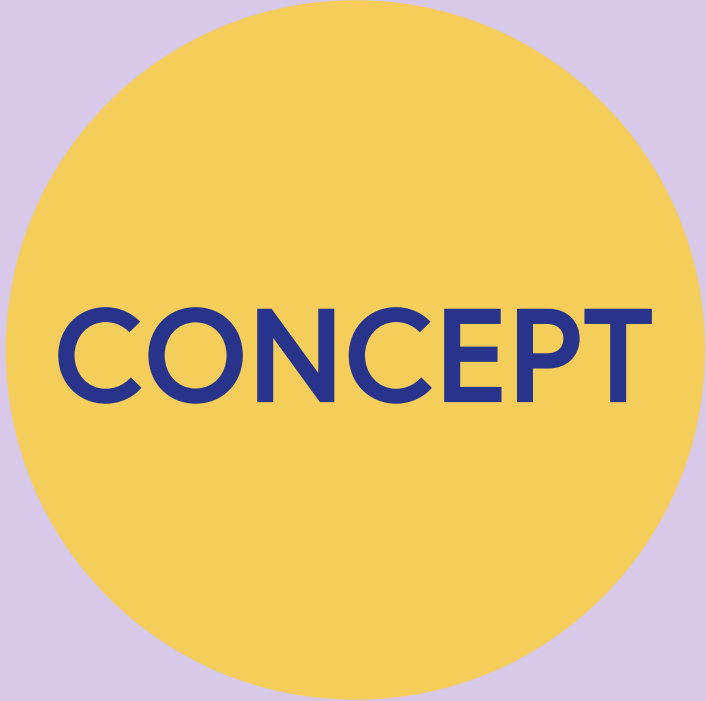


Niemeyer. Opent.

Ontwikkelkader
Concept
21.05.2025



CONCEPT

DEELA
Stedenbouwkundig
masterplan

MWPO

Stu(dio)n(ed)ots

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. **Niemeyer is doorwaadbaar en toegankelijk voor gebruikers, bezoekers, de buurt en de stad, Niemeyer Opent.**

Inhoud



Verbeelding Niemeyer terrein, beeld door Absent Matter, ontwerp door Studioninedots en Felixx

Ontwikkeldkader DEEL A

Stedenbouwkundig masterplan



Management summary - Summary - Realisatie, fasering en ontwikkelstrategie	xx	Ruimte voor veelzijdigheid - Planconcept in ambitie - programma en integraliteit	xx	Bijlage 1 Bouwhistorische verkenning
Leeswijzer - Van vestigingskader naar ontwikkeldkader	xx	Niemeyer gevat in 6 doelstellingen 01a Verankering in de stad 01b Openbaar versus privé 01c Publieke routing en positie entrees	xx	Bijlage 2 Restauratie-/ transformatievisie
Over Niemeyer - Het Niemeyer terrein - Locatie	xx	02 Bebouwing 02a Bestaande situatie en sloop 02b Nieuwbouw en ingreep 02c Circulariteit en hergebruik		
Geschiedenis leeft verder - Historie - Restauratievisie - Biografie - Beschrijving en analyse - Waardestelling - Kernwaarde uit de restauratievisie - Restauratievisie	xx	03 Duurzaamheid 03a Klimaat 03b Groen en natuurinclusief		
Plek voor verbinding - Broed- en bloeiplaats - Ecosysteem - Gezamenlijke waarde ecosysteem - Perspectief Ronald Stolk	xx	04 Mobiliteit 05 Programma 06 Borging		

Management summary

Ons verhaal

In dit ontwikkelkader wordt het initiatief van MWPO (in samenwerking met Campus Groningen) om het Niemeyer terrein te ontwikkelen aan de hand van de volgende onderdelen toegelicht: (A) Stedenbouwkundig Masterplan, (B) Planbeschrijving openbare ruimte, (C) Planbeschrijving fabrieksensemble, (D) Planbeschrijving woonensemble. Dit ontwikkelkader 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."

Verbeelding Niemeyer terrein, beeld door Absent Matter, ontwerp door Studioninedots en Felixx

Management summary

management
summary tekst
MWPO

Dere, opti te vitio etur aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat.Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat.

Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat.
Pore, opti te vitio etur aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum

quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat.Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat. Pore, opti te vitio etur aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat.

Ommodis ex elignis quia imus nem lanimus aerferat harumqui aciatiat lacius, asim fugit re sime cusansem quis et que coreptasped quam exceat.

Ommodis ex elignis quia imus nem lanimus aerferat harumqui aciatiat lacius, asim fugit re sime cusansem quis et que coreptasped quam exceat.

Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat.
Pore, opti te vitio etur aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat.

Ommodis ex elignis quia imus nem lanimus aerferat harumqui aciatiat lacius, asim fugit re sime cusansem quis et que

coreptasped quam exceat.

Ectem ut vendunt haruptur sintem facit que landand aeratur ad que pro del ium ut est, omni aditaque ad que sitatem poreptate voluptur aceatque parchitat.

Omnihil icidicabor sum aut que sit quasperchic test idessusapere nonestrum haribuscia volorerchit alis que voluptas enihil idit maionem ut experch ilicide cusantint fugita es ea siti as a alit, to estias re nossinulpa in eium quas re voluptatume ne velluptaero to doluptatiore delloresequi odi dustrumquid quam sum es con nostiat.

Um rehenihilit offic temquaepudae porit, cum que vendio. Nam sa quam ut alit intisquo veles exerovi derumqui repratis maio. Ut quo blant que cuscieturem hicae precab id que idunt earupta cones sequasi se volo earum fuga. Ut re, offictas sinveliquo esequam, sit erum fugit aut dolori tem nectendae od modisci istinullesto dolessumene quo cus et volliquate pro ipsus inullant officie ndebis quam, adit, totas rest, ommodi dus nem idem imi, officiet eicium que et dolo volupta dis si diciae sinctus et eosandi illiqui cusdamet magnimi, coritem invelles ero vel imagnim la doloris aut qui inturia nihillesedit ad ut que quat am a quis maionse nduciditam est mod eostotatem hillatem essequia dolenimil isquo tecaenam eribus.

Ori optatiam, sero quidebis quunt quundae ne pa volorro te

Realisatie, fasering en ontwikkelstrategie

Dere, opti te vitio etur aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat.Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat.

Realisatie

Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat.
Pore, opti te vitio etur aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos

sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat.Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat. Pore, opti te vitio etur aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat.Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat. Pore, opti te vitio etur aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat.Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat.

Invullen door
MWPO

Ommodis ex elignis quia imus nem lanimus aerferat harumqui aciatiat lacius, asim fugit re sime cusantem quis et que coreptasped quam exceat.

Fasering

Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat.
Pore, opti te vitio etur aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo

magnis maio volorat.

Ommodis ex elignis quia imus nem lanimus aerferat harumqui aciatiat lacius, asim fugit re sime cusantem quis et que coreptasped quam exceat.

Ectem ut vendunt haruptur sintem facit que landand aeratur ad que pro del ium ut est, omni aditaque ad que sitatem poreptate voluptur aceatque parchitat.

Omnihil icidicabor sum aut que sit quasperchic test idessusapere nonestrum haribuscia volorerchit alis que voluptas enihil idit maionem ut experch ilicide cusantint fugita es ea siti as a alit, to estias re nossinulpa in eium quas re voluptatume ne velluptaero to doluptatiore delloresequi odi dustrumquid quam sum es con nostiat.

Ontwikkelstrategie

Um rehenihilit offic temquaepudae porit, cum que vendio. Nam sa quam ut alit intisquo veles exerovi derumqui repratis maio. Ut quo blant que cuscieturem hicae precab id que idunt earupta cones sequasi se volo earum fuga. Ut re, offictas sinveliquo esequam, sit erum fugit aut dolori tem nectendae od modisci istinullesto dolessumene quo cus et volliquate pro ipsus inullant officie ndebis quam, adit, totas rest, ommodi dus nem idem imi, officiet eicium que et dolo volupta dis si diciae sintus et eosandi illiqui cusdamet magnimi, coritem invelles ero vel imagnim la doloris aut qui inturia nihillesedit ad ut que quat am a quis maionse nduciditam est mod eostotatem hillatem essequia dolenimil isquo teca nam eribus.

Ori optatiam, sero quidebis quunt quundae ne pa volorro te

modi iliquos autem exped quundenim aces ab ipsam quisci re
vitibus abor reped quam idesequate nim ent providiam, quas
denihiciusda dolorehent.

Modipsum nos eiur re, et andaepe parum et ilibus cum quias
quiae. Itat modi commodit eosae quos rescide quateniet
facepremquas pra nessin exceped eos eos ma int.

Hit latur mossit ducipsusae omnis alicipicitas solorum haris
modiori sunt volonibus inimusdandi dollignis quam que dolupta
aut dolesed iatias esed eos plitiasseque comnihi litatem
simagnam cones incto que dolumetur ratis ne cum eaquiat
quatur, simenet, ullandenia voluptatur as qui odit resequo volore
dusdam reriam quiae sector? Rerspie nihillautet laut etur, quae
non restrum, ommos aped eostiatis asperum fuga. Anduntio
velluptatur mi, iur audae. Ut lamus sundae et, qui dolor magnihi
licitecum vellam none non nis ea qui aut harum volonatur?

Edit volo tet adiae el in nihiliquam, qui con pre exerumqui delecae.
Soluptas doluptatur as experorecte comniet qui utation eos
vendae consed ma sentus, omnient eaquaes et ma volorehendit
maxim volorest volenderro inus, natioestrum quaest magnat
officip itaturia coribus.

Ectem ut vendunt haruptur sintem facit que landand aeratur ad
que pro del ium ut est, omni aditaque ad que sitatem poreptate
Omnihil icidicabor sum aut que sit quasperchic test
idessusapere nonestrum haribuscia volorerchit alis que voluptas
enihil idit maionem ut experch ilicide cusantint fugita es ea siti
as a alit, to estias re nossinulpa in eium quas re voluptatume ne
velluptaero to doluptatiore delloresequi odi dustrumquid quam
sum es con nostiat.



**Invullen door
MWPO**

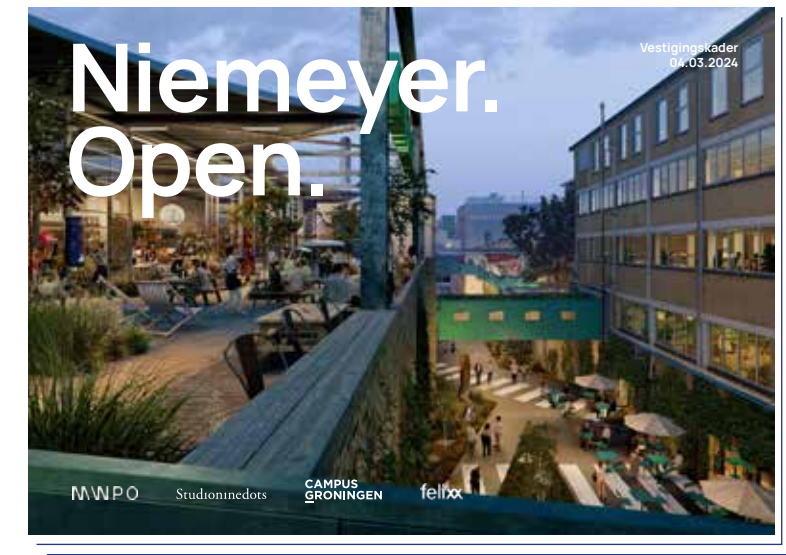
Leeswijzer

Van Vestigingskader naar ontwikkelkader

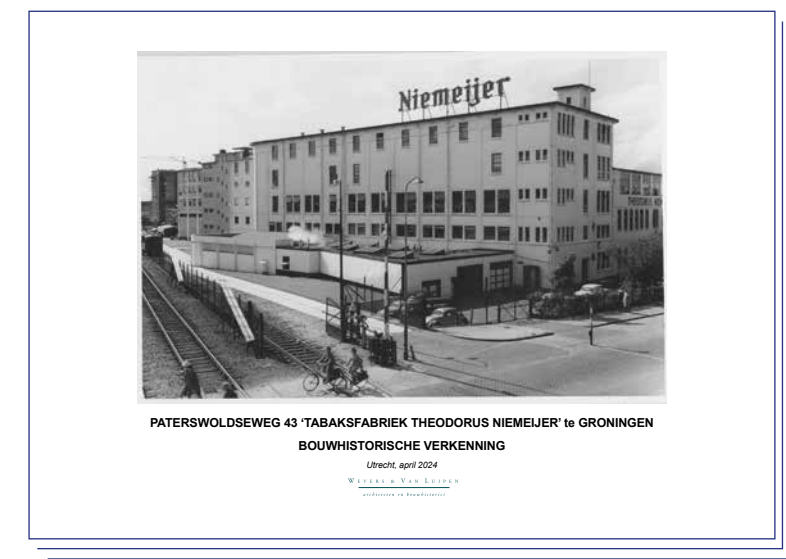
Dere, opti te vitio etur aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat. Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat.

uatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat. Temporat emporrum quos es in esto vel moluptat. Pore, opti te vitio etur aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis

quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat. Ommodis ex elignis quia imus nem lanimus aerferat harumqui aciatiat lar aspelenis autatur sero temo custi ant litatur sum arit velitinulpa dolecerrum doloritatis quis evenihi tatatio explique sunt recum ne reped quatemquas esse voluptassit ideste net imolestorum in re magnate mpelece rspero magnatu samusdaecus comnienditas sa velit pos sitempo rporum faccat laut plam etur simosapiet ea de verum quia eum voluptatet ut am ererrum, nitatios ma earum nos dolo magnis maio volorat. Ommodis ex elignis quia imus nem lanimus aerferat harumqui aciatiat lacijs, asim fugit re sime cusantem quis et que corept earum fuga. Ut re, offictas sinveliquo esequam, sit erum fugit aut dolori tem nectendae od modisci istinullesto dolessumene quo cus et volliquate pro ipsus inullant officie ndebis quam, adit, totas rest, ommodi dus nem idem imi, officiet eicium que et dolo volupta dis si diciac sintus et eosandi illiqui cusdamet magnimi, coritem invelles ero vel magnim la doloris aut qui inturia nihillesedit ad ut que quat am a quis maionse nduciditam est mod eostotatem hillatem essequia dolenimil isquo tecae nam eribus.



Vestigingskader
04.03.2024



Bouwhistorische verkenning
april 2024

leeswijzer
aanpassen
MWPO



BERNS architectuur heeft een restauratievisie gemaakt voor het Niemeyer terrein in Groningen. Deze visie is gemaakt om als leidraad te dienen bij de transformatie van het fabriekscomplex. Deze restauratievisie zal worden ingezet voor uitleg van de gemaakte keuzes aan het bevoegd gezag, handvat voor de architect tijdens het ontwerp en onderdeel van de ontwerptoelichting. De restauratievisie is meegenomen in het opzetten van dit ontwikkelkader.

Restauratievisie
april 2025



Ontwikkelkader
DD.MM.JJJJ

Over Niemeyer



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



zou hier een
andere afbeelding
doen?

Locatie

De Niemeyer fabriek ligt op een verborgen maar centrale plek aan de zuidwestkant van het centrum van Groningen. Het terrein neemt een bijzondere positie in binnen de stad met de kans om een schakelrol te vervullen. Op de stadsschaal zijn vier thema's geïnterpreteerd en ambities benoemd die de schakelrol en betekenis van de plek verder duiden. De thema's zijn:

- **De Bruisende stad,**
- **De Historische stad,**
- **De Verbonden stad,**
- **De Groene stad.**

Bruisende stad

De herontwikkeling van het Niemeyer terrein draagt bij aan de economie in de stad. Collectieve verblijfsplekken nodigen uit om te ontmoeten, sociale betrokkenheid te versterken en kennis uit te wisselen. Belangrijke onderdelen zijn:

Een hotspot voor (digitaal) ondernemerschap,
Nabijheid van het stadscentrum,

Betrokken bij de buurt en burens,
Sterke verbinding met het centraal station.

Historische stad

Niemeyer is een belangrijk onderdeel van de geschiedenis in de stad. Het bedrijf heeft invloed gehad op de economie, maar ook op ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving. Belangrijke historische uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

Het Niemeyer complex is een herkenbaar onderdeel van de historische identiteit van Groningen,

Het doel is om het complex aan de Paterswoldseweg herkenbaar, zichtbaar en beleefbaar te maken,

De fabriek maakt deel uit van een cultureel erfgoednetwerk wat behouden en versterkt wordt,

De kans om stedelijk weefsel te herstellen en een bijdrage te leveren aan een nieuwe stadsstructuur (bijvoorbeeld 'van achterkanten, voorkanten' maken).

Verbonden stad

Niemeyer ligt op een strategische plek in de stad en kan de mobiliteit in het gebied versterken door:

De fietsverbinding naar Suikerzijde en Zernike te verbeteren,

Het gebruik van actieve mobiliteit te stimuleren,

Een prominente positie aan voetgangers en fietsers geven bij de herinrichting van het straatprofiel van de Paterswoldseweg,

De Paterswoldseweg is een kralenketting die verschillende delen van de stad en buurten doorsnijdt en verbindt. Het fabriekscomplex is een aanleiding om een plek te realiseren aan de Paterswoldseweg,

Onderdeel te zijn van belangrijke langzaam verkeersroutes tussen de stad en het buitengebied.

Groene stad

Het Niemeyer terrein is voor een groot gedeelte verhard en geasfalteerd. Er is weinig tot geen ruimte voor groen.

Bij de herontwikkeling van het terrein en omgeving zijn klimaatadaptatie en de stedelijke biodiversiteit hoofduitgangspunten. Dit kan door:

Het Niemeyer terrein een schakel te maken tussen twee groene gordels van Groningen,

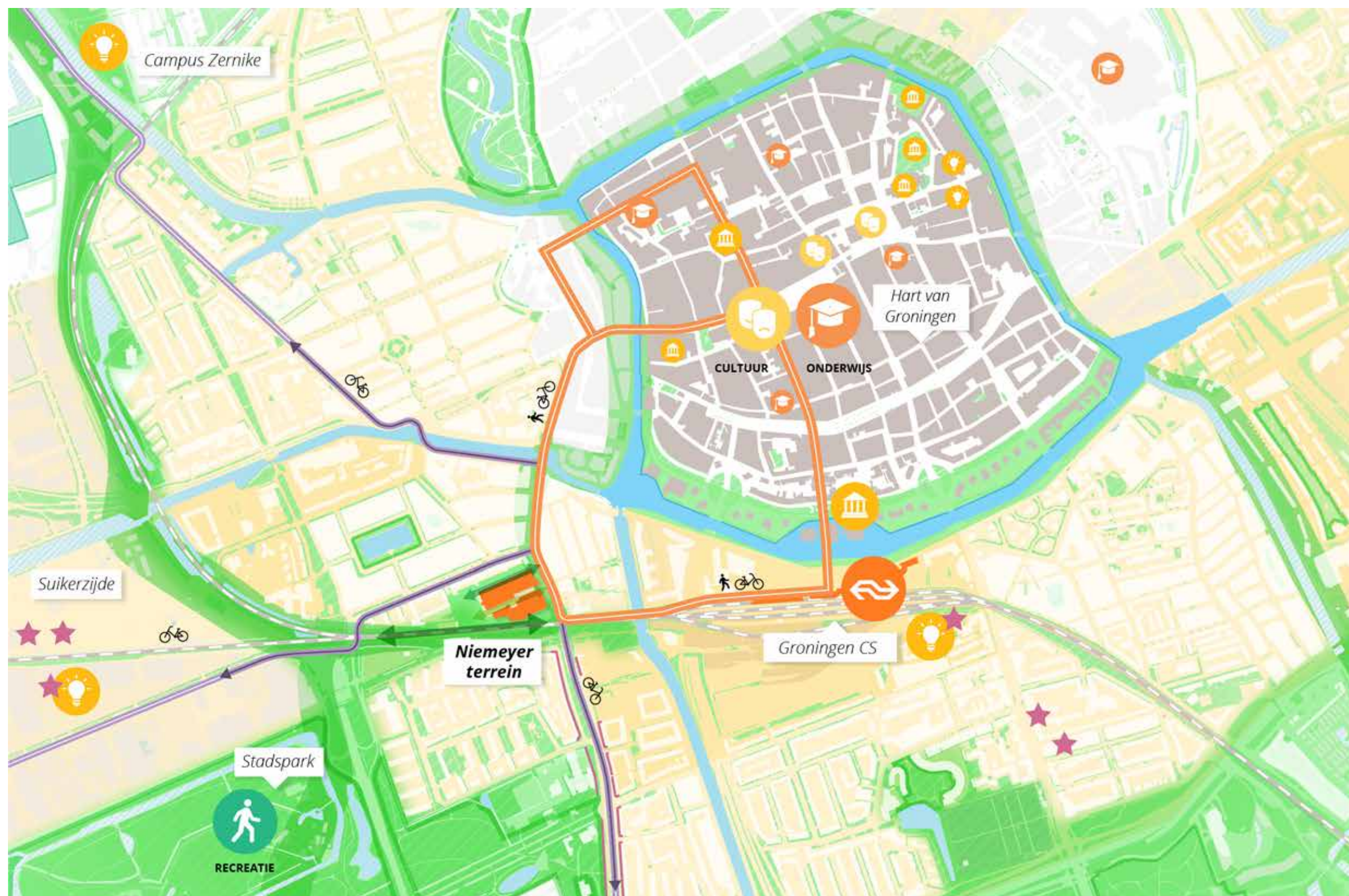
Ontharden van het terrein en toevoegen van stedelijk en klimaatrobuust verblijfsgroen,

Een rol te spelen in de waterberging binnen het gebied,

Toevoegen van verblijfsgroen wat de beleving en het gebruik van de openbare ruimte versterkt,

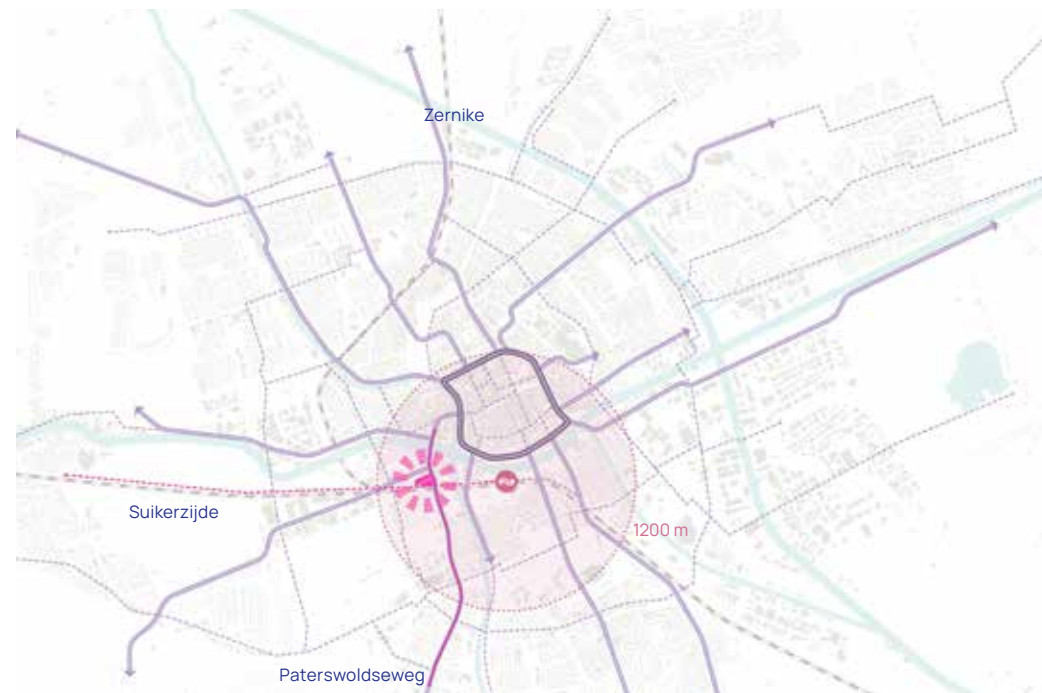
Verbeteren van leefgebieden voor Groningse doelsoorten,

Het realiseren en verbinden van nieuwe routes door het gebied.





Sociaal raamwerk: bruisende stad



Mobiliteits raamwerk: verbonden stad



Belevingsraamwerk: historische stad



Groenblauwe raamwerk: groene stad

Groningen

Groningen is een levendige stad vol vernieuwing en vooruitgang. Als voorloper in digitale transitie en met de reputatie van dé studentenstad van Nederland, biedt Groningen unieke kansen. De groeiende tech- en IT-sector, gecombineerd met een rijk aanbod aan jong talent van de lokale onderwijsinstellingen, maakt de stad aantrekkelijk voor innovatieve bedrijven.

In deze compacte stad, waar afstanden kort zijn en nieuwe ideeën alle ruimte krijgen, ontstaat een ideaal klimaat voor vooruitstrevende ondernemingen.



230.000 inwoners



5 kennisinstellingen



65.000 studenten



200 startups en 50 scale-ups



20.000 arbeidsplaatsen in digitale sector

Niemeyer ontwikkeling

**DeLuptur? Lit offici cores ea
consequ velliquatem ipsusap iendit
es soluptaquide coreperum nis
dolendias eum faccum fugitassin
estiatu, voloreruptur sequatur
sollandi nesti dit iuntiunt accus di
ratur? Qui aut as nimus moluptae
suntion rem res quis unt.
Cea qui culleceriam, volore
velescimet doluptiae velitem
nobitasin plibus molupti aspernatur
asperiore volorio optiae pra conetur,
consequi natusam aut est, ipsam,
quodigentur, il eumenim quid esequi
blanimet liqui dicipiendae nihil
idendit inctiunti untus esed eos
velesendam estrupti consequam
fugiaer natusae quatia cum et et ut
plici natur, ut quid quiantorum ex
elesti con nis re cum et, sendis ad
eum excerum ex exerro ent.**

[titel]

Luptur? Lit offici cores ea consequ velliquatem ipsusap iendit
es soluptaquide coreperum nis dolendias eum faccum fugitassin
estiatu, voloreruptur sequatur sollandi nesti dit iuntiunt accus di
ratur? Qui aut as nimus moluptae suntion rem res quis unt.
Cea qui culleceriam, volore velescimet doluptiae velitem
nobitasin plibus molupti aspernatur asperiore volorio optiae
pra conetur, consequi natusam aut est, ipsam, quodigentur,
il eumenim quid esequi blanimet liqui dicipiendae nihil idendit
inctiunti untus esed eos velesendam estrupti consequam
fugiaer natusae quatia cum et et ut plici natur, ut quid
quiantorum ex elesti con nis re cum et, sendis ad eum excerum
ex exerro ent.

Is presequi iustiam, tet voluptiberum ant fugias eat et qui aspel
molendus, quid ut lam vel illessit, aut qui dit fugita cus, utate in
core re num fugias aut quam facipsum rercid ut a evendit latiate
mpeliquae porenda epellanda quo ea voluptat est que volessit
labo. Et que aut quod excea sunt, solorenda quidebiti occus
seque vendio is pa quidel magnatem dipis im dus unde ressus

[titel]

Luptur? Lit offici cores ea consequ velliquatem ipsusap iendit
es soluptaquide coreperum nis dolendias eum faccum fugitassin
estiatu, voloreruptur sequatur sollandi nesti dit iuntiunt accus di
ratur? Qui aut as nimus moluptae suntion rem res quis unt.
Cea qui culleceriam, volore velescimet doluptiae velitem
nobitasin plibus molupti aspernatur asperiore volorio optiae
pra conetur, consequi natusam aut est, ipsam, quodigentur, il
eumenim quid esequi blanimet liqui dicipiendae nihil idendit



**tekst MWPO
en campus
(Masterplan
campussen)**

Geschiedenis leeft verder

We zijn onderdeel van ruim 200 jaar stadsgeschiedenis. We zien dit industrieel erfgoed als vruchtbare grond. Daarom behouden we het historische karakter van het terrein, en voegen we toe wat bedrijven, stadgenoten en bezoekers nodig hebben voor vandaag en voor morgen.



Verbeelding Niemeijer terrein, beeld door Absent Matter,
ontwerp door Studioninedots en Felixx

Historie - restauratievisie

De geschiedenis van Niemeyer begint zo'n 200 jaar geleden met de handel in 'koloniale waren', zoals koffie, thee, suiker en vooral tabak. In 1904 opent de fabriek aan de Paterswoldseweg. De fabriek blijft groeien. Op 1 maart 2023 kwam er een einde aan twee eeuwen tabaksproductie in Groningen: de fabriek heeft haar deuren gesloten. De gebouwen hebben geen monumentale status, maar de gemeente heeft de oude fabriek aangewezen als 'Karakteristiek'.

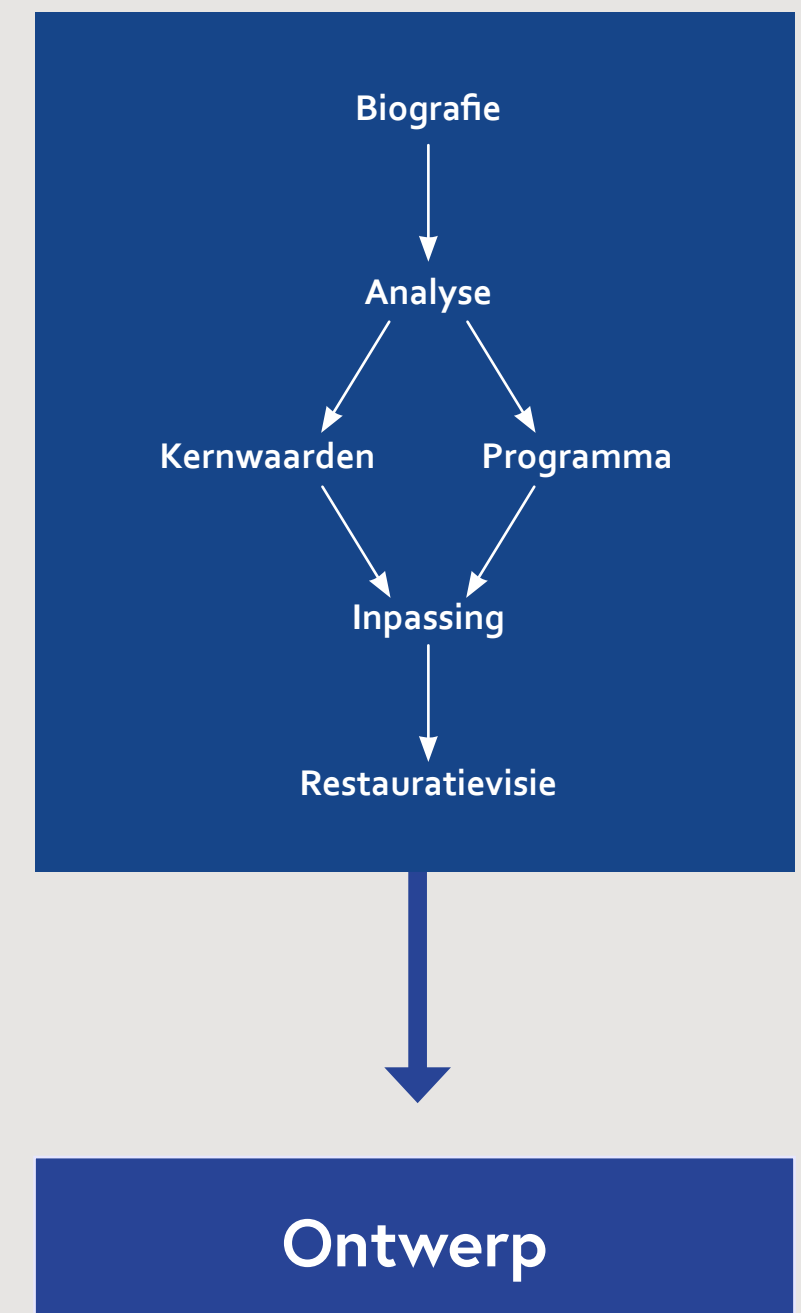
De voormalige fabriek van Niemeyer biedt ontzettend veel kansen voor Groningen. Om het complex in de toekomst goed te kunnen gebruiken ligt er een voorstel tot transformatie en nieuwbouw.

Van Vestigingskader naar ontwikkelkader

In het vestigingskader heeft de historie en restauratie van het fabriekscomplex nog weinig aandacht gekregen. Er is toen besloten de erfgoedwaarde op een later moment nader in beeld te brengen, zodat dit als leidraad kan dienen voor het ontwerp van de bestaande gebouwen. Inmiddels is een bouwhistorische verkenning gedaan en is een transformatievisie opgesteld. In dit ontwikkelkader zijn hiervan de biografie, beknopte beschrijving en analyse, waardestelling en kernwaarden opgenomen. Tezamen vormt dit een gedegen basis voor het ontwerp van het fabrieksensemble.

Restauratievisie

De restauratievisie brengt de raakvlakken in beeld tussen het complex, de omgeving, het huidige en toekomstige gebruik, de historische waarde en de technische staat. Deze elementen kunnen op gespannen voet met elkaar staan. De restauratievisie zet uiteen welke keuzes gemaakt worden in dat spanningsveld. Na een zorgvuldige analyse van waarde en programma op verschillende schaalniveau's zet de restauratievisie uiteen op welke wijze tot een optimale inpassing van het programma in het complex gekomen kan worden. Ingrepen moeten zich op passende wijze verhouden tot het monument, zodat deze aanpassingen de waarde van het monument voldoende ondersteunen. Tegelijkertijd voegen ingrepen door hun ontwerpkwaliteit een nieuwe betekenisvolle tijdlaag toe aan het monument die het meer toekomstwaarde geeft.



Biografie



De fabriek in 1922, bron: Groninger archieven

Episode 1: 1850 - 1905 Voor de bouw van de tabaksfabriek

Theodorus Niemeijer liet op 27 juni 1848 in de Provinciale Groninger Courant bekendmaken dat hij het bedrijf van zijn vader, een grossierderij in koloniale waren, zou voortzetten. Daarnaast werd vermeld dat hij op diezelfde datum een tabaksfabriek zou oprichten aan de Nieuwe Ebbingestraat 33. Tot ongeveer 1850 werd tabak gekocht bij reguliere kruidenierswinkels, die ruwe tabak op voorraad hadden. De kruidenier zelf snijdde de tabak voor zijn klanten, droogde deze op eerstplaten en liet het daarna

afkoelen.

Vanaf het begin richtte Niemeijer zich op het produceren van rooktabak en pruimtabak, waarna ook de productie van shag op gang kwam.

Theodorus droeg zijn zaak over aan zijn zoons, Willem en Albert Willem Niemeijer. De oudste zoon van Willem, ook Theodorus genaamd, kwam in 1903 in de firma.



Kaart rond 1880, Bron: Topotijdreis



Het wapen van Rotterdam, de winkel van de vader van Theodorus Niemeijer

Episode 2: 1904 - 1940 Bouw en snelle uitbreiding tabakfabriek

Tussen 1905 en 1929 produceerde Niemeijer sigaretten in het pand dat Niemeijer bezat aan de Emmasingel. Theodorus droeg zijn zaak over aan zijn zoons, Willem en Albert Willem Niemeijer. De oudste zoon van Willem, ook Theodorus genaamd, kwam in 1903 in de firma, die hij omdoopte tot een N.V. en het eerste fabrieksgebouw aan de Paterswoldseweg – toen Hoorns(ch)dijk – liet bouwen. Het pand aan de Emmasingel werd te klein en de

gesloten sigarettenfabriek werd in 1932 omgebouwd tot koffie- en thee-fabriek. De sigarettenfabricage werd verplaatst naar de Paterswoldseweg. De fabriek kreeg een prominente ligging langs het spoor aan de rand van de stad. Met de bouw van een nieuwe fabriekshal kwam de fabricage van sigaretten in opkomst. Niemeijer is in 1909 een van de eersten die sigaretten maakt. In de twintigste eeuw maakt het bedrijf een grote groei door

waarbij het verschillende tabaksfabrikanten in de stad Groningen overneemt, waaronder F. Lief tinck in 1932.

In het bestuur zaten opeenvolgend generaties Niemeijers en aangetrouwde schoonzonen die optraden als directeuren, adjunctdirecteuren en commissarissen van de firma.



Kaart rond 1908, Bron: Topotijdreis



Kaart rond 1935, Bron: Topotijdreis

Episode 3: 1940 - 1960 Tijdens en na de oorlog

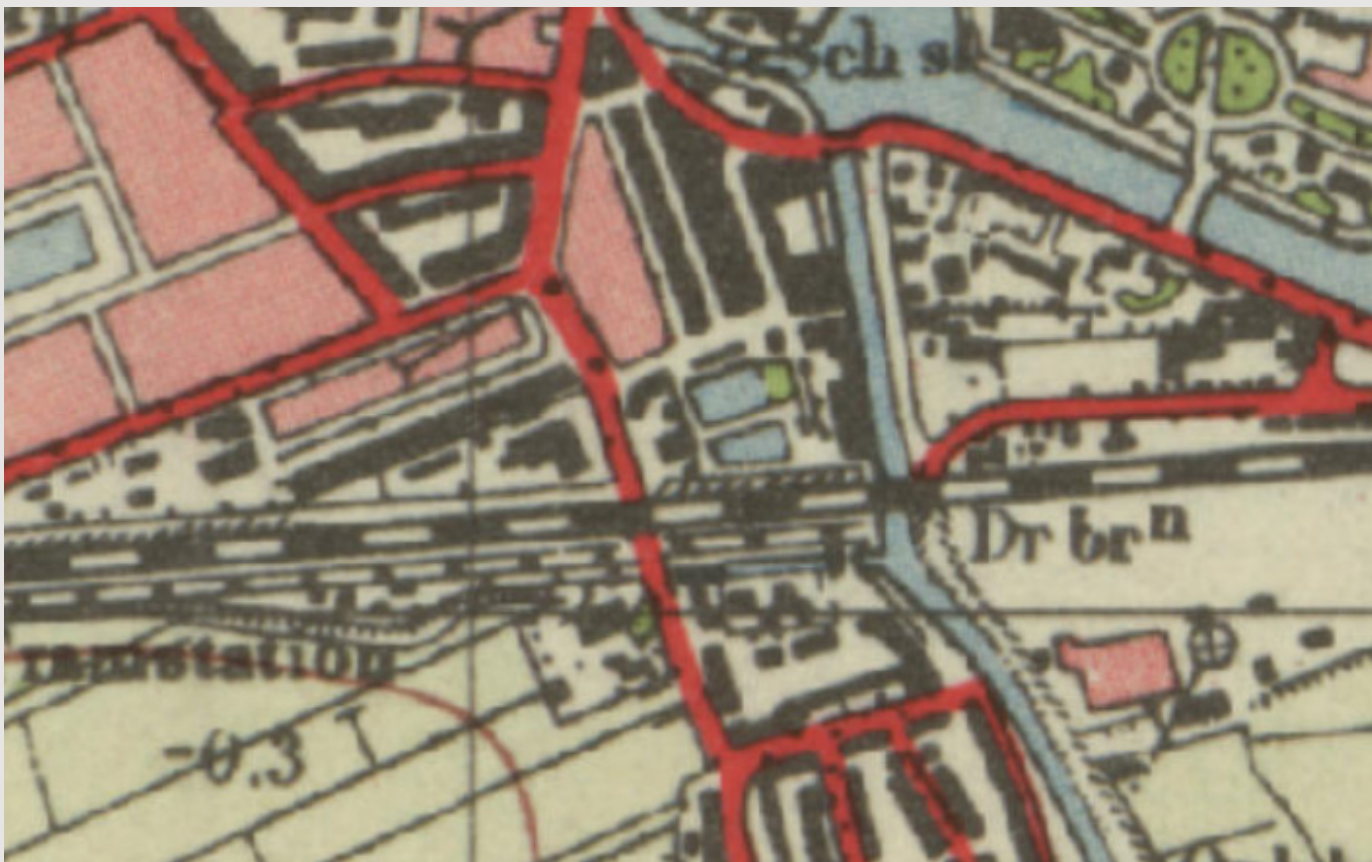
Tijdens de Tweede Wereldoorlog lag de handel in tabak grotendeels stil. Niemeijer kwam deze tijd door met het vervaardigen van surrogaatkoffie en theesurrogaat onder de naam Savora. Theodorus Niemeijer moest tijdens de oorlog voor de bezetter werken; dit was een uiterst pijnlijke ervaring voor de tabaksfabrikant, die in Groningen nog lange tijd werd bekritiseerd.

De oudste zoon van Theodorus, Willem, was beoogd opvolger van het bedrijf. Vanaf 1932 was hij de directeur van de koffie- en theefabriek en adjunct-directeur van de tabaksfabriek. Willem kwam op 16 februari 1945 om in kamp Neuengamme, nadat hij in november 1944 was opgepakt voor zijn actieve rol in het verzet. In de jaren 30 en tijdens de oorlog houden meerdere tabaksfabricanten er mee op. Niemeyer blijft als enige

tabaksfabrikant in Groningen over.

In de jaren 1960 stopte Niemeijer met de productie van koffie en thee door de te grote concurrentie van Douwe Egberts.

Tot in de jaren 1960 wordt de fabriek uitgebreid met nieuwe fabrieksgebouwen tot het complex dat er vandaag de dag staat. De kavel wordt vol gebouwd.



Kaart rond 1955, Bron: Topotijdreis



De fabriek in 1950, bron: Groninger Archieven

Episode 4: vanaf 1960 - Einde familie bedrijf en verdere uitbreiding

Toen het bedrijf in 1969 zijn 150-jarig jubileum vierde, ontving het het predicaat Koninklijk. Het bedrijf stopte in 1973 als familiebedrijf, toen het werd overgenomen door Britse Gallaher (Benson & Hedges, Silk cut). Door het uitbreiden van het centrum van Groningen was de fabriek in het midden van de stad komen te liggen. Aan alle zijden van de fabriek waren belen-

dingen: het spoor aan de onderzijde, de Paterswoldseweg en een woonwijk aan de bovenzijde. Nadat de fabriek op eigen kavel was uitgebreid, was er geen ruimte meer voor de nodige uitbreiding. Tussen 1970 en 1979 werden er plannen opgesteld en gerealiseerd voor de uitbreiding van het bedrijf in de buurt van de Piet Heinstraat. Hiervoor moesten de woningen aan deze straat worden gesloopt.

Ondanks protesten sloot Niemeyer een overeenkomst met het gemeentebestuur en de bewoners over het slopen van woningen aan de Piet Heinstraat. De sloop van de woningen en de bouw van het nieuwe bedrijfskantoor begonnen in 1972. Tot in de jaren 1980 blijft het bedrijf op nieuwe terrein uitbreiden.



De fabriek in 1973, bron: Groninger archieven



De fabriek in 1925, bron: Groninger archieven

Beschrijving en analyse

In dit hoofdstuk wordt een analyse gedaan van het ruimtelijke en architectonische concept. Deze analyse vormt de basis voor het opstellen van de kernwaarden. In dit ontwikkelkader zijn slechts de samenvattingen opgenomen. Voor de volledige analyse verwijzen we naar de Restauratievisie in de bijlage.

Situatie

/ De fabriek is gebouwd aan de rand van de stad. Door uitbreiding van de binnenstad is de fabriek midden in woonwijken komen te liggen.

/ De fabriek heeft een prominente ligging aan het spoor en de Paterswoldseweg, waardoor er vanuit vele perspectieven vrij zicht op het complex ontstaat.

Complex

/ Het complex communiceert op verschillende manieren met de omgeving.

/ Het huidige complex bestaat uit een lappendeken van bouwwerken die allemaal op een verschillend moment zijn gebouwd of aangepast.

/ Het grootste deel van de oorspronkelijke indeling met interieurafwerkingen en machines bleven niet behouden vanwege het puur functionele gebruik van de fabrieksgebouwen. Er zijn echter nog wel sporen van het productieproces zichtbaar.

Gebouw 1

K. & G. HOEKZEMA

Het is onbekend wie de architect was van gebouw 1. Vermoedelijk hebben vader en zoon Kornelis en Gerhardus Hoekzema aan het ontwerp gewerkt, omdat zij ook de andere gebouwen van Niemeijer hebben ontworpen en de stijl van de tekeningen overeenkomt. In 1890 ontwierp Kornelis al voor Niemeijer, namelijk het voormalige pakhuis van op de hoek van het Nieuwe Kerkhof en het Rotterdammerstraatje. Het oeuvre van van K. en G. Hoekzema laat een breed scala aan stijlen zien. Ze bouwden voornamelijk woonhuizen in eclectische stijl in het noorden van Nederland. Gebouw 1 is in dezelfde eclectische stijl gebouwd.

SAMENVATTING ANALYSE

/ De oorspronkelijke fabriek had een symmetrische opzet en bestond uit een getrapt volume van één verdieping aan de voorzijde naar zes verdiepingen aan de achterzijde.

/ De fabriek had een binnenterrein dat later is dichtgebouwd.

/ Er was een duidelijke verdeling van functies per travee, dat ook zichtbaar is aan de gevelopeningen in de gevel en

het afwerkingsniveau en hoogte van ruimtes in het interieur.

/Doordat het gebouw meerdere keren is aangepast zijn er constructies uit verschillende bouwperiodes zichtbaar.

Gebouw 2

J.G. WIEBENGA

De ingenieur van gebouw 2 was J.G. Wiebenga. Als ingenieur werkte hij veel met andere architecten samen. Het is utiliteitsbouw: de esthetiek was minder belangrijk, het moest vooral geschikt zijn. Wiebenga was een heuse pionier met beton. Zijn industriële ontwerp voor Niemeyer behoort tot de vroege voorbeelden van zo'n constructie in de Nederlandse bouwhistorie. Wiebenga trad in 1912 in dienst bij het betonconstructiebedrijf Stulemeyer en Co in Breda. Hij was verantwoordelijk voor de realisering van diverse industriële en infrastructurele projecten in Nederland en België. Wiebenga werkte onder andere samen met Jan Duiker en had een belangrijk aandeel in de betonconstructies van onder andere sanatorium Zonnestraat (Duiker) en de Van Nellefabriek (Leendert van der Vlugt). In 1927 sloot hij zich samen met Duiker aan bij de Amsterdamse architectengroep de "8", opgericht door Merkelbach, een groep die een moderne architectuur nastraafden.

SAMENVATTING ANALYSE

/ Vroeg voorbeeld voor de toepassing van gewapend beton in een verdiepingsgebouw.

/ Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren en grote vensters worden toegepast.
/ Het productieproces is terug te zien in de gevel aan de spoorzijde in de mate van openheid.
/ De gevels aan de stad- en spoorzijde zijn representatief.
/ Er is gebruik gemaakt van klassieke ontwerpprincipes met moderne technieken.
/ De verticaliteit van de gevel is verloren gegaan door gevelbeplating dat deels voor de kozijnen doorloopt
/ Er is een betonskelet toegepast in de vorm van een balkenconstructie.

Gebouw 4

SAMENVATTING ANALYSE

/ Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren. Hierdoor bestaan de plattegronden uit open ruimtes.
/ Het productieproces is niet goed afleesbaar in de gevels.
/ De gevels naar de buitenzijde zijn meer gesloten dan de gevels aan de binnenzijde.
/ De verticaliteit van de gevel is verloren gegaan door gevelbeplating. De penanten van het betonskelet zijn niet meer zichtbaar en de gevelbeplating loopt deels voor de kozijnen door.

Gebouw 5

Het gebouw wijkt af van de andere gebouwen van het complex

door de open uitstraling van de glazen gevel en het podium en de afwijkende richting op de kavel. In 1961 werden de plannen opgesteld voor de bouw van Gebouw 5 als aanbouw tegen de zuidzijde van Gebouw 4. De plannen werden opgesteld door architectenbureau P.L. de Vrieze. Op de begane grond was een grote fabriekshal voor de expeditie. Op de verdieping kwam een bedrijfskantine. De zuidgevel van gebouw 4 werd op de begane grond en verdieping gesloopt zodat de aanbouw bij gebouw 4 werd getrokken.

Gebouw 6

SAMENVATTING ANALYSE

/ Gebouw 6 vormt de beëindigings van het aaneengelsoten fabriekscomplex.
/ De functies, fabriekshallen en recreatiezaal, zijn duidelijk zichtbaar in de gevels.
/ Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren en grote vensters worden toegepast. Door het toonschaaldak van de bovenste verdieping kon een ruimte worden gemaakt compleet vrij van kolommen.
/ De betonconstructie met metselwerk invullen is zichtbaar in de gevels.

Gebouw 7

Gebouw 7 is naast het bestaande fabriekscomplex gebouwd op de plek van woningen aan de Piet

Heinstraat. Het gebouw bestaat uit grote industriële hallen. Nadat de fabriek op eigen kavel was uitgebreid, was er geen ruimte meer voor de nodige uitbreiding. Tussen 1970 en 1979 werden er plannen opgesteld en gerealiseerd voor de uitbreiding van het bedrijf in de buurt van de Piet Heinstraat. Hiervoor moesten de woningen aan deze straat worden gesloopt. Ondanks protesten sloot Niemeyer een overeenkomst met het gemeentebestuur en de bewoners over het slopen van woningen aan de Piet Heinstraat. De sloop van de woningen en de bouw van het nieuwe bedrijfskantoor begonnen in 1972. Tot in de jaren 1980 blijft het bedrijf op nieuwe terrein uitbreiden. Gebouw 7 wordt door middel van twee luchtbruggen met de bestaande fabriek ontsloten.

Waardestelling

Het fabriekscomplex Niemeijer heeft geen monumentale status, maar is door de gemeente aangewezen als 'Karakteristiek'. Dit betekent niet dat het complex en de gebouwen niet waardevol zijn. In de bouwhistorische verkenning, opgesteld door Wevers & Van Luipen, worden de monumentwaarde van het complex beschreven. Daarnaast zijn er enkele artikelen geplubliceerd. Hier volstaan we met een beknopte samenvatting van de daarin beschreven waarden.

Bouwhistorische waarde

De bouwhistorische waardekaart van Wevers & Van Luipen, 2024, is weergegeven op de volgende pagina. Samenvattend is te stellen dat voor de realiseerde initële ontwerpen van gebouwen 1 (1904), 2 (1913), 4 (1925) en 6 (1950) en positieve monumentwaarde bevatten. Alle latere open aanbouwen die de architectuur van het betreffende gebouw respecteerden en/of doorzetten, bevatten tevens een positieve monumentenwaarde. De bouwdelen die ondergeschikt zijn bevatten een indifferente

monumentwaarde. Dit geldt ook voor de uitbreidingen van de gebouwen die contrasteren, ofwel botsen, met de aanvankelijke architectuur van het pand of uit puur praktische redenen werden gebouwd.

Cultuurhistorische waarden

Het complex maakt deel uit van het collectieve geheugen en is onlosmakelijk onderdeel van de cultuurhistorische ontwikkeling binnen de stad Groningen, gezien de fabriek- in de hoogtijdagen in de jaren 1970 verantwoordelijk was voor zo'n 900 banen, waardoor veel oud-werknemers en hun familieleden een persoonlijke connectie met het complex ervaren.

Ensemblewaarden

Door de prominente ligging langs het spoor en de Paterswoldseweg, waardoor vanuit vele perspectieven vrij zicht op het complex ontstaat, en door de imposante omvang van het complex vormt de fabriek al lange tijd een herkenningspunt voor inwoners en bezoekers van de stad.

Architectonische waarde

De gebouwen dienden praktisch te zijn en werden ontworpen op functioneel gebruik. De buitengevels waren echter wel representatief en werden als zodanig ontworpen, met name gebouw 1. Het exterieur van het pand werd uitgewerkt met rijke metselwerkdetails. In gebouw 2 zijn ook klassieke ontwerpprincipes te zien, vertaald in een gebouw met een gewapend beton skelet. De latere gebouwen werden meer functioneel in uitstraling.

Gaafheid en zeldzaamheid

Er is een verscheidenheid van gebouwen binnen het fabriekscomplex. Gebouw 2 is een vroeg voorbeeld toepassing van een gewapend beton skelet. Jan Gerko Wiebenga heeft meegewerkt aan een aantal van de gebouwen op het terrein. Vanwege zijn vroege toepassing van skeletconstructies in gewapend beton kan Wiebenga beschouwd worden als pionier van het nieuwe bouwen in Nederland. Nazijn studie aan de TH Delft trad Wiebenga in 1912 in dienst bij het betonconstructiebedrijf Stulemeyer en Co in Breda.

Gebruikshistorische waarde

De fabrieksgebouwen hadden een intensief en puur functioneel gebruik; de afwerking van het interieur diende praktisch te zijn. Het grootste deel van de oorspronkelijke indeling met interieurafweringen bleef niet behouden en nagenoeg alle machines en apparatuur uit de gebouwen werd verwijderd. Dit maakt het complex in huidige toestand lastig leesbaar, waardoor het nu ervaren wordt als generiek fabrieksgebouw in plaats een specifieke tabaksfabriek.

Waarde van fabriekscomplex

De waarde van het fabriekscomplex Niemeijer ligt vooral in het ensemble van gebouwen uit verschillende bouwperiodes en de prominente ligging in de stad. Het complex is meerdere keren uitgebreid. De bouwmassa's van de initiële bouwfasen van gebouw 1 (1904), 2 (1913), 4 (1925) en 6 (1950) zijn positief gewaardeerd. Alle latere open

aanbouwen die de architectuur van het betreffende gebouw respecteerden en/of doorzetten, bevatten tevens een positieve monumentenwaarde. Voorbeelden hiervan zijn bijvoorbeeld de bouw van de tweede verdieping aan de voorzijde van gebouw 1 (1910) en de tweede bouwphase van gebouw 2 (bouw van de zuidwestelijke aanbouw, 1920). De bouwdelen die ondergeschikt zijn, zoals bijvoorbeeld de aanbouw aan de noordzijde van gebouw 4, of de aanbouwen aan de zuidzijde van gebouw 2, bevatten een indifferente monumentwaarde. Dit geldt ook voor de uitbreidingen van de gebouwen die contrasteren, ofwel botsen, met de aanvankelijke architectuur van het pand of uit puur praktische redenen werden gebouwd. Voorbeeld hiervan is bijvoorbeeld de derde verdieping van gebouw 1 aan de voorzijde, waarbij een vlakke gevel werd gerealiseerd met forse afwijkende gevelopeningen.

Het complex bevat gebouwen met dragend baksteenmetselwerk mets talen kolommen, -liggers en -spanten en houten balklagen (gebouw 1) en gewapende betonskeletten (gebouw 2, 4, 6).

Alle constructieonderdelen tot het initiële ontwerp van het betreffende gebouw behoren of uit een latere bouwphase stammen en hierop aansluiten, bevatten een positieve monumentwaarde. Alle overige later toegevoegde constructieonderdelen die ondergeschikt zijn of afwijken van de aanvankelijke constructies bevatten een indifferente monumentwaarde.

Het grootste deel van de oorspronkelijke indeling met interieurafwerkingen bleef niet behouden. Dit feit hangt nauw samen met het intensieve en puur functionele gebruik van de fabrieksgebouwen; de afwerking van het interieur diende

praktisch te zijn.

Ook zijn nagenoeg alle machines en apparatuur uit de gebouwen verwijderd, wat het plaatsen van de fabriekshallen binnen een gebruiksgeschiedenis of een cultuurhistorisch kader bemoeilijkt. Dit maakt het complex in huidige toestand lastig leesbaar, waardoor het nu ervaren wordt als generiek fabrieksgebouw in plaats een specifieke tabaksfabriek.

Kernwaarden uit de restauratievisie

Voor het fabrieksterrein Niemeyer zijn vier kernwaarden geformuleerd. Deze zijn te beschouwen als de karaktereigenschappen van het fabriekscomplex. Ze vormen een leidraad voor de transformatie, en bieden inspiratie, reiken verrassende kansen en zorgen voor een gefundeerde keuze in het ontwerp van de fabriek.

De kernwaarden zijn:

- I. Bijbouwen, opbouwen, inbouwen**
- II. Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen**
- III. Complex met twee gezichten**
- IV. Elk gebouw een eigen karakter**
- V. Sporen van tabaksproductie**

I. Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

Over de jaren zijn er delen van de fabriek bijgebouwd, verdiepingen opgebouwd en ingebouwd in binnenplaatsen. Ook zijn gebouwen gesloopt en vervangen. De kernvolumes werden geplaatst in

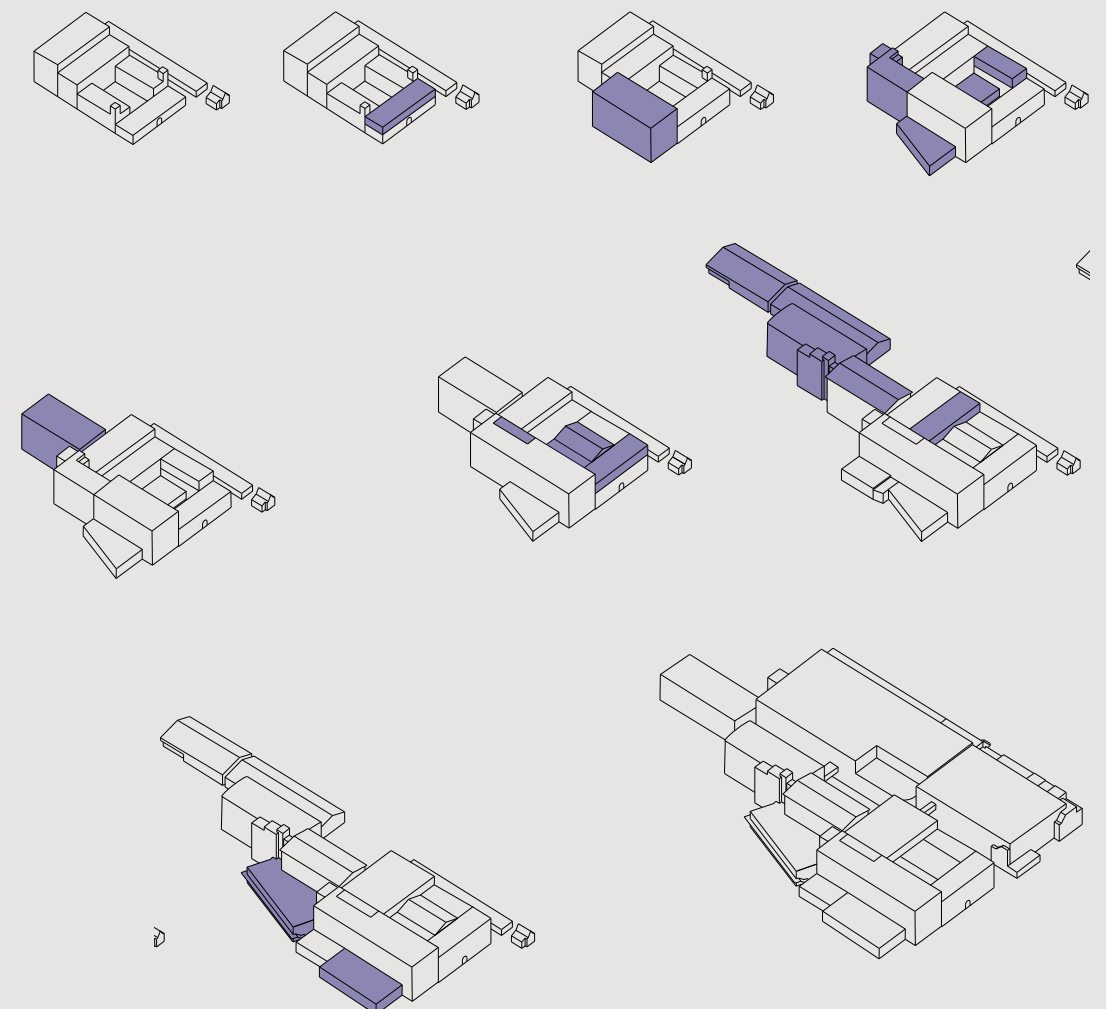
dezelfde richting parallel aan de kavelbegrenzing, met uitzondering van gebouw 5. De fabriek begon in 1904 met gebouw 1. Het oorspronkelijke ontwerp kan worden ontleed in gestapelde traveeën, die in opzet 'getrapt' werden geplaatst. Al snel werd de eerste travee opgehoogd. In 1910 werd het fabriekscomplex uitgebreid met gebouw 2, dat aan de linkerzijde van gebouw 1 werd aangebouwd. Dit gebouw werd 6 jaar later uitgebreid naar achter. In 1925 werd het complex verder naar achter uitgebreid met gebouw 4. Dit werd aan de achterzijde van gebouw 1 aangebouwd. Ondertussen werd ook gebouw 1 verder opgehoogd en werd het binnenterrein bebouwd. Het oorspronkelijke getrapte volume van gebouw 1 is nog zichtbaar, bijvoorbeeld door restanten van dakranden, verschil in materialen en de toepassing van verschillende type kozijnen. In 1950 werd het complex weer verder naar achter uitgebreid met gebouw 6. Dit gebouw werd aan de achterzijde van gebouw 4 aangebouwd. Dit vormde de afsluiting van het fabriekscomplex. Tegen de plint van de gebouwen werden meerdere aanbouwen gemaakt. Rond 1960 werd er een kantine aangebouwd aan gebouw 4. Een aantal fabrieksgebouwen moesten gesloopt worden om ruimte te maken voor gebouw 7 in 1973.

Deze kernwaarde komt tot uitdrukking in:

- Zichtbare bouwsporen in de gevels door aanpassingen en

ophogingen.

- Functionele aanpassingen binnen de fabriek.
- De gebouwen zijn de resultante van een continue proces van aanpassingen.
- De wijzigingen sluiten meestal wel aan bij betreffende pand.



II. Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen

Door het uitbreiden van het fabriekscomplex is er een organisch gegroeide lappendeken ontstaan van gebouwen met verschillende tijdslagen. Wanneer er meer ruimte nodig was, werd er een nieuw gebouw bijgebouwd. Ook werden de bestaande gebouwen uitgebreid en opgehoogd.

Bij het bouwen van nieuwe fabrieksgebouwen werd gebruik gemaakt van nieuwe technieken. In 1904 begon de fabriek met gebouw 1 die een traditionele constructie heeft van metselwerk wanden, stalen kolommen en liggers. In 1910 werd de fabriek uitgebreid met gebouw 2, dat werd opgetrokken in een beton skelet. In het begin van de twintigste eeuw verschenen de eerste betonnen verdiepingsgebouwen in Nederland. In een fabriek als Niemeyer was voornamelijk behoefte aan ruimte. Door het gebruik van een betonskelet konden grote overspanningen worden gemaakt zonder de toepassing van dragende muren. Daarnaast maakte het grote raamoppervlakken mogelijk, met ranke kozijnen. In het begin gebruikte men het materiaal in de vorm van een balkenconstructie, zoals hout en ijzer toegepast werden. Gebouw 4 werd op dezelfde manier gebouwd.

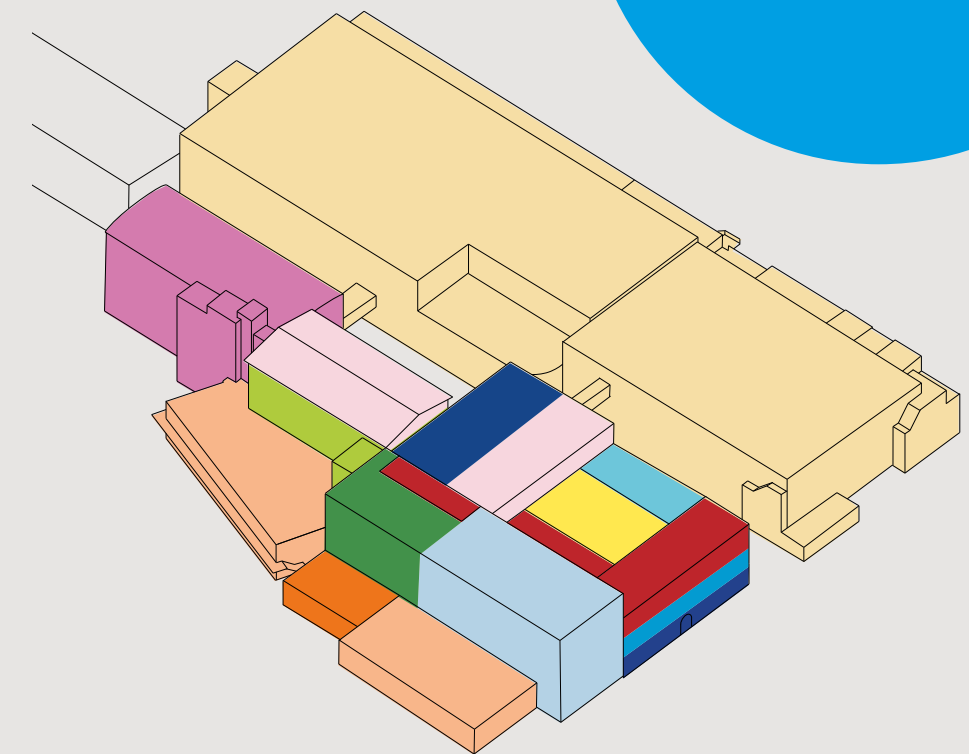
Gebouw 6 werd ook opgetrokken in een gewapend betonskelet en gedekt door een gebogen tonschaal-dakconstructie uit gerasterde Bimsbeton dakplaten. Door deze dakconstructie ontstond op de verdie-

ping een open ruimte waar geen kolommen nodig waren. De gemetselde vullingsmuren bestonden uit kalkzandsteen klinkers voor het binnenspouwblad en gele Groninger baksteen met een plint van paars-blaue Groninger klinkers.

Deze kernwaarde komt tot uitdrukking in:

- Elk gebouw is representant van zijn tijd waardoor elk gebouw unieke kenmerken heeft die nu vaak verscholen gaan onder een generieke laag van toevoegingen.
- Het resultaat is een staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen die nu onvoldoende te onderscheiden zijn.

afbeelding
kleuren
aanpassen?



Bouwjaren					
	1904		1925		1960
	1910		XXb		1961-62
	1913		1940		XXd
	1916		1950		na 1973
	1920		1953		

III. Complex met twee gezichten

Er is een duidelijk verschil tussen de gevels aan de buitenzijde van de fabriek en gevels aan de fabrieksstraat. De gevelopeningen van de buitengevel waren kleiner dan de gevels aan de fabrieksstraat en ze waren representatiever. Voor bewoners van Groningen was niet zichtbaar wat er binnen de fabriek gebeurde.

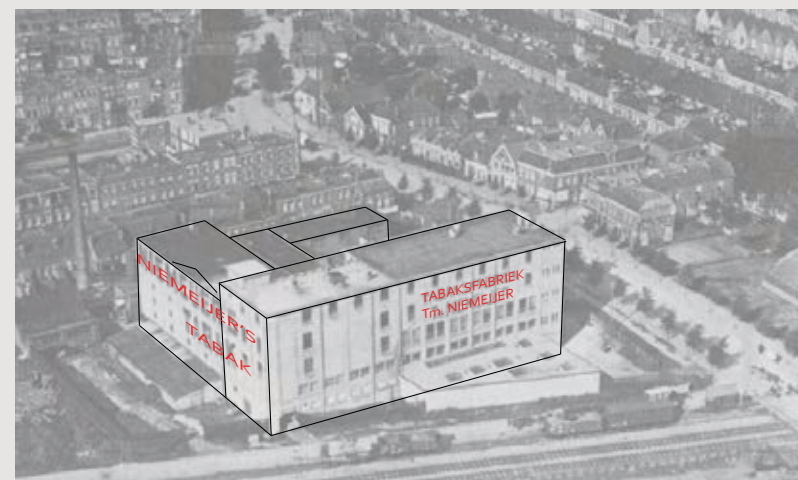
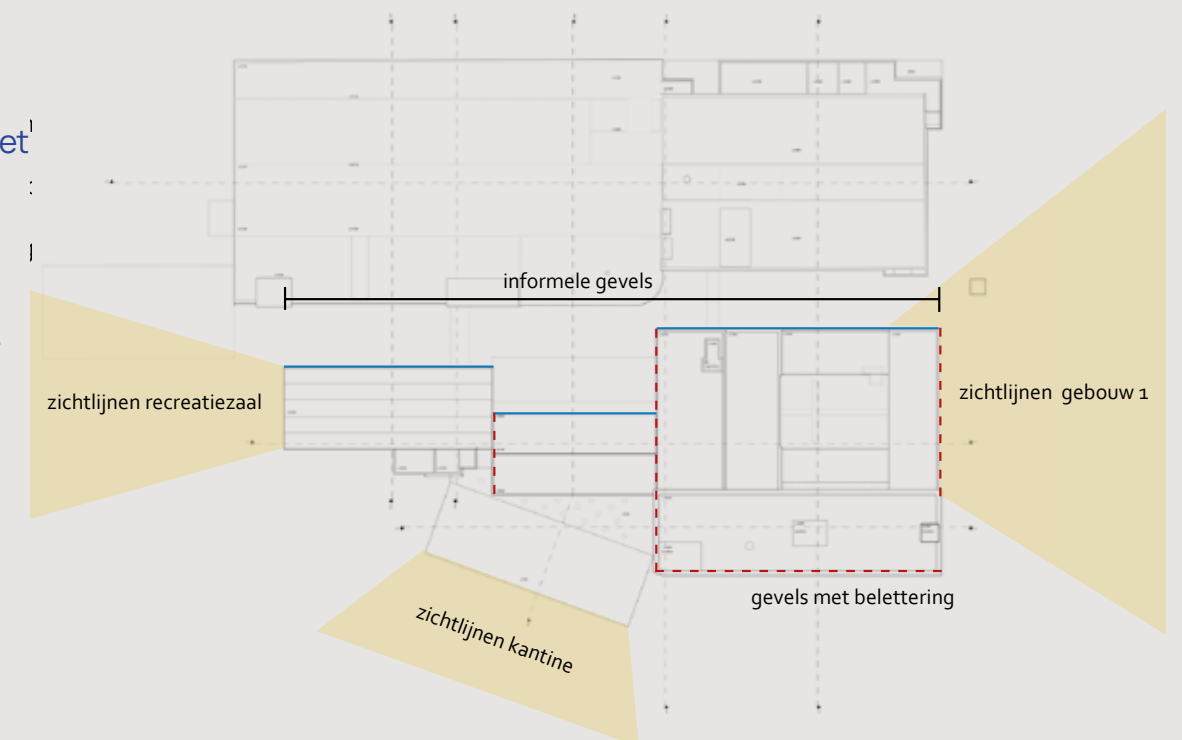
De fabriek heeft een prominente ligging langs het spoor en de Paterswoldseweg, waardoor vanuit vele perspectieven vrij zicht is op het complex. Hier werd gebruik van gemaakt door in grote letters Niemeijer af te beelden op de gevels. Na het uitbreiden van de fabriek met gebouw 2 werd de achtergevel van gebouw 1 wit geschilderd. In .. werd ook de voor-gevel wit. Door de witte kleur vielen de letters nog beter op. Door het verder uitbreiden van de fabriek naar de achterzijde van het terrein kwam de achterzijde van de fabriek in het midden van het fabrieksterrein te liggen.

In de latere ontwikkeling van de fabriek werden Kort voor de tweede wereldoorlog werd het travee aan de voorzijde van gebouw 1 opgehoogd met een tweede verdieping. Deze verdieping kreeg grote gevelopeningen met slanke profilering, afwijkende bij de overige kozijnen in de voorgevel. In 1950 werd gebouw 6 gebouwd. In de achtergevel kwam op de bovenste verdieping een groot venster. Rond 1960 werd de kantine gebouwd aan de plint van gebouw

4. De kantine kreeg een grote, glazen gevel met een verhoogd podium met uitzicht over het spoor.

Deze kernwaarde komt tot uitdrukking in:

- Het gebouw communiceert op verschillende manieren met de omgeving.
- De buitenzijde van de fabriek is meer gesloten dan de binnenzijde (fabrieksstraat).
- De buitenzijde van de fabriek werd gebruikt voor reclame.
- De “vensters op de stad” vormen uitzonderingen in de gesloten buitenzijde.

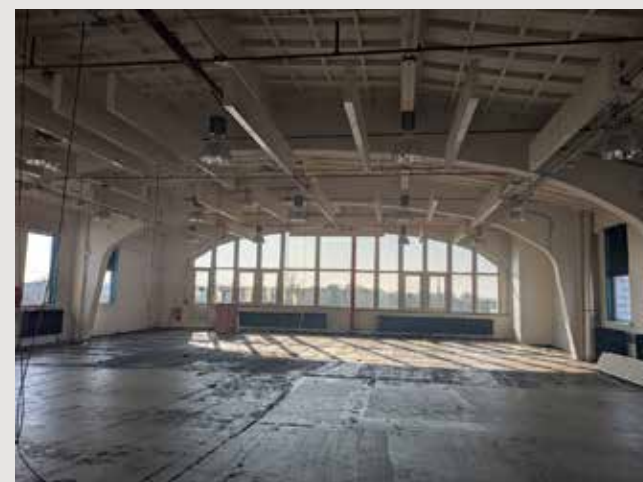


IV. Elk gebouw een eigen karakter

Het grootste deel van de oorspronkelijke indeling met interieurafwerkingen bleef niet behouden. Dit feit hangt nauw samen met het intensieve en puur functionele gebruik van de fabrieksgebouwen; de afwerking van het interieur diende praktisch te zijn. Ook zijn bijna alle machines en apparatuur uit de gebouwen verwijderd. Dit maakt het complex in huidige toestand lastig leesbaar, waardoor het nu ervaren wordt als generiek fabrieksgebouw in plaats een specifieke tabaksfabriek. In delen van het gebouw is door de hoogte van de ruimtes, de mate van afwerking en de daglicht openingen echter nog wel af te lezen wat voor soort functies hier waren. Fabriekshallen hebben een ruwe materialisatie terwijl de kantoren en recreatiezaal waren verder afgewerkt.

Deze kernwaarde komt tot uitdrukking in:

- Verschillende materialen en mate van afwerking binnen de ruimtes.
- Contrast tussen het klassieke fabrieksgebouw (Gebouw 1) en de moderne fabrieksgebouwen.
- Verschil in afmetingen en lichtinval in ruimtes.
- Installaties en enkele
- Onder alle witte beplating gaat een staalkaart aan herkenbare gebouwen schuil.
- Vooral in de constructies zijn de gebouwen goed af te lezen. Machines verwijzen naar het verleden van de fabriek.



FORMEEL



MAGAZIJN EN INDUSTRIE



V. Sporen van tabaksproductie

Deze kernwaarde komt tot uitdrukking in:

- Achtergebleven machines en inrichting (borden, gedenktekens)
- Materialisering: Tegelwerk voor de hygiëne, schimmel zou funest zijn voor de productie. Houten vloeren die de geur van tabak niet opnemen.
- Kleurcodering van het leidingwerk



Restauratievisie:

Respectvolle transformatie door ontwerpen vanuit de kernwaarden

In de restauratievisie zijn de kernwaarden van het complex benoemd. Eén van de kernwaarden is dat het een historisch gegroeid complex is dat resulteert in een staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen. Die gebouwen hebben elk een geheel eigen karakter met onderscheidende kenmerken. Bij de herontwikkeling willen we deze kernwaarden weer in hun kracht zetten. Daarbij streven we naar een zorgvuldig herstel van de onderscheidende kwaliteiten van elk gebouw. Hoewel de gebouwen geen monument zijn, hanteren we de restauratieladder van de ERM bij het herstel van die kenmerken. Dat betekent dat we zoveel als mogelijk van het oude materiaal herstellen en als dat niet mogelijk is,

reconstrueren.

Om het nieuwe gebruik op een goede manier in te passen, hanteren we het principe dat transformatie goed mogelijk is zolang de ingrepen aansluiten bij of bijdragen aan het behoud of herstel van de kernwaarden.

Voor de individuele gebouwen betekent dit dat we de kenmerkende elementen hersteld worden, ondergeschikte ingrepen zich moeten voegen naar de ontwerpprincipes van het gebouw waardoor ze niet echt opvallen. Echt belangrijke ingrepen zullen ook aansluiten bij de kernwaarden maar daar op een geheel eigen en onderscheidende wijze op reflecteren.

Plek voor vernieuwing en verbinding



Plek voor vernieuwing en verbinding

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



Broed- en bloeiplaats

Groningen is een eigenzinnige stad. Het is de stad die de ene keer werelds aanvoelt en tegelijk verbonden is als een dorp. De Groninger, het talent, de pioniers, de buurt en het iconische fabrieksterrein zijn de voedingsbodem voor de levendige stad.

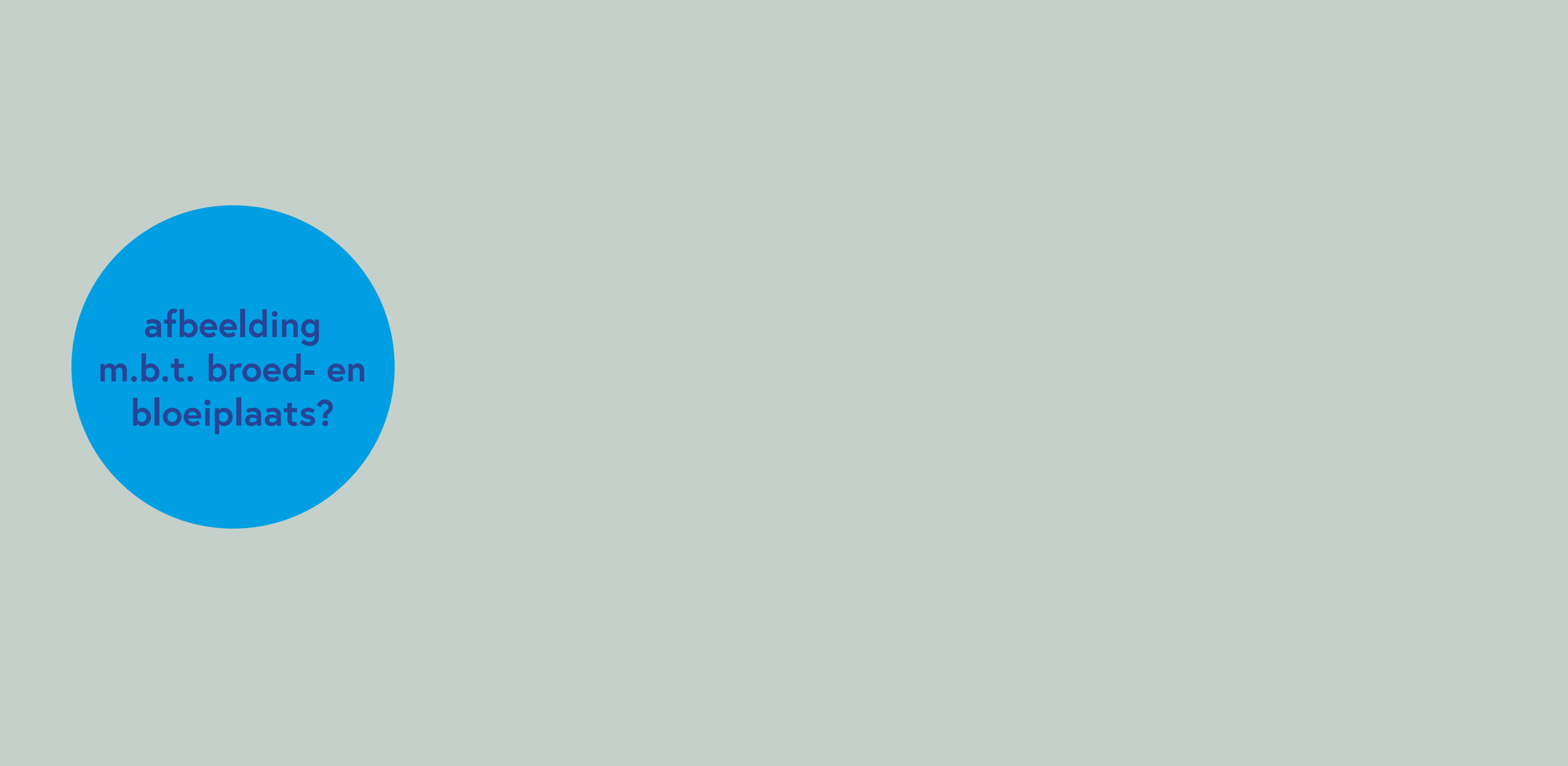
Op deze voedingsbodem bouwen we verder aan een ecosysteem vol kansen. In Niemeyer werken we samen aan de toekomst. Digitaal is onlosmakelijk met de toekomst verbonden. Het verandert de manier waarop we met elkaar samenwerken en samenleven. In Niemeyer geven we richting aan onze (digitale) toekomst, daarom brengen we verschillende disciplines bij elkaar.

In het Vestigingskader is beschreven hoe Niemeyer de thuisbasis wordt voor het digitale ecosysteem. In deze broedplaats wordt creativiteit, innovatie en samenwerking gestimuleerd. De mix van o.a. start-ups, kunstenaars of culturele instellingen en kennisinstellingen zorgt voor zowel een economische als culturele dynamiek voor de stad en omstreken. Daarnaast gebruiken wij graag de term bloeiplaats dat staat voor de volgende fase waarin initiatieven die in het ecosysteem zijn ontstaan, kunnen doorgroeien en zich verder kunnen ontwikkelen. In de Niemeyerfabriek faciliteren we groei van succesvolle projecten en initiatieven, waardoor ze een duurzame bijdrage leveren aan stad en de regio.

Oplossingen in de digitale toekomst in dit ecosyteem bestaan niet alleen uit software, maar ook uit bijvoorbeeld design, gedrag, kunst en ethiek. In de Niemeyer fabriek brengen we

daarom verschillende mensen en disciplines bij elkaar, zodat we samen de wereld van morgen vormgeven.

- Hoe creëren en consumeren we media?
- Hoe maken we de zorg toekomstbestendig?
- Hoe ontwikkelen en distribueren bedrijven producten en diensten?
- Hoe blijft personeel ontwikkelen en leren?
- Hoe gaan we om met digitaal misbruik en verslaving?
- Hoe borgen we ethiek in verantwoorde softwareontwikkeling?



**afbeelding
m.b.t. broed- en
bloeiplaats?**

Ecosysteem

In Niemeyer bouwen we aan onze gezamenlijke, digitale toekomst. Voor deze gezamenlijke ambitie, bouwen we een ecosysteem dat bestaat uit mensen, netwerken, initiatieven en ondersteunende faciliteiten. Aan de grondslag van het ecosysteem liggen gemeenschappelijke waarden, ambities en rollen.

Mensen

Het ecosysteem, de community, de bedrijven, de kennisinstellingen, de samenleving: ze bestaan allemaal uit mensen en uit sociale structuren. Als mensen, talenten, professionals en ideeën elkaar ontmoeten, ontstaan er mooie dingen. Op het hele Niemeyer terrein faciliteren we daarom samenkomst en onverwachte ontmoetingen.

'Digitaal' is een thema dat dwars door alle sectoren gaat. In de Niemeyer fabriek kunnen cross-overs tussen deze sectoren en disciplines ontstaan, doordat mensen uit verschillende sectoren elkaar ontmoeten en van elkaar leren.

Netwerken

In de Niemeyer fabriek ontstaan nieuwe connecties en vergroot je je netwerk. Er ontstaat een netwerk in en rondom de Niemeyer fabriek, net zoals dat gebeurt met collega's bij een bedrijf: je komt elkaar tegen bij de koffiemachine, in de kantine, tijdens activiteiten en op ontmoetingsplekken.

Daarnaast is de Niemeyer fabriek een clubhuis voor (bestaande) netwerken. Leden van netwerkinitiatieven zoals Samenwerking

Noord, de YES en de NO ontmoeten elkaar op afgesproken tijden, tijdens evenementen. In de Niemeyer fabriek gaat dit veranderen, omdat we als clubhuis ruimte voor ontmoeting faciliteren.

Door deze bestaande netwerken bij elkaar te brengen, beginnen we niet op nul in de Niemeyer. We willen niet concurreren, maar voortbouwen op bestaande netwerken en structuren die al bestaan. Wel stimuleren we kruisbestuivingen tussen netwerken die passen bij de samenhang van de organisaties op het Niemeyerterrein, zoals vrijetijd & cultuur.

Initiatieven

Niemeyer krijgt een centrale agenda, hierin staan activiteiten, evenementen en initiatieven die de verschillende organisaties en functies op het terrein vertegenwoordigen. Het Niemeyer team (zie H4.2 voor meer informatie) zal dit faciliteren en waar nodig stimuleren, echter via de Niemeyer community stimuleren we initiatief van onderop. Zo wordt een speciale app ontwikkeld waar door iedereen groepen en activiteiten aangemaakt kunnen worden waarmee de agenda gevuld wordt. Zo ontstaan hardlopgroepen, boardgame nights, maar ook inhoudelijke groepen rondom bijvoorbeeld AI en werk.

Rollen

Het begrip 'ecosysteem' komt uit de natuur. Als het systeem goed werkt, groeit en bloeit het bijna vanzelf. In de praktijk is er vaak wel een aanjager en beheerder nodig die dit proces op gang brengt. Het team Niemeyer vervult een verbindende en

faciliterende rol om het ecosysteem te laten bloeien en groeien. In een goed functionerend ecosysteem organiseert team Niemeyer de randvoorwaarden zodat de mensen, netwerken en initiatieven floreren.

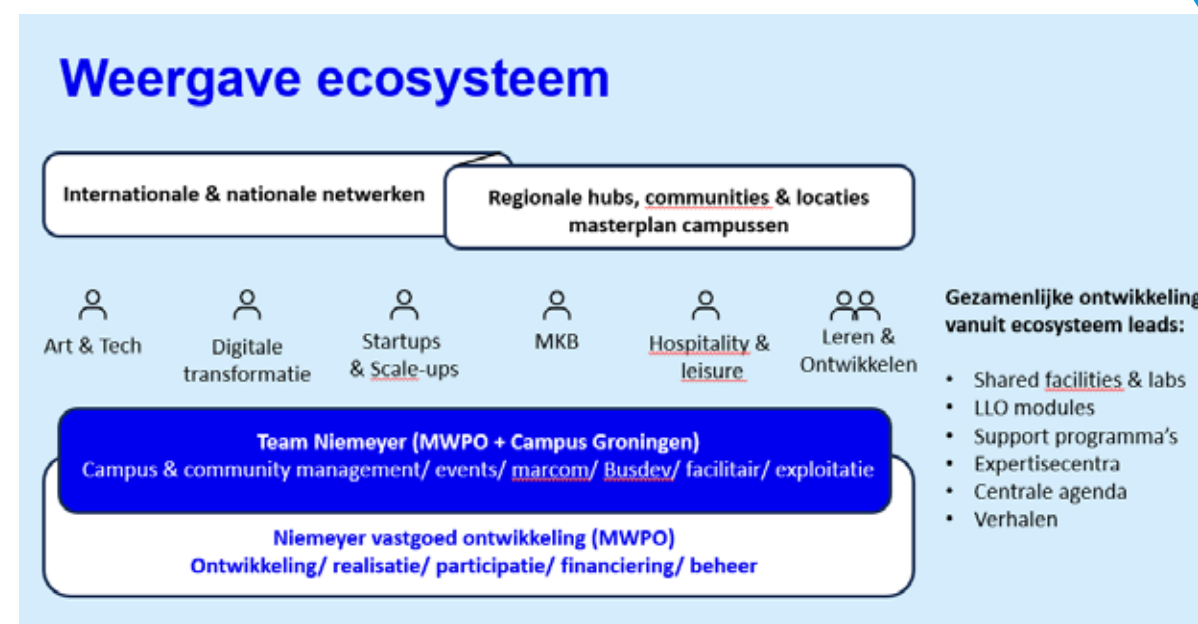
Van de mensen, netwerken en initiatieven verwachten we dus een actieve rol in het ecosysteem. We brengen verschillende disciplines bij elkaar, zodat we samen richting geven aan het ecosysteem en onze (digitale) toekomst.

Van huurders en bedrijven verwachten we dat ze kennis delen vanuit hun bedrijfsvoering en vakgebied. Van bestaande netwerken verwachten we dat ze samenwerken met andere netwerken. Van kennisinstellingen verwachten we dat ze samenwerken met bedrijven en vraaggestuurd onderwijs en kennis ontwikkelen.

Het ecosysteem wordt aangestuurd door het Niemeyer team. Aanvullend worden er inhoudelijke curatoren benoemd die onderling samenwerken en ook lid zijn van team Niemeyer. De curatoren zijn ambassadeurs en verbinders in het ecosysteem met een duidelijke achterban. Via de curatoren staan we in verbinding met kennisinstellingen, met cultuur, met de digitale sector en wat er in de stad en regio speelt.

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

afbeelding
aangeleverd door
MWPO



Gezamenlijke waarden ecosysteem

Gezamenlijke waarden ecosysteem

In Niemeyer fabriek bouwen we een ecosysteem en een geweldige plek om te werken. Om dit te borgen, hebben we kernwaarden opgesteld waar we met zijn allen aan bijdragen. Deze mentaliteit bespreken wij bij kennismaking, stimuleren we door initiatieven en dragen we zelf uit.

01 great place to work

Niemeyer is een openbaar en inspirerend terrein. Door de aanwezigheid van horeca, cultuur, een supermarkt en sportfaciliteiten ontstaat er een 'great place to work.'

02 network of opportunities

Het overkoepelende thema van Niemeyer is digitale innovatie. We bouwen een ecosysteem en een community gebaseerd op open waarden. Hier is de toekomst alvast begonnen.

03 pay it forward

We stimuleren verbinding door open en gedeelde faciliteiten voor bedrijven in alle levensfasen. Voor alle leden van de community en huurders gelden de principes van halen en brengen.

04 lasting impact

Huurders dragen naar rato bij aan gedeelde faciliteiten en het Niemeyer ecosysteem. Op deze manier creëren we een locatie en een ecosysteem met blijvende impact.

05 open innovation

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

PERSPECTIEF RONALD STOLK

Samenwerken voor verantwoorde digitale ontwikkeling

Voor Niemeyer is "open" een essentieel uitgangspunt. Deze visie komt ook terug in de benadering van digitale ontwikkeling. Het digitale ecosysteem dat we voor ogen hebben, bouwen we op basis van open principes en het gedachtegoed van Digital Commons. Binnen deze benadering staat een open en democratische manier van ontwikkelen en organiseren centraal. In de context van software- en AI-ontwikkeling vertaalt dit zich naar het gebruik van Open Source software. Digital Commons vormen een krachtig fundament voor verantwoorde digitalisering: ze maken de realisatie van publieke waarden mogelijk, versterken de digitale soevereiniteit van Nederland en dragen bij aan het nationale verdienvermogen.

Vijf uitgangspunten voor digitale ontwikkeling:

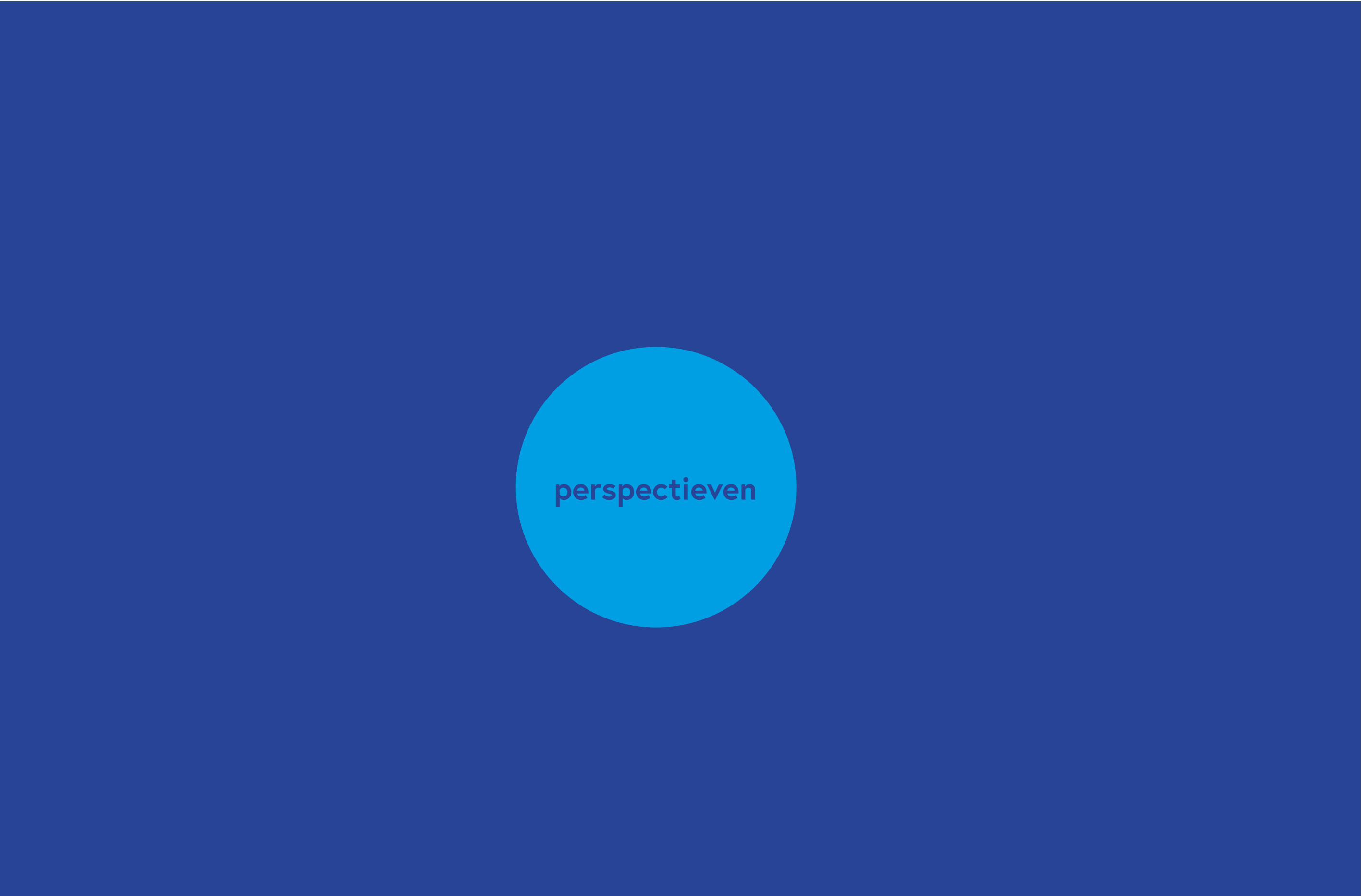
- Openheid: Toegang tot kennis, technologie en infrastructuur is vrij beschikbaar en transparant, wat samenwerking en innovatie bevordert.
- Gemeenschappelijk beheer: Digitale middelen worden niet beheerd door één enkele partij, maar

gezamenlijk ontwikkeld, onderhouden en bestuurd door een gemeenschap.

- Publieke waardecreatie: Digital Commons zijn gericht op het realiseren van maatschappelijke meerwaarde, niet op winstmaximalisatie.
- Digitale soevereiniteit: Door collectieve controle over digitale infrastructuren te versterken, behouden landen en gemeenschappen hun autonomie in de digitale wereld.
- Herbruikbaarheid en schaalbaarheid: Oplossingen binnen Digital Commons zijn modulair en overdraagbaar, waardoor ze breed inzetbaar zijn en duurzame groei ondersteunen.



perspectieven



perspectieven

Ruimte voor veelzijdigheid



Verbeelding Niemeyer terrein, beeld door Absent Matter,
ontwerp door Studioninedots en Felixx

Ruimte voor veelzijdigheid

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



Meer tekst?
>MWPO/
tekstschrijver

Planconcept in ambities

Het ruimtelijk concept voor Niemeyer hangen we op aan een zestal ambities. Bij iedere vervolgstap die we nemen zal deze ambitie doorklinken.

Niemeyer ...

...(I) is open en maximaal beleefbaar

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

...(II) is voor de stad

Het wordt een bestemming voor de stad, een verlengstuk van de publieke ruimte, met actief plintprogramma en verblijfsplekken. Opengewerkte gebouwen en uitnodigende publieke ruimtes waar je kunt dwalen, ontdekken en verrast kunt worden. Gebouwen en landschap zijn met elkaar in balans, met verbindingen tussen binnen en buiten, en prettige plekken voor ontmoeting en verblijf.

...(III) is respectvol getransformeerd

Respectvolle transformatie: We behouden zoveel mogelijk, halen weg wat detoneert, en maken alle tijdslagen (nieuw of oud) duidelijk leesbaar. De staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen wordt hersteld.

... (IV) heeft een nieuw verbindend programma

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.

...(V) maakt ruimte voor natuur

Van de tabaksfabriek in de oude economie maken we een open en groene ontmoetingsplek vol frisse lucht.

Door het gebied te verbinden met stedelijke groenblauwe structuren en de klimaatopgave een plek te geven binnen de opgave wordt het ontwerp natuur inclusief en klimaatadaptief.

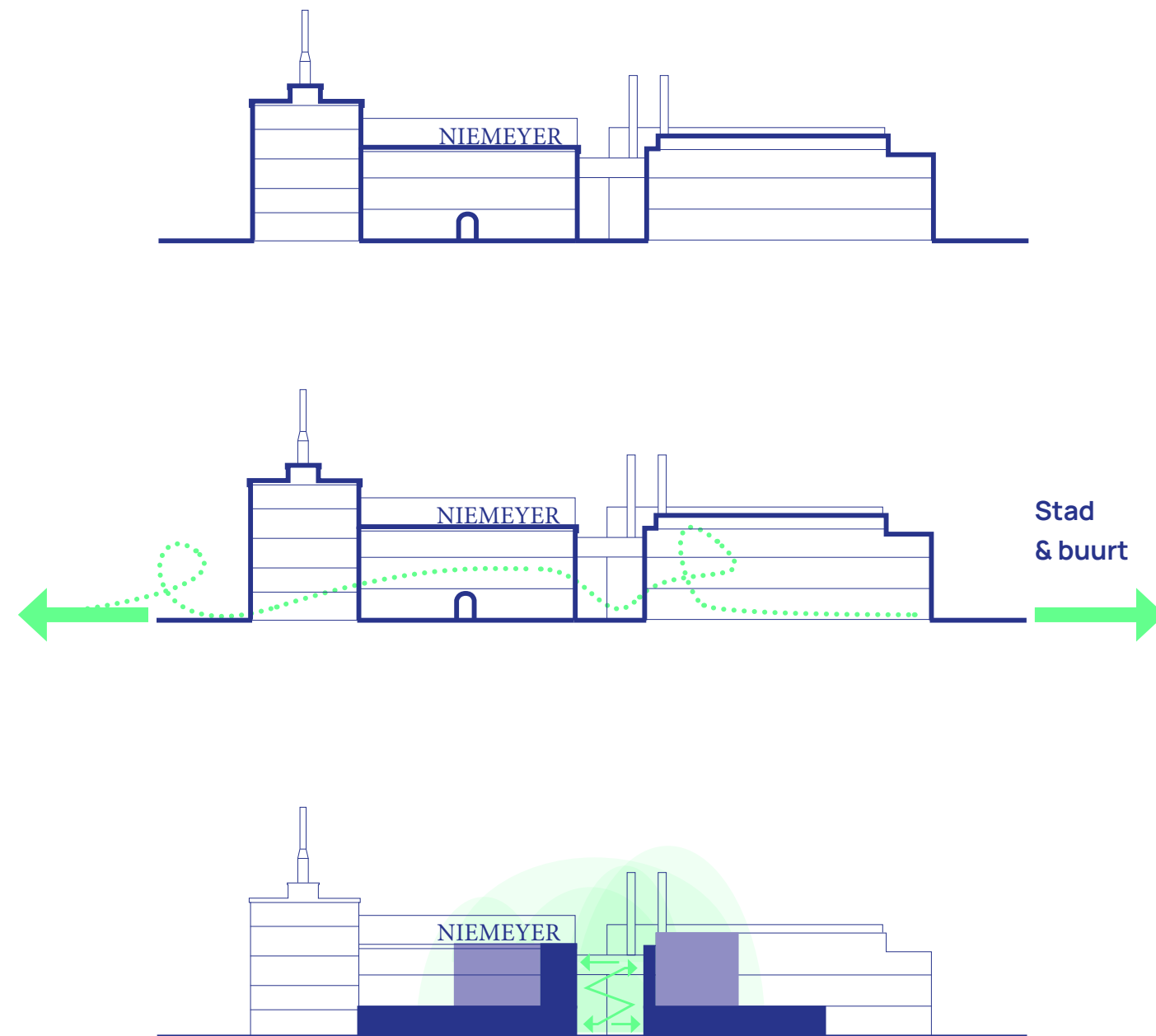
... (VI) staat in sterke relatie met de buurt en omgeving

Het terrein neemt de positie in de buurt serieus, en zal hiermee de verbinding zoeken.



Meer tekst?
>MWPO/
tekstschrijver

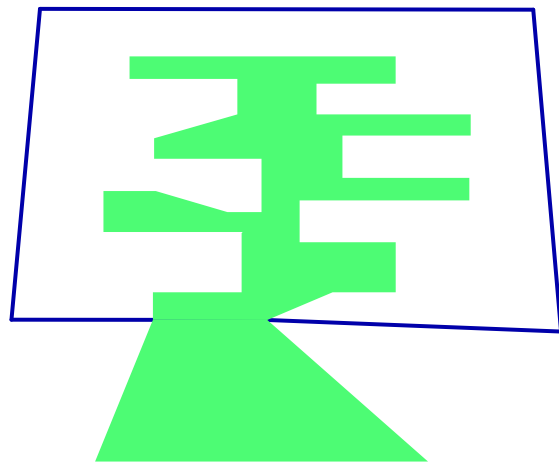
I Niemeyer is open en maximaal beleefbaar



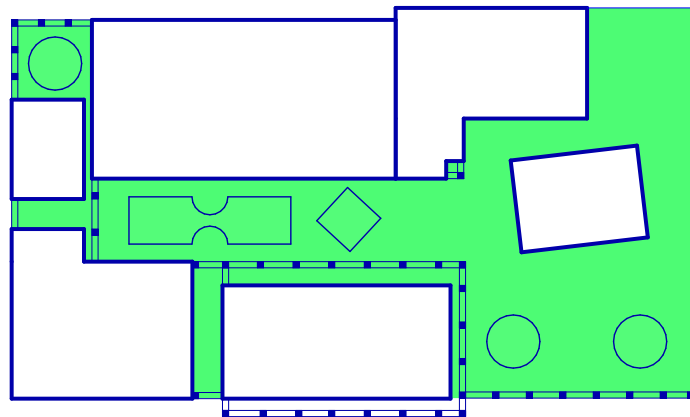
De publieke ruimte van de binnenstad van Groningen is georganiseerd als een serie van plekken die door smalle straatjes met elkaar zijn verbonden. Door publiek programma op een nieuwe manier te organiseren ontstaat op het Niemeyer terrein een extra en

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.

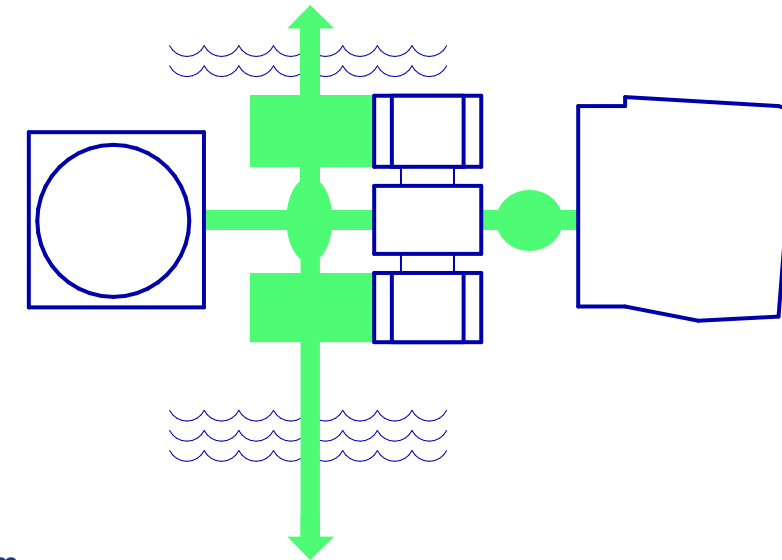
II Niemeyer is voor de stad



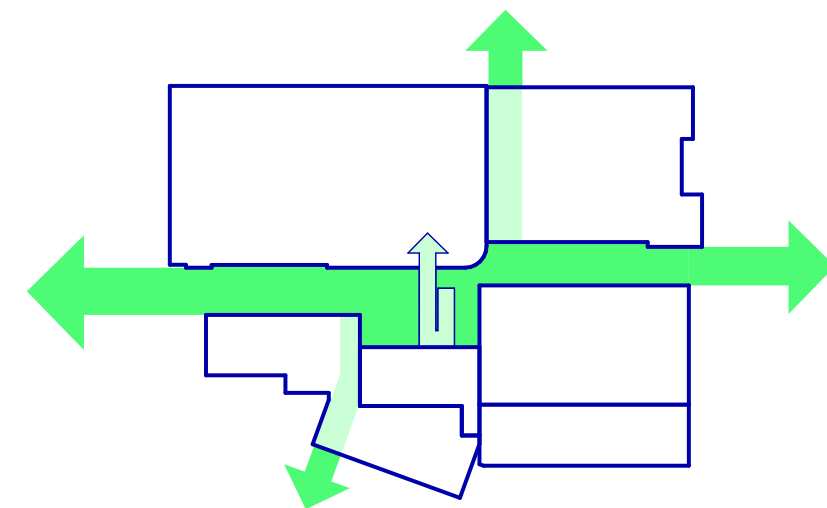
Forum
Stadskamer



Kunstwerf
Binnenplaats



Groninger Museum
Brug



Nieuwe Niemeyer
Industriële straat

III Niemeyer is respectvol getransformeerd



IV Niemeyer heeft een nieuw verbindend programma



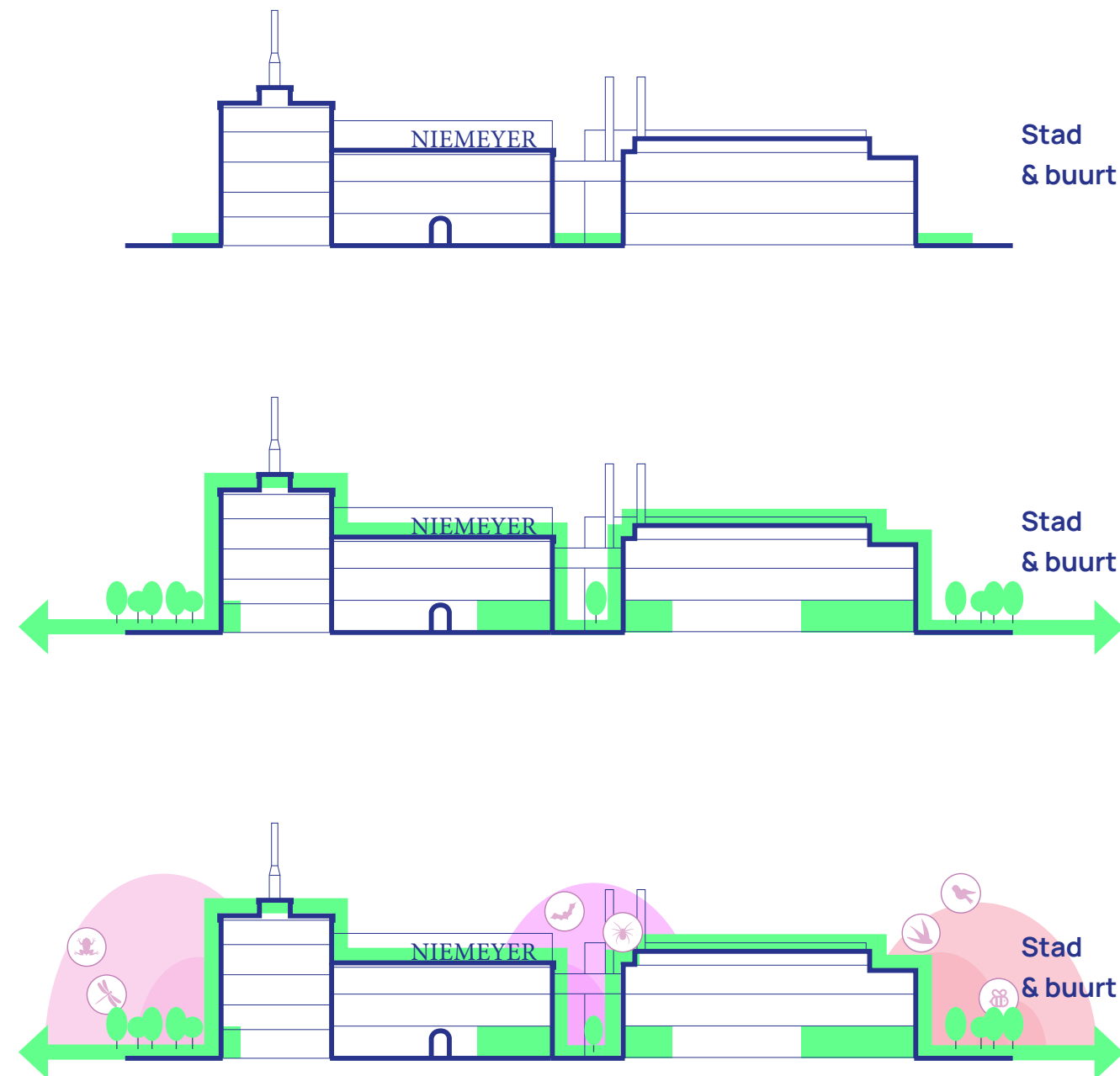
render tabaksbos
SND

V Niemeyer maakt ruimte voor groen in de stad

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

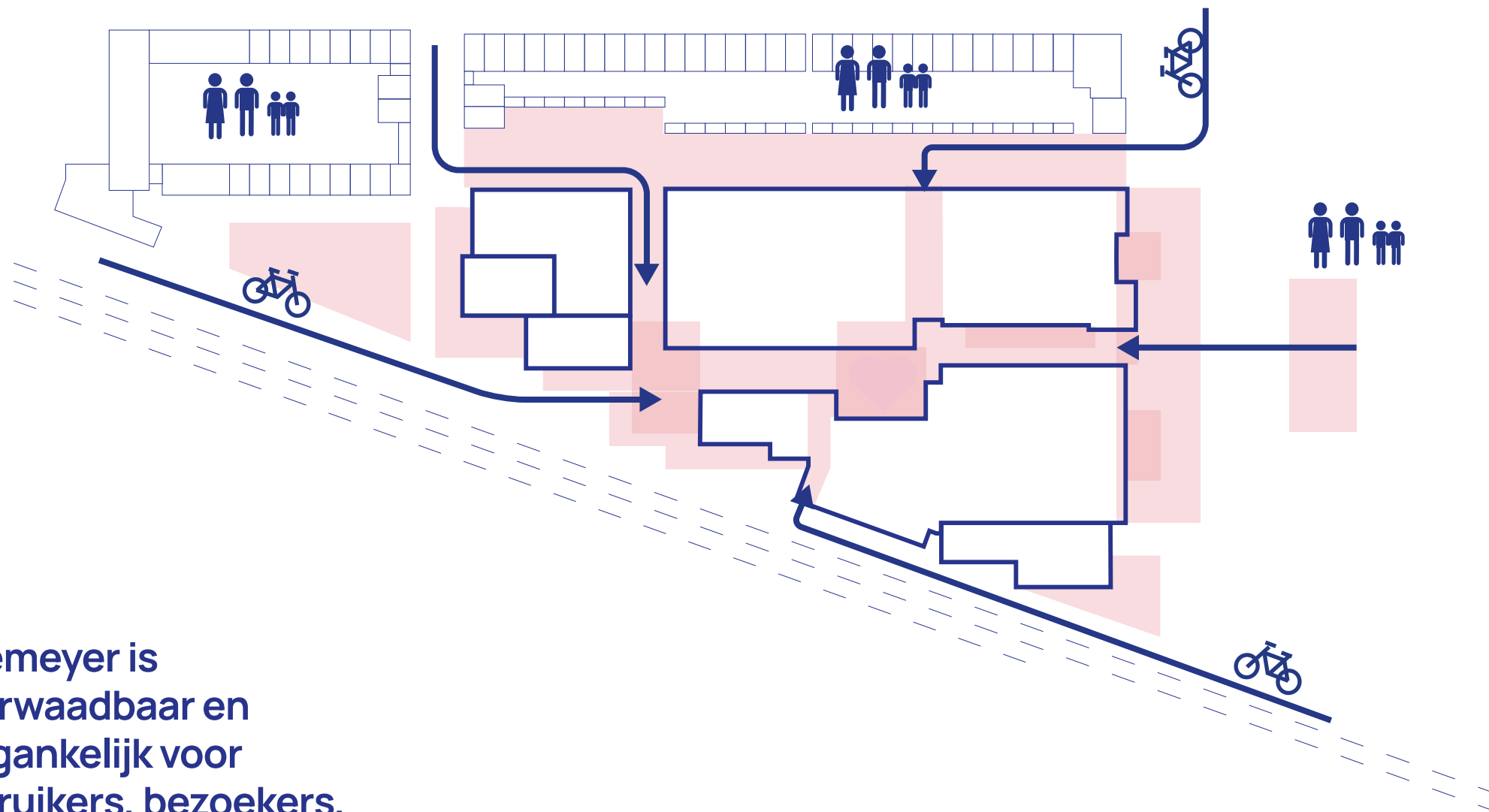
Met de transformatie van het fabrieksterrein ontstaat de kans om meer ruimte voor groen in de stad te realiseren. Dit kan door overal waar geen verharding noodzakelijk is te vergroenen, op het maaiveld, op het dak, in het gebouw of tegen de gevel. Op deze manier wordt de hoeveelheid verharding geminimaliseerd waarbij de functionaliteit van het terrein wordt gewaarborgd. Meer ruimte voor groen draagt bij aan een aantal stadsbrede opgaves. Denk bijvoorbeeld aan een toekomstbestendige openbare ruimte (en ondergrond), een klimaatadaptief groenblauw landschap of een versterking van de biodiversiteit in het gebied.

Hiermee wordt een duurzame ambitie gerealiseerd die niet alleen klimaatadaptief of natuurinclusief is, maar ook nog eens prettig om naar te kijken, te gebruiken en om in te verblijven.



"Niemeyer maakt ruimte voor natuur: de verschillende plekken zijn anders, maar met een sterke gedeelde identiteit; zoals natuurlijk groen."

VI Niemeyer staat in sterke relatie met de buurt en omgeving



**"Niemeyer is
doorwaadbaar en
toegankelijk voor
gebruikers, bezoekers,
de buurt en de stad,
Niemeyer is Open."**

Tot op heden is het fabrieksterrein afgesloten van de rest van de stad, met een hekwerk rondom het volledige perceel. Echter 'Niemeyer Open' streeft de ambitie na om het gebied doorwaadbaar en toegankelijk te maken voor gebruikers, bezoekers, omwonenden en de stad.

De hekwerken en poorten verdwijnen zodat het gebied een sterke en open relatie krijgt met de burens. Het Niemeyer terrein wordt nauw verbonden met de aangrenzende straten zoals de Piet Heinstraat of Dorus Rijkersstraat. En aan het spoor of de Paterswoldseweg krijgt het gebied een nieuw adres met voorkanten en entrees naar de straat. Het gebied wordt op deze manier onderdeel van bestaande ommetjes en routes in de buurt.

Het terrein is toegankelijk voor voetgangers en fietsers kunnen op een aantal strategische plekken dichtbij de gebouwen parkeren. Met een nieuwe fiets- en wandelroute parallel aan het spoor is het Niemeyer ook goed bereikbaar voor bezoekers en passanten van verder weg.



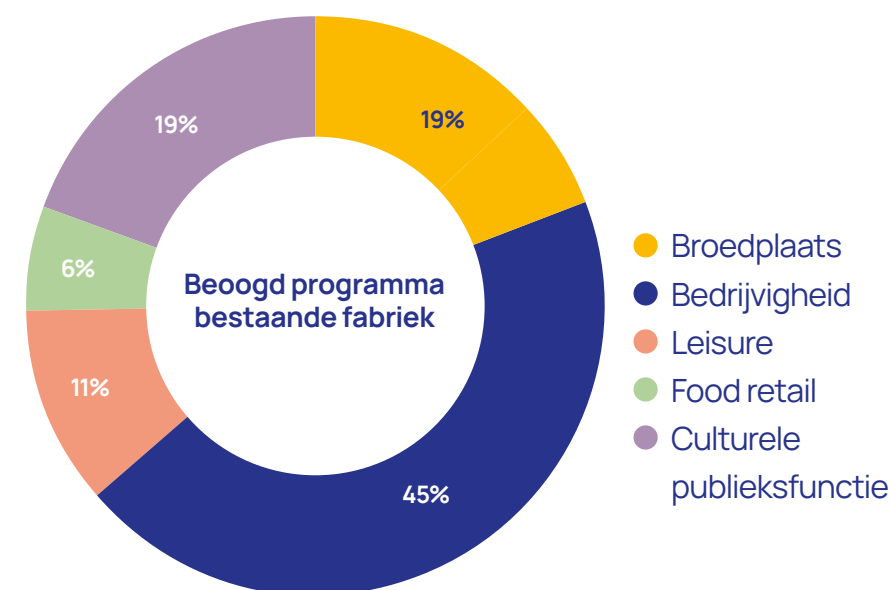
Verbeelding Niemeyer terrein, beeld door Absent Matter, ontwerp door Studioninedots en Felixx

Programma en integraliteit

Niemeyer transformeert tot een bruisende community en een inspirerend stadsterrein. Hier komen bedrijven, cultuur en beleving samen. Hier werken en ondernemen we samen.

Het wordt een dynamische omgeving waar werk, sport en ontspanning elkaar moeiteloos afwisselen. Een plek die uitnodigt om te verblijven, verrassende momenten ontstaan en ruimte is voor nieuwe ideeën. Waar mensen elkaar inspireren op een terrein die bijdraagt aan de groei en ontwikkeling van Groningen. De fabriek wordt getransformeerd met daarvoor ruimte voor nieuwe functies. Onderstaande

verhoudingen zijn gebaseerd op de functies van het Vestigingskader.



De voorgenomen locaties van de nieuwe functies in de fabriek zijn verder uitgewerkt in het ontwerp, waarin o.a. keuzes gemaakt zijn met betrekking tot actieve plintfuncties

voor de voelbare dynamiek, een open stadsgezicht waar je aangetrokken wordt voor cultuur en waarbij openheid en samenwerking op het gehele terrein gestimuleerd wordt. Het open karakter zorgt voor fijne plekken waar je kunt verblijven, met of zonder zakelijk doel.

Naast de fabriekstransformatie wordt in een nieuwbouwvolume een hotel toegevoegd op het stadsterrein en worden aan de andere kant van de Paterswoldseweg een woonensemble toegevoegd. Het geheel van deze ontwikkelingen zorgt voor een nieuw stuk stad en wordt hieronder verder toegelicht.

Shared facilities

In de Niemeyer fabriek ondernemen, werken en leren we samen. Met de shared facilities creëren we een inspirerende en toegankelijke omgeving. Deze bruisende plek vormt het kloppende hart van Niemeyer, waar een levendige community ontstaat. De shared facilities is voor huurders óf gebruikers van het Niemeyerterrein.

De onderverdeling van de labs zoals gepresenteerd in het Vestigingskader komen overeen met de indeling op dit moment, echter zijn deze meer met elkaar geïntegreerd. In deze open faciliteit kan je een dag(deel) komen werken, maar je kunt er ook een event organiseren of een bijwonen. Het kan de eerste werkplek zijn van je startup of de plek waar je als innovatieteam van een grote corporate wilt zitten. Huurders van Niemeyer kunnen de shared facilities ook inzetten als flexibele faciliteit om piekdrukke op kantoor te dempen, door gebruik te maken van extra vergaderplekken, werkplekken of bijeenkomstruimtes. Om de collectiviteit te bevorderen bieden we diverse abonnementen aan. Hierdoor is het bijvoorbeeld voor grotere corporates laagdrempelig om wel onderdeel te zijn van Niemeyer (door bijv. een kleinere ruimte te huren), zonder dat zij hun hele bedrijf moeten verhuizen. Een voorbeeld is hiervan het Nederlandse expertisecentrum van de 'AI- supercomputer' die alleen met het expertiseteam in Niemeyer huurt.

We bieden niet met dit concept niet alleen werkplekken, maar scheppen vooral een omgeving vol kansen. De shared facilities zijn opgebouwd uit verschillende labs. Naast labs die gericht zijn op ontmoeting, leren en samenwerking, zijn er inhoudelijke

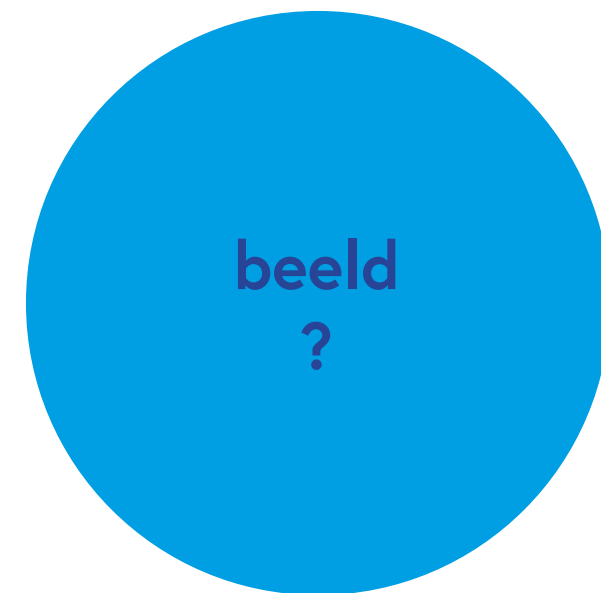
labs. De inhoudelijke labs worden in samenwerking met partners en leden van de community ontwikkeld. Zie bijlage X voor meer detail.



Bedrijvigheid: organisaties van de toekomst

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. De match met het type organisatie start al bij het eerste gesprek waarin we beoordelen of de organisatie past bij Niemeyer met onderwerpen als 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 facilities. Op deze manier moet er een gezond en toekomstbestendig ecosysteem ontstaan in de Niemeyerfabriek. Het stroomschema voor het vestigen van de bedrijven is te vinden in bijlage X.



Leisure

Onder leisure zien we sport en horeca. Dit zijn belangrijke functies op het Niemeyer terrein die naast dat ze publiekstoegankelijk zijn voor de stad, er ook voor zorgen dat Niemeyer een nieuw stuk stad en hotspot wordt van Groningen. Het zorgt voor dynamiek op het terrein en daarmee ook een aantrekkingskracht voor bezoekers buiten kantoortijden. De functies zijn niet besloten voor alleen de huurders op het Niemeyerterrein, maar ook voor mensen van buitenaf. Dit past bij de open mentaliteit van Niemeyer.

Door bijvoorbeeld samenwerkingen aan te gaan met werkgevers op het Niemeyerterrein willen we gebruik ervan stimuleren. De kruisbestuiving en het stimuleren van initiatieven tussen functies versterken we bijvoorbeeld ook door het aanstellen van de zogeheten curatoren; in dit geval leisure & events. Voor beide functies geldt dat wij streven naar aanbod van lokale ondernemers, met gevoel en hart voor Groningen én passend bij het karakter van het Niemeyerterrein.

De specifieke invulling en behoefte van de sportfunctie wordt nog nader onderzocht. Ook onderzoeken wij hoe dit extra in het openbaar gebied een plek kan krijgen, bijvoorbeeld in het Spoorpark.

Wat betreft de horeca bieden we op elk moment van de dag horecavoorzieningen, van koffie to go en ontbijt tot lunch en diner. Het aanbod varieert voor gebruikers en bezoekers: horecazaken zijn toegankelijk voor iedereen, terwijl de kantine exclusief is voor huurders en gebruikers. We streven naar

een diverse mix van prijsklassen en segmenten. Zo kun je in de kantine een broodje eten van thuis of uit de supermarkt, terwijl je in een horecazaak kunt lunchen of dineren. Catering is beschikbaar en bieden we aan passend per event/overleg.

Samengevat biedt het terrein straks meerdere horecapunten, waaronder:

- Een horecazaak voor ontbijt tot diner.
- Koffie of ijs in de Industriestraat.
- Een horecapunt en bijvoorbeeld foodtruck op het dakterras.
- Een broodje van de supermarkt of eigen lunch in de kantine.
- Koffiepunten in de gebouwen.

Food retail

Gendis et fugia que la nis atem iderem quiat entem inullique venit, suntur, volecabor am rerchilis re verovit ionseni stionse quundiamus ex est, officia volessi tiissima pro eum alignam restis maioresed quis et accupta ecearum nonem quibus aut earcitae vellab id qui opta doloreh endit, quid ut rem. Os dia dis eatia volum quiatusa sit as expelluptat.

Agnisquae veliam facestiis aspelit, samustrum asinvero exerectatem si omnihit eatecte mporit, eossent.

Experch ilitiorrovit magnis solore volore nus res ex etur?

Odiciet et qui sa volo mod molo endit eosaper ention con nus dolorunt officim oditae. Nam, que nonseribus, sit, con rerum quis magnat earcieturi nimo et quiasinctem faceribus am, ipsamus, sedio officti uscipis nis nobit estiunt magnis ex eum in consed utemosaperrumquis ditatem poreptatem rem accupta aut pliaes aut que dolupta non re ressinvent.

Musciatios vid quuntiis nimoluptia ium et idunt quam, quunt alignimin et esci nus doluptio. Et min porest adi officip san

Editaest quia num sam quat et que idendendis quid magnam quunte delia sstuur, ipiderc hilles ad expelique dolo

Ma quia cum voloremportit accae perum et audandunt fugiatiundit aut magniate denihilicil ipiders pictis inci dolor sit imaxim ipsumquia nias dis sed quos accusciis eriamet, optatusdanis dolupta tesciasit dollanduntio exped quatus



Culturele publieksfunctie

Gendis et fugia que la nis atem iderem quiat entem inullique venit, suntur, volecabor am rerchilis re verovit ionseni stionse quundiamus ex est, officia volessi tiissima pro eum alignam restis maioresed quis et accupta ecearum nonem quibus aut earcitae vellab id qui opta doloreh endit, quid ut rem. Os dia dis eatia volum quiatusa sit as expelluptat.

Agnisquae veliam facestiis aspelit, samustrum asinvero exerectatem si omnihit eatecte mporit, eossent.

Experch ilitiorrovit magnis solore volore nus res ex etur?

Odiciet et qui sa volo mod molo endit eosaper ention con nus dolorunt officim oditae. Nam, que nonseribus, sit, con rerum quis magnat earcieturi nimo et quiasinctem faceribus am, ipsamus, sedio officti uscipis nis nobit estiunt magnis ex eum in consed utemosaperrumquis ditatem poreptatem rem accupta aut pliaes aut que dolupta non re ressinvent.

Musciatios vid quuntiis nimoluptia ium et idunt quam, quunt alignimin et esci nus doluptio. Et min porest adi officip san

Editaest quia num sam quat et que idendendis quid magnam quunte delia sstuur, ipiderc hilles ad expelique dolo

Ma quia cum voloremportit accae perum et audandunt fugiatiundit aut magniate denihilicil ipiders pictis inci dolor sit imaxim ipsumquia nias dis sed quos accusciis eriamet, optatusdanis dolupta tesciasit dollanduntio exped quatus



Nieuwbouw: hotelprogramma

Nieuwbouw: hotelprogramma

Gendis et fugia que la nis atem iderem quiat entem inullique venit, suntur, volecabor am rerschilis re verovit ionseni stionse quundiamus ex est, officia volessi tiissima pro eum alignam restis maioresed quis et accupta ecearum nonem quibus aut earcitae vellab id qui opta doloreh endit, quid ut rem. Os dia dis eatia volum quiatusa sit as expelluptat.

Agnisquae veliam facestiis aspelit, samustrum asinvero exerectatem si omnihit eatecte mporit, eossent.

Experch ilitiorrovit magnis solore volore nus res ex etur?

Odiciet et qui sa volo mod molo endit eosaper ention con nus dolorunt officim oditae. Nam, que nonseribus, sit, con rerum quis magnat earcieturi nimo et quiasinctem faceribus am, ipsamus, sedio officti uscipis nis nobit estiunt magnis ex eum in consed utemosa perrumquis ditatem poreptatem rem accus aceperit aut pliaes aut que dolupta non re ressinvent.

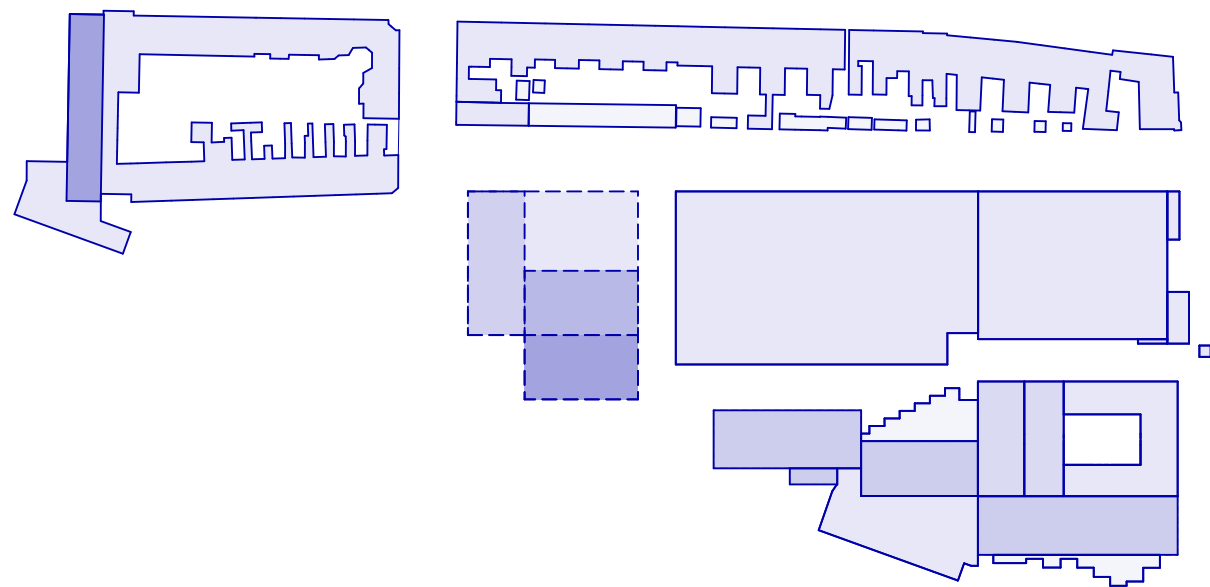
Musciatios vid quuntiis nimoluptia ium et fugiate moluptaque vel idunt quam, quunt alignimin et esci nus aut est utem volorro et doluptio. Et min porest adi officip santur?

Editaest quia num sam quat et que iducia aliquibus comnis idem dendis quid magnam quunte delia santio vel mintiunt dolorio stiur, ipiderc hilles ad expelique dolo cuptatento et lacea et eaquostiunt officiu scieniendi derum, se nestianimus eossusti occus suntecto consequia sunt.

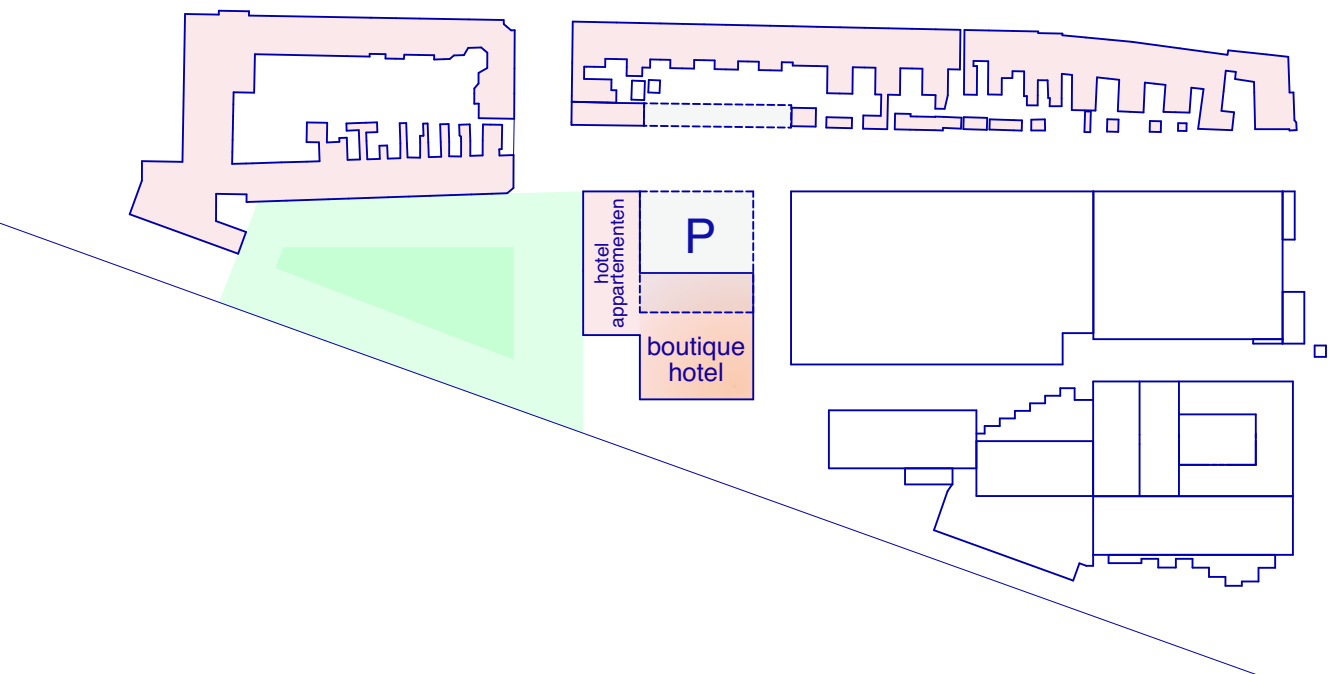
Ma quia cum voloremporit accae perumque essimagnit quo es et audandunt fugiatiundit aut magniate natur, omnienis esto



tekst aanvullen
MWPO



Bouwhoogte hotel



Hotel als programmatische
kameleon tussen fabriek en buurt

Woonensemble Theodorus Niemeyerstraat: focus op jongvolwassenen

Bij de ontwikkeling van het Niemeyerterrein hoort ook een nieuwbouw woonensemble aan de Theodorus Niemeyerstraat. Hieronder gaan we in op een aantal belangrijke ambities voor deze ontwikkeling.

Context en doelgroep

Het woonensemble richt zich in eerste instantie op jongvolwassenen en young professionals in Groningen. Deze doelgroep, bestaande uit HBO-, WO- en MBO-afgestudeerden, heeft een groeiende behoefte aan betaalbare en kwalitatieve woonruimte. Door de krapte op de woningmarkt en hoge inkomenseisen van middenhuur vallen veel jongvolwassenen echter tussen wal en schip. Het probleem is vooral nijpend voor MBO-afgestudeerden, die vaak nog lagere startsalarissen hebben dan hun HBO- en WO-tegenhangers. Dit brengt een uitdaging in woningbehoefte; het huidige aanbod biedt van kleine, dure woningen (ver) boven de liberalisatiegrens én lange wachttijden voor met name de sociale huurwoningen.

Om aan te sluiten bij de verdere woningbehoefte en de demografie in de rest van de wijk willen wij graag onderzoeken of we naast young professionals ook andere doelgroepen toevoegen. Dit zullen dan doelgroepen zijn die de waarde vinden in het woonconcept 'klein huis, groot wonen' (zie hieronder). Te denken valt aan gezins-woningen op de begane grond of appartementen voor senioren. Met een dergelijke toevoeging ontstaat een woongebouw met een gezicht naar de buurt en een mix aan doelgroepen. Door het aanbieden van gedeelde voorzieningen wordt sociale interactie, zowel in het

woongebouw, als met de buurt gefaciliteerd.

Het woonconcept: klein huis, groot wonen

Het woonconcept richt zich op betaalbare, compacte meerkamerappartementen, waarbij comfort behouden blijft door functioneel ontwerp en slimme inrichting. Door een groot deel van de appartementen met een kleinere oppervlakte aan te bieden (onder de liberalisatiegrens, met een range van < 50m²-100m² GO), blijven de woningen betaalbaar zonder in te boeten op kwaliteit. Collectieve voorzieningen zoals een tuin, werkplaats, sportschool, bioscoop en gameroom versterken het wooncomfort en bevorderen sociale interactie.

Co-living: flexibiliteit en community

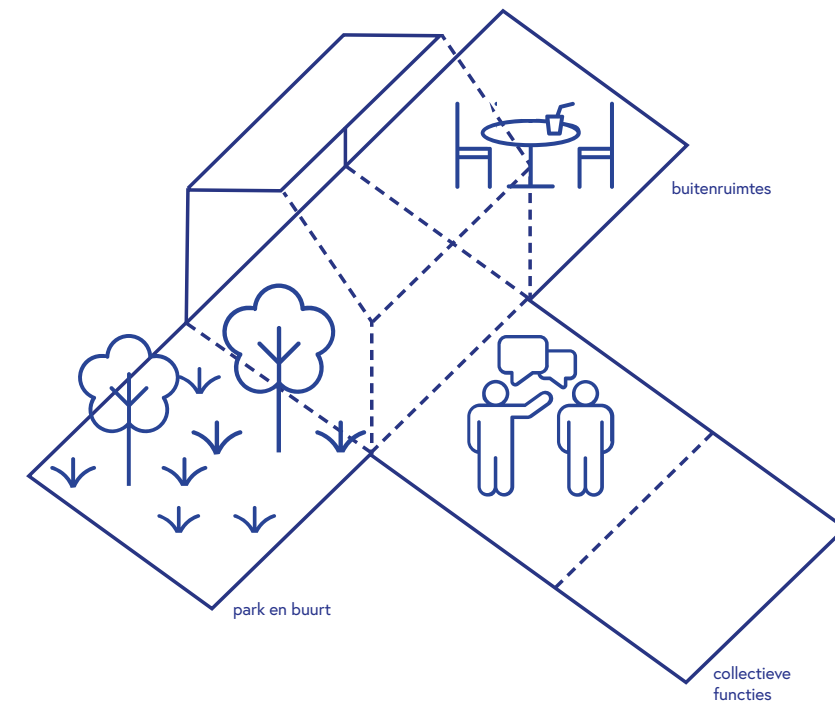
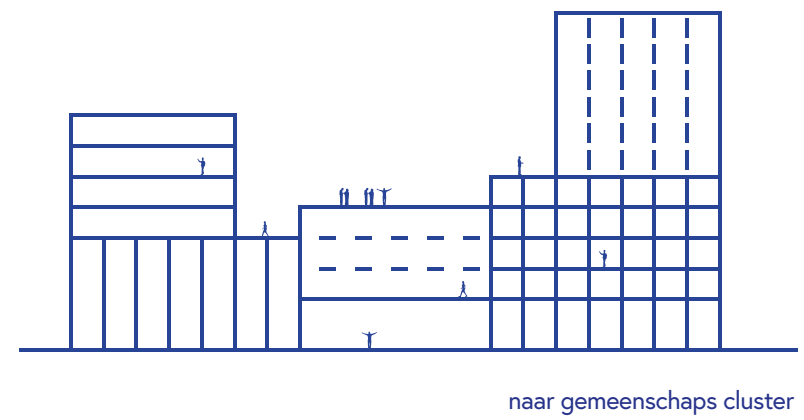
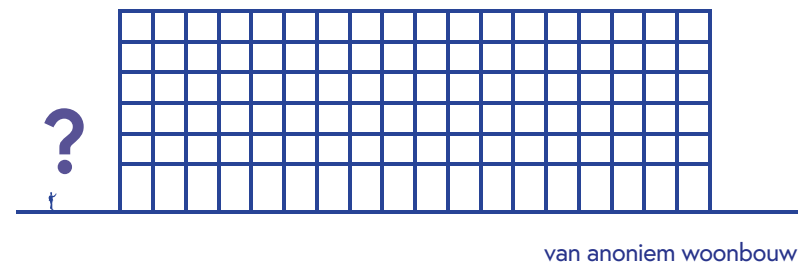
Het concept stimuleert co-living door een mix van privé en gedeelde ruimtes. Flexibele huurcontracten maken het mogelijk om eenvoudig van appartement te wisselen of woonruimte aan te passen. De gedeelde voorzieningen en de communitygerichte aanpak bevorderen een gevoel van saamenhorigheid, ideaal voor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

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

De locatie nabij het centrum en station en de behoefte van de doelgroepen sluiten aan bij de trend van autovrij wonen. Het gebouw wordt duurzaam ingericht met energiezuinige installaties en flexibele indelingen, zodat appartementen in de toekomst eenvoudig samengevoegd kunnen worden.

Synergie met de Niemeyerlocatie

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



Niemeyer gevat in 6 doelstellingen



Verbeelding Niemeyer terrein, beeld door Absent Matter,
ontwerp door Studioninedots en Felixx

Masterplan gevat in 6 doelstellingen

tekst aanvullen
MWPO

Het masterplan voor Niemeyer bestaat uit de verzameling van 6 doelstellingen. Deze zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden en zijn leidraad voor de verdere ontwerpen van de gebouwen en de nieuwbouw ernaast. Thema's die voor de stad belangrijk zijn worden hierin verankerd.

01 Verankering in de stad

01a. Aanhechting omgeving

Doel: Aan alle kanten waar het Niemeyer terrein grenst aan de omgeving zal aanhechting gevonden worden op het stedelijk en landschappelijk weefsel van de stad. Daar waar de stadsplattegrond vraagt om reparatie repareren we hem naar waar de nieuwe functie goed in past.

01b. Openbaar versus privé

Doel: Het openbare karakter van de Niemeyer terreinen moet

gewaarborgd worden. Op beeldbepalende plekken zullen de fabriek, het terrein eromheen en het nieuwe woonensemble worden opengesteld voor het publiek.

01c. Publieke routing en positie entrees

Doel: De bestaande en nieuwe gebouwen op de Niemeyer terreinen krijgen een logisch adres in de stad. Dit sluit aan op de publieke routing vanuit de omgeving, en de mate van bereikbaarheid en zichtbaarheid.

01d. Goede buur

...

02 Bebouwing

02a. Bestaande situatie

Doel: We behouden zoveel als mogelijk, en zetten de gebouwen in op de manier die mogelijk is en de cultuurhistorische kernwaarden respecteert. Het sluit aan bij de kernwaarden van de restauratievisie.

02b. Sloop

Doel: We behouden zoveel als mogelijk, maar slopen hetgeen detoneert in het openstellen van de fabriek, en het herbestemmen van de ruimtes. Onder meer daglichtvereisten en belemmeringen in vrije hoogte kunnen reden zijn voor sloop van onderdelen.

02c. Nieuwbouw + ingrepen

Doel: de nieuwe ingrepen die we doen op de twee Niemeyer terreinen vormen een nieuwe tijdslaag in de geschiedenis van Niemeyer, en stellen het fabriekscomplex en terrein open naar de stad. Nieuw elan en zichtbaarheid zijn kernbegrippen. De nieuwbouw past binnen de minimale en maximale bouwhoogte, en binnen de daarvoor aangegeven footprint. Hiermee wordt gezorgd voor aanhechting op het rond omliggende stedelijk weefsel.

02d. Circulariteit en hergebruik

Doel: Op het Niemeyer terrein wordt materiaal (wanneer mogelijk) hergebruikt. Hiervoor is het toepassen van de R-ladder een overzichtelijk systeem. Op het terrein zijn zichtbare low-tech ontwerp oplossingen het uitgangspunt en wordt materiaal hergebruikt.

03 Duurzaamheid

03a. Klimaat

Doel: Het Niemeyer terrein draagt op verschillende manieren bij aan de waterbergingsopgave van de stad.

03b. Groen en natuur inclusief

Doel: Het Niemeyer terrein draagt bij aan de versterking van de ecologie, biodiversiteit en heeft een positieve bijdrage aan het verbeteren van de klimaatproblematiek in de stad.

04 Mobiliteit

04a. Bereikbaarheid

Doel: Niemeyer is doorwaadbaar en wandel, fiets- en auto ontsluiting worden benaderd vanuit de logica van de bestaande stad.

04b. Route, ontsluiting en parkeren

Doel: Realiseren van een terrein met de voetganger voorop en waar de fiets te gast is.

05 Programma

Doel: Het programma draagt bij aan het openstellen van Niemeyer. De rust, reuring en ruis in de programmaonderdelen worden op de juiste plekken gelegd.

06 Borging

Doel: ...



**tekst aanvullen
MWPO**



01 Verankering in de stad

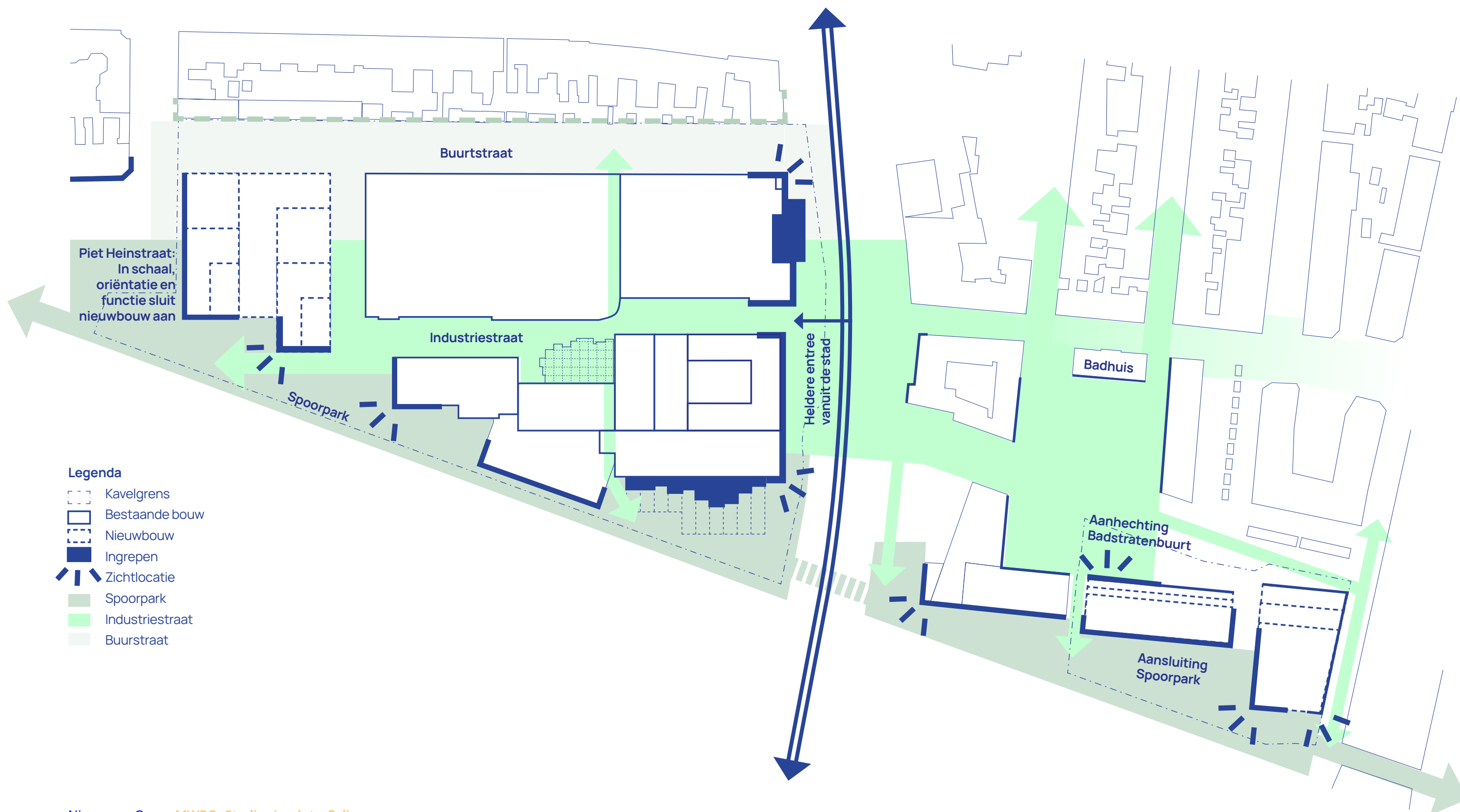
01a Aanhechting omgeving

Doel: Aan alle kanten waar het Niemeyer terrein grenst aan de omgeving zal aanhechting gevonden worden op het stedelijk en landschappelijk weefsel van de stad. Daar waar de stadsplattegrond vraagt om reparatie repareren we hem naar waar de nieuwe functie goed in past.

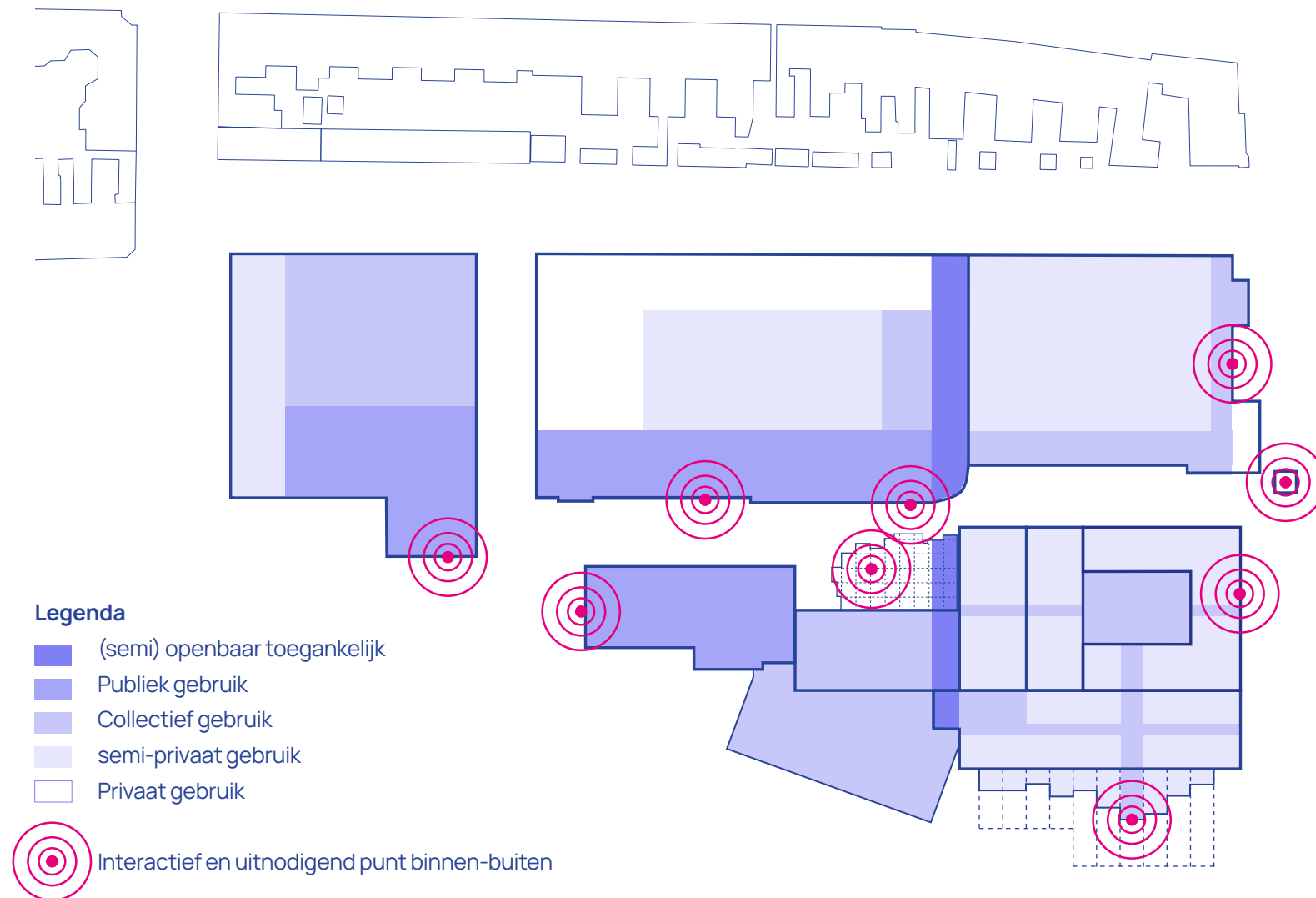
Het Niemeyer terrein wordt onderdeel van de nieuwe stedelijke structuur: het Spoorpark. Hier wordt het complex toegankelijk gemaakt en zullen functies komen die interactie aangaan met het park. Verder krijgt het fabriekscomplex een helder adres aan de Paterswoldseweg, met onder andere het maken van de hoofdentree en het restaureren van de oude gevel. Aan de zijde van de Piet Heinstraat zal een nieuw gebouw toegevoegd worden die bijdraagt aan de reparatie van het fabriekscomplex aan die zijde van het gebied. In schaal, oriëntatie en functie zal aansluiting worden gezocht. De Piet Heinstraat zal een prettige plek blijven voor de huidige bewoners, een beschutte en besloten buurtplek die is opgenomen in het Spoorpark. In het gebied en de omgeving zijn verschillende ommetjes mogelijk met aangename rust- en verblijfplekken zonder verkeer. De industriestraat is geen onderdeel van de hoofdverkeersruimtes in de buurt. Deze interne straat met pleinen is een uitnodigende verblijfsruimte voor de voetganger; het bruisende hart van Niemeyer.

Ook voor parkeerterrein geldt; dit gebied vraagt om

stadsreparatie. Het gebied is in de loop der jaren getransformeerd van badhuis naar opslag, naar kantoor en naar parkeerterrein. De plek is in onbruik geraakt, voegt niets toe aan de omgeving en vraagt om een nieuw gebruik en nieuwe functie. De nieuwe ontwikkeling krijgt twee gezichten. Het zal enerzijds aansluiten bij de Badstratenbuurt en anderszijds een nieuwe tijdslaag vertegenwoordigen die aansluit bij de ontwikkelingen rondom het spoor. Het wordt onderdeel van de nieuwe stedelijke en landschappelijke structuur van het Spoorpark. Nieuwbouw zal hierop georiënteerd worden, en zal een grootschaliger maat en schaal hebben die enerzijds past bij de stations ontwikkeling. Anderzijds zal het voortbouwen op de meer kleinschaligheid van de Badstratenbuurt met het historische badhuis en woningen met veel interactie met de straat. De nieuwbouw zal zich dus op beide zijdes van het plan op een eigen manier richten.



01b Openbaar versus prive

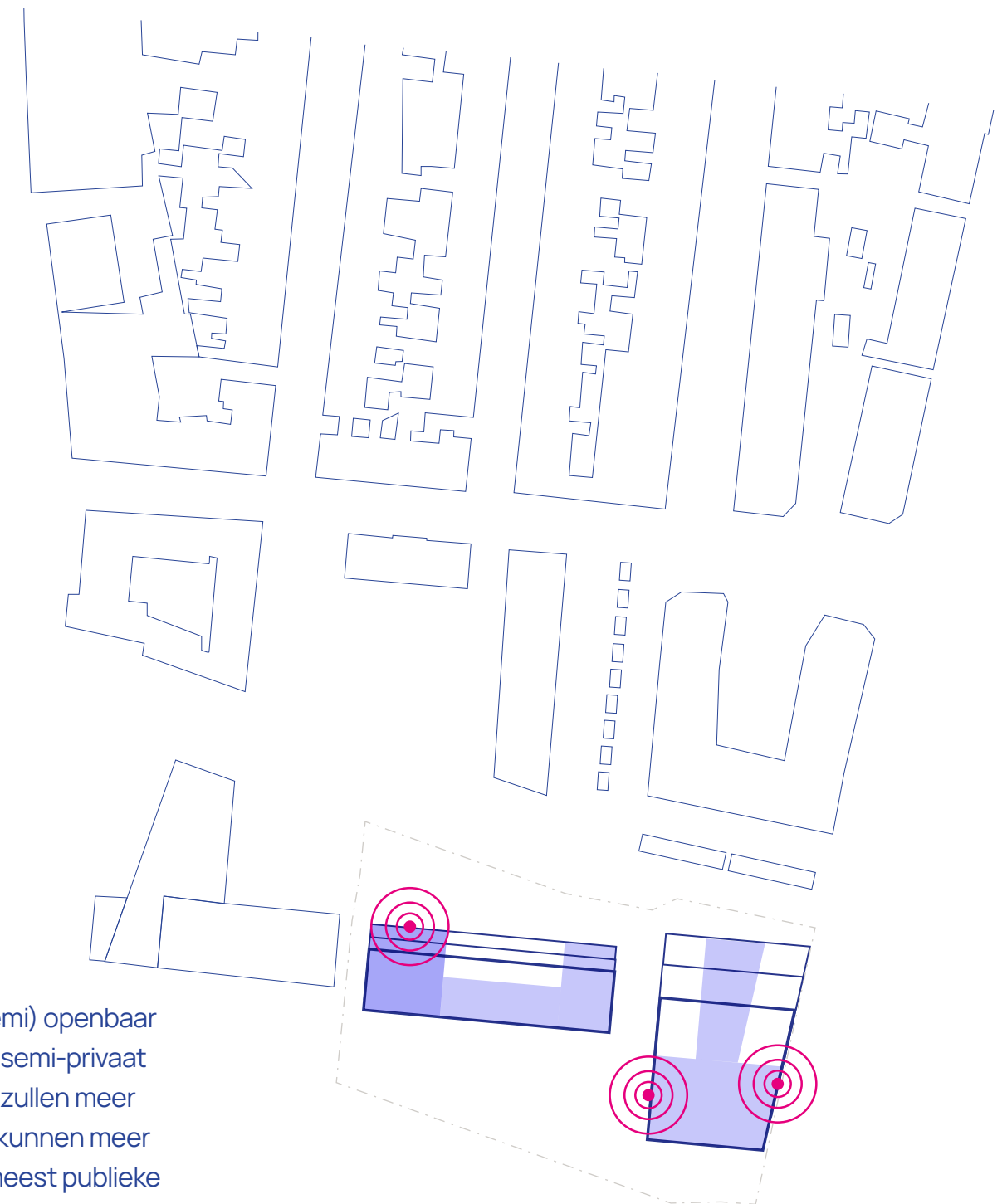


Openbaar versus privé

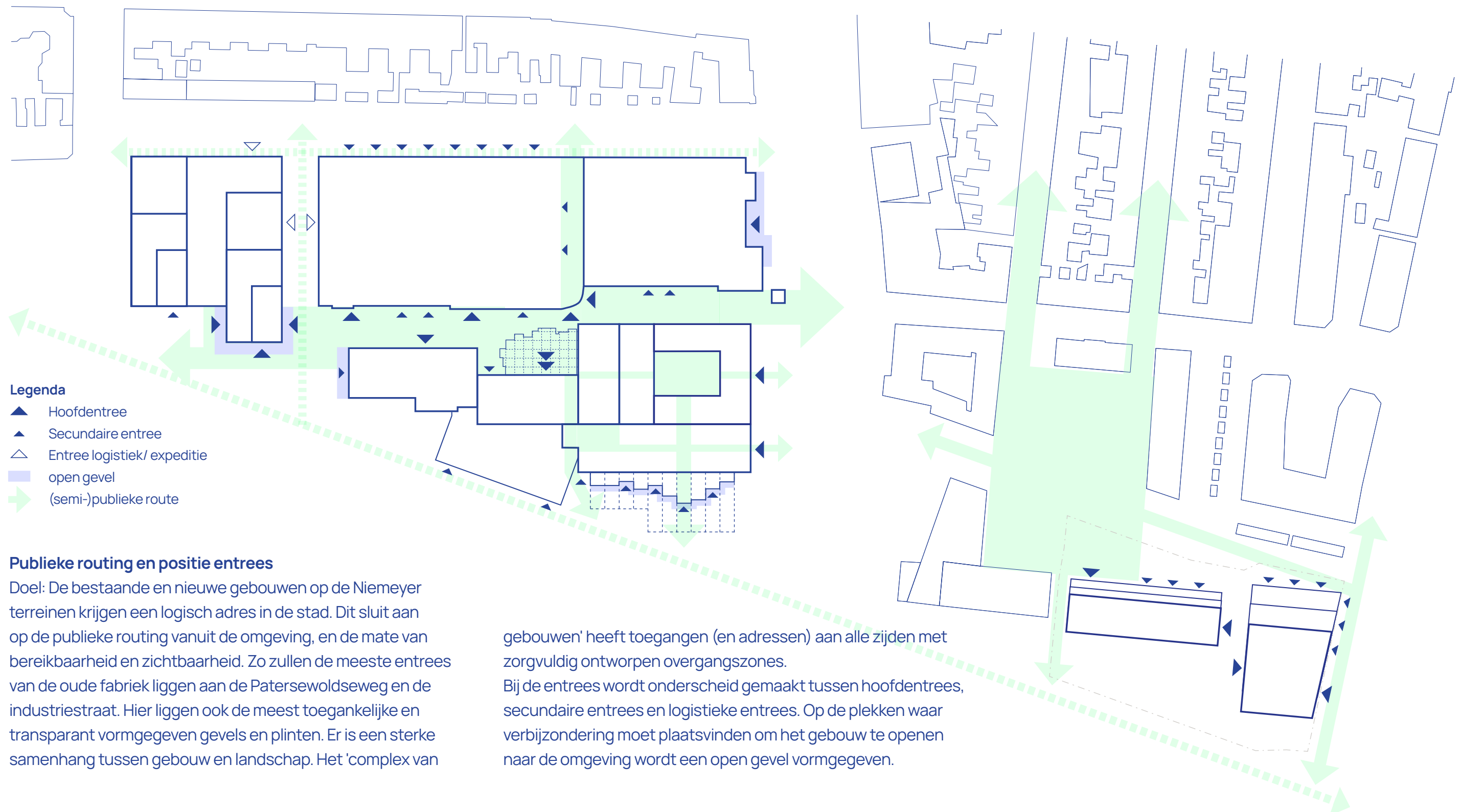
Doel: Het openbare karakter van de Niemeyer terreinen moet gewaarborgd worden. Op beeldbepalende plekken zullen de fabriek, het terrein eromheen en het nieuwe woonensemble worden opengesteld voor het publiek. Op de twee terreinen komen een aantal uitnodigende publieke ruimtes voor de stad en er vindt interactie tussen binnen en buiten plaats. Uitnodigend programma zorgt voor activatie van de plinten, aantrekkelijke verblijfsplekken en interactie tussen openbare ruimte en

programma op de begane grond.

In het gebied wordt een gradiënt gelegd van (semi) openbaar toegankelijk, publiek gebruik, collectief gebruik, semi-privaat gebruik tot privaat gebruik. Prominente plekken zullen meer publiek worden, en minder prominente plekken kunnen meer privaat worden ingericht. Het spoorpark is het meest publieke gedeelte op het terrein, wat een project overstijgende rol heeft in het stedelijk raamwerk. Ook de overgangen tussen openbaar-



01c Publieke routing en positie entrees



02 Bebouwing

02a Bestaande situatie en sloop

02 Bebouwing

a. Bestaande situatie

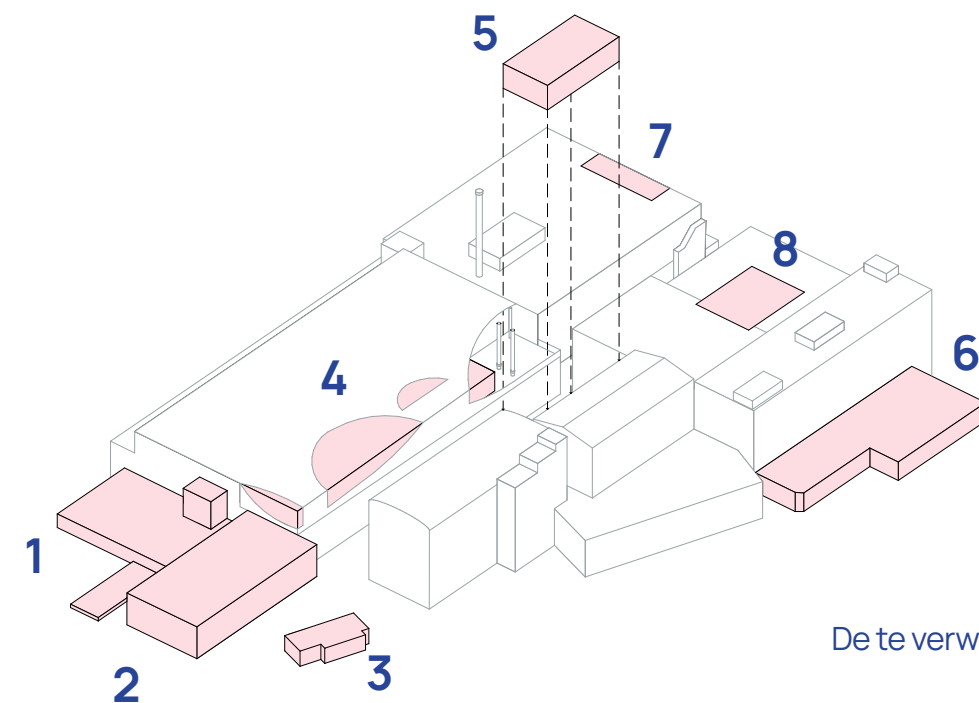
Doel: We behouden zoveel als mogelijk, en zetten de gebouwen in op de manier die mogelijk is en de cultuurhistorische kernwaarden respecteert. Het sluit aan bij de kernwaarden van de restauratievisie.

De verschillende gebouwen op het terrein komen uit diverse bouwperiodes, met allemaal eigen gebouwkenmerken, zoals bouwhoogtes en daglicht. De cultuurhistorische waarde van de gebouwen vormen de basis voor herontwikkeling.

b. Sloop (in roze)

Doel: We behouden zoveel als mogelijk, maar slopen hetgeen detoneert in het openstellen van de fabriek, en het herbestemmen van de ruimtes.

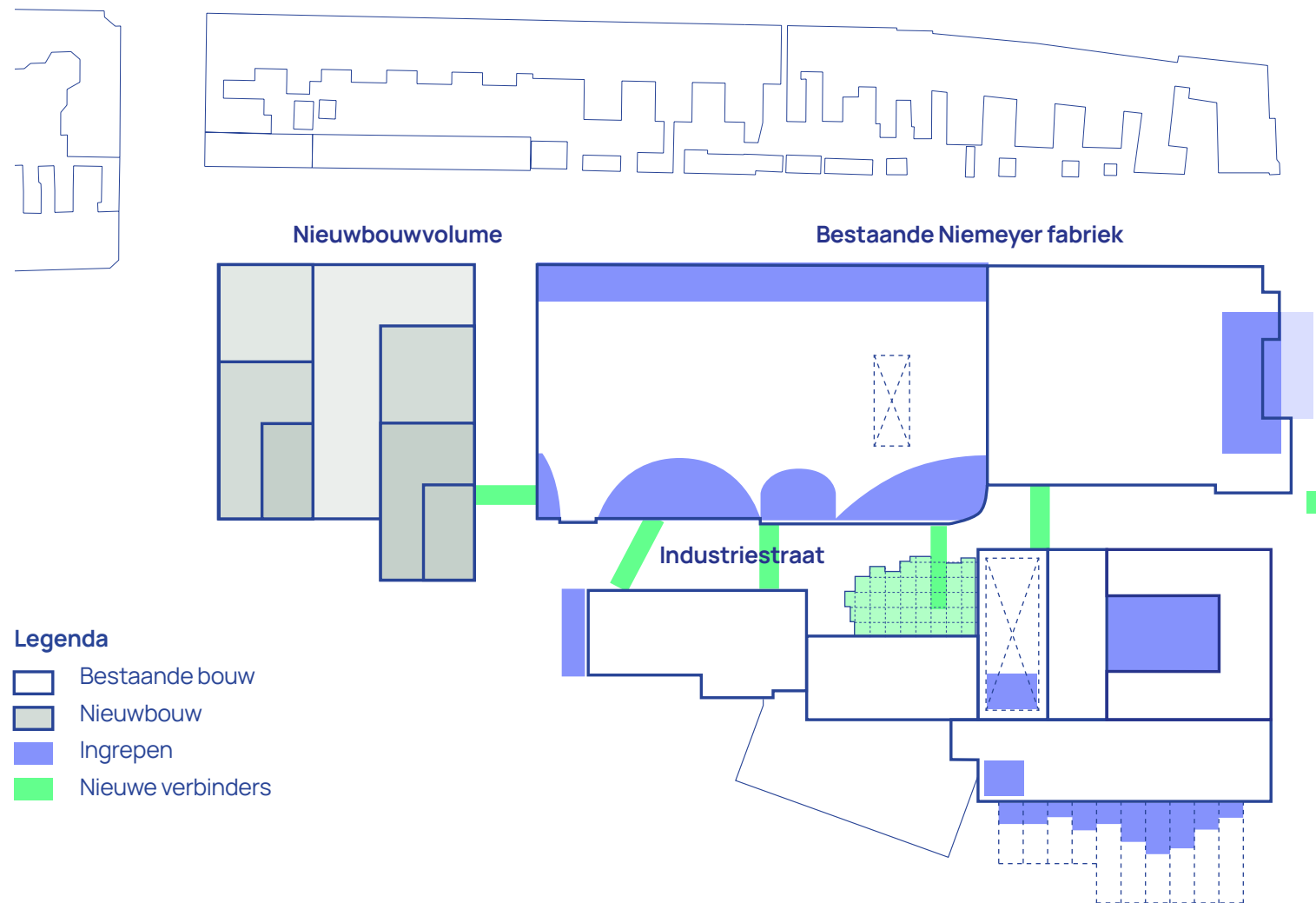
Onder meer daglichtvereisten en belemmeringen in vrije hoogte kunnen reden zijn voor sloop van onderdelen.



De te verwijderen volumes:

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

02b Nieuwbouw en ingrepen



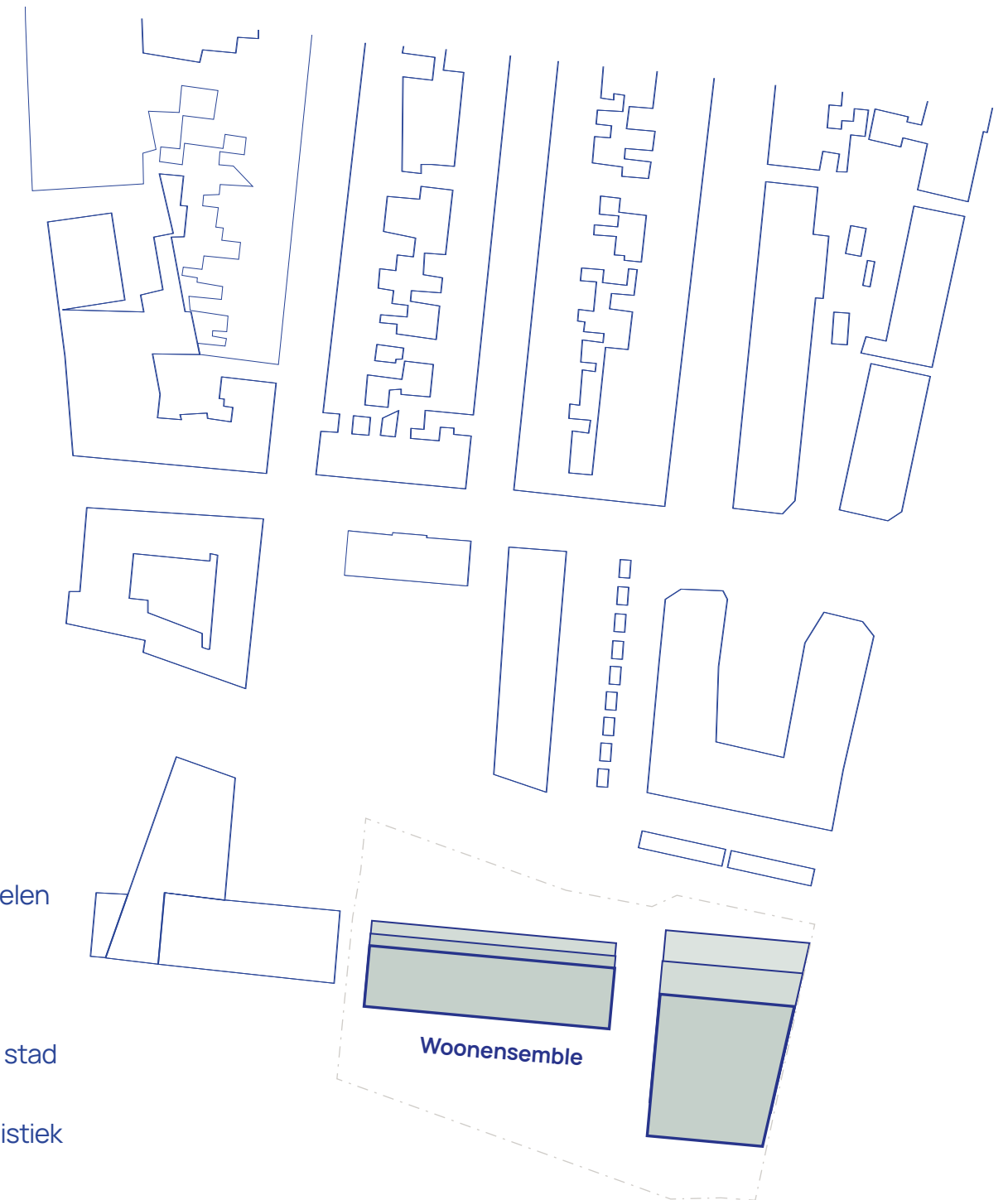
02 Bebouwing

c. Nieuwbouw + ingrepen

Doel: de nieuwe ingrepen die we doen op de twee Niemeyer terreinen vormen een nieuwe tijdslaag in de geschiedenis van Niemeyer, en stellen het fabriekscomplex en terrein open naar de stad. Nieuw elan en zichtbaarheid zijn kernbegrippen. De nieuwbouw past binnen de minimale en maximale bouwhoogte, en binnen de daarvoor aangegeven footprint. Hiermee wordt gezorgd voor aanhechting op het rond omliggende stedelijk weefsel.

De nieuwbouw en interventies die we doen zijn te verdelen in drie categorieën:

- Nieuwe tijdslaag in massa, het hotel en het woonensemble (in grijs)
- Ingrepen om fabrieksgebouwen te openen naar de stad (in blauw)
- Nieuwe verbinders, voor een heldere routing en logistiek in de fabriek (in groen)



02c Circulariteit en hergebruik

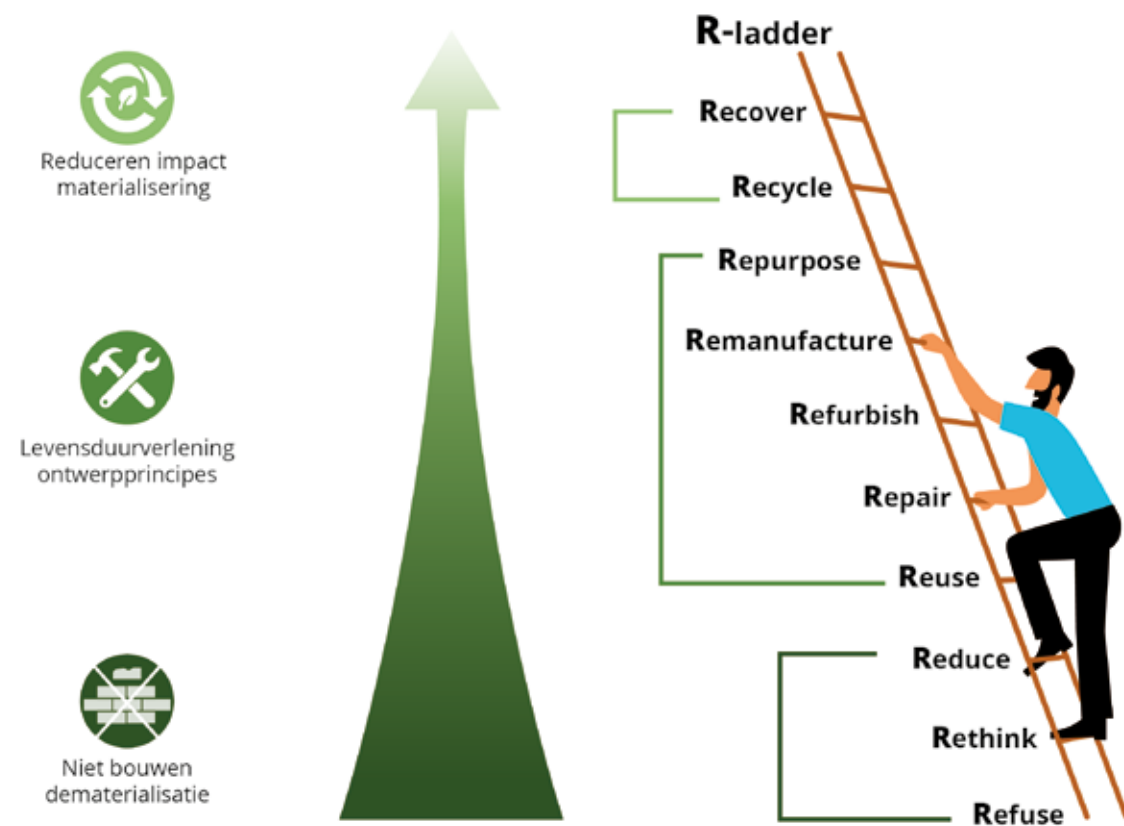
Toepassen van de R-ladder

De doelstelling van circulaire economie is het realiseren van een zo'n laag mogelijke milieu impact over de gehele levensduur. We zetten de R-ladder in als ontwerptool om de mate van circulariteit te bepalen. De meeste impact wordt gemaakt op de eerste treden van de R-ladder, Refuse: Bouw/materialiseer niet meer dan nodig. Hoe gaan we slim om met (deel)mobiliteit en het combineren van verkeersfuncties, waardoor we materiaal besparen en de milieu impact reduceren? Deze belangrijke onderzoeksvraag krijgt een centrale plek in het ontwerpproces. In een heel aantal gevallen is er wel materiaal/verharding nodig, simpelweg voor prettige verblijfsruimtes of doorgaande wegenstructuur. De volgende stap is het materiaal te selecteren op milieupact over de gehele levensduur, in aanschaf, hergebruik én beheer. We onderzoeken voor Niemeyer of we de bestaande aanwezige materialen kunnen hergebruiken in het gebied.

Voor de bestaande gebouwen geldt; we bekijken allereerst hoe we met zo min mogelijk ingrepen een zo goed mogelijk nieuw gebruik kunnen vinden voor de fabriek. Op de plekken waar aanpassingen nodig zijn doen we dit op een wijze die past binnen de kernwaarden van het erfgoed, en die nodig zijn voor nieuw gebruik. We hergebruiken, en repareren, herstellen en vullen aan waar nodig. Op een selectief aantal plekken zullen gebouwen of gebouwdelen gesloopt/ gedemonteerd worden, zodat de overige gebouwen kunnen worden herbestemd. De sloopmaterialen zullen op een duurzame wijze worden herbestemd op dit terrein of voor een nieuw gebruik elders. Bij het gebruik van nieuwe materialen zal gekeken worden naar duurzame en hernieuwbare materialen.



Duurzaamheidsambitie bepalen op een aantal thema's



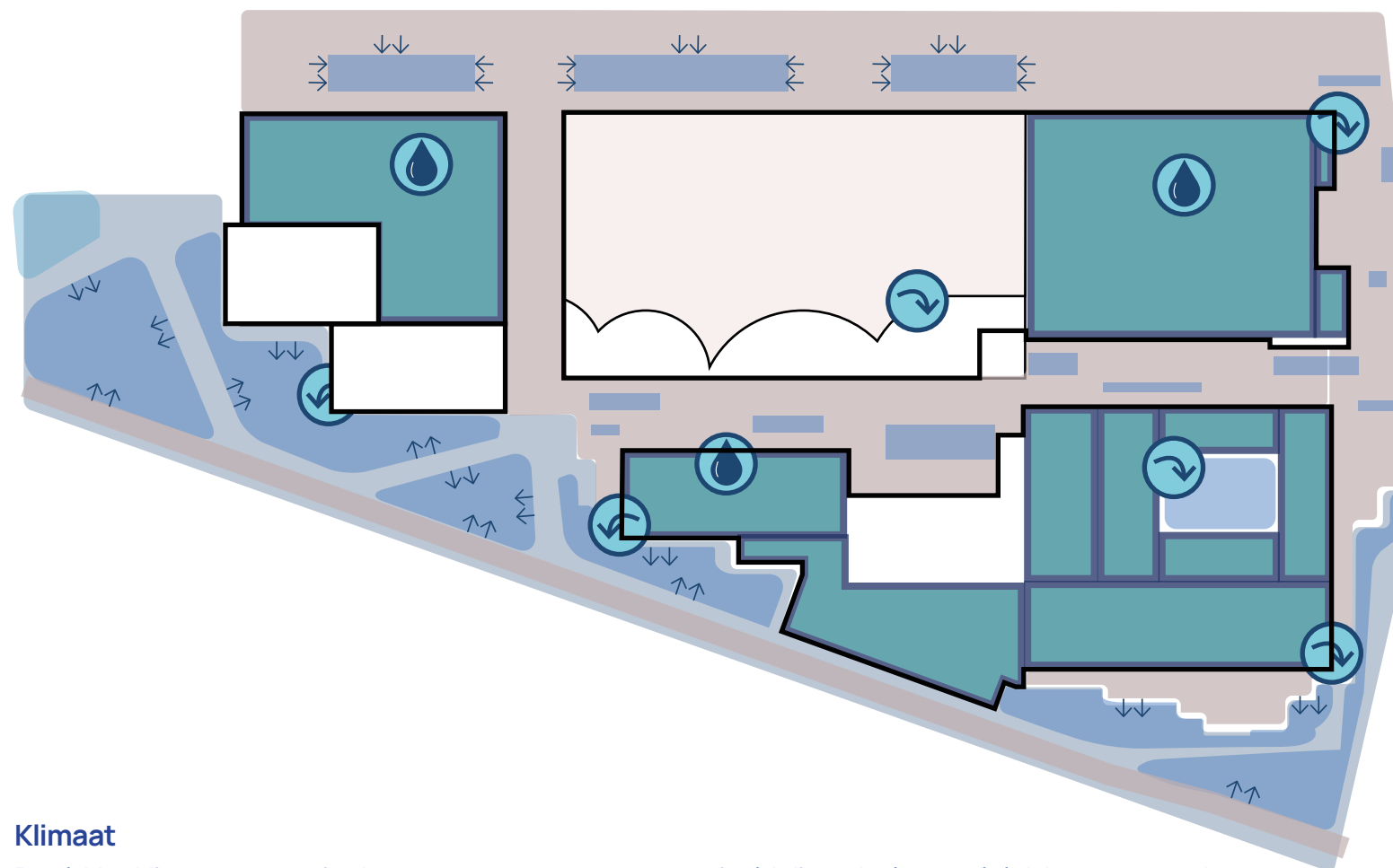
De R-ladder als ontwerptool en keuzegereedschap



Verbeelding Niemeyer terrein, beeld door Absent Matter,
ontwerp door Studioninedots en Felixx

03 Duurzaamheid

03a Klimaat



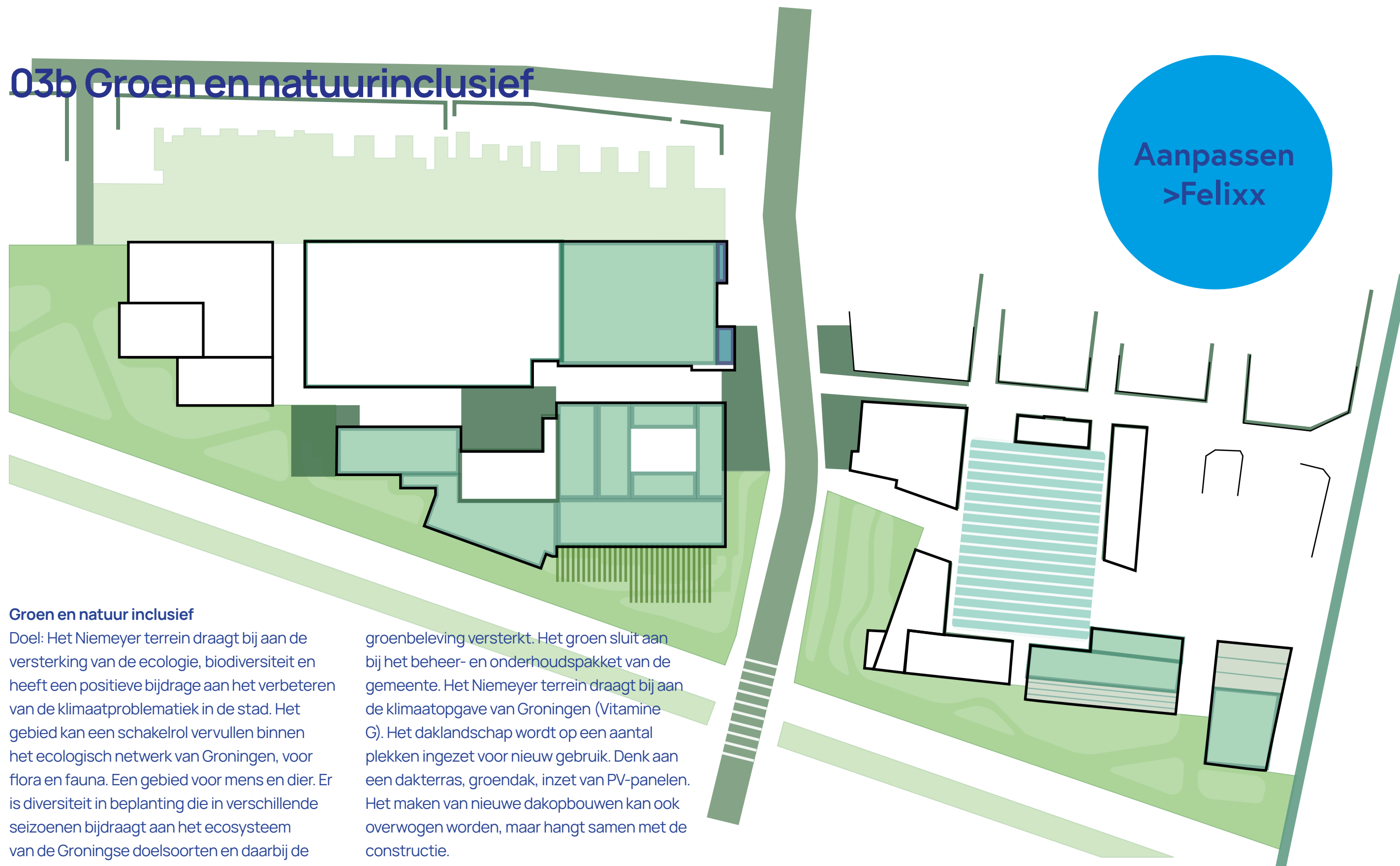
Klimaat

Doel: Het Niemeyer terrein draagt op verschillende manieren bij aan de waterbergingsopgave van de stad. Het fabrieksterrein is voor meer dan 90% verhard. Het maaiveld wordt zoveel als mogelijk onthard met behoud van functionaliteit van het terrein. Waar er ruimte en mogelijkheid is voorziet het terrein in waterbergend vermogen op het dak of natuurlijke waterretentiegebieden op het

maaiveld die ook als speelplek kunnen worden gebruikt. Door het terrein verder te vergroenen kan het hemelwater direct afwateren in het groen. Met meer bomen, beplanting en groen ontstaat er in het gebied meer ruimte voor verdamping dat, naast meer schaduw, ook bijdraagt aan de verkoeling van het terrein.



03b Groen en natuurinclusief



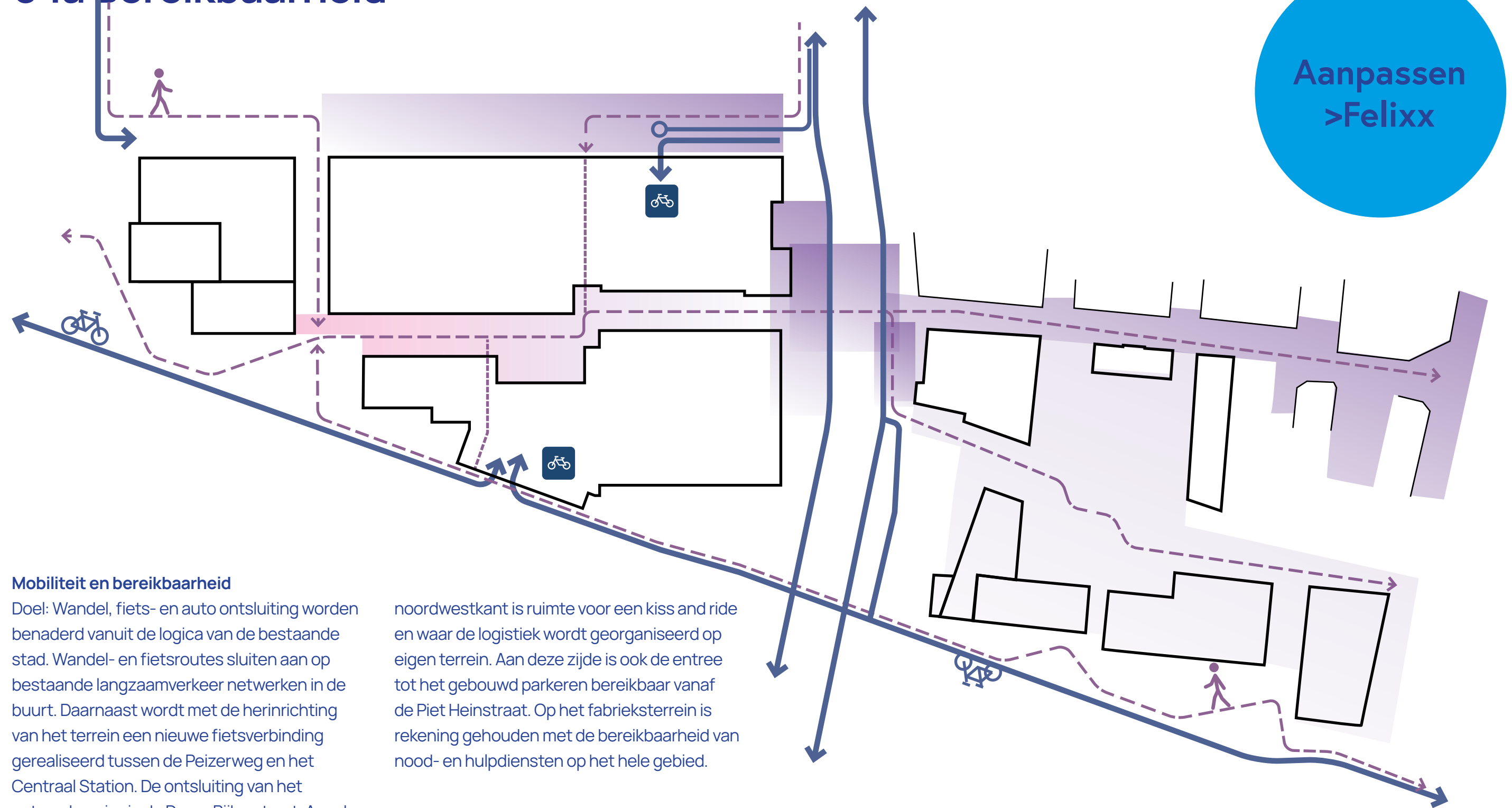
Groen en natuur inclusief

Doel: Het Niemeyer terrein draagt bij aan de versterking van de ecologie, biodiversiteit en heeft een positieve bijdrage aan het verbeteren van de klimaatproblematiek in de stad. Het gebied kan een schakelrol vervullen binnen het ecologisch netwerk van Groningen, voor flora en fauna. Een gebied voor mens en dier. Er is diversiteit in beplanting die in verschillende seizoenen bijdraagt aan het ecosysteem van de Groningse doelsoorten en daarbij de

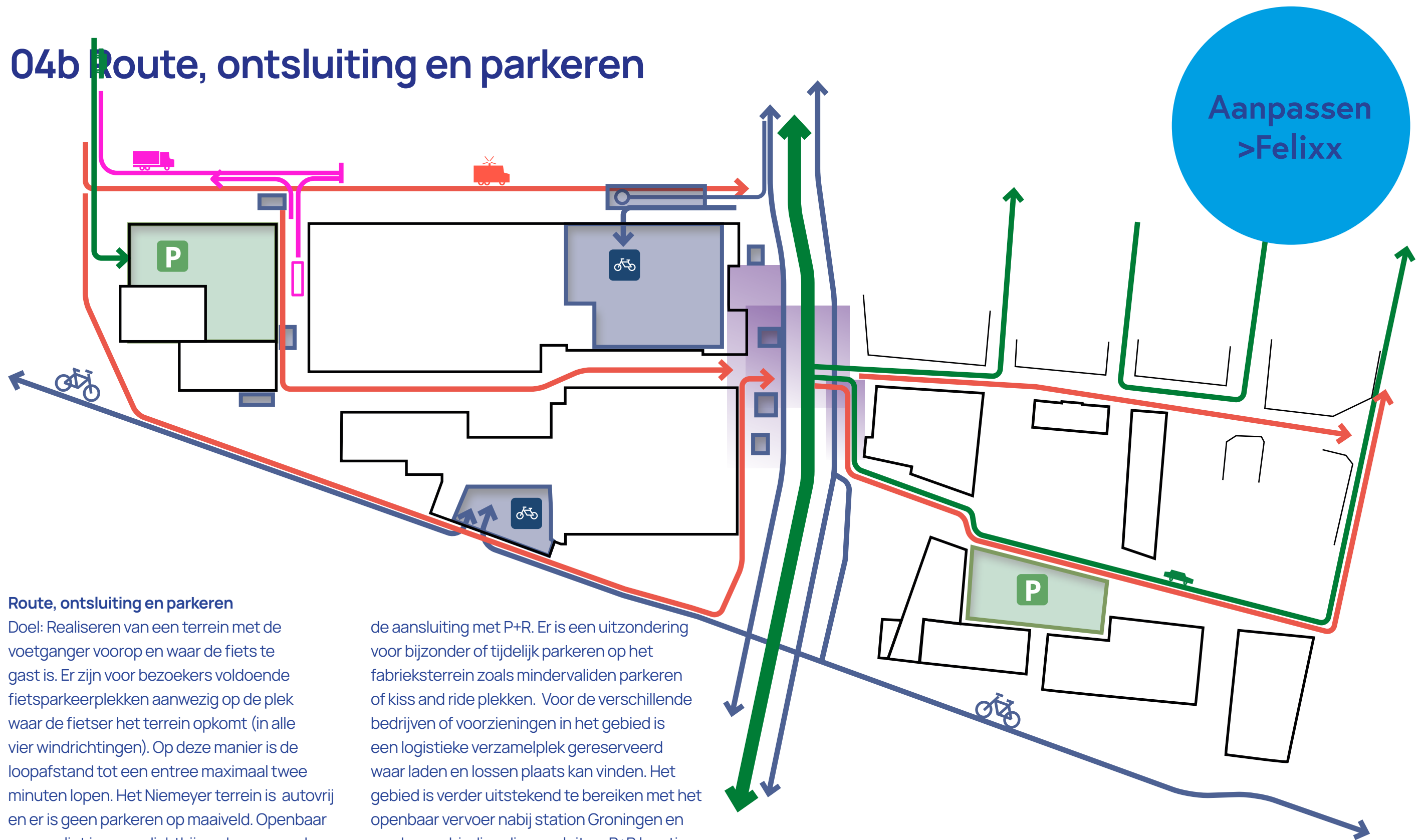
groenbeleving versterkt. Het groen sluit aan bij het beheer- en onderhoudspakket van de gemeente. Het Niemeyer terrein draagt bij aan de klimaatopgave van Groningen (Vitamine G). Het daklandschap wordt op een aantal plekken ingezet voor nieuw gebruik. Denk aan een dakterras, groendak, inzet van PV-panelen. Het maken van nieuwe dakopbouwen kan ook overwogen worden, maar hangt samen met de constructie.

04 Mobiliteit

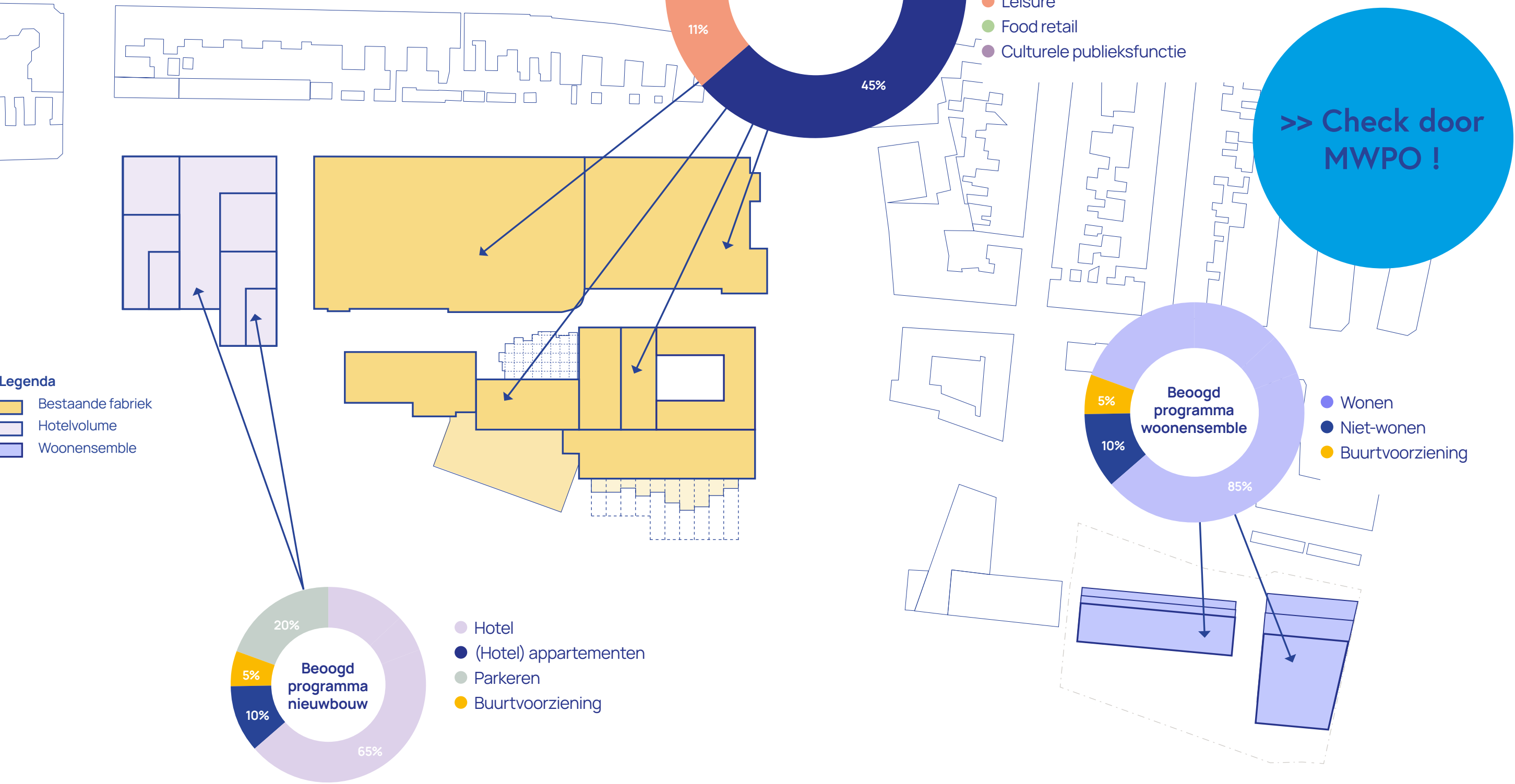
04a Bereikbaarheid



04b Route, ontsluiting en parkeren



05 Programma



Programma

Doel: Het programma draagt bij aan het openstellen van Niemeyer. De rust, reuring en ruis in de programmaonderdelen worden op de juiste plekken gelegd. Aan het spoorpark zullen het programma in de gebouwen en de uitstraling uitnodigend genoeg zijn om van de fiets te stappen. In de industriestraat zullen de exacte programmering, korrelgrootte, cluster en type functies en voorzieningen in het hart van de fabriek gepositioneerd moeten worden. Het programma in het nieuwe hotelvolume zal enerzijds aansluiten bij de fabriek, en anderzijds aansluiten bij de woningen aan de Piet Heinstraat. Er zal hier rekening worden gehouden met de sociale verbanden die in het gebied te vinden zijn. De specifieke functies in het nieuwbouwdeel dat grenst aan de Piet Heinstraat zullen hotelappartementen worden **of zouden optioneel gemaakt kunnen worden als woningen**.

Het woonensemble zal woningen krijgen waar behoefte aan is in de stad, die passen in de omgeving, en die geen parkeerdruk veroorzaken. **Ook zal een niet-woonfunctie toegevoegd worden die aansluit op de grootschaliger rol die het spoorpark vervult, en zullen buurtvoorzieningen een plek krijgen.**

Het landschap draagt bij en ondersteunt de nieuwe functie van de Niemeyer fabriek. Het Spoorpark kan bijdragen aan het stimuleren van cultuur door bijvoorbeeld een kunst- en beeldenroute.



**Invullen/
aanvullen door
MWPO**

06 Borging



> aanvullen door
MWPO



> aanvullen door
MWPO

Rest (nog geen plek in het boek gevonden)



Gaat dit stuk naar
deel B?

Spoorpark

Een nieuwe stadsstructuur

De Niemeyer fabriek ligt ingeklemd tussen de Peizerweg, de Paterswoldseweg en het spoor. De fabriek heeft een duidelijk adres naar de stad aan de Paterswoldseweg. De rest van terrein heeft geen relatie met de omgeving.

Met de herontwikkeling van de fabriek en het terrein wordt de ambitie verzilverd om het gebied te openen en weer onderdeel te maken van de omgeving en de stad Groningen. Hierdoor ontstaat de kans om een nieuwe stadsstructuur te realiseren aan de noordzijde van het spoor tussen Groningen en Leeuwarden/Delfzijl.

Spoorpark Groningen

De nieuwe stadstructuur, Spoorpark Groningen, verbindt het centraal station met de Suikerzijde, een gebiedsontwikkeling aan de westkant van Groningen. De herontwikkeling van het Niemeyer terrein en de parkeerplaats aan de Theodorus Niemeyerstraat dragen bij aan het vervullen van de ambitie om hier een bruisend stuk stad en groen spoorpark te realiseren. Het realiseren van het spoorpark en ontwikkelen van gebieden grenzend aan deze parkruimte biedt ook perspectief om de leefkwaliteit van het gebied te verbeteren en stedelijke structuren te herstellen (of er op aan te sluiten). Hiervoor zijn de volgende uitgangspunten opgesteld:

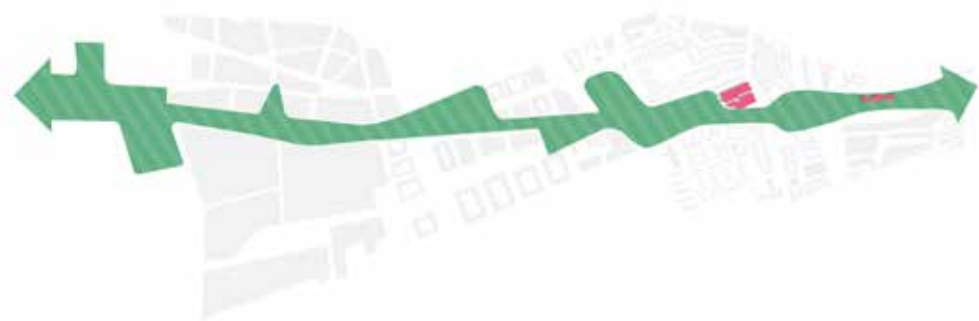
- Verbind het spoorpark met de direct aangrenzende buurten,
- Maak van achterkanten, voorkanten voor bestaande gebouwen in en grenzend aan het park,
- Nieuwe gebouwen staan aan (of in) het park met een duidelijke orientatie en adres naar het park,

- Realiseer een herkenbare route door het park voor voetganger en fietser,
- Zorg voor een actieve programmering (zoals buurt evenementen) van het spoorpark in afstemming met de buurt,
- Zoveel mogelijk behoud van bestaand waardevol groen en realiseer sterke groenverbindingen daartussen,
- Pas bij het parkontwerp het ontwerp principe 'groen, tenzij...',
- Het spoorpark heeft een herkenbare identiteit in vormgeving, groenontwerp, padenstructuur, materialisering en elementen,
- Duidelijk gemarkeerde en herkenbare parktoegangen vanuit de buurt,
- Realiseer parkprogramma dat aansluit bij het gebruik, behoefte en karakter van de buurt,
- Voeg in het gebied stedelijke functies toe die een bijdrage leveren aan een divers gebruik gedurende de hele dag,
- Versterken, verbinden of toevoegen van leefgebieden voor Groningse doelsoorten.

**Gaat dit stuk naar
deel B?**



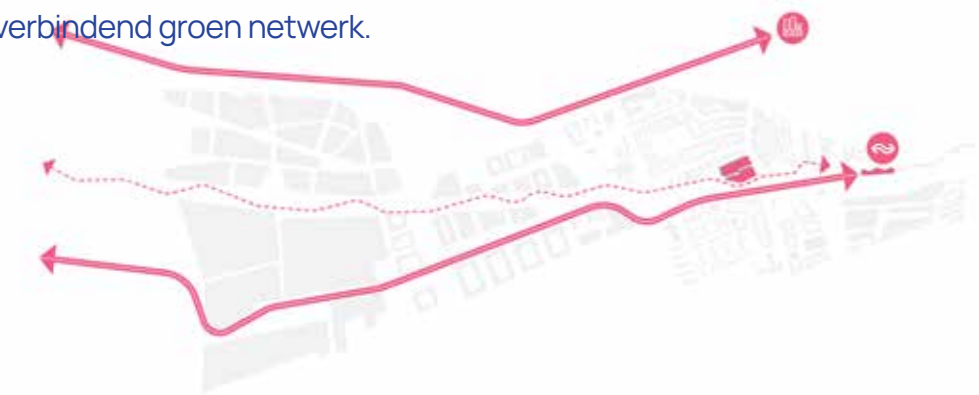
Spoorpark Groningen - Suikerzijde, Felixx Landscape architects and planners



Het Spoorpark is een aaneengesloten parkroute in de stad en een nieuwe stedelijke structuur in Groningen. Het Spoorpark heeft een continu groen karakter.



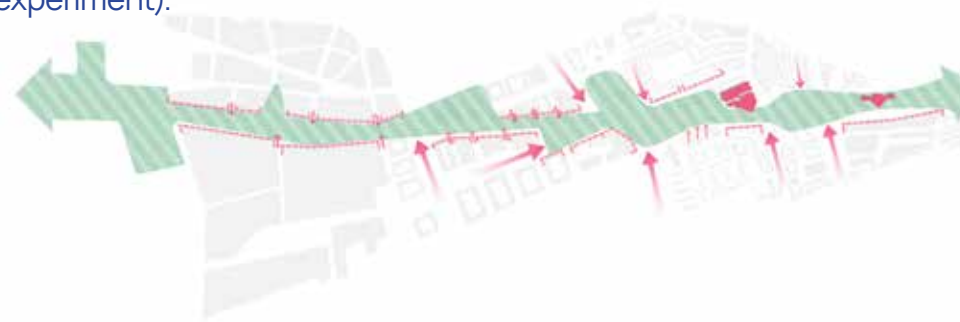
Het Spoorpark is een ruggengraat en verbindt groene plekken in de aangrenzende buurten en levert daardoor een bijdrage aan een verbindend groen netwerk.



Er zijn drie (hoofd)routes in het gebied. De Spoorparkroute is een comfortabele route voor langzaamverkeer van Suiker naar het Centraal Station.
Niemeyer. Open. MWPO. Studioninedots. Felixx.



Het Spoorpark heeft bijzondere parkruimtes die aansluiten bij het aangrenzende programma en de behoefte uit de buurt en stad (zoals bijvoorbeeld; zwembad, kunstroute, sport, speelnatuur en ruimte voor experiment).



De parkentrees zijn duidelijk gemarkeerd. Vanuit de aangrenzende buurten is het Spoorpark vanzelfsprekend te vinden met overzichtelijke routes.



Een natuurlijk watersysteem versterkt de waterbeleving in het Spoorpark en is verbonden met bestaande waterstructuren in Groningen.

Op de schaal van de stad biedt het Spoorpark kansen om een verbindende rol te spelen voor verschillende groene routes, structuren of aangrenzende buurten. Deze opgave en ambitie overstijgt de Niemeyer fabriek en directe omgeving. Zes ontwerpprincipes omschrijven de ambities van het Spoorpark op de stedelijke schaal.

Gaat dit stuk naar deel B?

