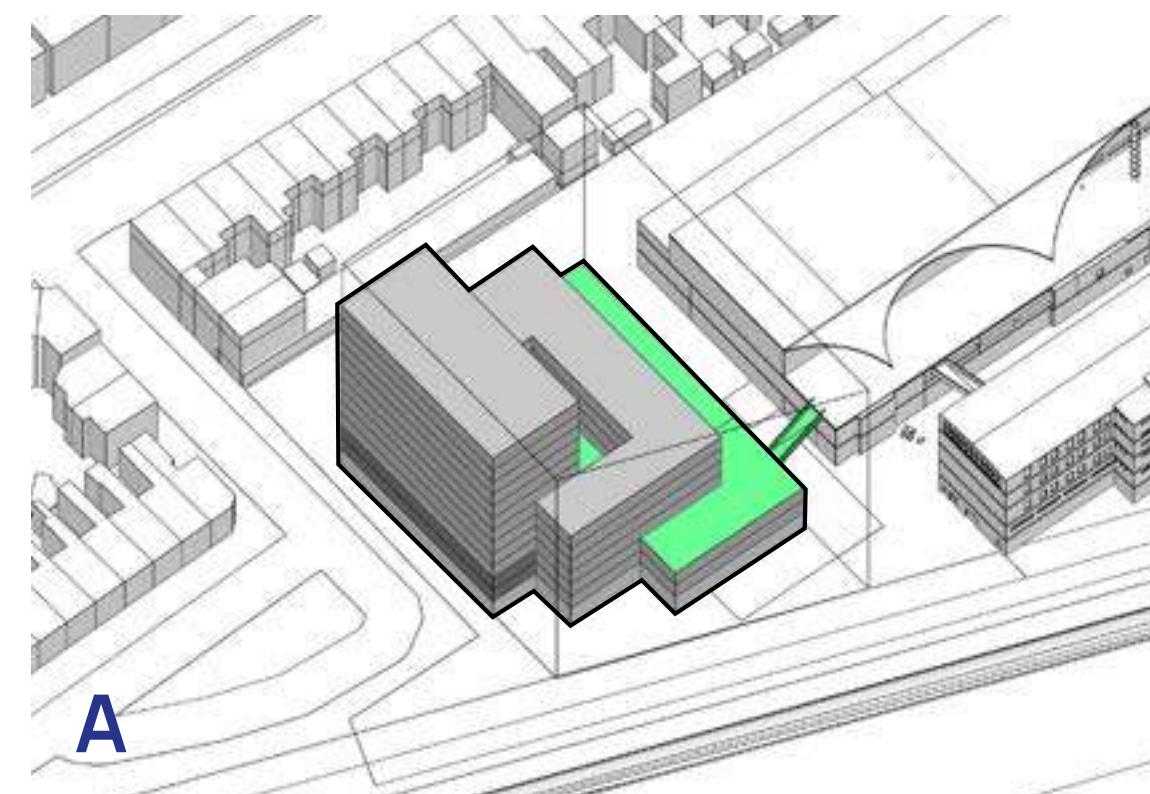
----- Zoekgebied efficiënt parkeerdeel (bovengronds)
Eerste bouwlaag geen parkeren in plint tot 8 m uit gevel op aangewezen plekken
Mogelijkheid tot ondergronds parkeren onder bouwdeel

Indicatieve hoogte-niveaus



lager niveau: maximale massa laag of lager naar achterzijde woningen en tussenstraat fabriek 20-30 m
hoofdmassa: tussen 32 en 40 meter
stedenbouwkundig hoogteaccent: max 50 m. Zoekgebied n.t.b.

Modellen in envelop



Referenties hotel

In de basis zal de nieuwbouw bestaan uit helder afleesbare volumes die in hun compositie een spannende relatie aangaan met de fabriek.

Daarnaast zullen, net als bij de fabriek, de verkeersruimte en ontmoetingsplekken worden ingezet om de volumes te openen en verbindingen aan te gaan met de omgeving. Dat kan middels het maken van fysieke verbindingen of middels de plaatsing van verschillende onderdelen buiten de volumes. Op die manier worden ze op een bijzondere manier zichtbaar gemaakt.

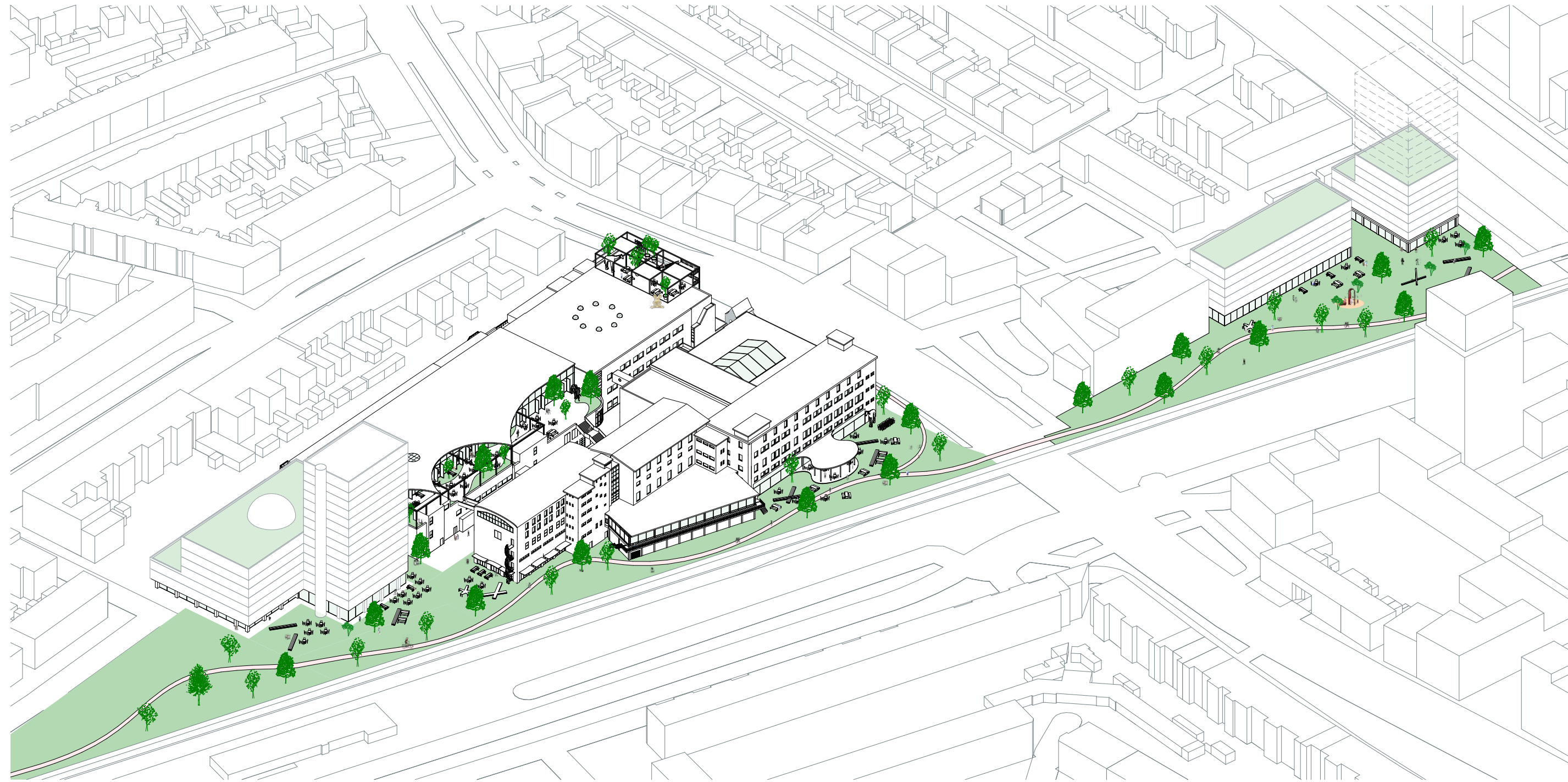


Trappenhuisen en verkeersruimtes worden geaccentueerd en opengesteld. Ze stimuleren hiermee beweging en ontmoetingen.

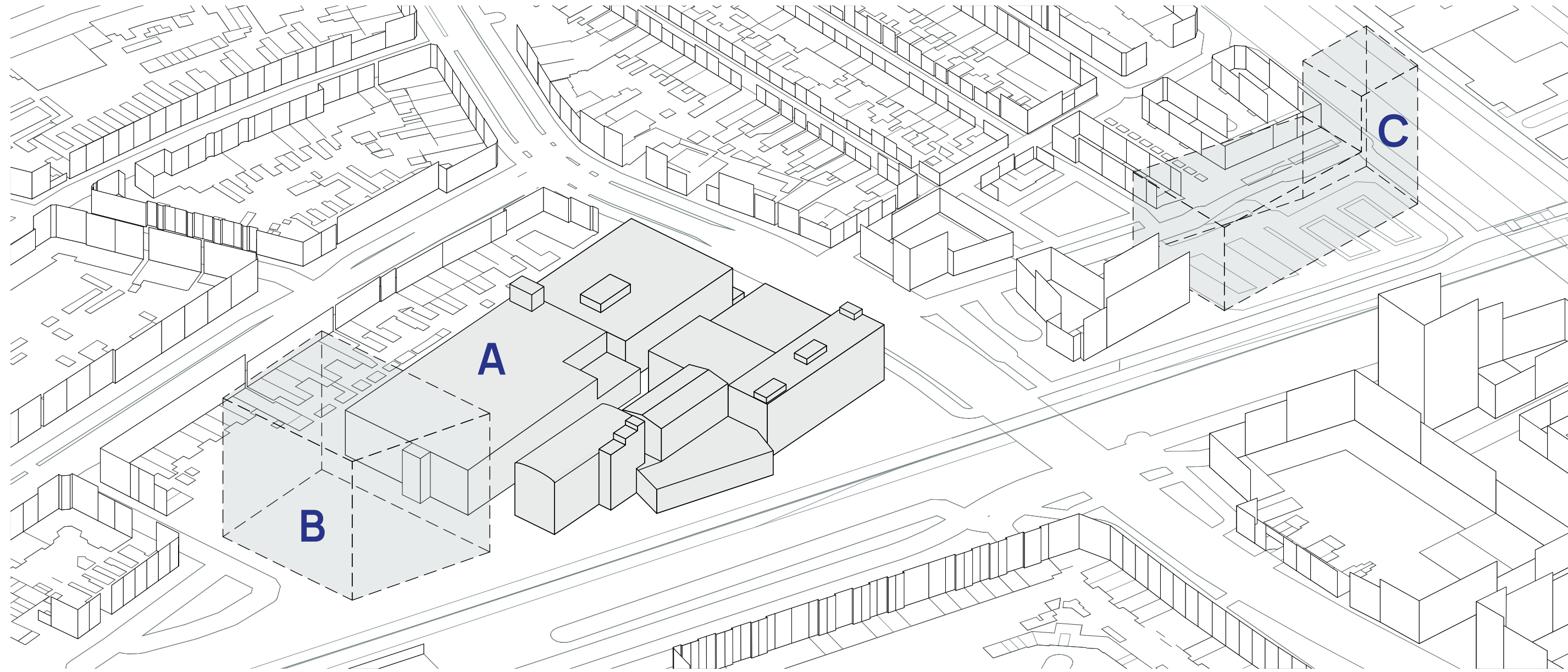


De afwerking van de fabriek aan de binnenkant is inspiratie voor de gevels aan de buitenkant.

C. Woonensemble

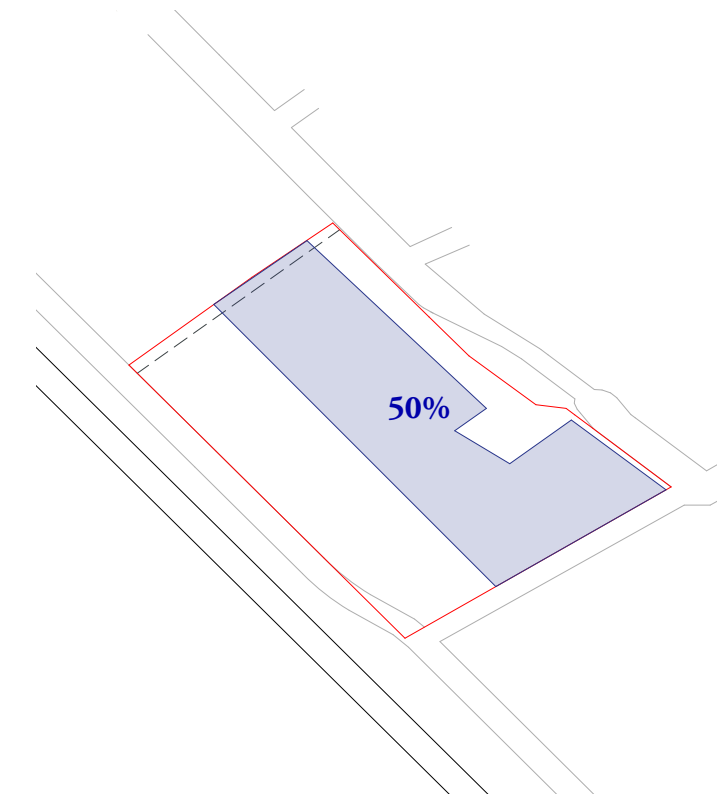


Woonensemble

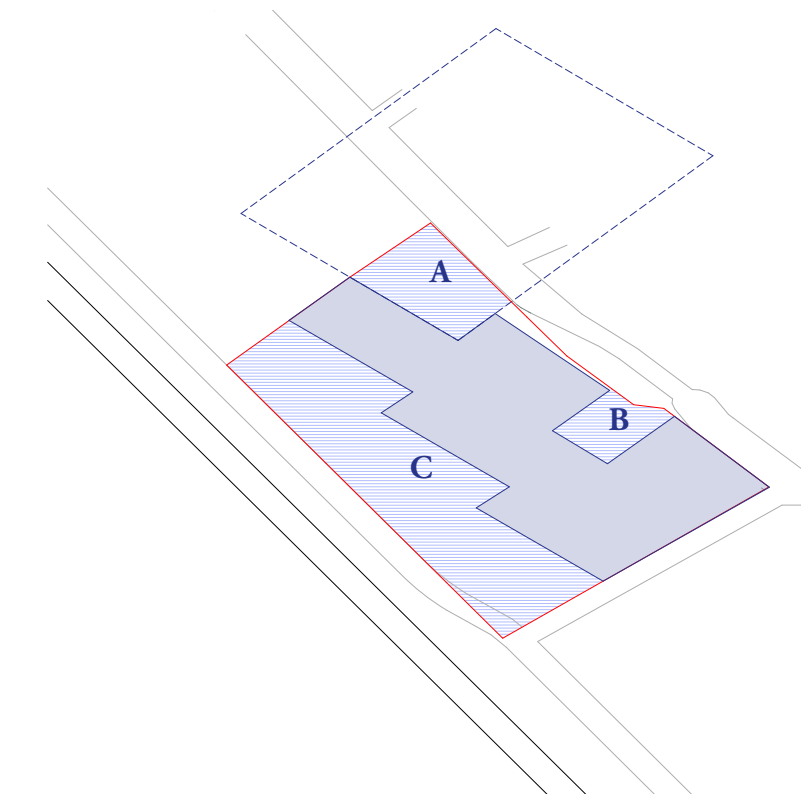


- A. Fabriek
- B. Nieuwbouw
- C. Woonensemble

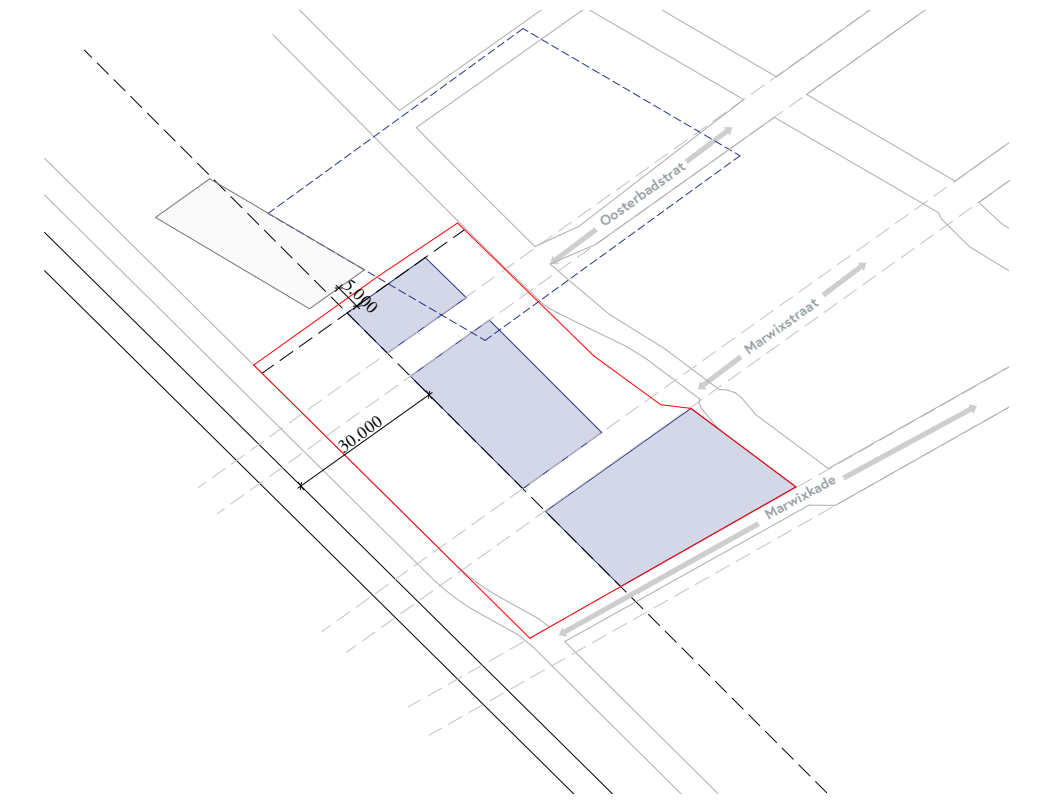
Gebouwenvelop



50% van kavel bebouwd



publieke ruimte

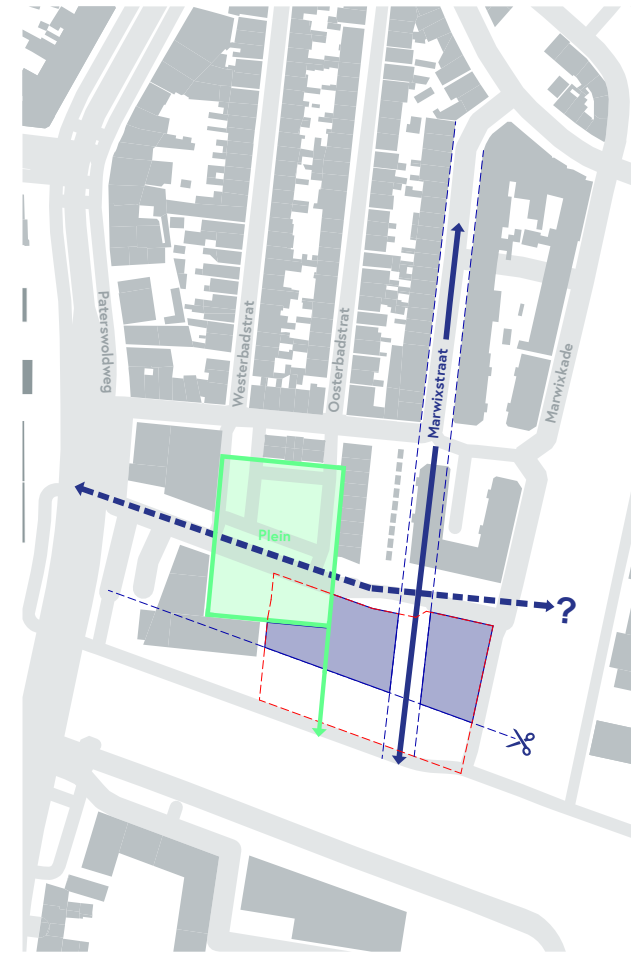


stedelijk grid

Stedelijk concept



optie 01



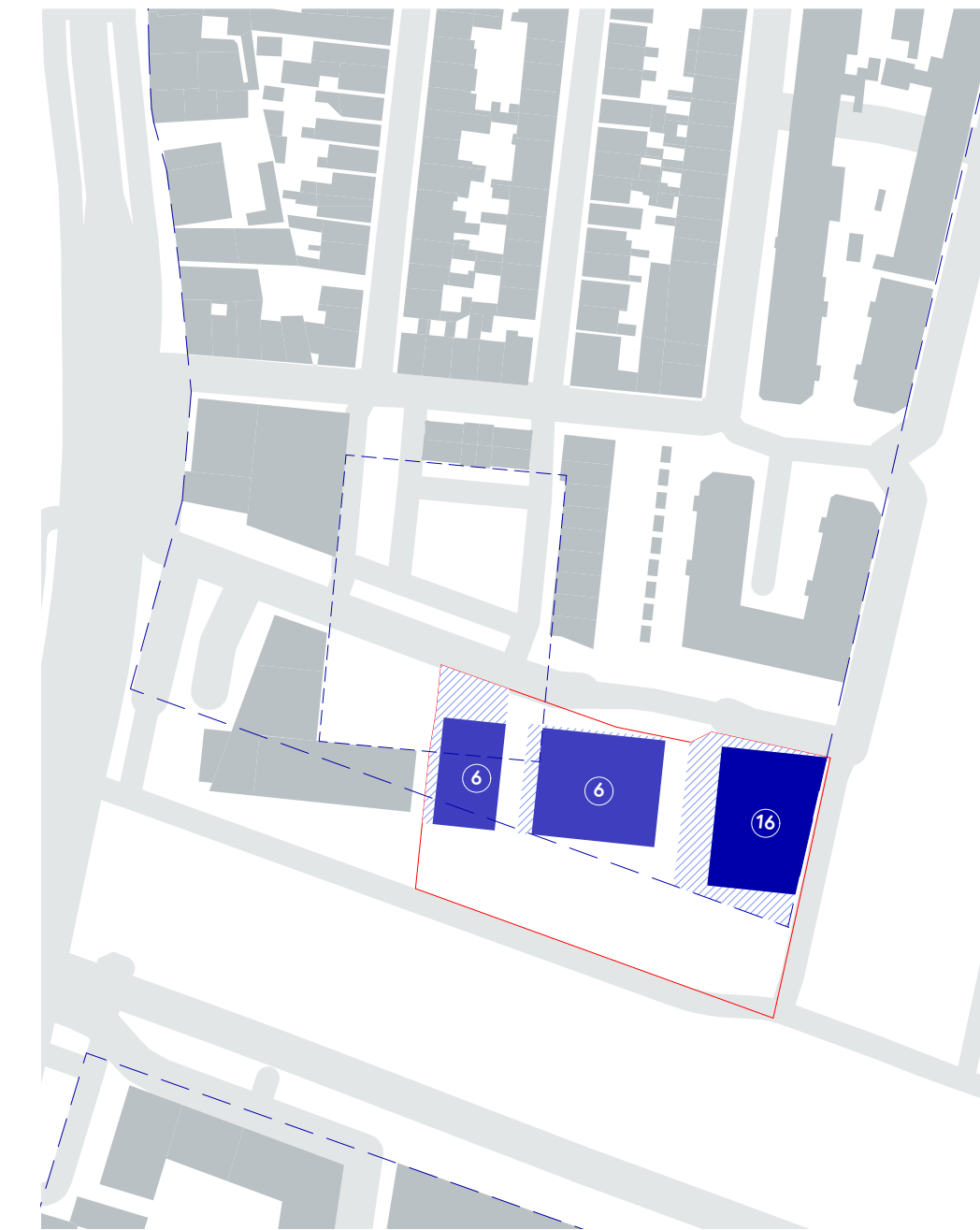
optie 02



optie 03

- zoekgebied nieuwbouw
- plot

Model 1

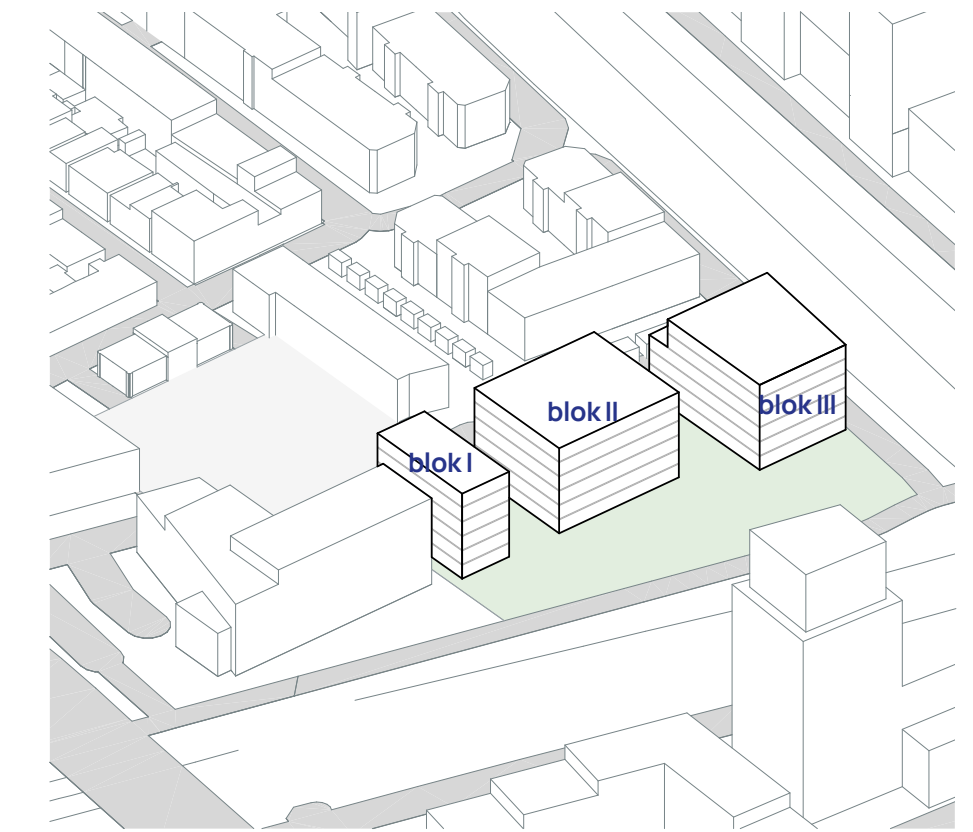


- 36% van de kavel bebouwd
- 50% van de kavel bebouwd

schematische plattegrond

blok I	1,428m ²
blok II	3,635m ²
blok III	3,506m ²

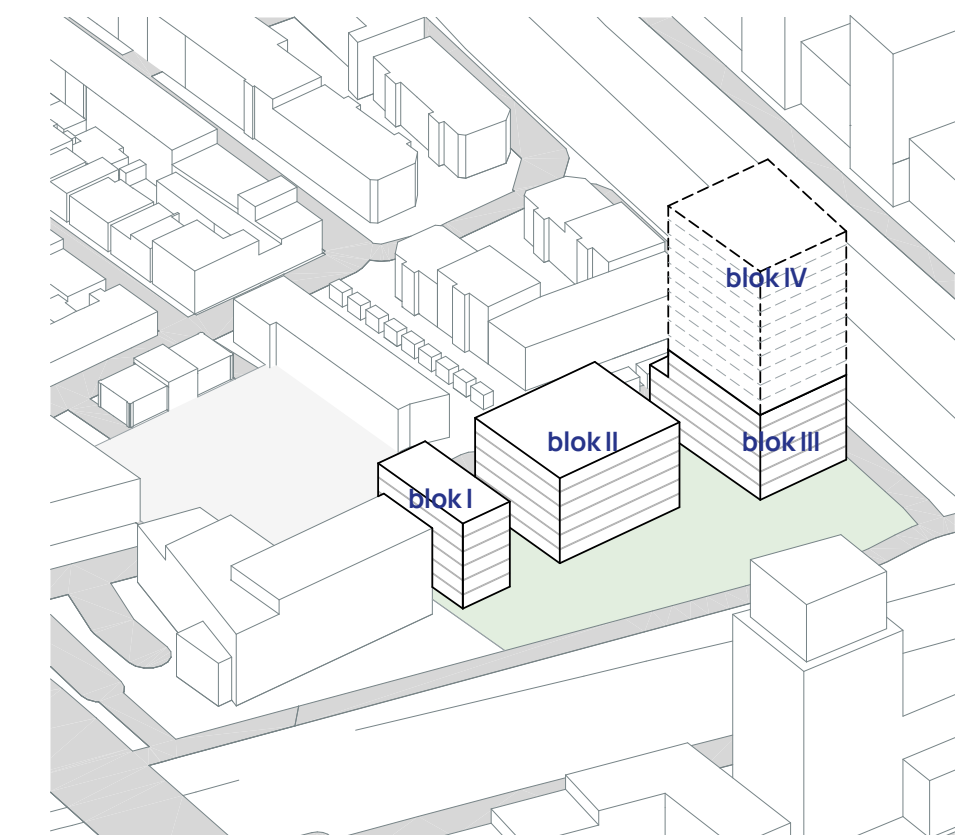
total
8,569m²



volume binnen bestemmingplan

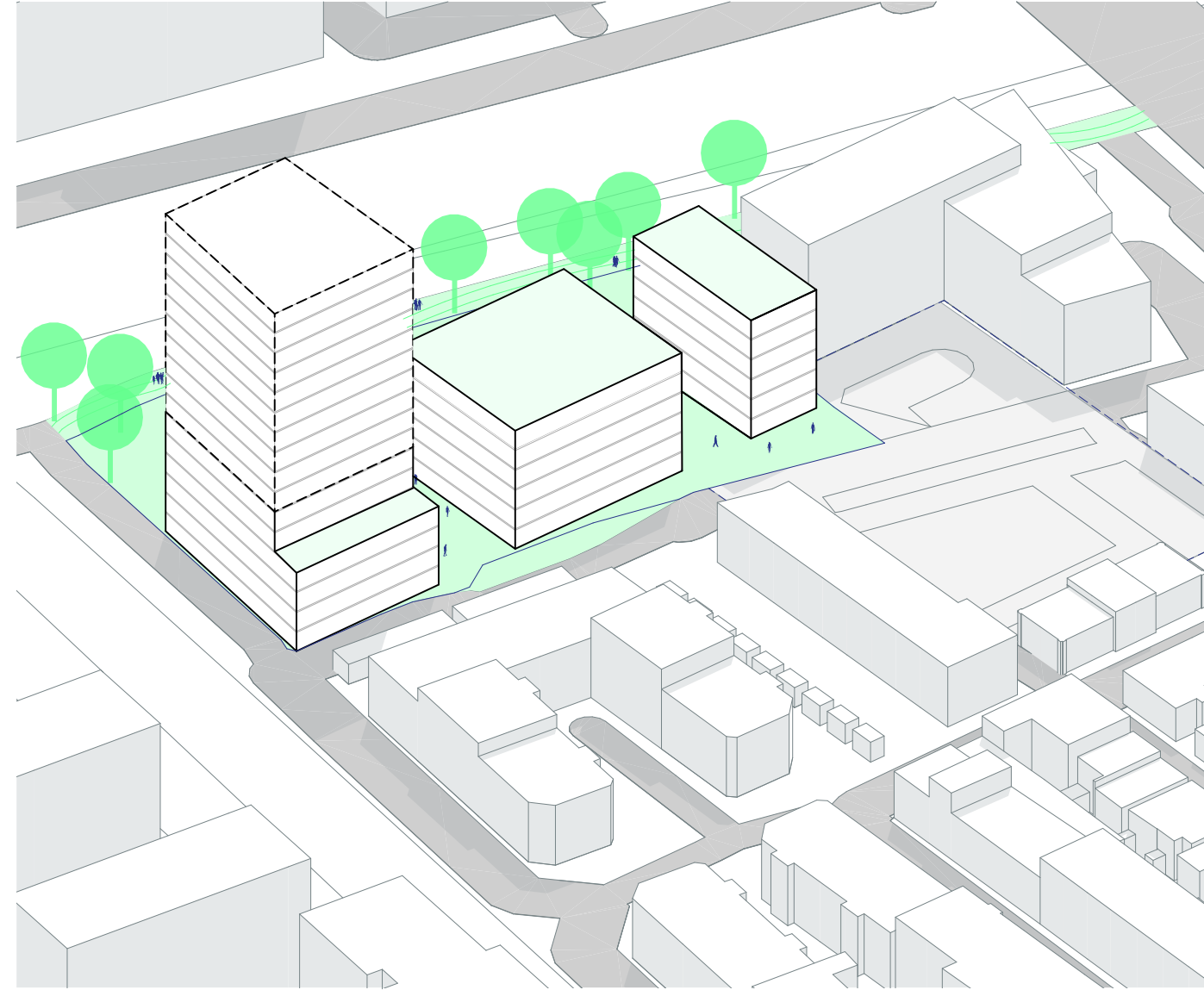
blok I, II, III	8,569m ²
blok IV	5,104m ²

total
13,673m²

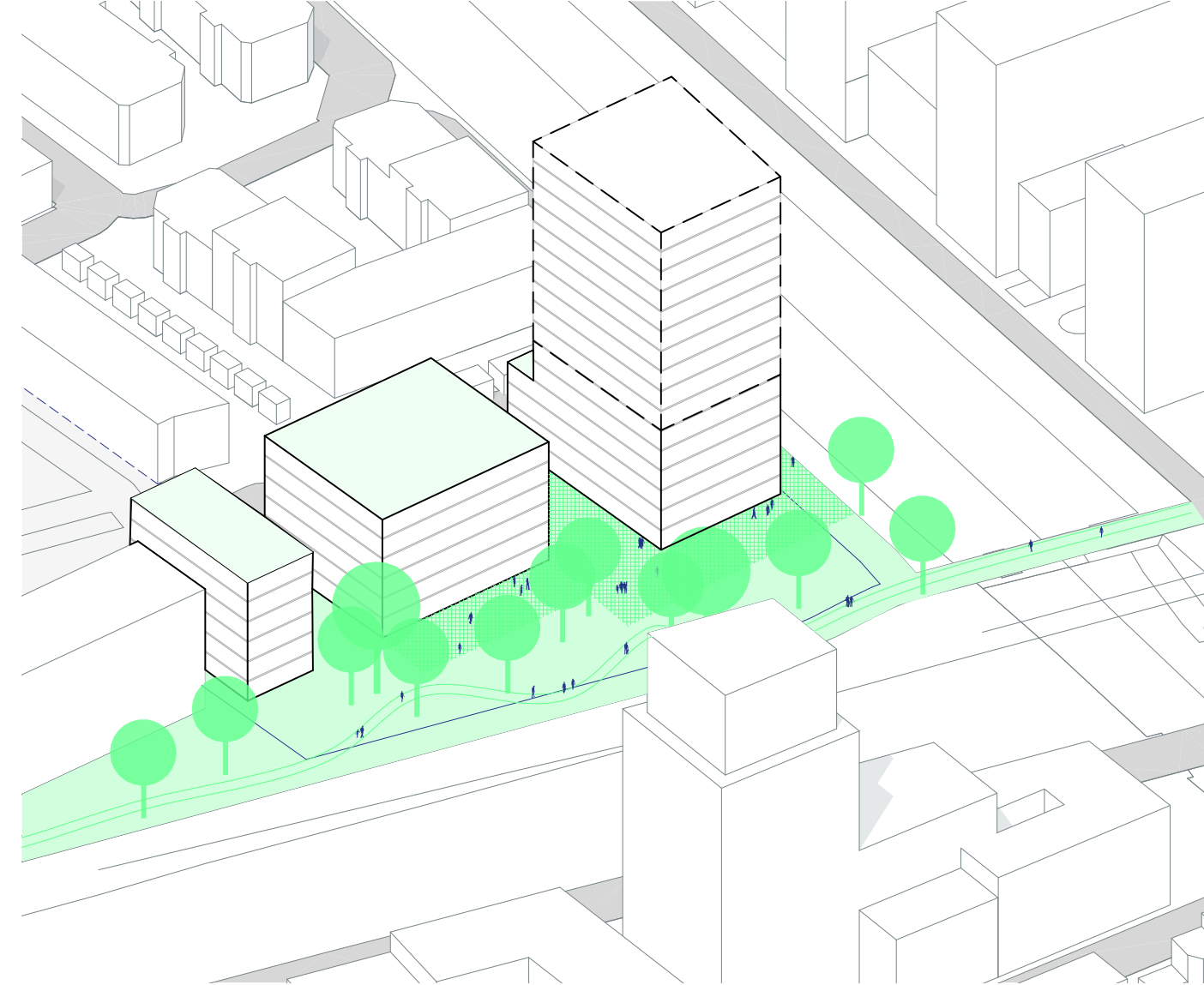
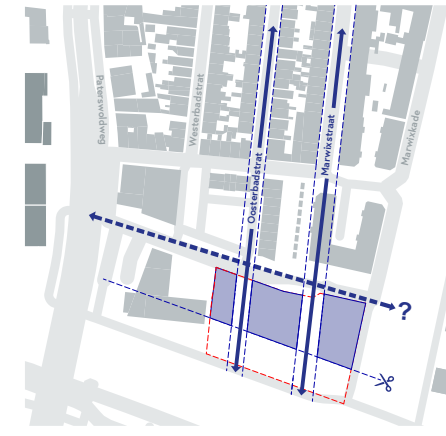


volume met toren

Model 1

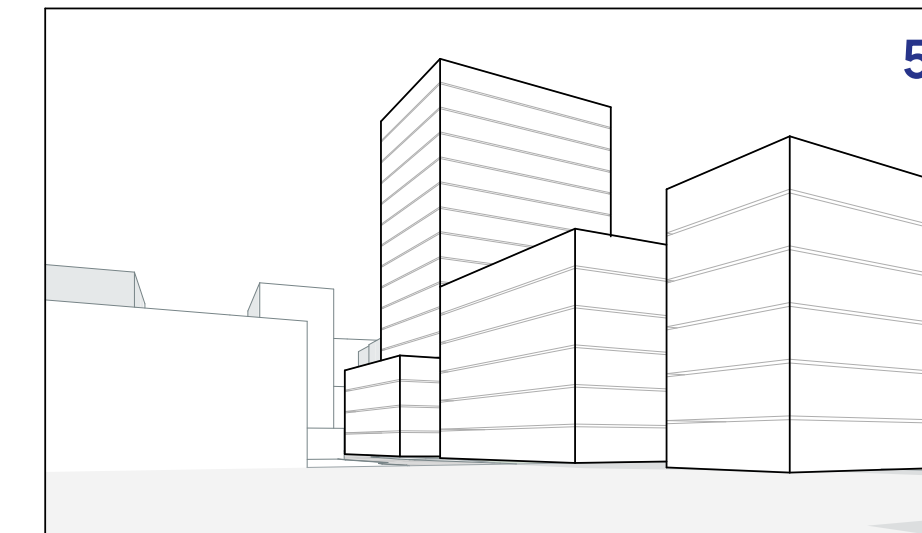
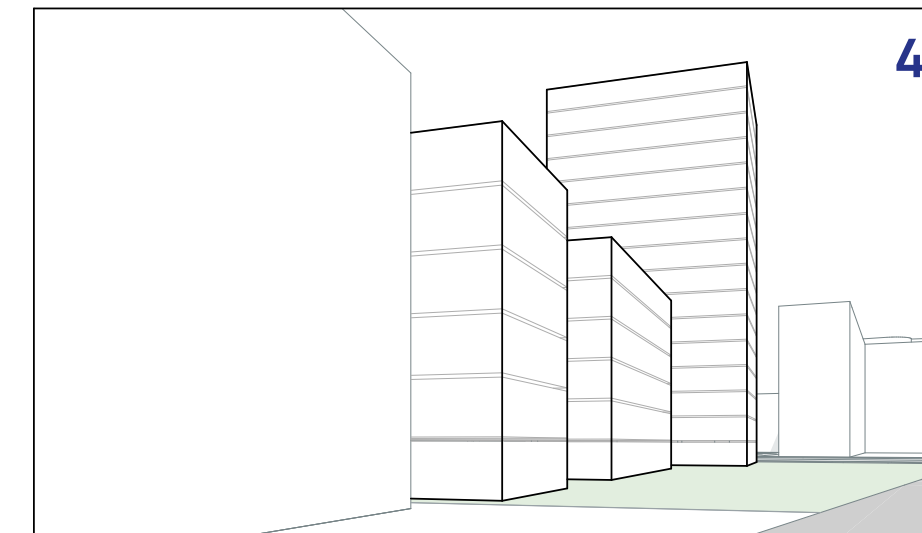
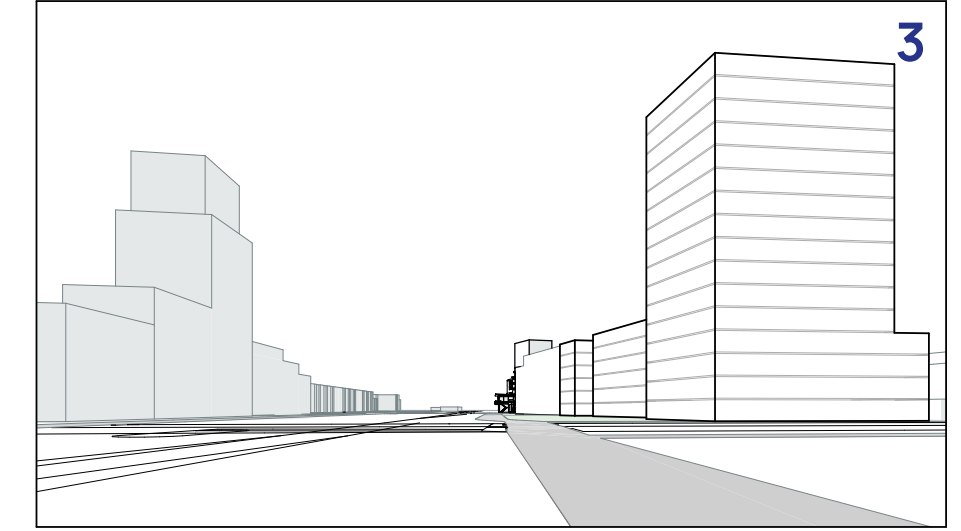
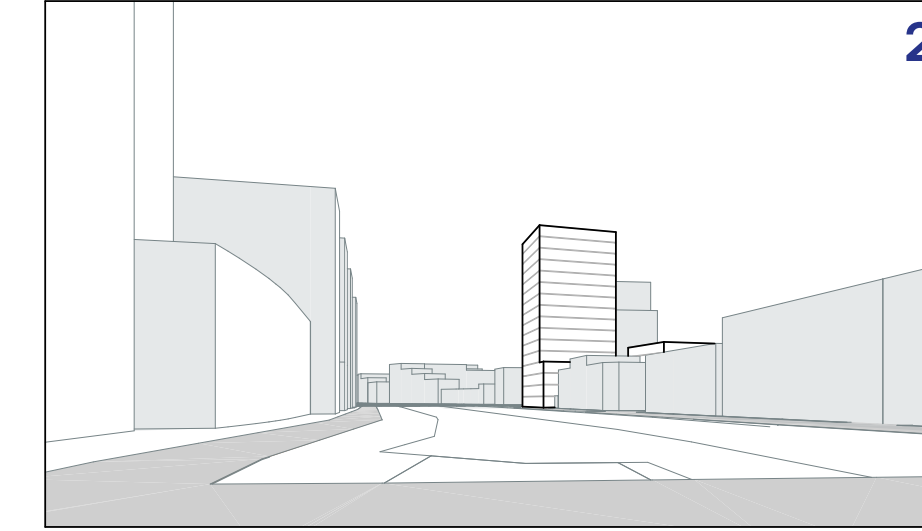
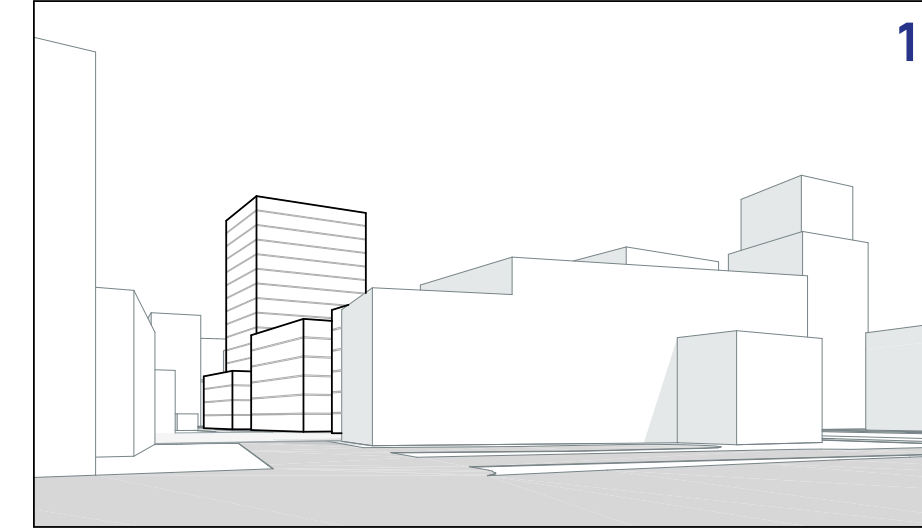


axonometrie wijkzijde



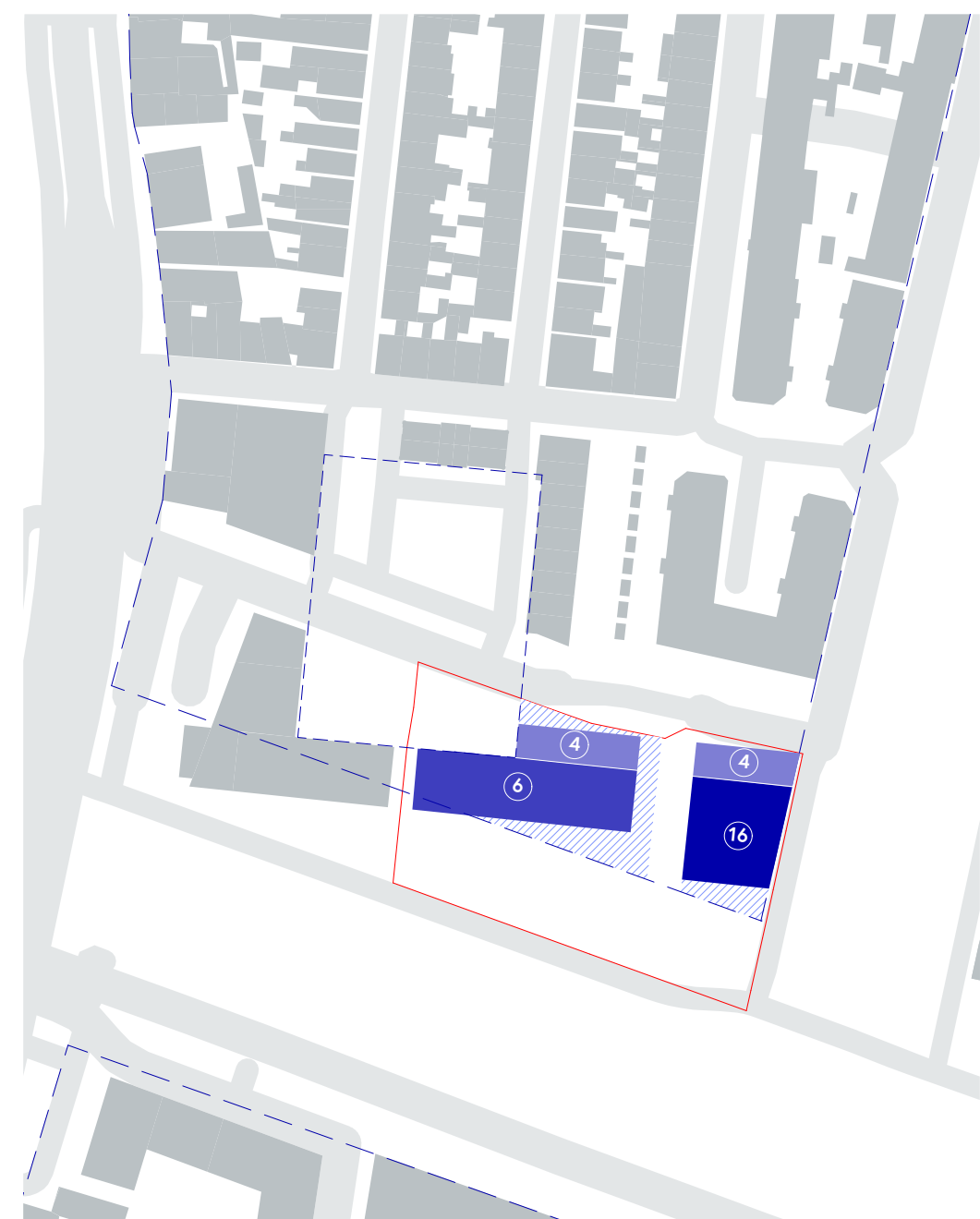
axonometrie spoorzijde

Model 1



1. Zicht vanuit Niemeyer ingang
2. Uitzicht vanaf Elderbrug
3. Vanuit station naar Niemeyer fabriek
4. Vanuit fabriek naar station
5. Badhuisplein

Model 2



■ 32% van de kavel bebouwd
 ▨ 50% van de kavel bebouwd

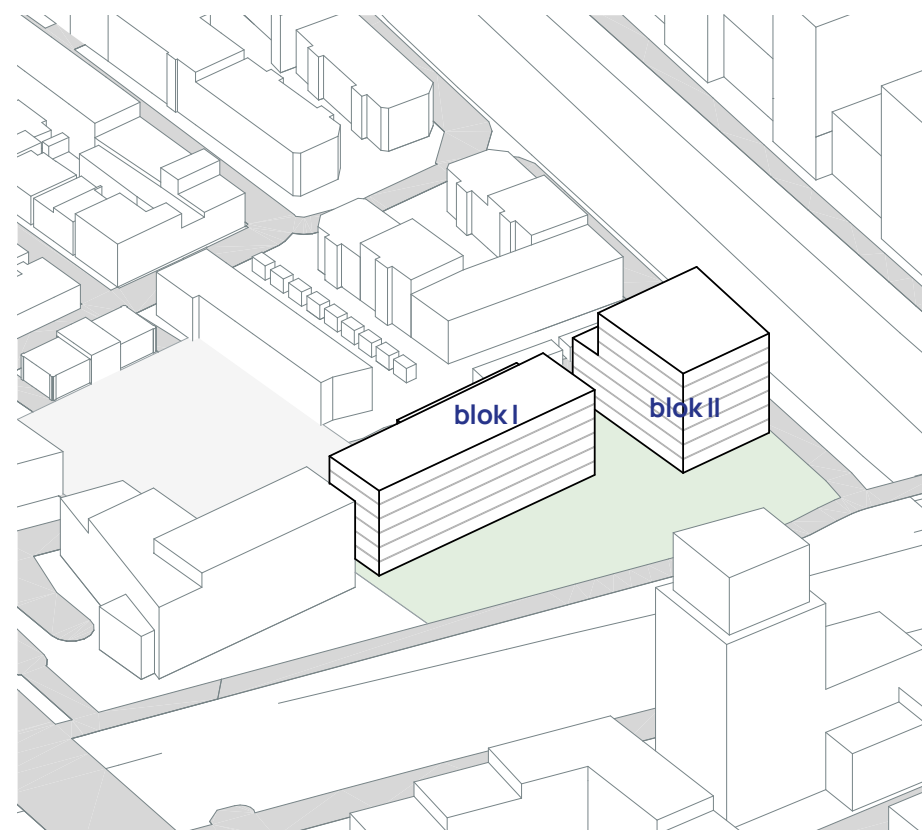
schematische plattegrond

blok I 4,653m²
 blok II 3,423m²

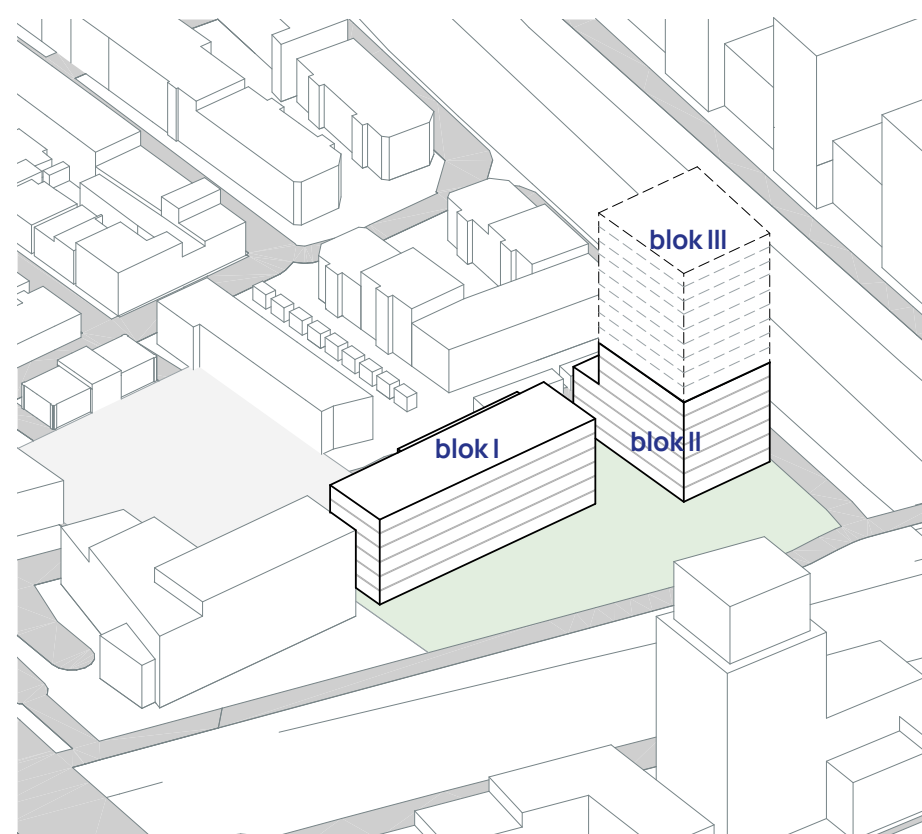
total 8,076m²

blok I, II, III 8,076m²
 blok IV 4,690m²

total 12,767m²

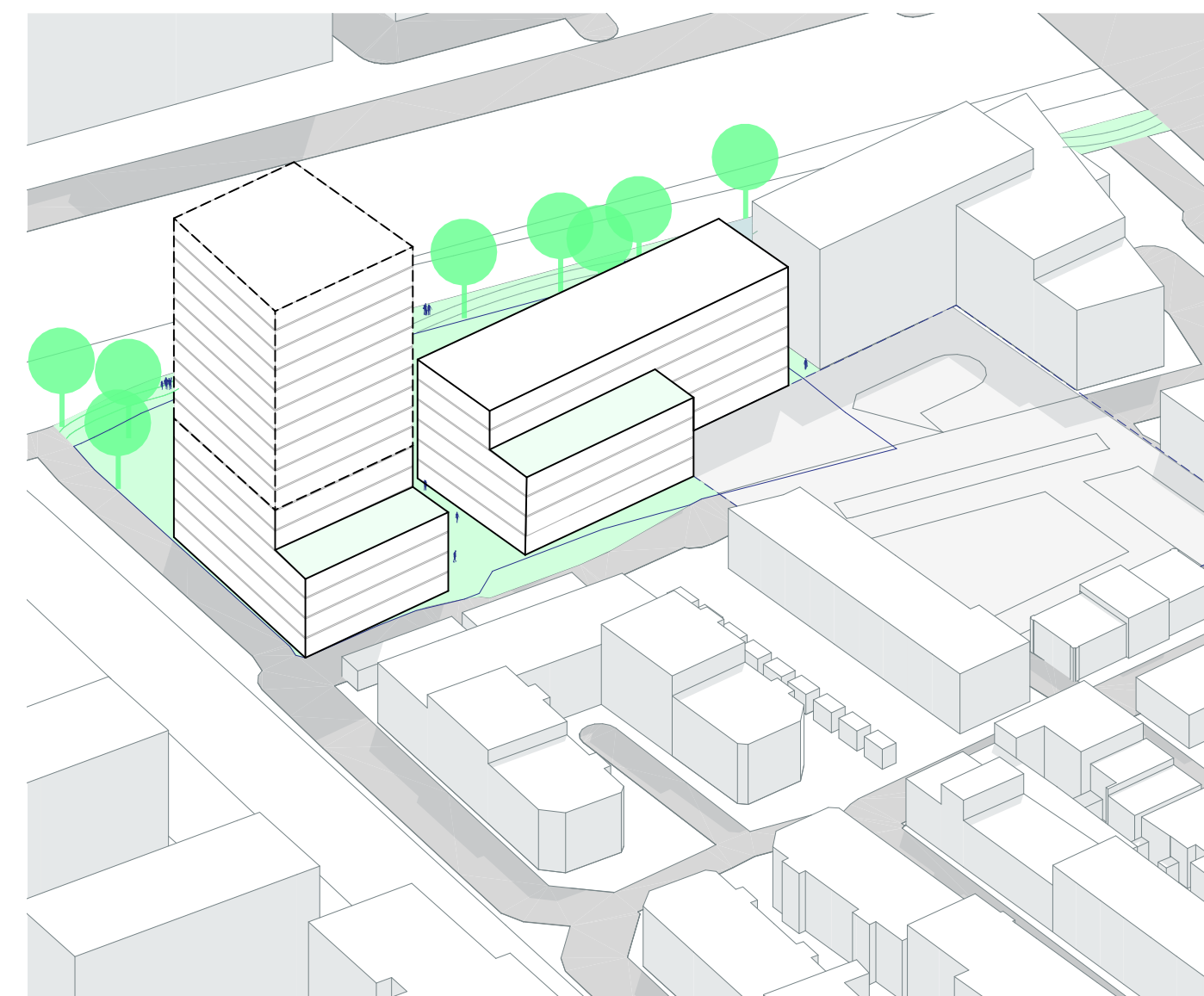


volume binnen bestemmingplan

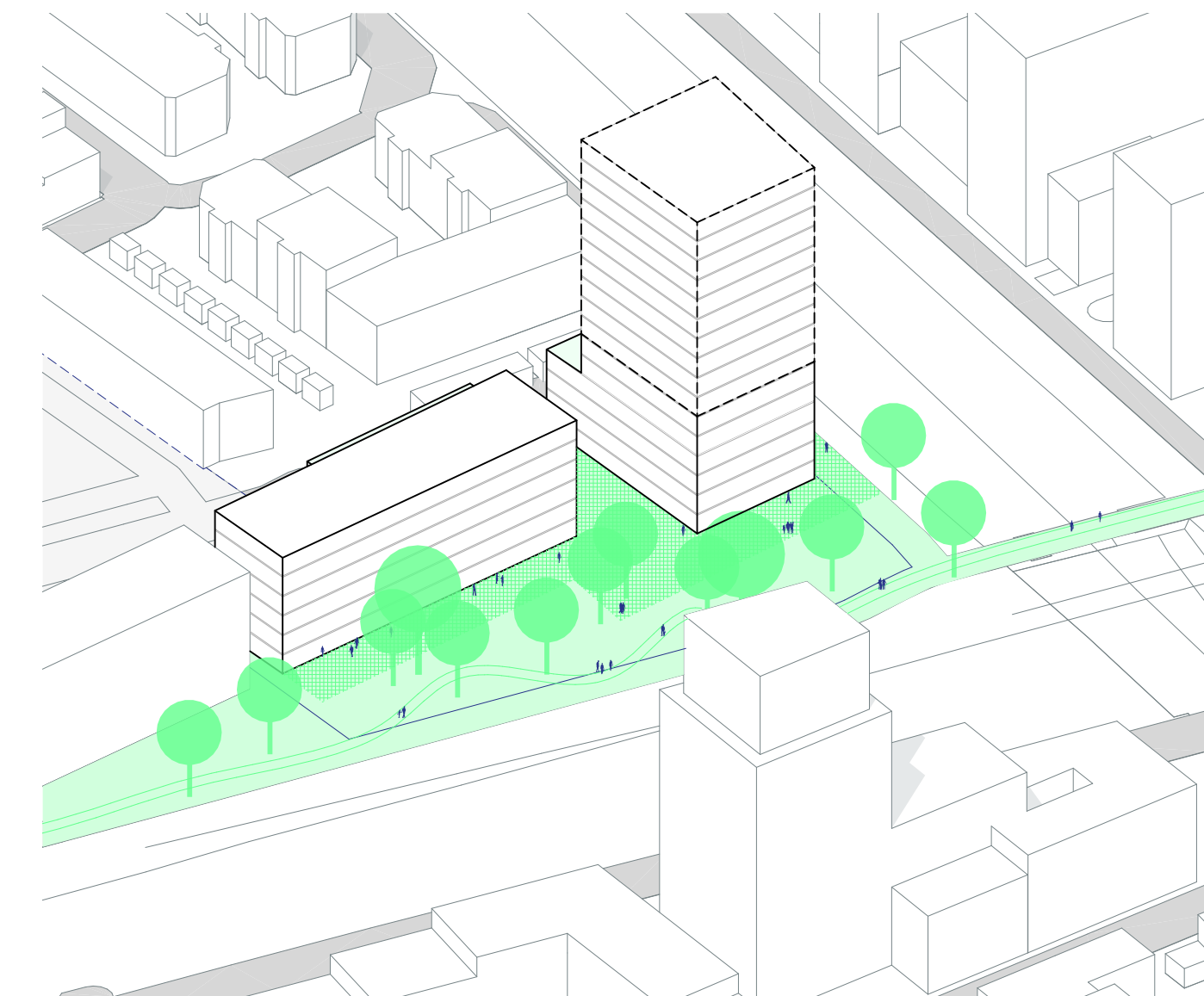


volume met toren

Model 2

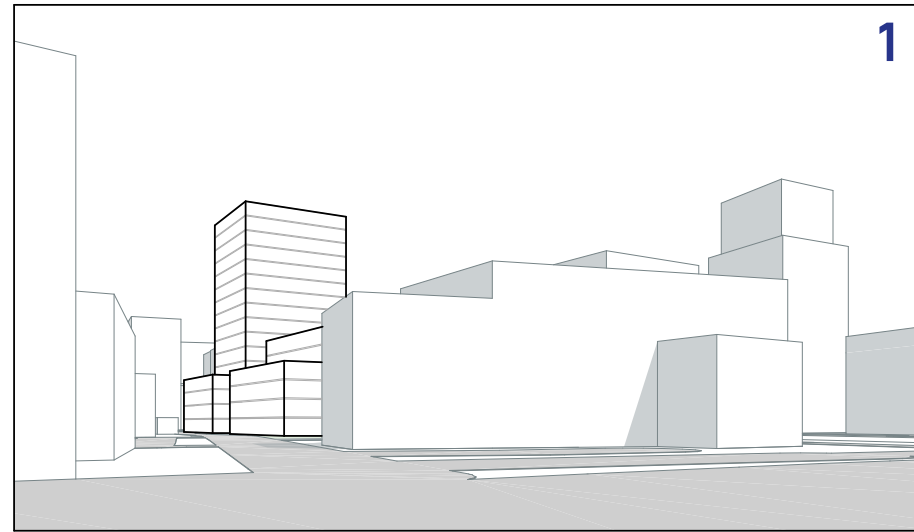


axonometrie wijkzijde

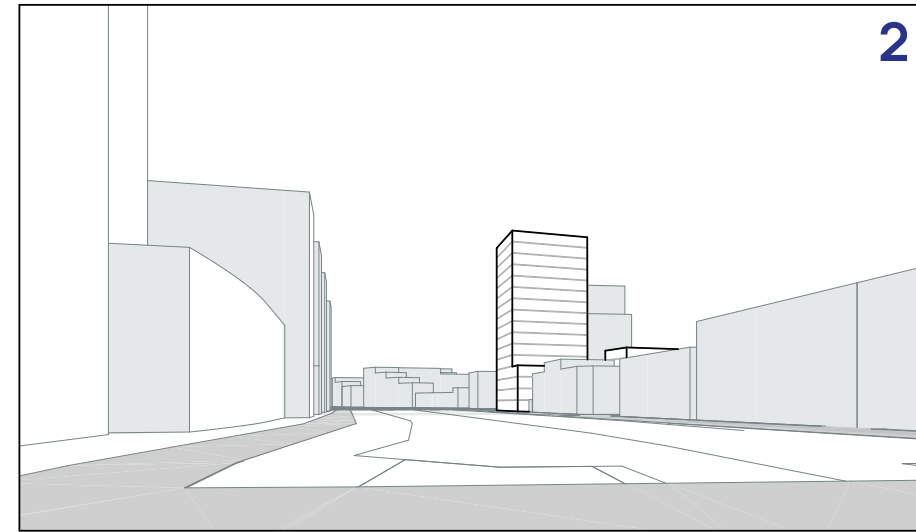


axonometrie spoorzijde

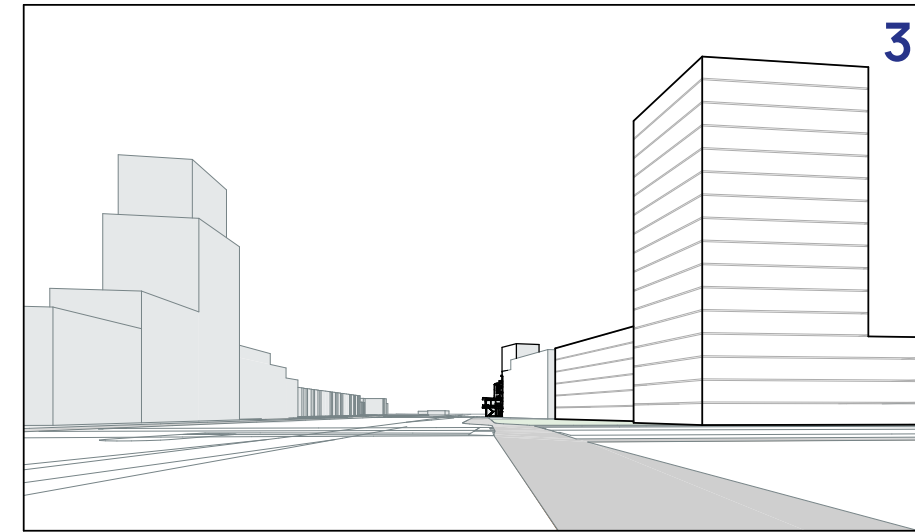
Model 2



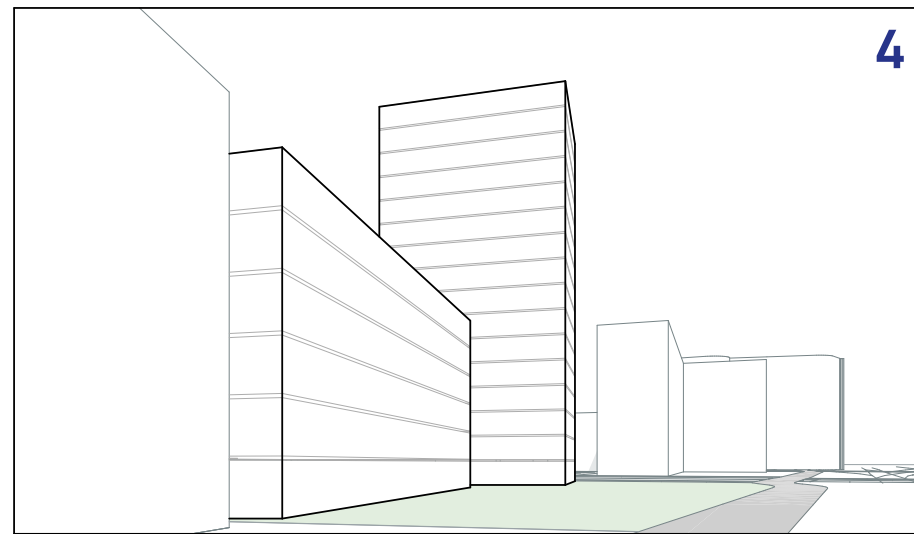
1



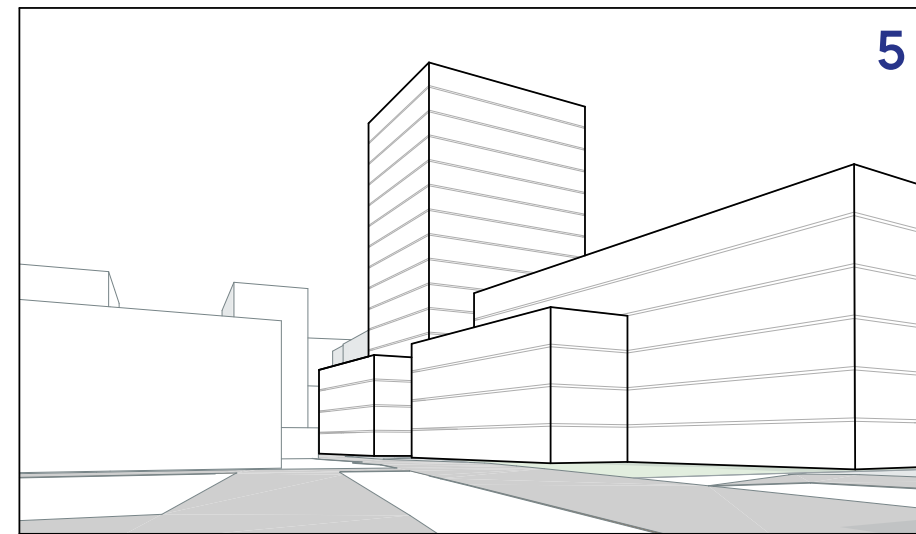
2



3



4



5

1. Zicht vanuit Niemeyer ingang
2. Uitzicht vanaf Elderbrug
3. Vanuit station naar Niemeyer fabriek
4. Vanuit fabriek naar station
5. Badhuisplein

Model 3



■ 37% van de kavel bebouwd

▨ 50% van de kavel bebouwd

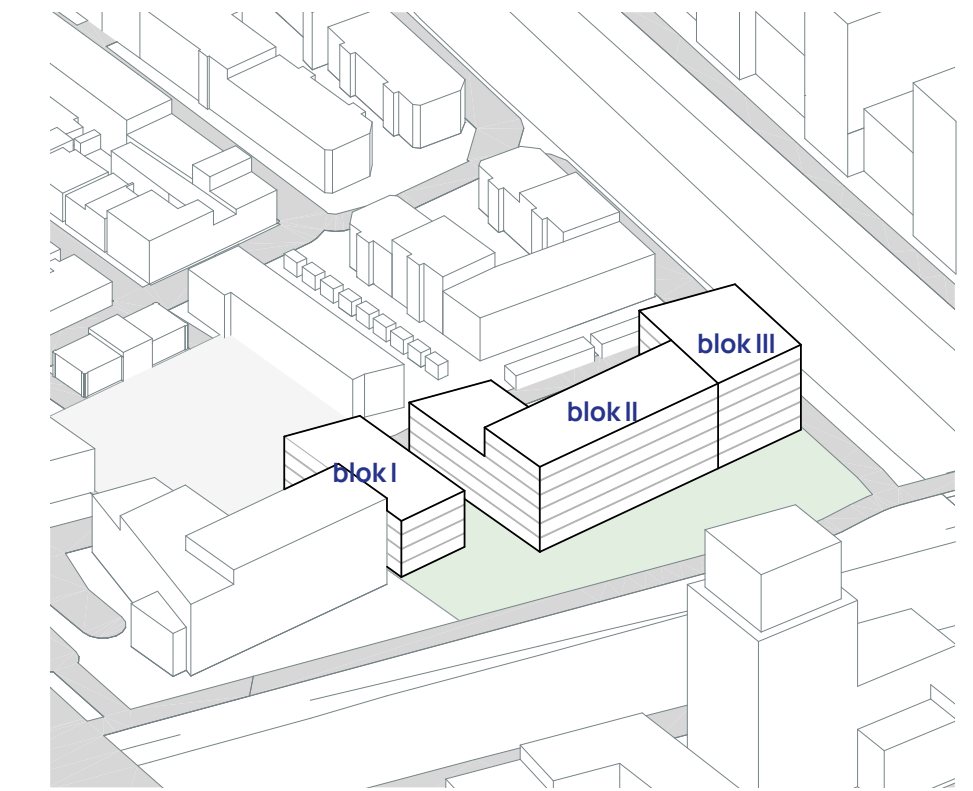
schematische plattegrond

blok I	1,692m ²
blok II	4,732m ²
blok III	2,524m ²

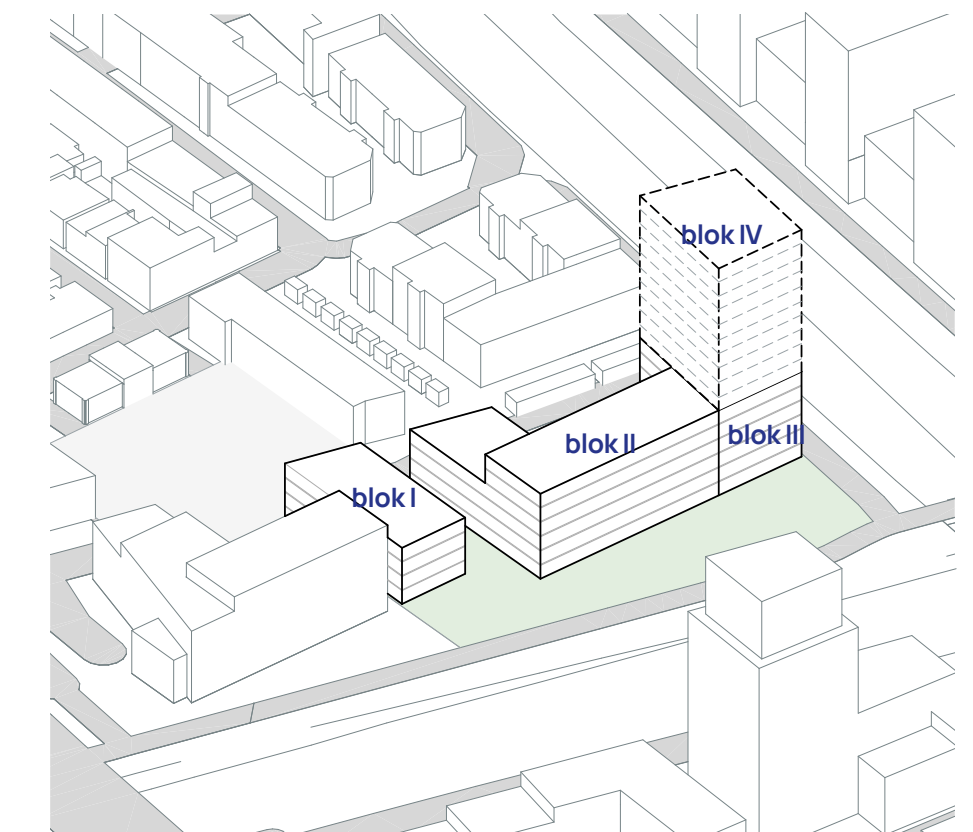
total
8,948m²

blok I, II, III	8,948m ²
blok IV	4,205m ²

total
13,154m²

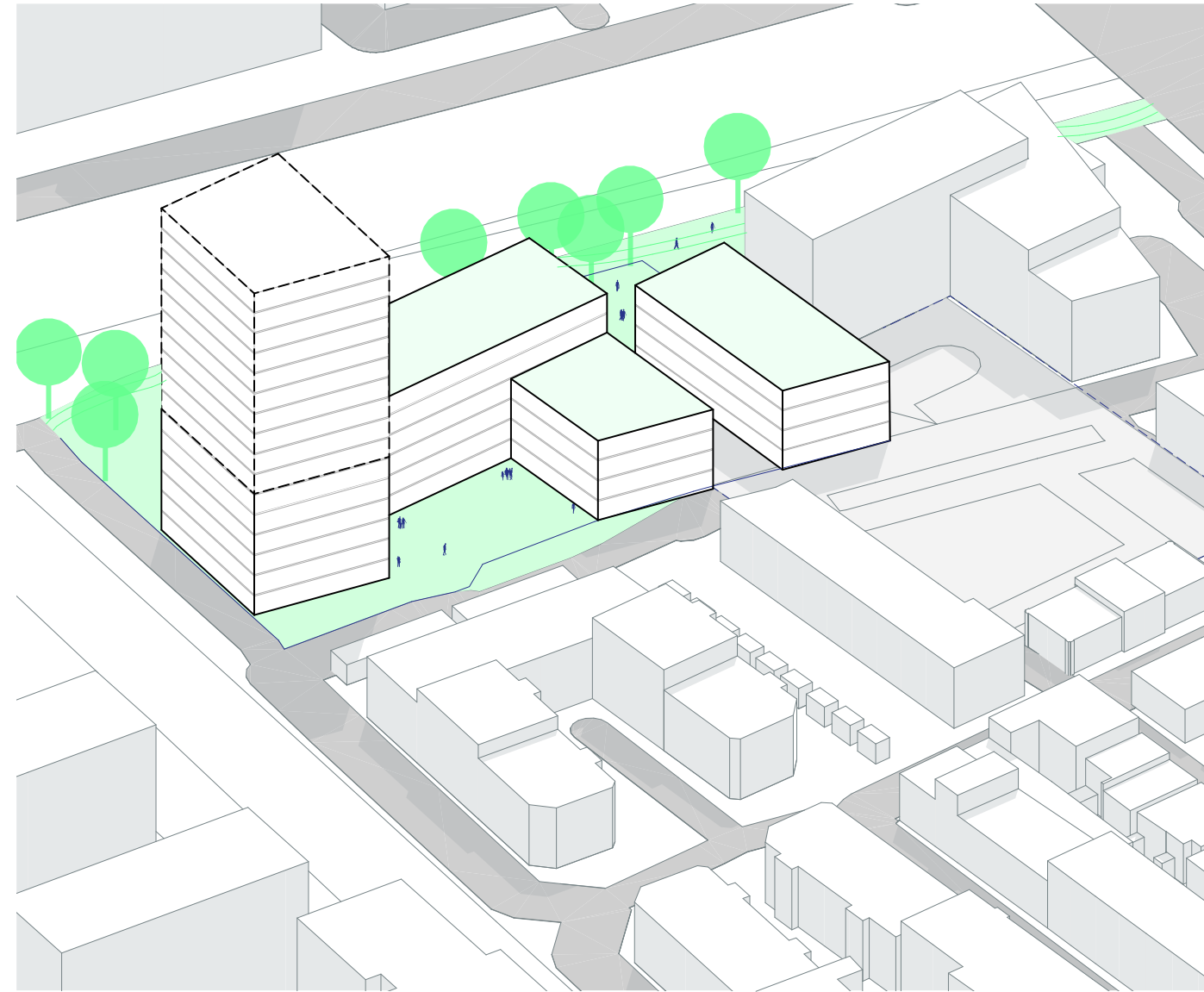


volume binnen bestemmingplan

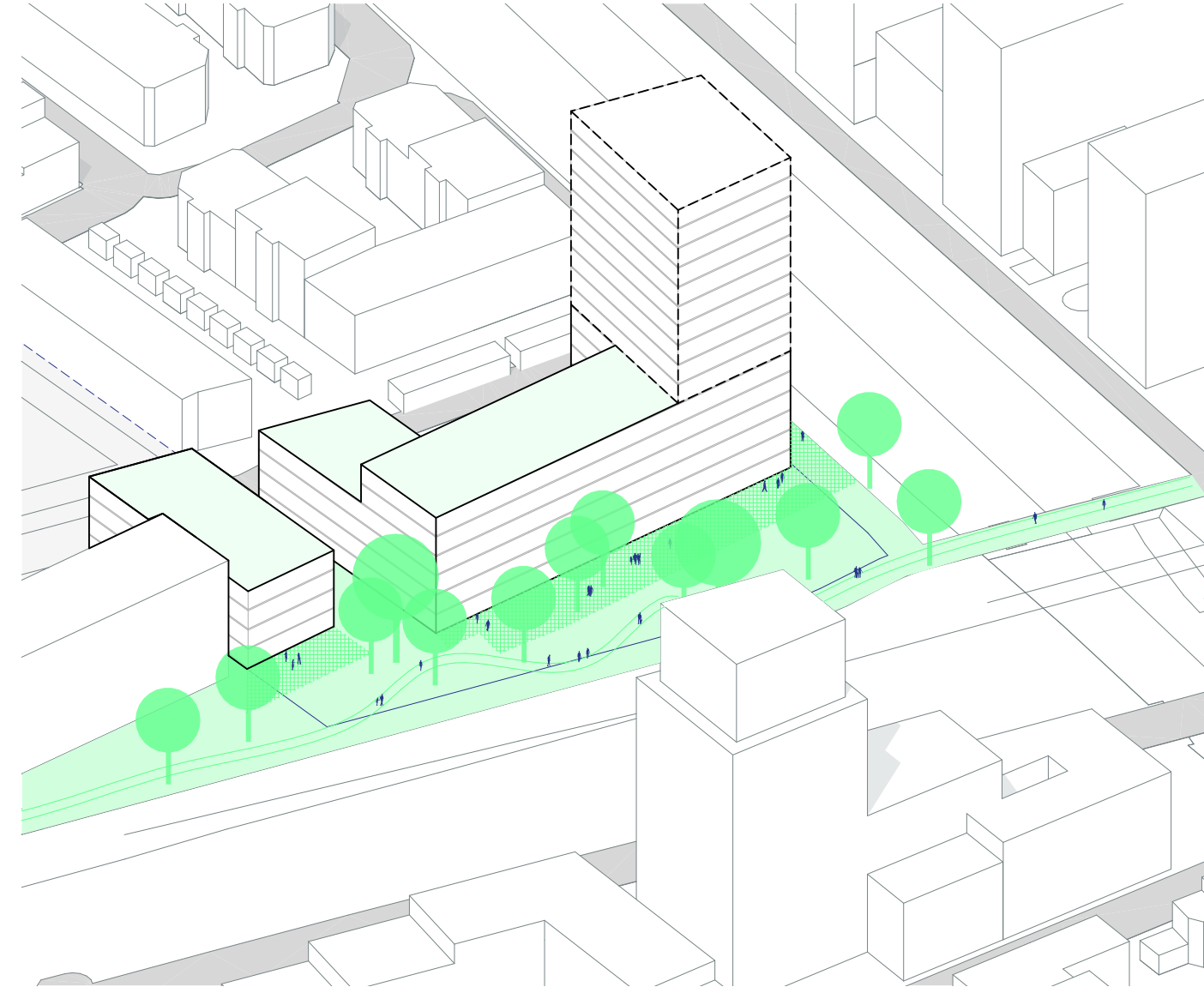
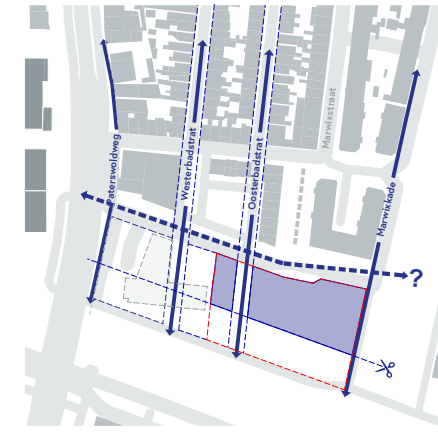


volume met toren

Model 3

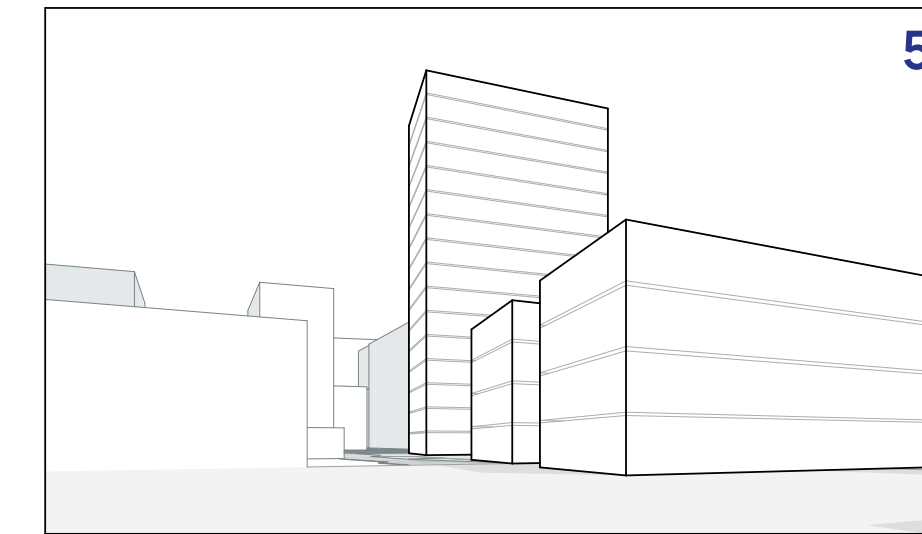
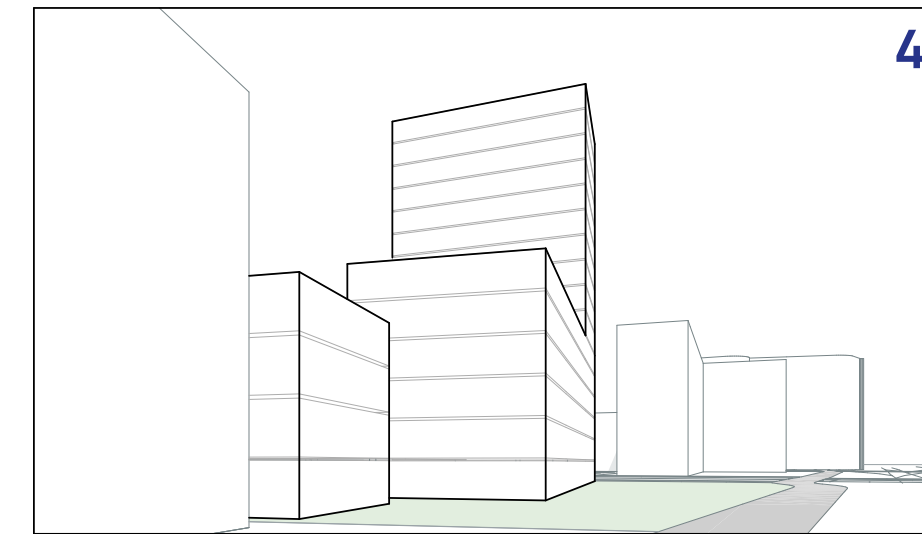
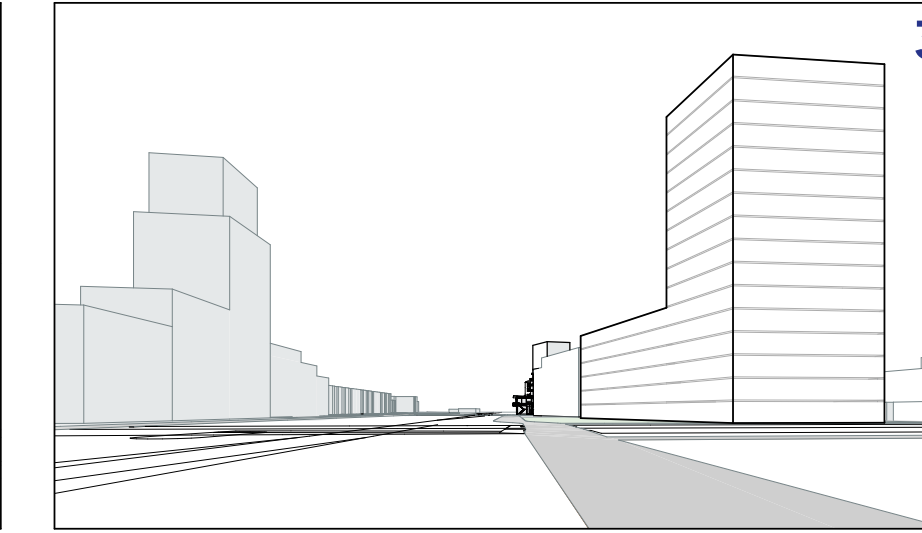
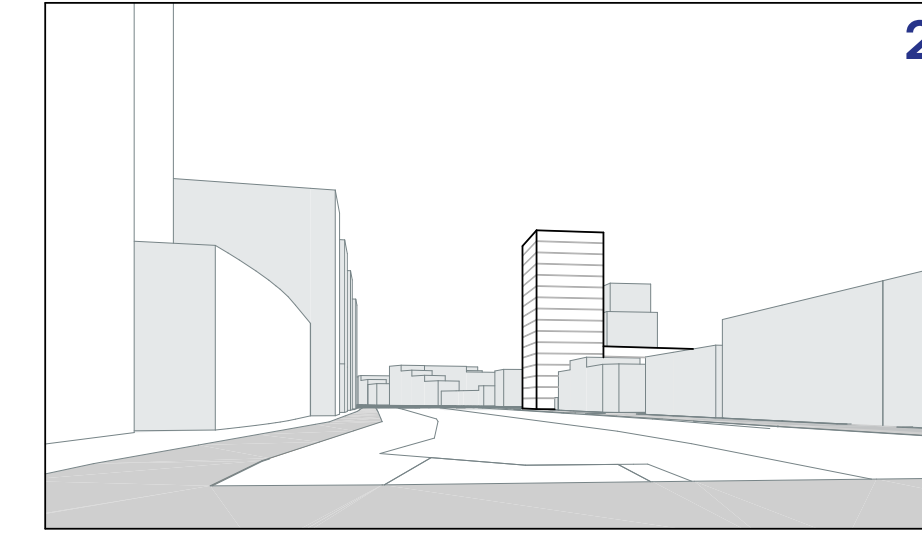
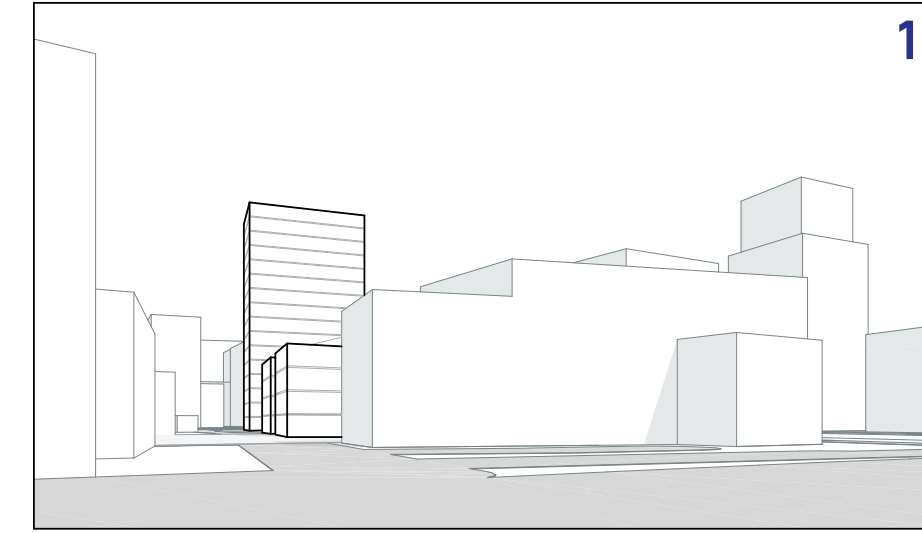


axonometrie wijkzijde



axonometrie spoorzijde

Model 3



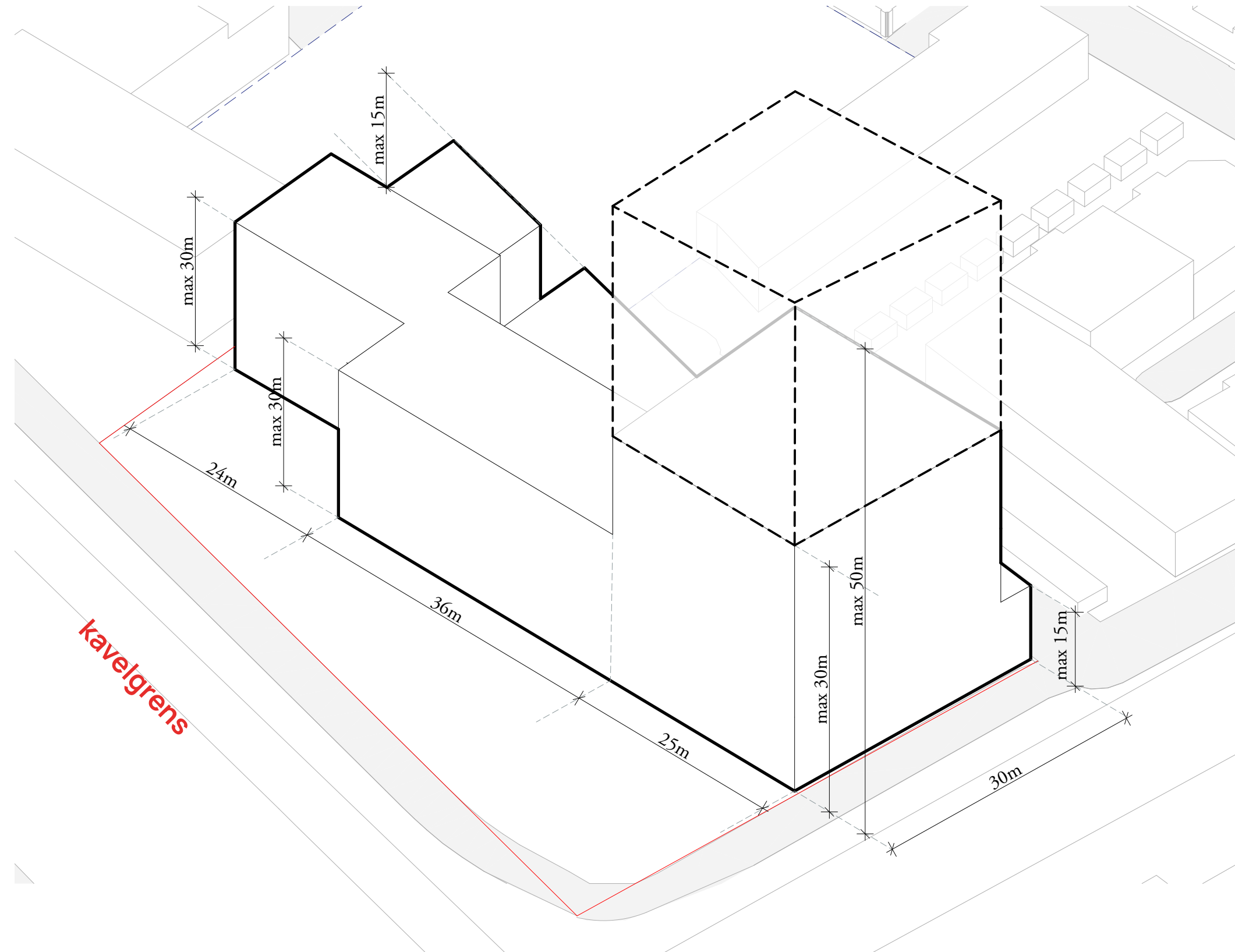
1. Zicht vanuit Niemeyer ingang
2. Uitzicht vanaf Elderbrug
3. Vanuit station naar Niemeyer fabriek
4. Vanuit fabriek naar station
5. Badhuisplein

Gebouwenvelop

Het voormalige parkeerterrein van Niemeyer zal, net als de fabriek, een nieuwe bestemming krijgen.

Kavelprincipes woonensemble:

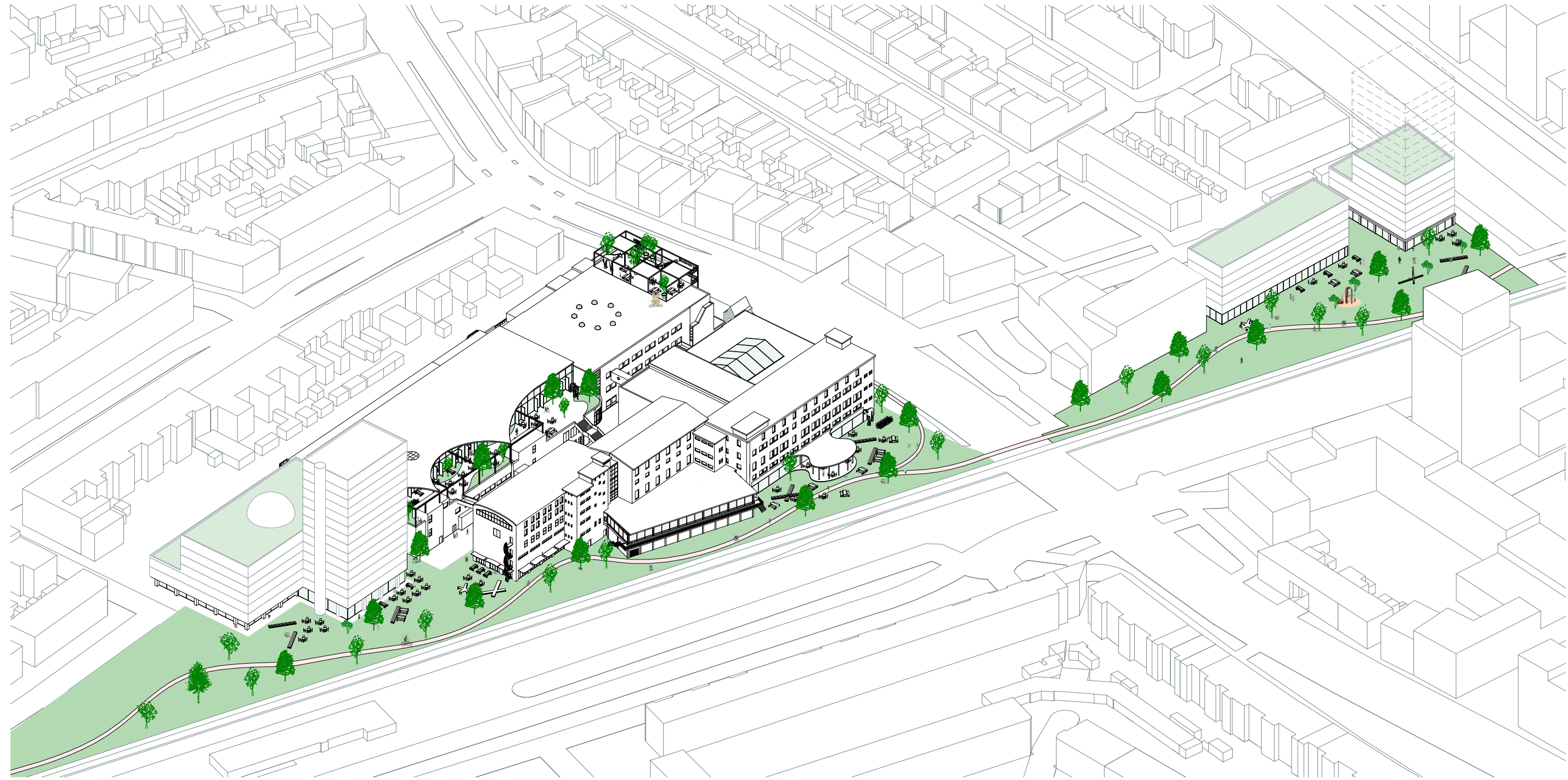
- We hebben de mogelijkheid onderzocht om binnen en buiten het bestemmingsplan te bouwen. De gestippelde bouwmassa in de bouwvelop ligt buiten de bestemmingsplan-contour.
- 50% van kavel bebouwd, conform bestemmingsplan.
- Gebouw reageert op Badhuisplein aan noordzijde.
- We bouwen voort op het stedelijk grid met straten en buurgebouwen. Zowel in hoogte, gebouwrichting en gebouwhoogte zal nauwkeurig onderzocht worden welke mogelijkheden er zijn.
- de bebouwing staat in de gebouwenvelop 30m. van het spoor af. In een latere fase zal onderzocht worden wat de consequenties en mogelijkheden zijn van dichter op het spoor bouwen.



Referenties woonensemble

De woonensemble op het Niemeyer parkeerterrein wordt een krachtig ensemble van volumes met een stedelijke dichtheid en een eenduidige architectonische uitstraling. De plint wordt ingezet om verbindingen te maken tussen het spoorpark en de achterliggende buurt.





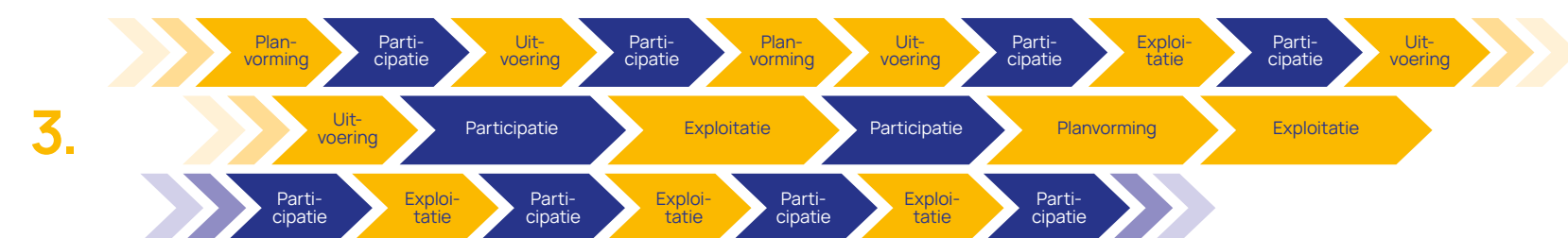
Niemeyer Participatiestrategie



Voorheen: plannen maken, en bij weerstand: zorgen dat plannen doorgaan



Oké: inmiddels juridisch noodzakelijk: plannen maken, kaders creëren, luisteren, weerstand wegnemen, draagvlak creëren



Hoe wij het graag zien: Participatie en ruimtelijke ontwikkelingen verbonden met elkaar, ruimte laten voor eigenaarschap, ruimte laten voor experimenten, evalueren, leren, door ontwikkelen > samen van tijdelijkheid naar permanent > van-voor,-door-stadgers

Figuur 1 Illustratie doorontwikkeling participatie en ruimtelijke ontwikkeling

Aanleiding

Als onderdeel van het vestigingskader is een participatiestrategie ontwikkeld. De strategie zet een ambitie neer die later, met voortschrijdend inzicht (in praktische zin), steeds verder op tactisch en operationeel niveau ingevuld kan worden.

De omgevingsvisie van de gemeente Groningen 'Levende Ruimte' beschrijft een stevige ambitie om participatiebeleid vorm te geven:

"De gemeenschap van Groningen is een krachtige gemeenschap. Die kracht zit in de haarvaten van onze stedelijke samenleving. Iedereen in Groningen heeft er veel profijt van als de kracht van de gemeenschap leidt

tot mooie resultaten in de publieke ruimte." ... "De opdracht aan de gemeente is om de kracht van de gemeenschap zo goed mogelijk te laten ontplooiën. Daar waar het kan en lukt, staat de gemeenschap dus zelf aan het roer. Dat is voor de gemeenschappelijke overheid niet altijd gemakkelijk of natuurlijk. De gemeente komt uit een traditie van 'zorgen voor' en 'zorgen dat': Dat wordt steeds meer 'gezamenlijk zorgen voor', of zelfs 'niet mee bemoeien want de gemeenschap zorgt ervoor."

Wij sluiten in onze participatiestrategie aan op die ambitie om de gemeenschap ook zelf aan het roer te zetten. Wij geloven in de kracht van buurt, gebruikers en stad om

Niemeyer te ontwikkelen tot een krachtige ontmoetingsplek. Wij zijn ons ervan bewust dat er - ondanks deze vrije aanpak - er ook kaders zijn waar we in de uitwerking rekening mee houden en dat we in dezelfde uitwerking ook moeten vastleggen wie en op welke manier besluiten kan nemen. MWPO trekt hierin samen op met de gemeente Groningen.



Niemeyer. Open.

"Om zo'n concept tot een succes te maken, is het belangrijk om samen die palen in de grond te slaan en echt betrokken te zijn."

Steven Buurma - Voys

Strategie

In onze strategie zetten we participatie niet enkel in om draagvlak te creëren (de traditionele insteek), maar werken we door middel van participatie ook aan andere doelen: het bouwen aan community en het vergroten van eigenaarschap door gebruikers en de omgeving.

De strategie gaat uit van 3 fases:

Fase 1: Planvorming - Community building - Tijdelijkheid benutten

Fase 2: Uitvoering - Eigenaarschap - Van de buurt en de gebruikers

Fase 3: Exploitatie - Continuïteit in draagvlak - Niemeyer wordt en blijft een plek van de Stad en door de Stad gedragen.

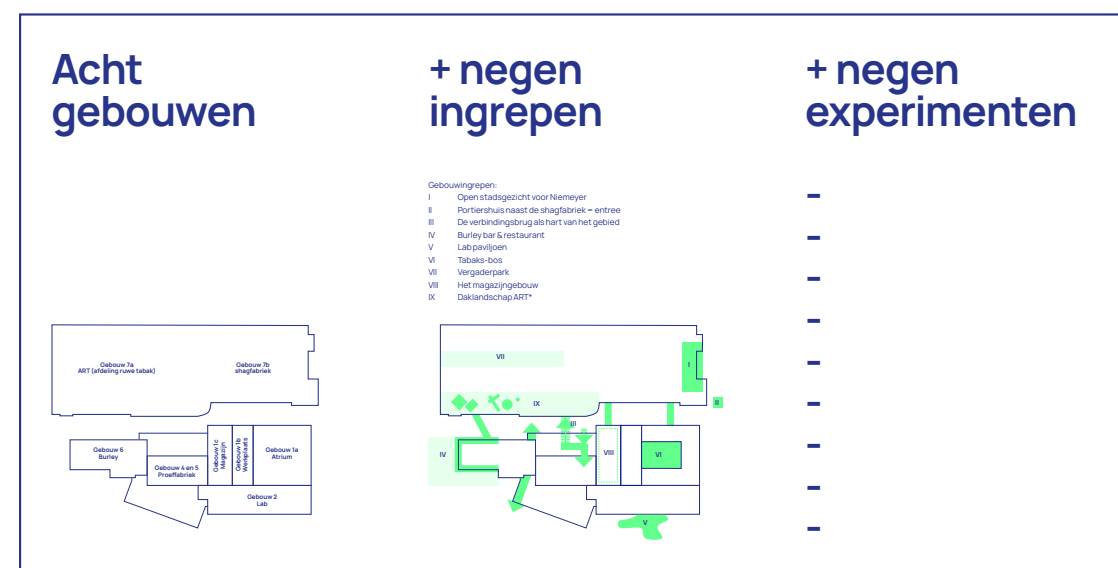
De uiteindelijke aanpak bepalen we aan de hand van verschillende invalshoeken:

1. Mate van invloed: weinig tot maximaal;
2. Schaalniveau: buurt, gebruikers, stad;

3. Fase van het project: planvorming, uitvoering, exploitatie;
4. Locaties binnen het gebied: spoorpark, industriestraat, buurtstraat, gebouwen, parkeerplaats;
5. Adaptieve aanpak: Proberen/ experimenteren, leren/reflecteren, borgen/ behouden;
6. Tijd: Vanaf morgen tot over 40 jaar.

Deze participatiestrategie zetten we om in een plan van aanpak, steeds met de horizon van één jaar, waardoor we aansluiten bij de fase waarin we actief zijn en we de kaders goed kunnen bepalen. De strategie vormt daarboven de paraplu en is onze houvast.

Zodra we de participatiestrategie uitwerken, maken we voor elke fase een uitgebreide stakeholdersanalyse die past bij de participatie- en communicatiestrategie van de gemeente Groningen.



Figuur 2: Illustratie aanpak fase 1

Fase 1: Planvorming Community building

Vaak begint participatie pas als plannen duidelijker omliggend zijn. Onze strategie voor participatie begint eerder: we starten – bij wijze van spreken – morgen. Met het lanceren van de website www.niemeyernieuws.nl zijn wij reeds gestart met informatie aanbieden én ophalen middels een enquête. Ook zijn wij al in gesprek geweest met de omliggende Wijkraden.

De focus ligt in deze fase verder op community-building. Dat doen we 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. In deze fase praten we over verlangens: wat moet en kan Niemeyer voor plek zijn? Zo werken we toekomstgericht en zijn we beter bestand tegen weerstand. We kunnen dingen uitproberen en nog eenvoudig bijstellen. Soms starten zo ideeën als iets

tijdelijks en wordt worden ze later definitief.

Dit kan niet overal op het Niemeyer-terrein, in verband met bouwstromen en veiligheid, maar op bepaalde plekken wél. We werken in deze fase aan tastbare resultaten, waardoor we bouwen aan vertrouwen. Daarbij hebben we aandacht voor het verhaal van Niemeyer en de betekenis van de plek voor de stad.

In deze fase kunnen initiatieven bestaan uit:

- 1. Tastbare, ruimtelijke initiatieven:** we ontwikkelen delen van het gebied gefaseerd, vooruitlopend op 1 van de 8 of 9 ingrepen. Afhankelijk van de praktische kaders kan dit in eenmalige pop-up varianten of voor langere tijd. Routing lijkt een mogelijk passend thema in bijvoorbeeld het Spoorpark of de Buurtstraat.
 - Denk aan: elke maand halen we 1 parkeerplek weg en plaatsen we 1 plantenbak
 - Denk aan: we activeren het Spoorpark stap voor stap door programma's toe te voegen

2. Inhoudelijke initiatieven: we stellen (delen) van de gebouwen en het terrein open voor de stad voor een (tijdelijke) invulling. Zolang het idee maar bijdraagt aan het concept 'Digitale transformatie', veilig is en niemand uitsluit, en de realisatie niet in de weg zit. Vervolgens kijken we wat er gebeurt. Door dit allemaal op dezelfde plek te doen, bouwen we aan een magneet en aan de community die we zoeken.

- Denk aan: Minecraft jongerenfestival, VR belevingsroutes, tijdelijke digitale installaties, etc.

3. Beleving van de plek: we delen Niemeyer met de stad. Het is een belangrijke plek voor de stad geweest, maar was altijd een afgesloten terrein. We bieden in deze fase een kijkje achter de poort.

- Denk aan: een fietstocht over het terrein, een buurt-BBQ, rondleidingen door buurtbewoners die gewerkt hebben op deze plek of een tentoonstelling over de geschiedenis.

“De locatie Niemeyer biedt een mogelijkheid om de wereld nog eens te laten zien dat het ook vandaag de dag niet ontbreekt aan visie en lef en dat in Groningen oplossingen worden bedacht en uitgevoerd die de wereld verder brengen.”

Klaas Holtman

Fase 2: Uitvoering Bouwen aan eigenaarschap

In de tweede fase zetten we in op het bouwen aan eigenaarschap. Niemeyer moet een plek van de buurt, gebruikers én de stad worden. Daarvoor is het nodig om naast de usual suspects op zoek te gaan naar de 'andere' stem. Bewoners of gebruikers die we normaal gesproken niet snel horen of die zich niet uitgenodigd voelen om bij te dragen. Daarbij is het wel van belang dat goed afgebakend wordt waarover we buurt en stad mee laten denken: programma, ruimte, bepaalde plekken? Belangrijk vertrekpunt van onze strategie is dat we niet alleen willen ophalen, maar ook brengen. Wat kan de ontwikkeling ruimtelijk en sociaal brengen naar de omliggende buurt, bewoners, etc.? Op elke locatie is daarbij een andere doelgroep in de lead:

- Industriestraat – gebruikers
- Spoorpark – stad
- Buurtstraat – buurt

Onze strategie vertrekt vanuit drie doelgroepen:

- 1. De buurt:** direct omwonenden zijn emotioneel betrokken bij de ontwikkeling die bij Niemeyer gaat plaatsvinden. We zoeken naar een manier waarop ze ook zakelijk betrokken kunnen worden. We vertalen dit naar een wederkerigheid. We zetten niet alleen in op 'ophalen', maar ook op activeren en mobiliseren.
- 2. De gebruikers:** de huurders hebben een zakelijke betrokkenheid en sluiten een contract met MWPO als verhuurende partij. Om eigenaarschap te vergroten, zoeken we naar emotionele betrokkenheid van de gebruikers bij het concept en de programmering.
- 3. De stad:** hierbij gaat het om de bekenden, de stadjes die graag meedenken weten hoe ze dat kunnen doen, maar zeker ook om de onbekenden. Die laatste categorie zijn de stadjes die zich niet (als eerste) geroepen

voelen. Als we werken aan een plek voor dé stad, moeten we inzetten op beiden.

In deze fase kunnen initiatieven bestaan uit:

- 1. Buurt:** we zetten in op 'what's in it for me?' Dit kan een iets op korte termijn zijn (persoonlijk niveau) of op lange termijn (collectief). We starten het gesprek met vragen als "wat is een aanvulling op de buurt?" en "Wat heb je nodig om hier goed te wonen?" We hebben nu de kans iets toe te voegen. Hierdoor werken we vanuit verlangen.
- 2. Gebruikers:** we dagen de zakelijke huurders uit om bij te dragen aan het concept, door bijvoorbeeld het openstellen van hun ruimtes, het aanbieden van vrijwilligerswerk of andere initiatieven.
- 3. Stad:** we benutten zoveel mogelijk de plek zelf om daar te programmeren, samen te werken en uit te nodigen. De mensen die de weg kennen, komen daar naar toe. We

zetten ons daarnaast in om mensen aan tafel te krijgen die we normaal niet horen en sluiten aan bij de beweging binnen de gemeente Groningen van democratische vernieuwing. We geven een stem aan de stadjes die zich niet als eerste geroepen voelen. Zo stellen we ons voor om een loting te organiseren in het westelijk stadsdeel, zodat we een bewonerspanel samenstellen dat op ijkmomenten een advies geeft over Niemeyer vanuit de stad.

Fase 3: Exploitatie – bouwen aan draagvlak

Vaak is draagvlak belangrijk bij planontwikkeling en verdwijnt het daarna als thema. In onze strategie stellen we draagvlak blijvend centraal in de exploitatie. Hoe blijven bewoners uit buurt en stad betrokken? Hoe zien zij hun rol voor zich in de toekomst? Wat zouden ze graag willen? Het is daarom in onze ogen belangrijk te werken met bewegende kaders of bewegende plekken, juist óók in de exploitatie. Daardoor kan je blijven aansluiten bij waar de gebruikers, buurt en stad behoefte aan hebben.

Ideeën die daaraan bij kunnen dragen zijn:

1. Een Niemeyer start-up, fonds of wijkbedrijf;
 2. Het organiseren van vrijwilligerswerk door gebruikers voor en door de buurt. Hierdoor blijft de buurt verbonden en kan het volledige ecosysteem van het concept bijdragen. Dit kan ook een invulling zijn van de SROI verplichtingen bij bedrijven.
- Denk aan: computerles geven aan minder digitaal vaardige bewoners;
 - Denk aan: haal- en brengservice voor wie geen vervoersmiddel heeft of slecht ter been is.



Fase X: (online) Documentaire

Vanwege het verhaal en de identiteit van de plek, en het unieke proces dat we gaan doorlopen, willen we graag onderzoeken of het mogelijk is een documentaire te (laten) maken over het hele proces. In alle openheid en in alle eerlijkheid. Maar we laten ook de complexiteit laten zien van het werken aan deze plek. Niemeyer Open: hoe geven we deze plek terug aan de stad, en hoe dragen we bij aan digitale transformatie?

- Vanuit de professionele kant, over inhoud, betrekken van bewoners, rechtvaardigheid, ambities, betaalbaarheid, etc.
- En aan de andere kant over hoe bewoners dergelijke ontwikkelingen ervaren. Wanneer stap je over je eigen belangen heen en sta je open voor ruimte voor belangen van andere/ de stad?

Theodorus Niemeyerstraat – woonsensemble

Bovenstaande participatiestrategie richt zich op de fabriekslocatie. Voor de Theodorus Niemeyerstraat werken we in onze strategie vanuit de volgende uitgangspunten:

1. het versterken van de betrokkenheid bij stadsontwikkeling onder de wijkbewoners;
2. het versterken van wederzijds vertrouwen tussen MWPO, gemeente en bewoners onderling;
3. het versterken van de sociale cohesie in de wijk.

Dit doen we door transparant te werken, samenwerkingsafspraken te maken met bewoners en met hen een duidelijke rolverdeling te bepalen. Heldere communicatie is hier cruciaal, op tijd en met regelmaat: we zeggen wat we doen, en we doen wat we zeggen. De stad is van de mensen: juist door hen mee te nemen in de planontwikkeling gaan ze dat ook zo ervaren. Zo creëren we

eigenaarschap en werken we aan wederzijds begrip voor de verschillende standpunten en lastige beslissingen. Hiervoor beschikken we over verschillende participatie-instrumenten: van een rijdende woonkamer laagdrempelig op locatie in gesprek te raken tot samen spreken over de invulling van het woonprogramma in 3D.

Procesmatig kan de strategie zowel integreren met de plannen voor de fabriekslocatie als een eigen traject doorlopen. Deze keuze maken we op basis van een nadere kennismaking met de buurt en de kennis die we tussentijds ophalen. We leggen dit vast in een communicatie- en participatieplan. Het vertrekpunt op dit moment is bouwen binnen bestemmingsplan. Mocht de situatie dusdanig veranderen dat een andere strategie gewenst is, gaan we hier tijdig over in gesprek met de gemeente.

Bijlage 1

Stroomschema

Niemeyer

1. Instroom	2. Identiteit match	3. Inhoudelijke match	4. Keten match	5. Locatie bepaling
→ Samenwerking MWPO & Campus Groningen in de gehele funnel voor het volledige fabrieksterrein →				
Bundeling en afstemming over de instroom van nieuwe bedrijvigheid met een vestigingswens op de Campus.	Past het initiatief bij de identiteit van de Campus? Denk aan de verbinding met de kennisinstellingen. Is het gericht op samenwerking? Focus op innovativiteit of is het initiatief waardevergroterend?	Is er een inhoudelijke match op gebied van digitale transformatie? (Of) is er sprake van een versterkende match?	Een sterke wens, maar geen vereiste is de check of het bedrijf / initiatief aansluit bij de inhoudelijke ketens die ontstaan in de regio. Kortom; liggen hier kansen, is het regio versterkend?	Dan is de match er. Past het initiatief binnen onze stedenbouwkundige visies op de locaties? Hoe kunnen we dit voor de Campus interessante bedrijf of initiatief zo goed mogelijk bedienen
Instroom via: <ul style="list-style-type: none"> • Wishlist en actieve benadering • Via community en bestaand netwerk • Via partners en kennisinstellingen 	Randvoorwaarden: <ul style="list-style-type: none"> • Kennisintensief • Open innovatie/ inspiratie • Netwerk versterkend Uitsluitingsgronden: <ul style="list-style-type: none"> • Internationale sanctielijsten 	Match huurders (must have) <ul style="list-style-type: none"> • Digitale transformatie En / of: <ul style="list-style-type: none"> • Community ondersteunend • Vergroten aantrekkingskracht voor Niemeyer locatie 	Nice to have: <ul style="list-style-type: none"> • Ecosysteem/ regio/ keten versterkend 	Vestiging: <ul style="list-style-type: none"> • (Waar) past het binnen Niemeyer? • Past het beter op andere campus locaties of locaties van MWPO?
→ Data, monitoring en rapportages op basis van de gehele funnel voor alle campussen en het volledige fabrieksterrein →				

Golden rules:

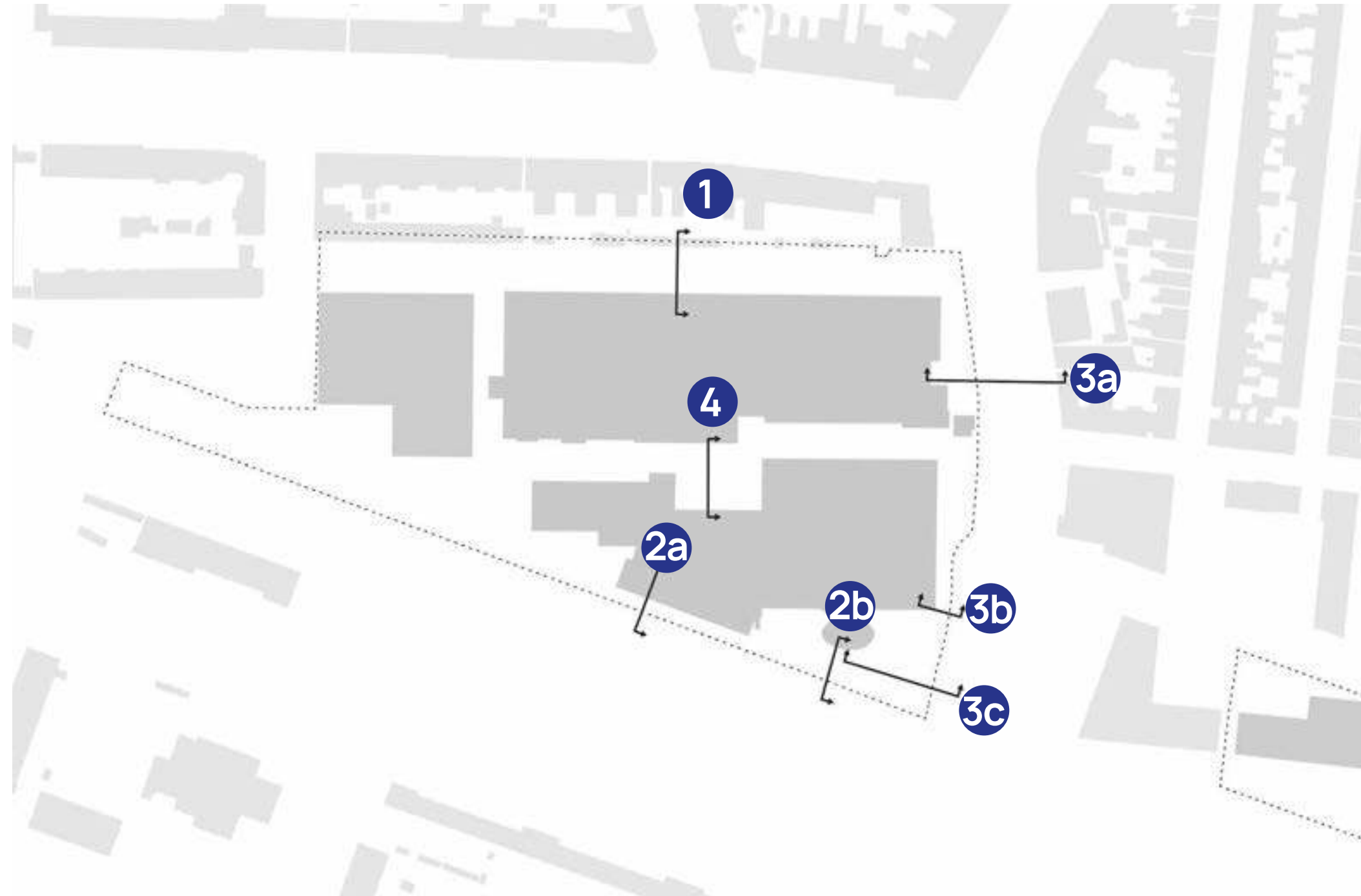
1. We zetten ons in voor een openbaar, inspirerend, samenhangend en herkenbaar fabrieksterrein.
2. We beschouwen de Niemeyerfabriek als campus en zijn in verbinding met de regio en andere campussen
3. We hanteren een mix van cultuur, creativiteit en innovatie, in samenhang met het overkoepelende thema: digitale transformatie
4. Alle huurders worden getoetst op basis van het stroomschema
 - Inhoudelijke match & Community ondersteunend (minimaal 90%)
 - Community vreemd (maximaal 10%)
5. Voor alle leden van de community / huurders gelden de principes van halen én brengen
6. We stimuleren verbinding door open en gedeelde faciliteiten voor bedrijven in alle levensfasen
7. We verwachten dat huurders naar rato bijdragen aan gedeelde faciliteiten
8. Er moet een gezonde mix van bedrijven in elke levensfase zijn:
 - geen dominante (groep) huurders, bedrijven niet groter dan 8.000m2
 - er is 4.000m2 aan faciliteiten beschikbaar voor community/ starters/ startups/ jonge bedrijven

Bijlage 2

Profielen landschap

Profielen

Drie lineaire structuren (Buurtstraat, Industriestraat en Spoorpark) verbinden het gebied met de omgeving in oost-west richting. Voor de ruimtelijke inpassing van het spoorpark, parkeren, fietsverbindingen, etc. zijn op een aantal plekken profielen onderzocht.



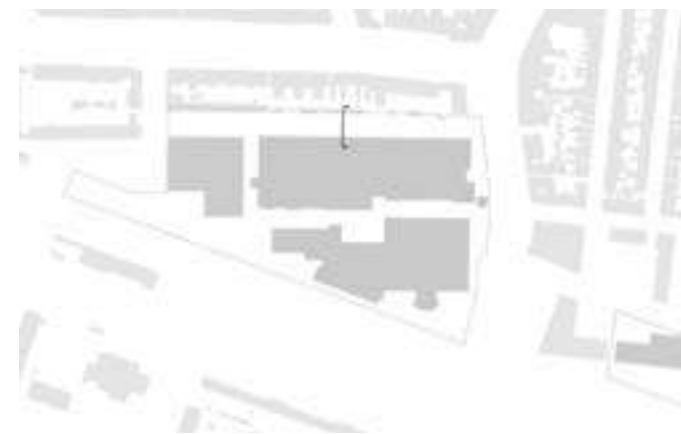
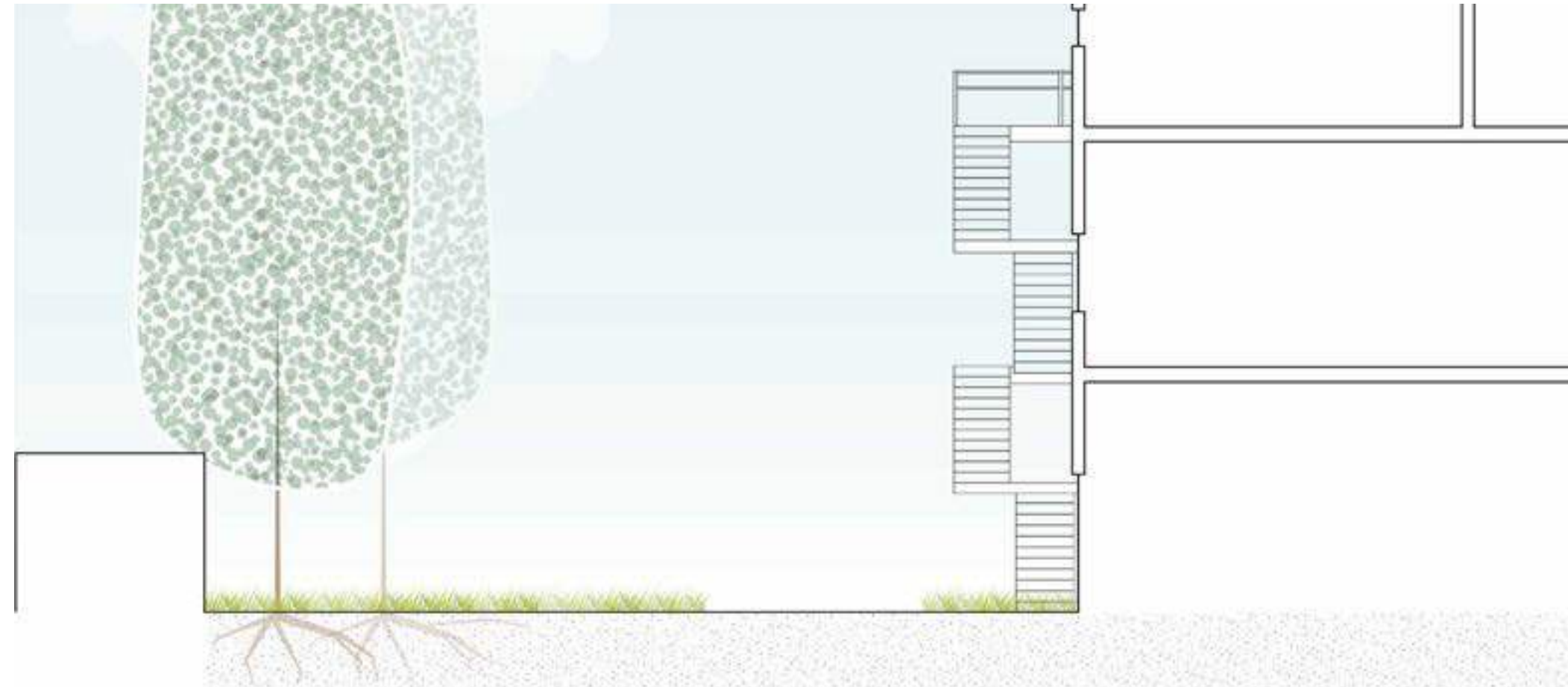
1. Buurtstraat

Huidige buurtstraat op het Niemeyer terrein met bestaande bomen. Er is een sterke (zicht)relatie met de Paterswoldseweg, Kleine Badstraat en stationsomgeving zijn beleefbaar.



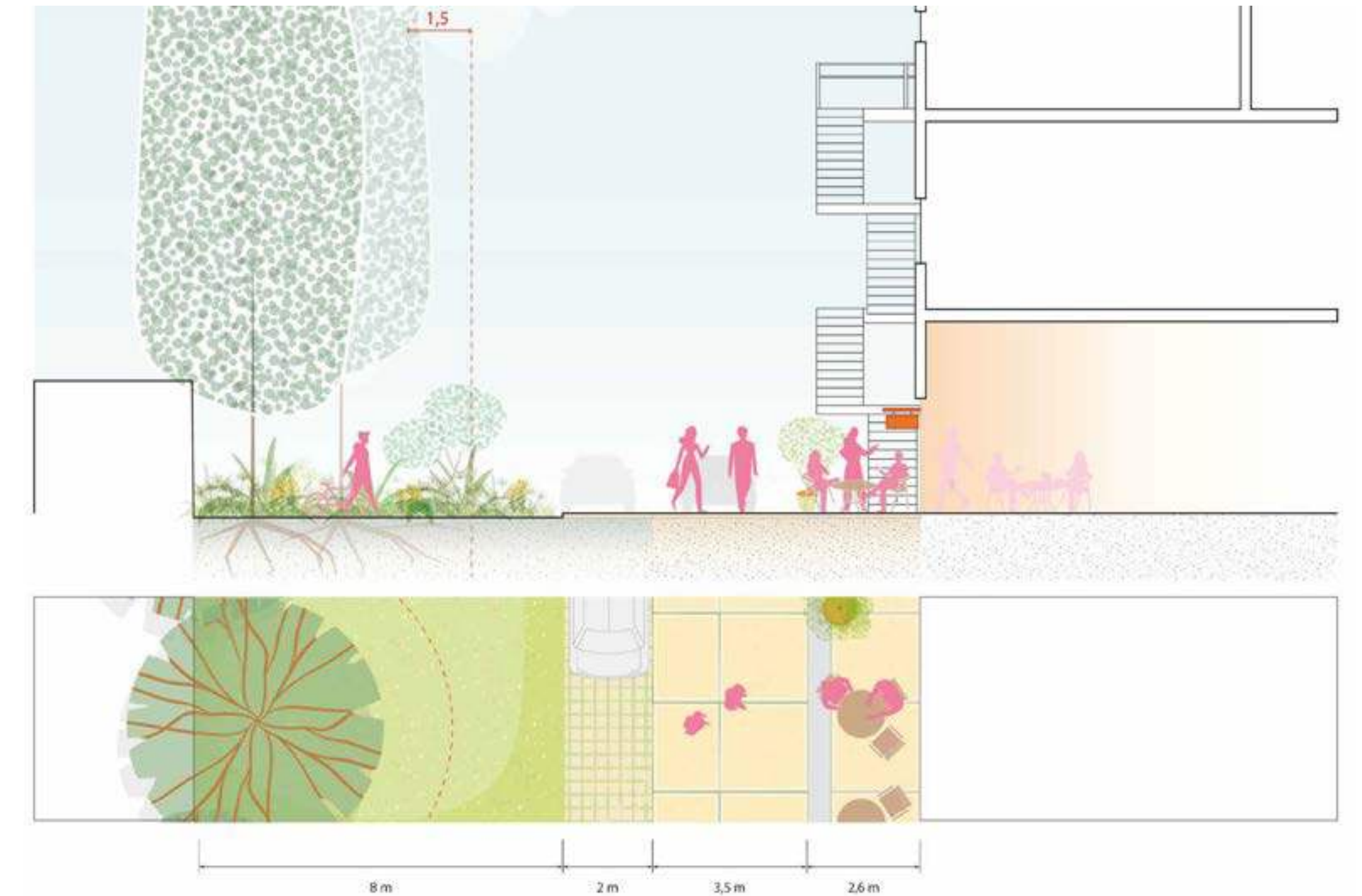
1. Buurtstraat

Doorsnede van de bestaande situatie. Voor behoud van de bestaande bomen is gerekend met een ruimte van 1,5m rondom de boomkroonprojectie. Hergebruik van de bestaande verharding versterkt het industriële karakter van het gebied.



1. Buurtstraat

Maximaal behoud van bestaande bomen aan de noordkant van het straatprofiel. Aan de zuidkant is ruimte voor een informele straat met plek voor langsparkeren en een overgangszone met verblijfsplekken passend bij het programma in de plint.

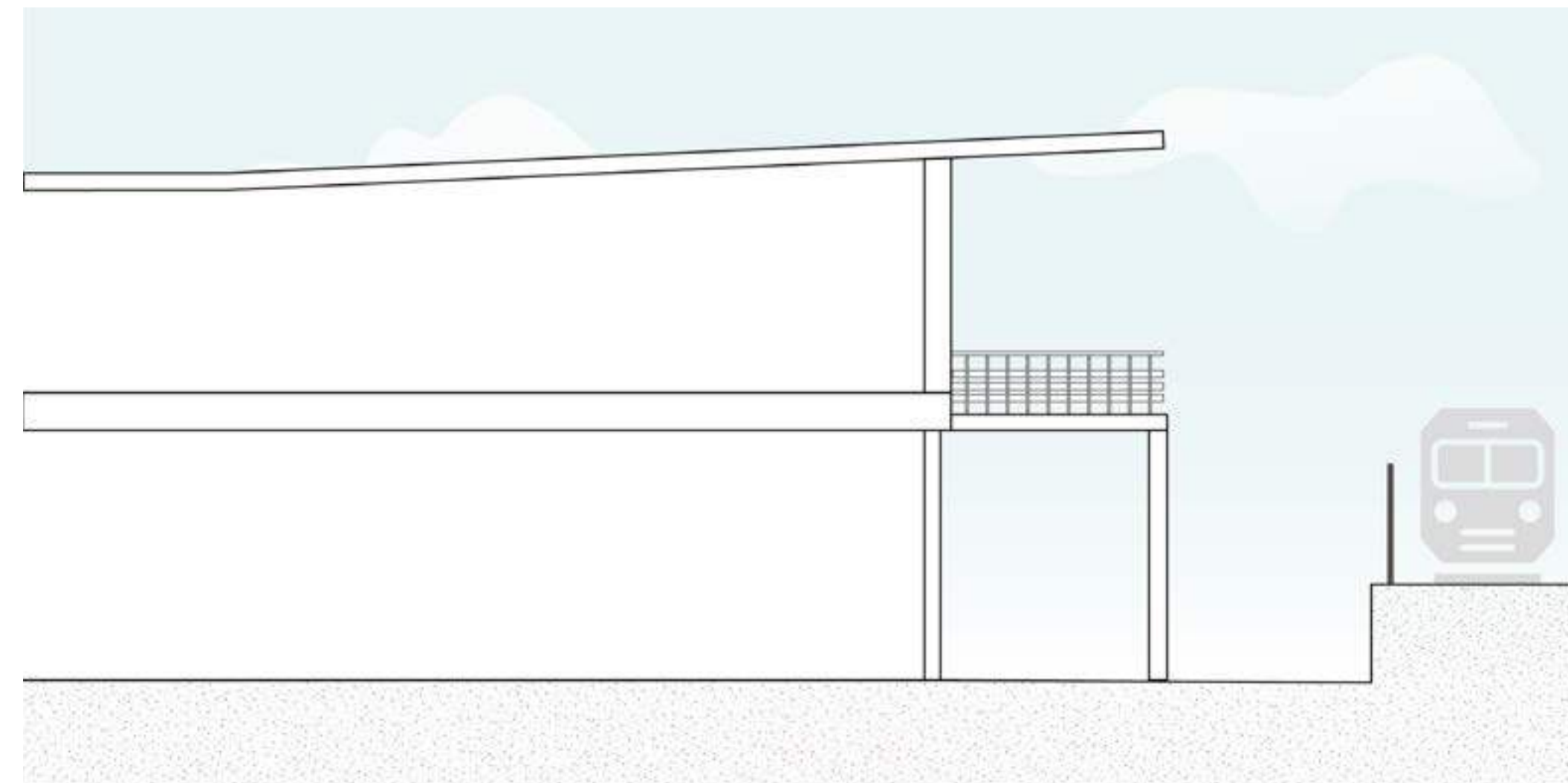


2a. Spoorpark



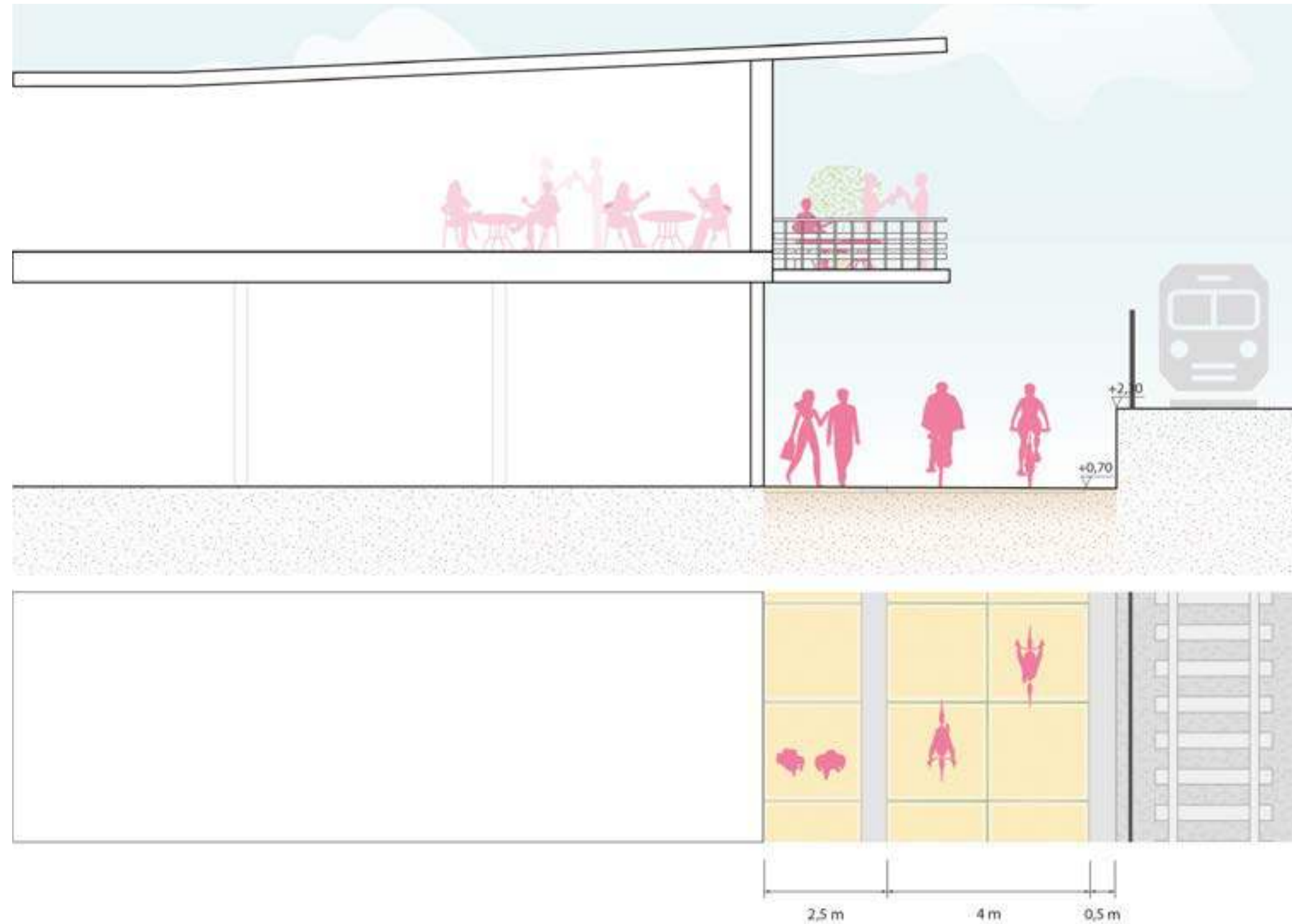
2a. Spoorpark

Doorsnede van de bestaande situatie tussen het spoor en het Niemeyer-complex. Op deze plek is de ruimte op zijn smalst (7m). De resterende ruimte naast het spoor heeft de potentie om te transformeren naar een groene stedelijke parkruimte.



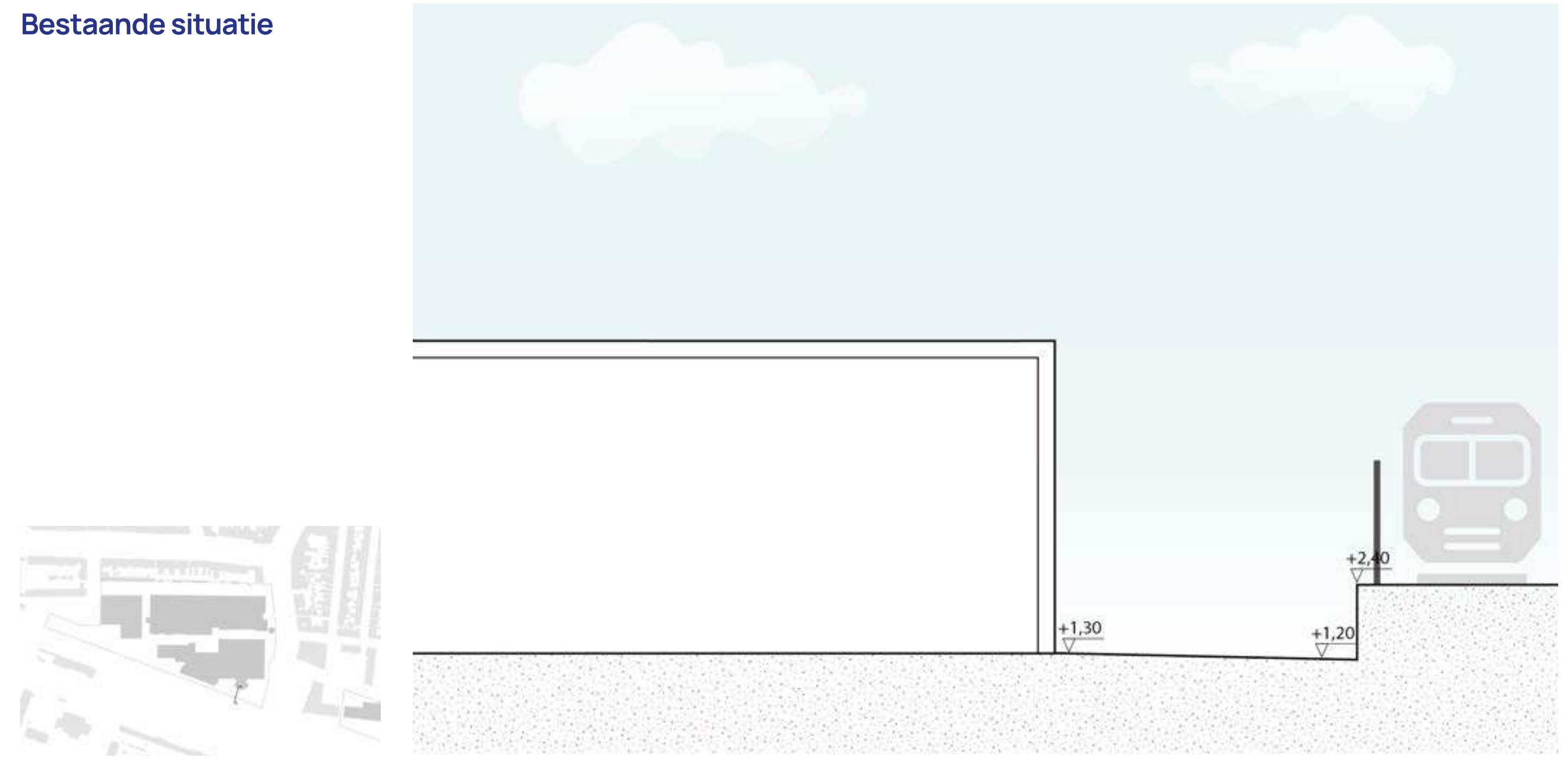
2a. Spoorpark

Het smalste stuk Spoorpark is 7m breed. Door 'het spatscherm' te verwijderen ontstaat er een volledig vrij profiel waar een tweerichtingfietspad van 4m en een schrikstrook van 0.5m passen. Voor de voetganger blijft een ruimte van 2.5m over.



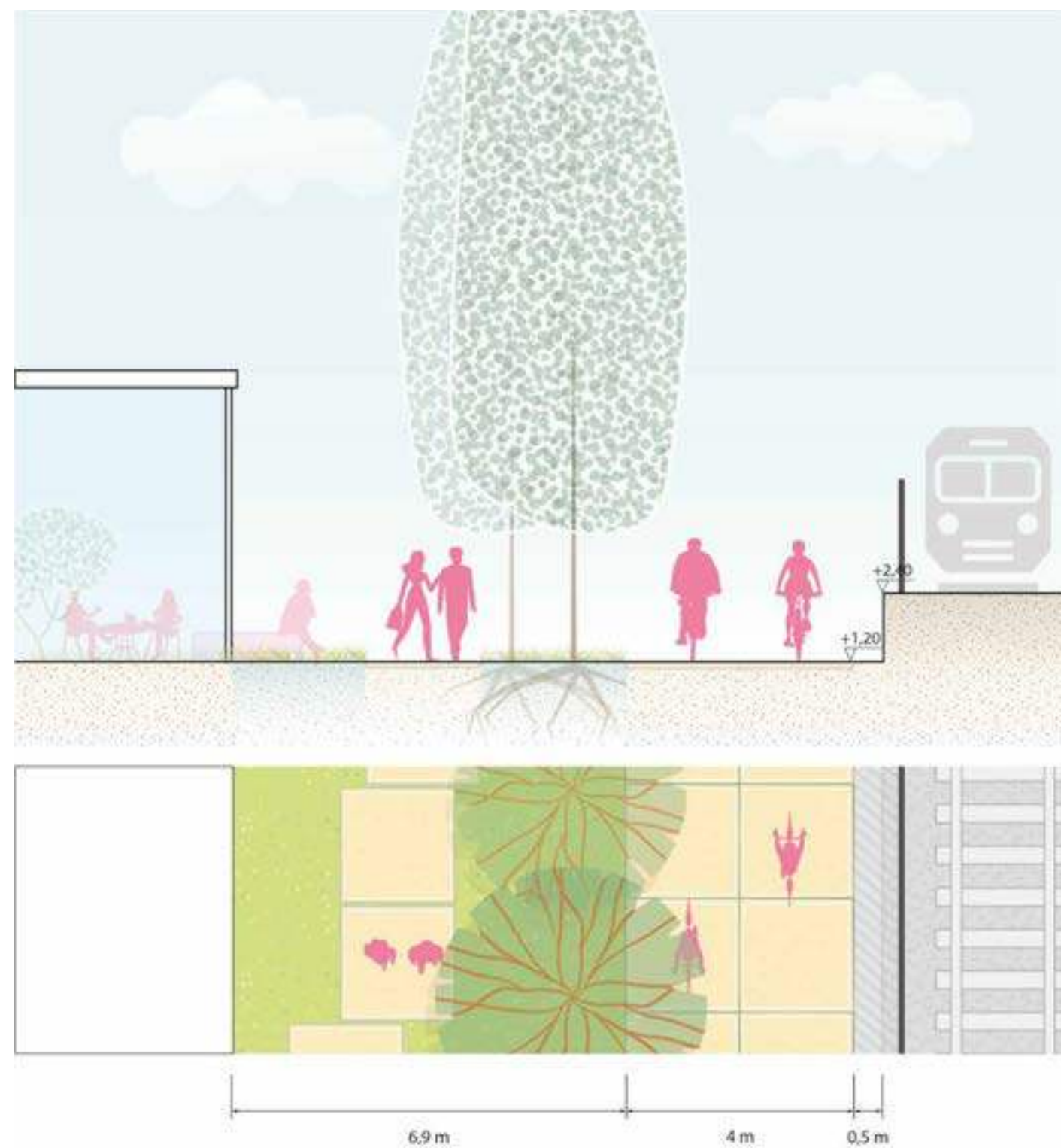
2b. Spoorpark

Bestaande situatie



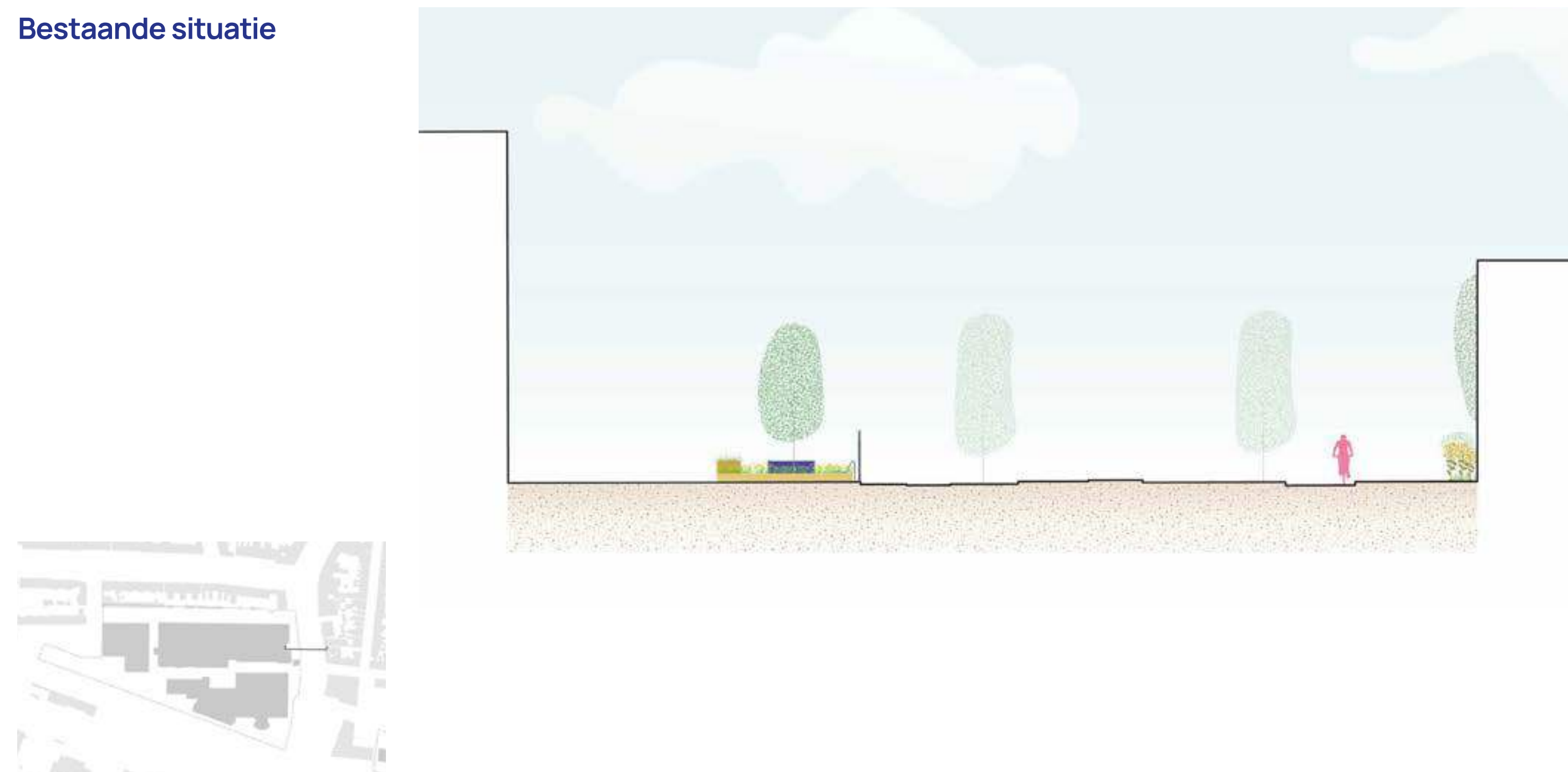
2b. Spoorpark

Voorstel



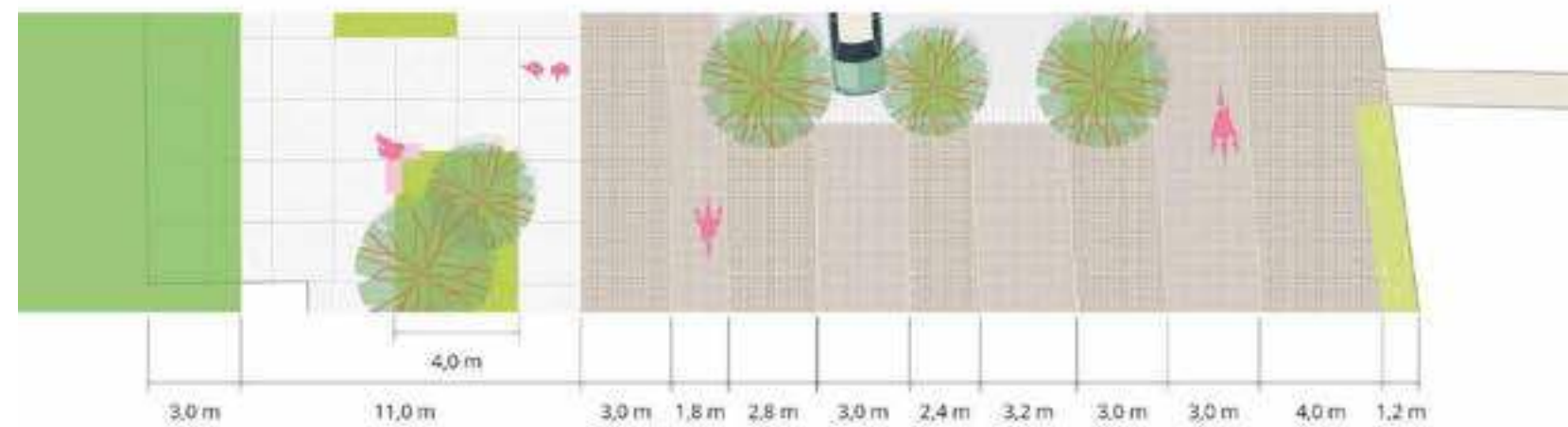
3a. Paterswoldseweg

Bestaande situatie



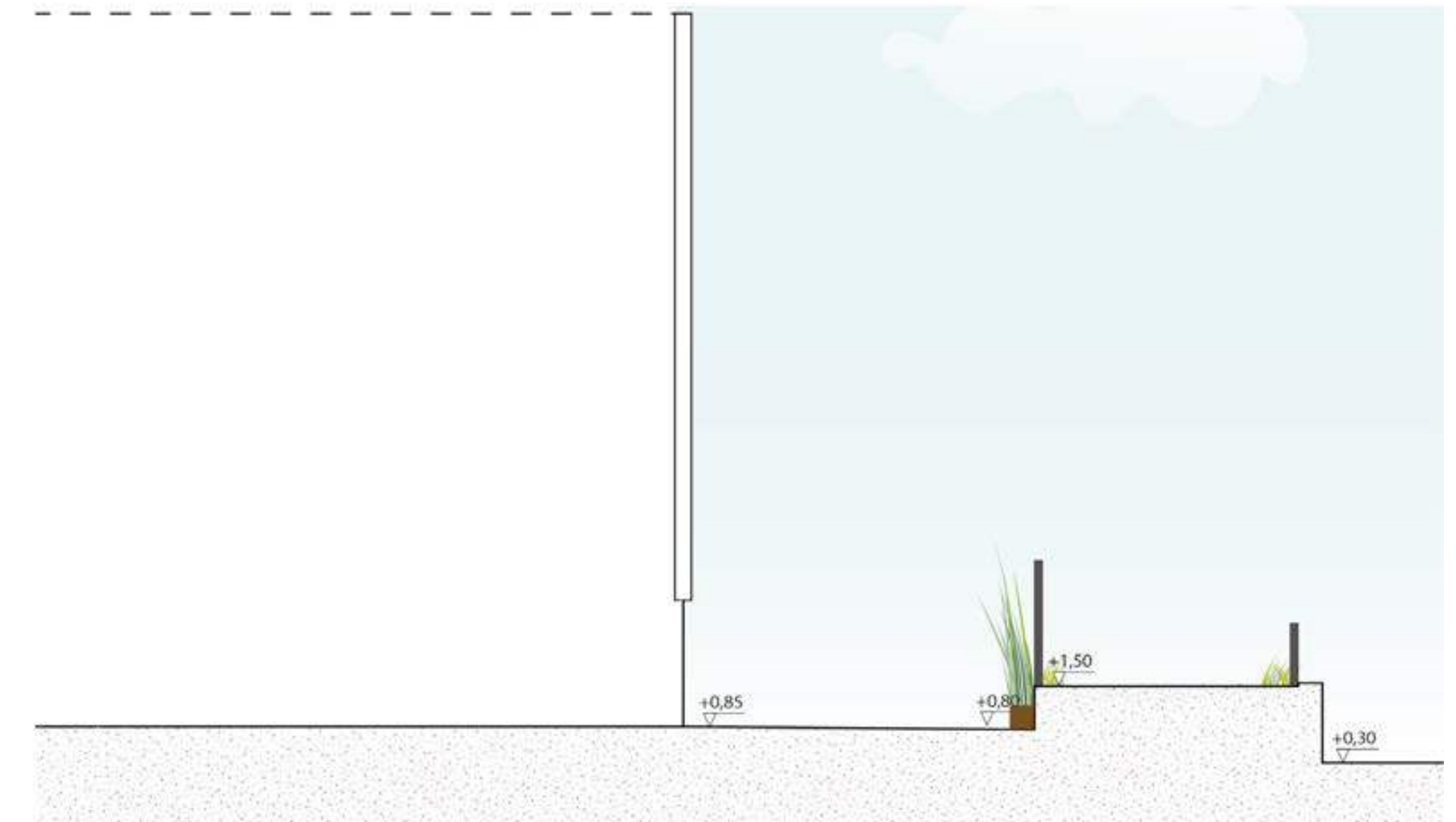
3a. Paterswoldseweg

Voorstel



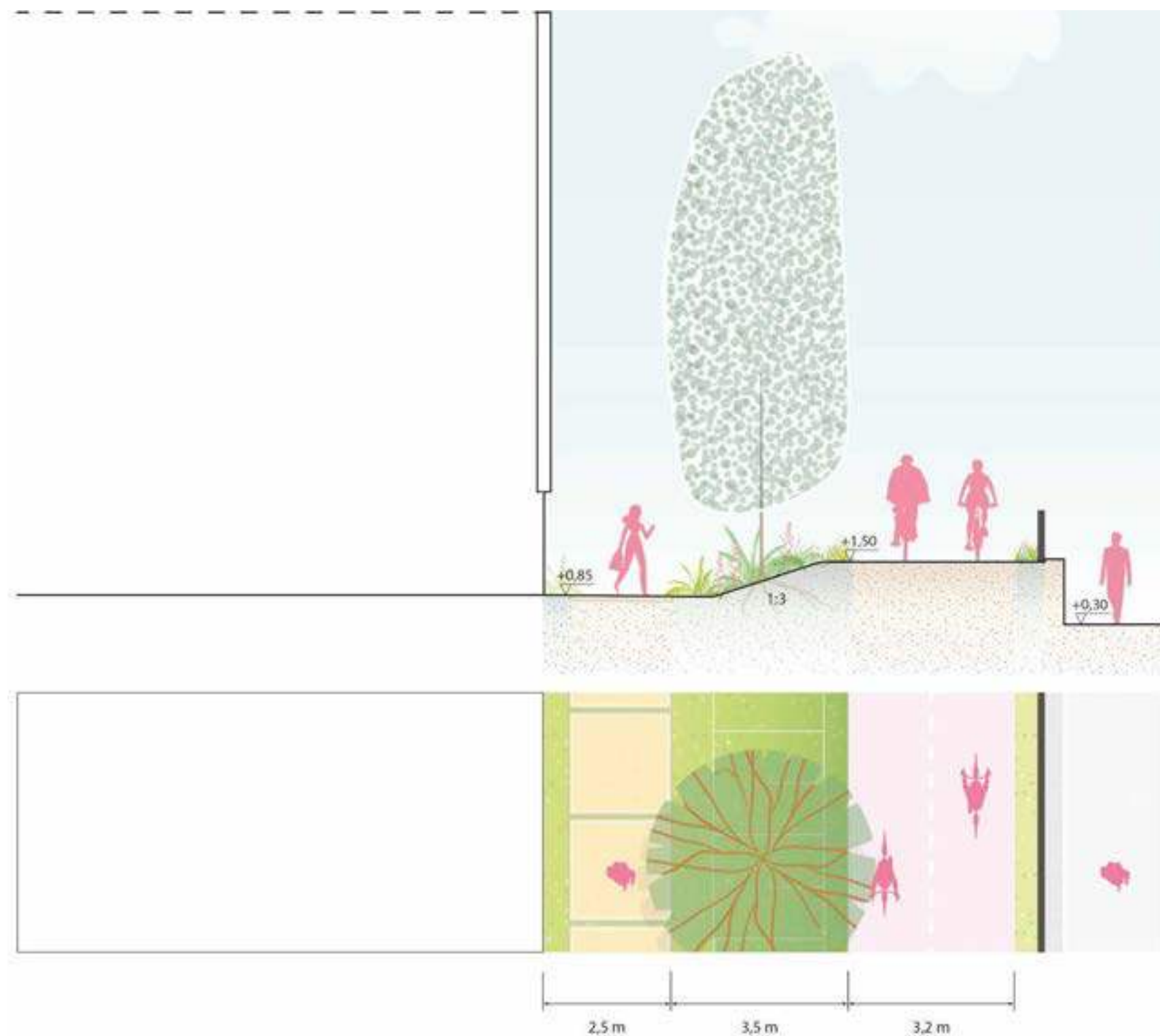
3b. Paterswoldseweg

Bestaande situatie



3b. Paterswoldseweg

Voorstel



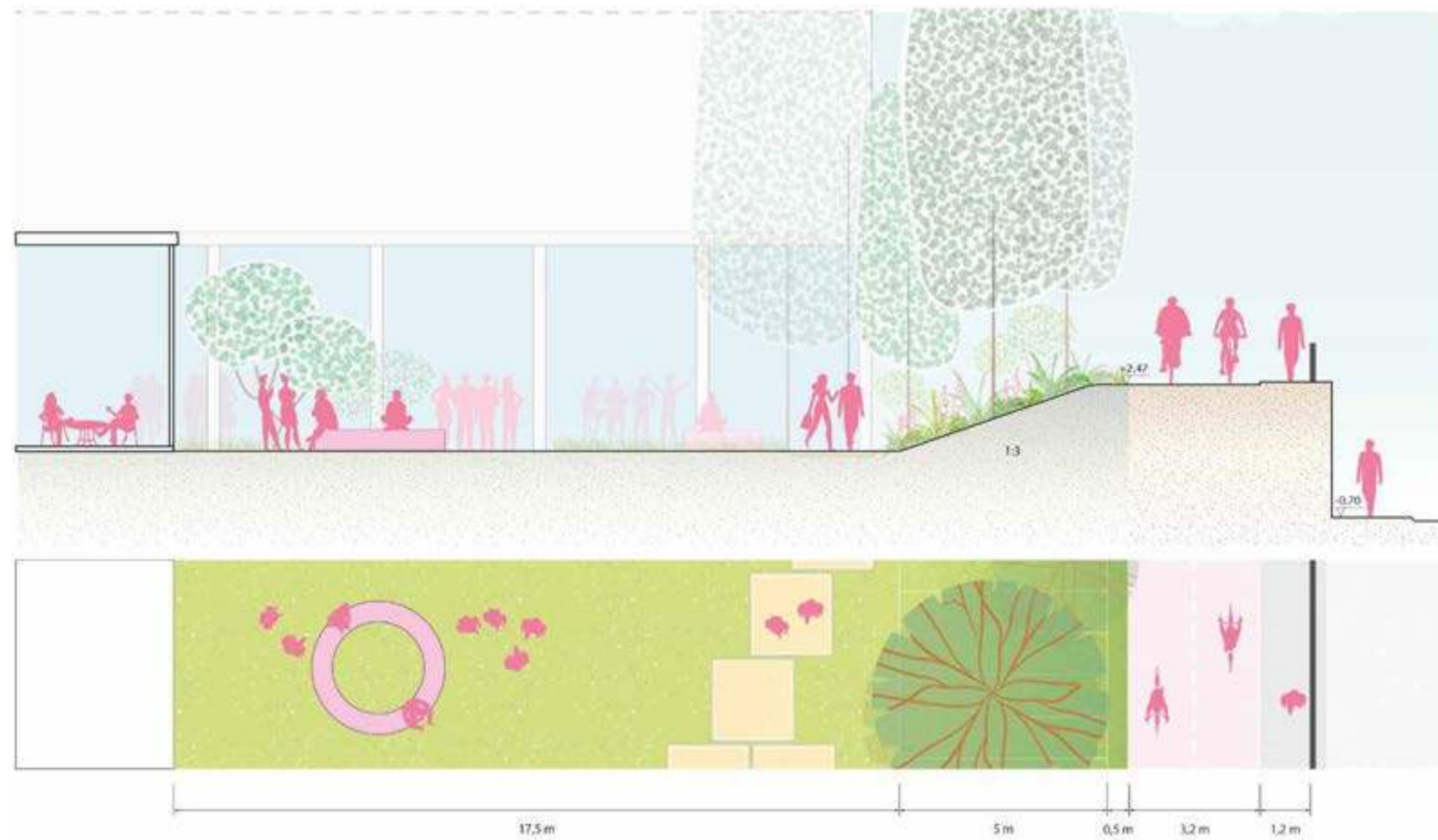
3c. Paterswoldseweg

Bestaande situatie



3c. Paterswoldseweg

Voorstel



Bijlage 3

Uitgangspunten

Cultuurhistorie

Op hoofdlijnen

1. Het complex Niemeyer is van wezenlijk belang voor de identiteit en herkenbaarheid van Groningen. Behoud en versterk daarom de herkenbaarheid en beleefbaarheid van het complex.
 - Behoud de karakteristieke, vooroorlogse bouwdelen én de kantine als onderdeel van de naoorlogse periode.
 - Het heeft de voorkeur om bij herbestemming deels te kiezen voor publieke functies zodat het gebouw voor een breed publiek toegankelijk en beleefbaar is.
2. Breng de erfgoedwaarde van het complex nader in beeld. Maak een Cultuurhistorische analyse van het gebouw waarmee zowel de buitenkant, de binnenkant én het verhaal van het complex worden onderzocht. De ingrepen aan het karakteristieke deel van het gebouw en de storytelling van de erfgoedwaarde zullen nadere uitwerking behoeven. De initiatiefnemer zal met de gemeente samenwerken om tot een voor beide partijen passend uitvoeringsplan te komen.
3. Ontwerp met de bestaande gebouwen als uitgangspunt en benut hiervoor de cultuurhistorische analyse. Herstel waar mogelijk de karakteristieke zodat het gebouw weer meer in zijn kracht komt te staan en de historische gelaagdheid beter afleesbaar is.
4. Onderzoek of de oorspronkelijke gevels langs de Paterswoldseweg, die nu bedekt zijn met witte beplating, in de oorspronkelijke staat hersteld kunnen worden.
5. Sloop van de eenlaagse bouwdelen aan de spoorzijde is voorstelbaar mits de vrijgekomen ruimte passend wordt heringericht en bijdraagt aan de beleefbaarheid van het hoofdvolume.
6. Gebruik de fabriek en het verhaal van de tabaksindustrie in Groningen als thema in de herontwikkeling van het gebied. Vertel het verhaal van het industriële verleden en de ontwikkeling van de Stad aan de hand van het verhaal van Niemeyer.
7. Hecht de nieuwe ontwikkeling zorgvuldig aan op de kleinschalige bebouwing aan de Dorus Rijkersstraat. Een kwaliteitsslag in de aansluiting op de openbare ruimte is gewenst.
8. Doorloop hiervoor gezamenlijk (ontwikkelaar en gemeente) het volgende proces:

1. Cultuurhistorische analyse

2. Transformatiekaders cultuurhistorie formuleren

3. Stedenbouwkundig plan en ontwerp

1910

Tabaksfabriek Niemeyer vestigde zich aan de rand van de stad.



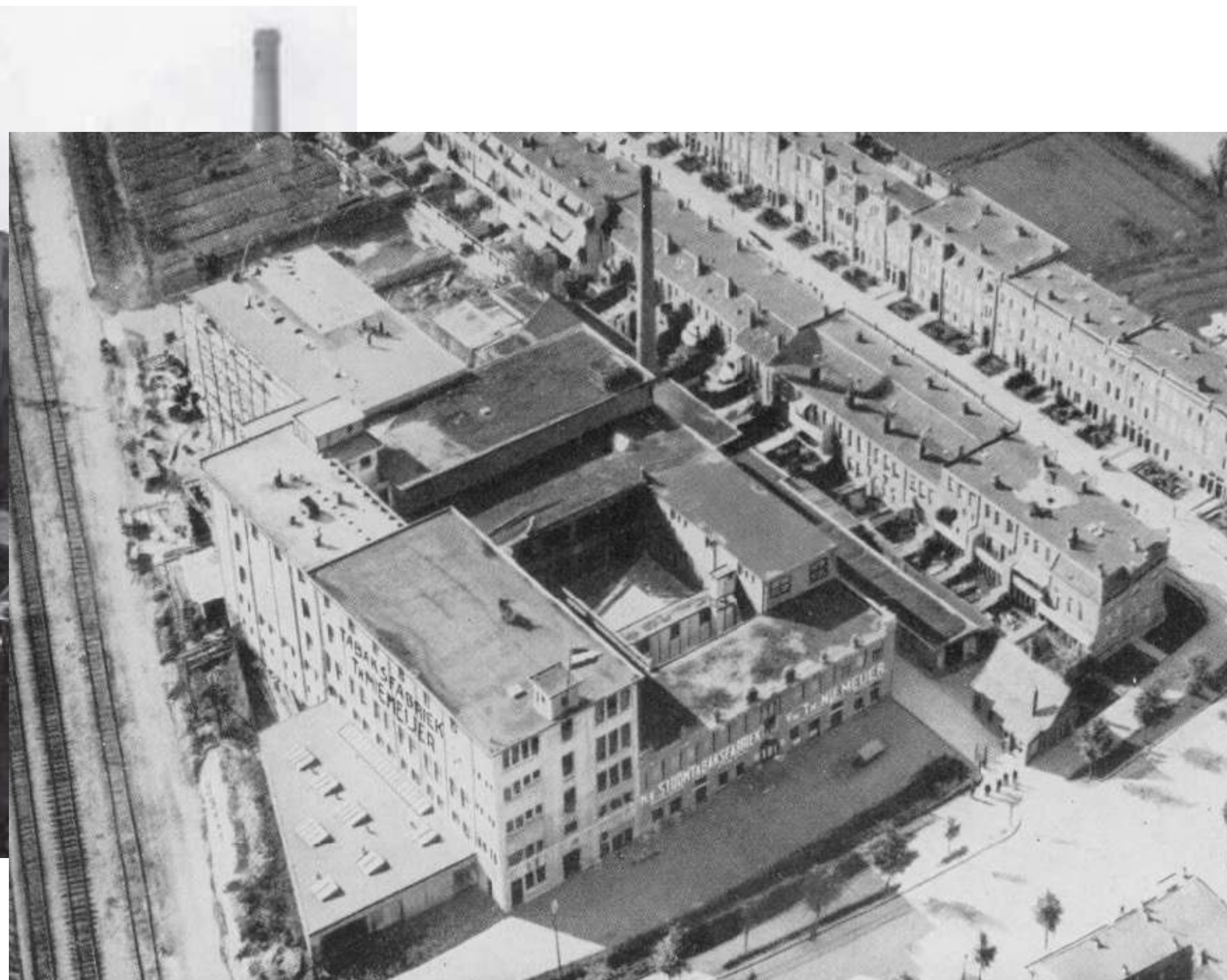
1905

Eerste fabrieksbebouwing
van Niemeyer aan de
Paterswoldseweg



1922

Tweede uitbreiding



1922

Tweede uitbreiding.
Rechts op de foto, de Piet
Heinstraat.

De binnenplaats is later bij
het gebouw getrokken en
nu niet meer aanwezig

1961

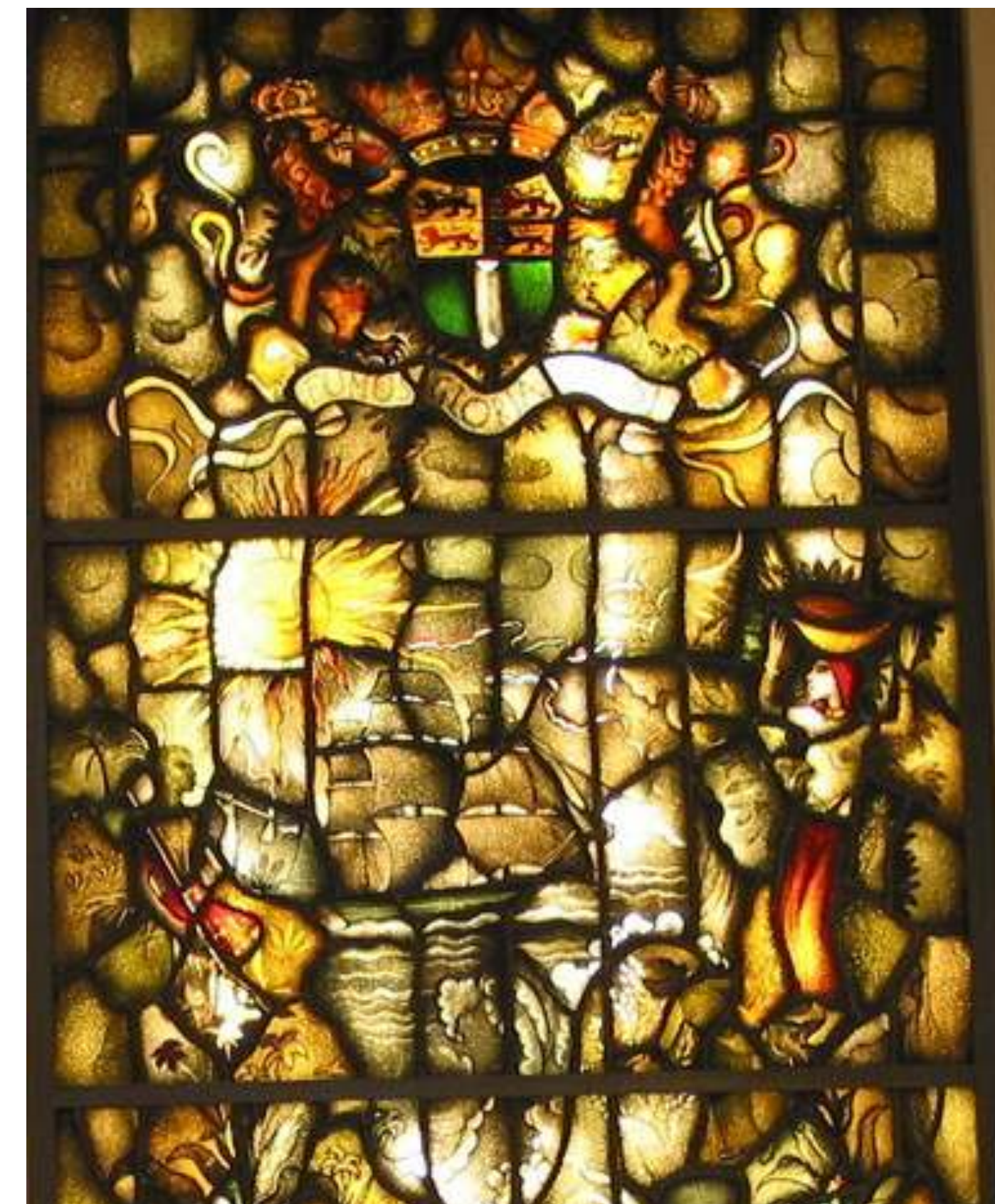
Het complex is nogmaals uitgebreid aan de achterzijde.



1948

Er was een uitgebreide kunstcollectie aanwezig in het complex.

Cadeau van werknemers Johan Dijkstra, De Ploeg
Het kunstwerk is bij de ontmanteling van de fabriek uit het pand verwijderd.





2022

De gevelindeling is, ondanks de bekleding met wit plaatmateriaal, niet gewijzigd.

Beleid: Het oranje deel van het Niemeyer-complex is aangewezen als 'karakteristiek gebouw' en is planologisch beschermd tegen sloop en verbouw.



Cultuurhistorie & gebiedsontwikkeling

- Identiteit & betekenis
- Herkenbaarheid en begrijpbaarheid
- Bouwstenen voor verblijfskwaliteit



MWPO

Studio1nedots

**CAMPUS
GRONINGEN**

felixx