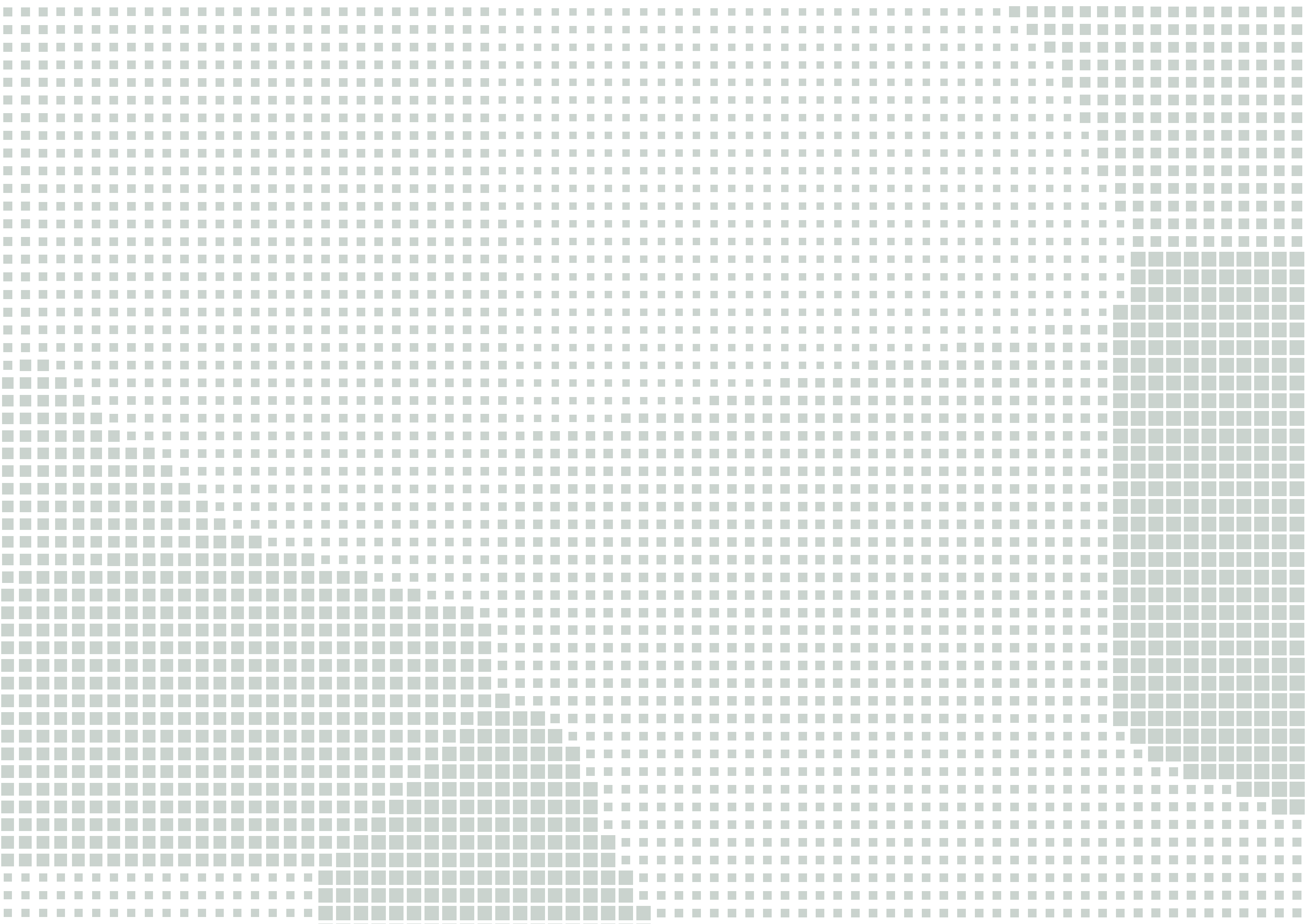




■ DEEL C

Planbeschrijving fabrieksensemble

NIEMI



Niemeyer is open. Een plek in Groningen waar we open staan voor nieuwe ideeën. Ooit gesloten voor publiek, nu geopend voor iedereen met een open blik. Open voor ondernemers. Open voor inspiratie. Open voor een wandeling. Open voor digitale vernieuwers. Open voor elkaar.

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

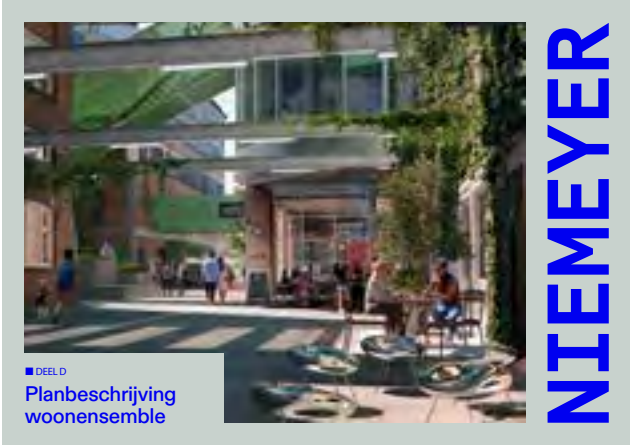
Hieronder vindt u een overzicht van
verwante PDF-documenten.



DEEL A
ONTWIKKELKADER



DEEL B
PLANBESCHRIJVING
OPENBARE RUIMTE



DEEL D
PLANBESCHRIJVING
WOONENSEMBLE



Ontwikkelkader Deel C

Planbeschrijving Fabrieksensemble

Ruimtelijke visie op transformatie fabrieksensemble: uitgelegd in 7 schaalniveaus	7	3 Schaalniveau 3 De nieuwe tijdslaag	31	5 Schaalniveau 5 Nieuwe verbinders	66
1 Schaalniveau 1 Ensemble	11	▪ Waar bouwen we op voort?		▪ Stepping stones	
2 Schaalniveau 2 Oude tijdslagen en behoud	14	▪ Wat voegen we toe?		▪ Wayfinder	
▪ Van restauratievisie naar ontwerp		▪ Niemeyer ensemble		▪ Twee bestaande bruggen	
▪ Ontwerpen vanuit de kernwaarden:		▪ Bouwmassa en -hoogte		▪ Burley brug	
▪ KW #1 We zetten ons in om het patchwork van het historisch gegroeide complex te herstellen		▪ Materiaalgebruik		▪ Bestaande situatie met nieuwe gebouwdelen, nieuwe verbinders en routing	
▪ KW #2 Alle tijdslagen (nieuw of oud) worden duidelijk leesbaar		▪ Hotel			
▪ KW #3 De herkomst van de tabaksfabriek blijft herkenbaar en opende zich voor publiek.		4 Schaalniveau 4 Ingrepen om fabriek te openen naar de stad	49	6 Schaalniveau 6 Omgang gevels	77
▪ KW #4 Alle onderdelen die herinneren aan de geschiedenis van het fabrieksproces blijven behouden		▪ Open stadsgezicht		▪ Renovatie/ restauratie	
▪ Ontwerpen per gebouw:		▪ Burley bar & restaurant		▪ Eigentijdse renovatie	
▪ Gebouw 1		▪ Lab paviljoen		▪ Ingreep	
▪ Gebouw 2		▪ Daklandschap ART		▪ Nieuwe gevelbekleding	
▪ Gebouw 4-5		▪ ART opbouw		7 Schaalniveau 7 Nieuw gebruik	88
▪ Gebouw 6		▪ Tabaksbos		▪ Programma	
▪ Gebouw 7		▪ Hotelvolume		▪ Programma kaart begane grond	
				▪ Positie publiek programma en entrees	

Ruimtelijke visie op transformatie fabrieksensemble: uitgelegd in 7 schaalniveaus

Ruimtelijke visie op transformatie fabrieksensemble: uitgelegd in 7 schaalniveaus

De transformatie van het Niemeyerterrein is van zodanig formaat dat het zowel op grote schaal als op kleine schaal van betekenis zal zijn. Zo zal de fabriek enerzijds - zodra deze is geopend voor iedereen - aansluiting moeten zoeken op het omringend stedelijk weefsel, en anderszijds zal het fabriekscomplex gereed gemaakt moeten worden voor een nieuw gebruik, met nieuwe entrees, architectonische ingrepen en gevelrenovaties. En dit alles zal gedaan worden met respect voor de historische waarden van het complex. De ruimtelijke visie op de transformatie van het fabrieksensemble leggen we uit aan de hand van zeven schaalniveaus: (1) ensemble, (2) massa, (3) behoud, (4) ingrepen, (5) nieuwe verbinders, (6) gevelingrepen, (7) nieuw gebruik. Ieder schaalniveau zal worden uitgewerkt in relatie tot de kernwaarden van het erfgoed.

01 Ensemble

Het fabrieksensemble wordt gezien als eigen entiteit in de omgeving. Het ensemble bestaat uit zowel de bestaande fabrieksgebouwen als de nieuwbouw op het terrein.

02 Oude tijdslagen en behoud

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

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

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

03 De nieuwe tijdslaag

De nieuwe tijdslaag voor Niemeyer ontwerpen we in relatie tot de kernwaarden van het erfgoed. Door het zichtbaar maken van de belangrijke oude gebouwdelen ontstaat ook ruimte om de nieuwe tijdslaag van Niemeyer een plek te geven, met daarbij nieuwe gebouwen, nieuwe aanbouwen, inbouwen en opbouwen om de fabriek te openen.

04 Ingrepen om gebouwen te openen naar de stad: unboxing

Omdat de gebouwen vaak te donker (en te diep) zijn om goed te kunnen gebruiken in de nieuwe tijd, stellen we voor om elk gebouw binnen de kernwaarden van de erfgoedvisie te openen. Hierdoor ontstaat meer licht en ruimte in de gebouwen zodat ze een nieuwe invulling kunnen krijgen. De gebouwen worden op een prikkelende manier geopend, zodat naast daglicht er ook een nieuwe relatie ontstaat tussen binnen en buiten. En tussen de gebruikers en de publieke ruimte. Niemeyer wordt hiermee geopend! De ingrepen zorgen ervoor dat de afzonderlijke gebouwdelen wel als eenheid en groeibriljant in de tijd afleesbaar blijven.

05 Nieuwe verbinders: collectie van eigenwijze wegwijzers voor routing en logistiek

De ingrepen die het Niemeyercomplex openen naar de stad worden aan elkaar verbonden middels een heldere publieke routing rondom en door de fabriek heen.

We maken een familie van opvallende, herkenbare logistieke objecten die bijdragen aan de routing, orientatie en herkenning. Een trap, loopbrug of verzamelpunt. Allemaal bieden ze bezoekers en gebruikers begeleiding en houvast in orientatie en gebruik. De objecten hebben een 'grote en herkenbare' schaal die ze een publiek karakter geeft en tegelijkertijd goed past bij de grote fabrieksgebouwen.

06 Omgang gevels

De huidige gevel van het Niemeyercomplex is een reflectie van hetgeen zich binnen afspeelde. Functionalistisch en pragmatisch. Op veel plekken zal deze gevel worden gerenoveerd. In oude staat, maar met de eisen van nu. Passend binnen de kernwaarden van het erfgoed. Ook zijn er plekken waar gevelaanpassingen nodig zijn; voor onder meer nieuw gebruik, daglicht of routing. Dit betreft een eigentijdse renovatie. Waar de gevelaanpassingen groter zijn betreft het een ingreep. Een nieuw architectonisch vormgegeven element dat de relatie met de stad aangaat, en dat de fabriek opent naar haar omgeving. Tot slot zijn er gevels die gesloopt moeten worden of die er niet zijn, omdat er bijvoorbeeld een gebouwdeel tegenaan stond en wordt weggehaald. Hier zal een nieuwe gevel voor worden ontworpen.

De gevelingrepen zijn kortweg te verdelen in vier categorieën, van fijn naar grof, en passen altijd binnen de kernwaarden van de erfgoedvisie:

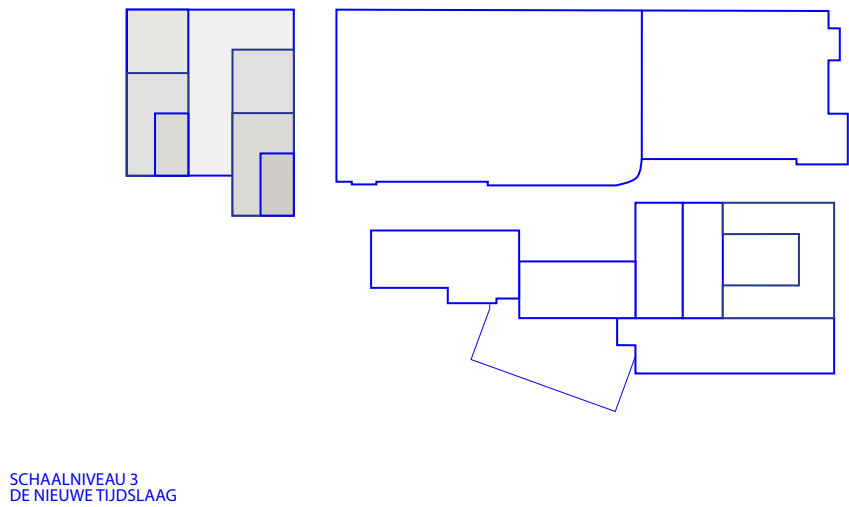
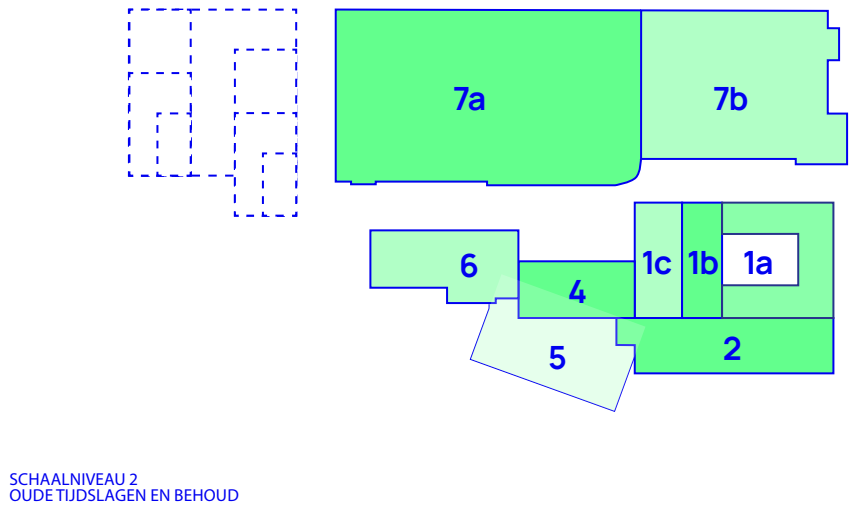
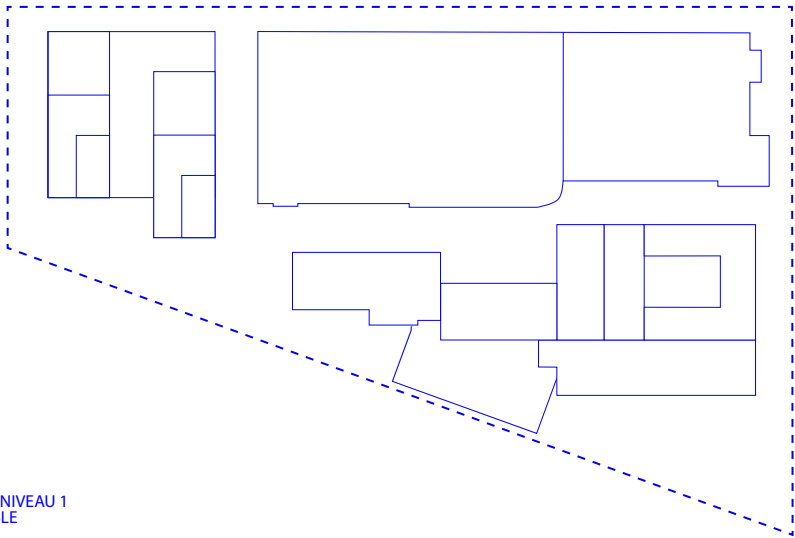
1. Renovatie / restauratie (behoud / herstel / in oude staat terugbrengen)
2. Gevelaanpassing (eigentijdse renovatie)
3. Ingreep (unboxing)
4. Nieuwe gevelbelkeding

Nieuwe ingrepen: de deur los

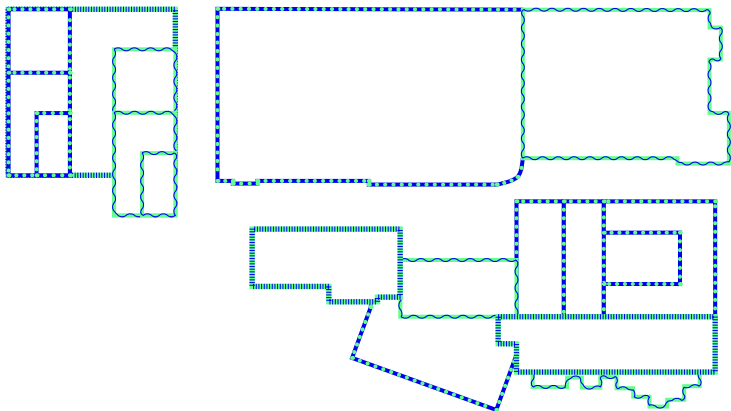
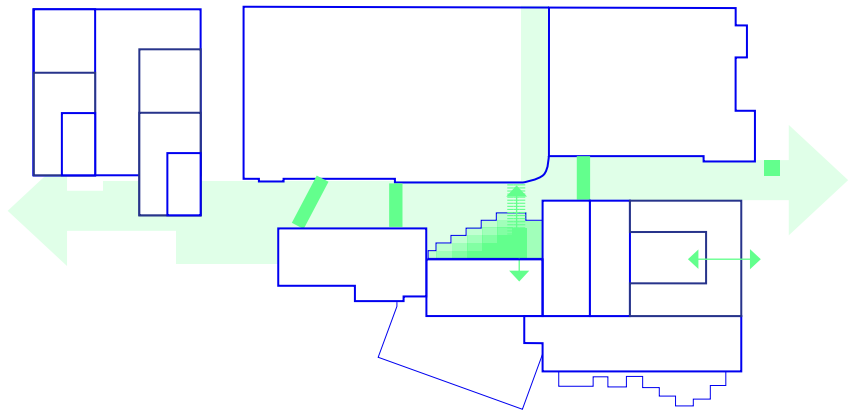
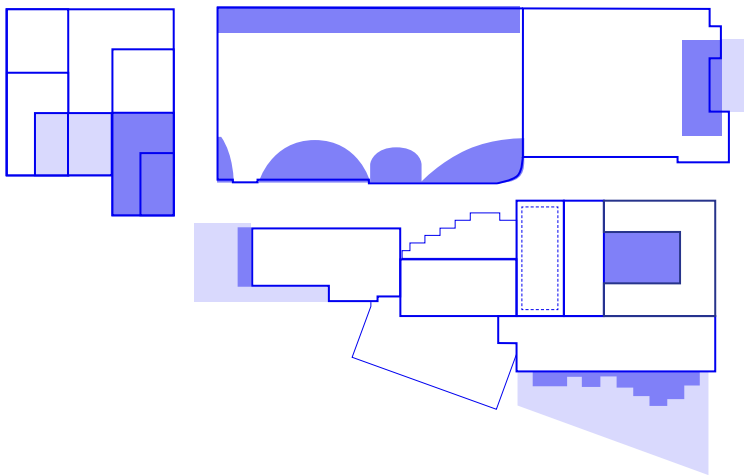
De benodigde gevelingrepen doen we allemaal op een pragmatische, spontane en no-nonsense manier. Geïmproviseerd, met materialen en technieken van nu, zo ontstaat een collectie van verrassende en vervreemdende ingrepen met contrasten in materiaal, vorm en kleur. Zoveel mogelijk doen met wat er is: circulair, duurzaam en no-nonsense. Weghalen boven toevoegen. Praktisch en doelmatig, met hergebruik waar kan. De ingrepen zullen ondergeschikt zijn aan de rest van het fabriekscomplex.

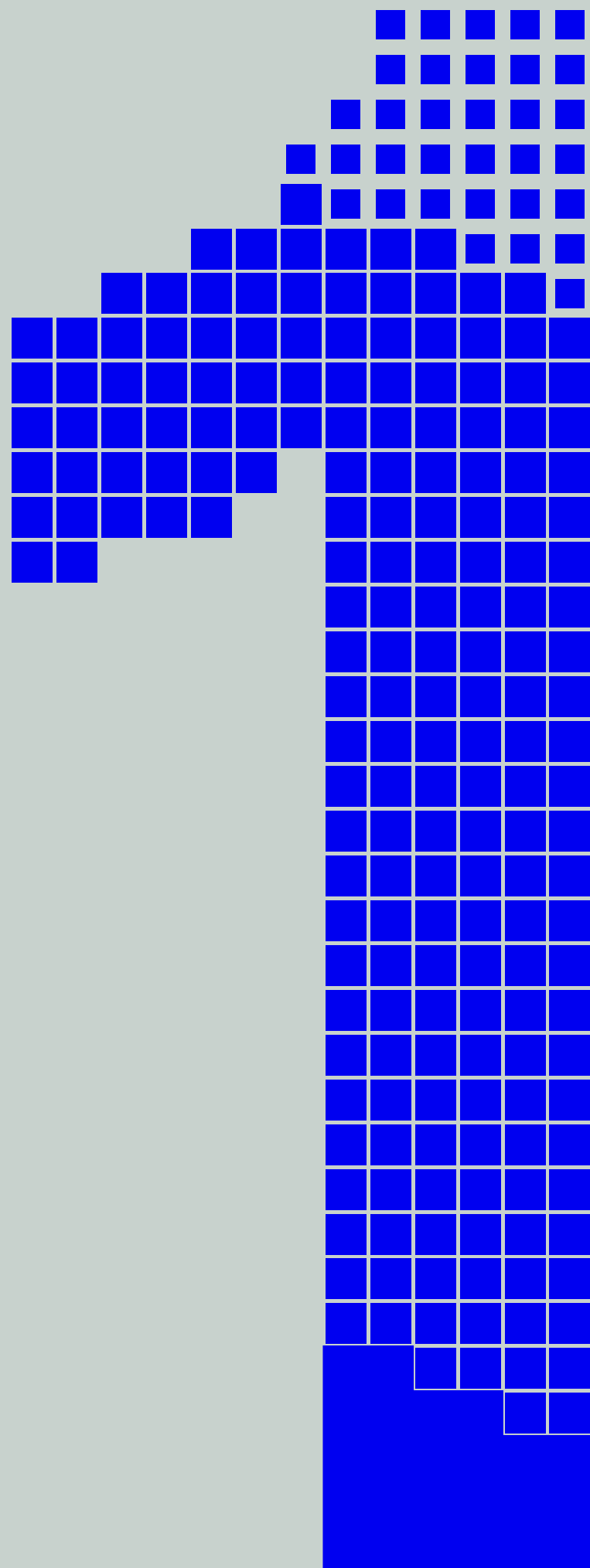
07 Nieuw gebruik

Het Niemeyercomplex wordt gereed gemaakt voor een nieuw gebruik. Een belangrijke trekpleister voor de stad, en voor haar nieuwe gebruikers en bezoekers. Het maaiveld wordt op de juiste manier geactiveerd, met zichtbaar en beleefbaar programma. En het programma wordt zodanig gekozen dat fabriek en gebruik elkaar versterken en symbool staan voor het concept Niemeyer Opent.



OPENVOUWEN - BREKEN - SNIJDEN - KNIPPEN - VERBINDEN - BELEVEN - OPENEN





Schaalniveau 1 Ensemble



DE FABRIEK IN 1922
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

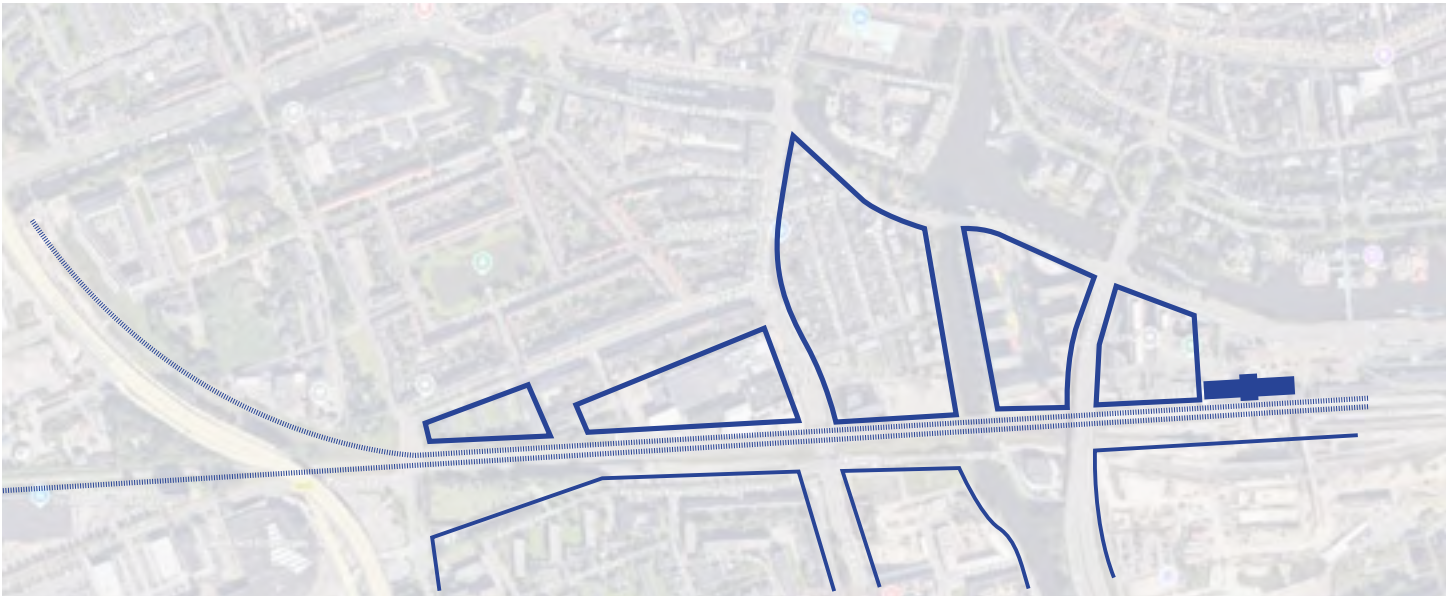
Planbeschrijving
fabrieksensemble

Schaalniveau 1
Ensemble

Schaalniveau 1 Ensemble

Fabrieksensemble als eigen entiteit.

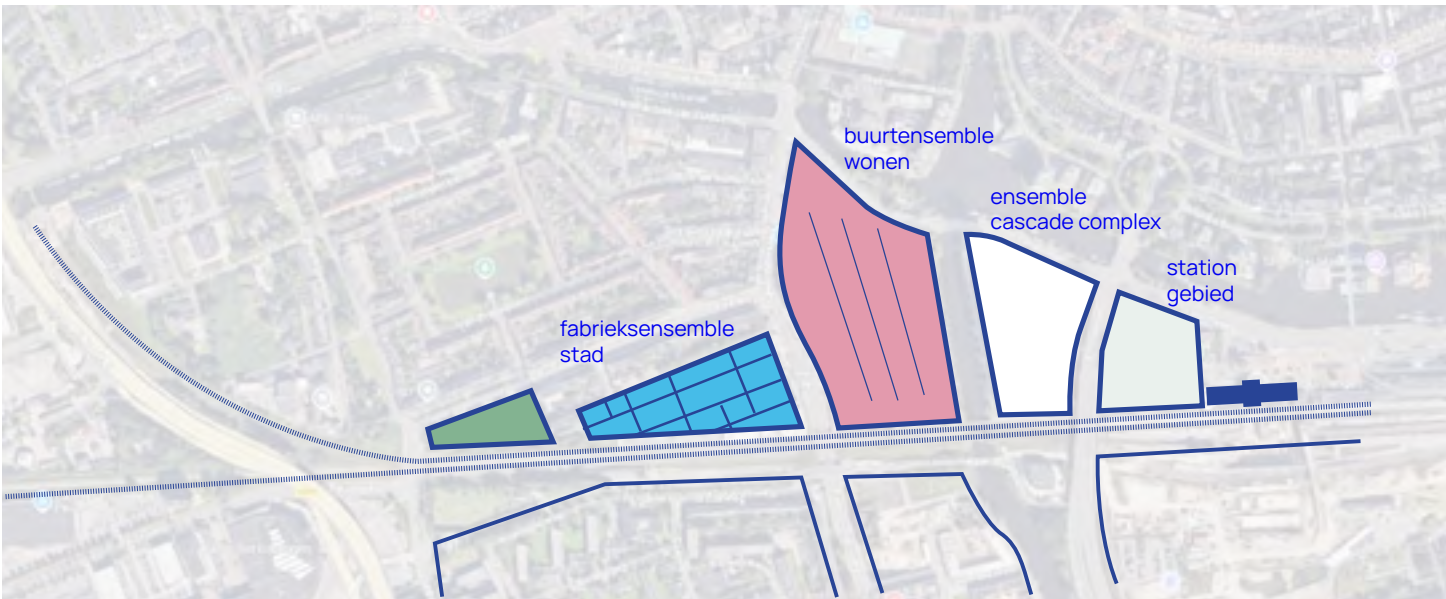
Het fabrieksensemble wordt gezien als eigen entiteit in de omgeving. Het ensemble bestaat uit zowel de bestaande fabrieksgebouwen als de nieuwbouw op het terrein.



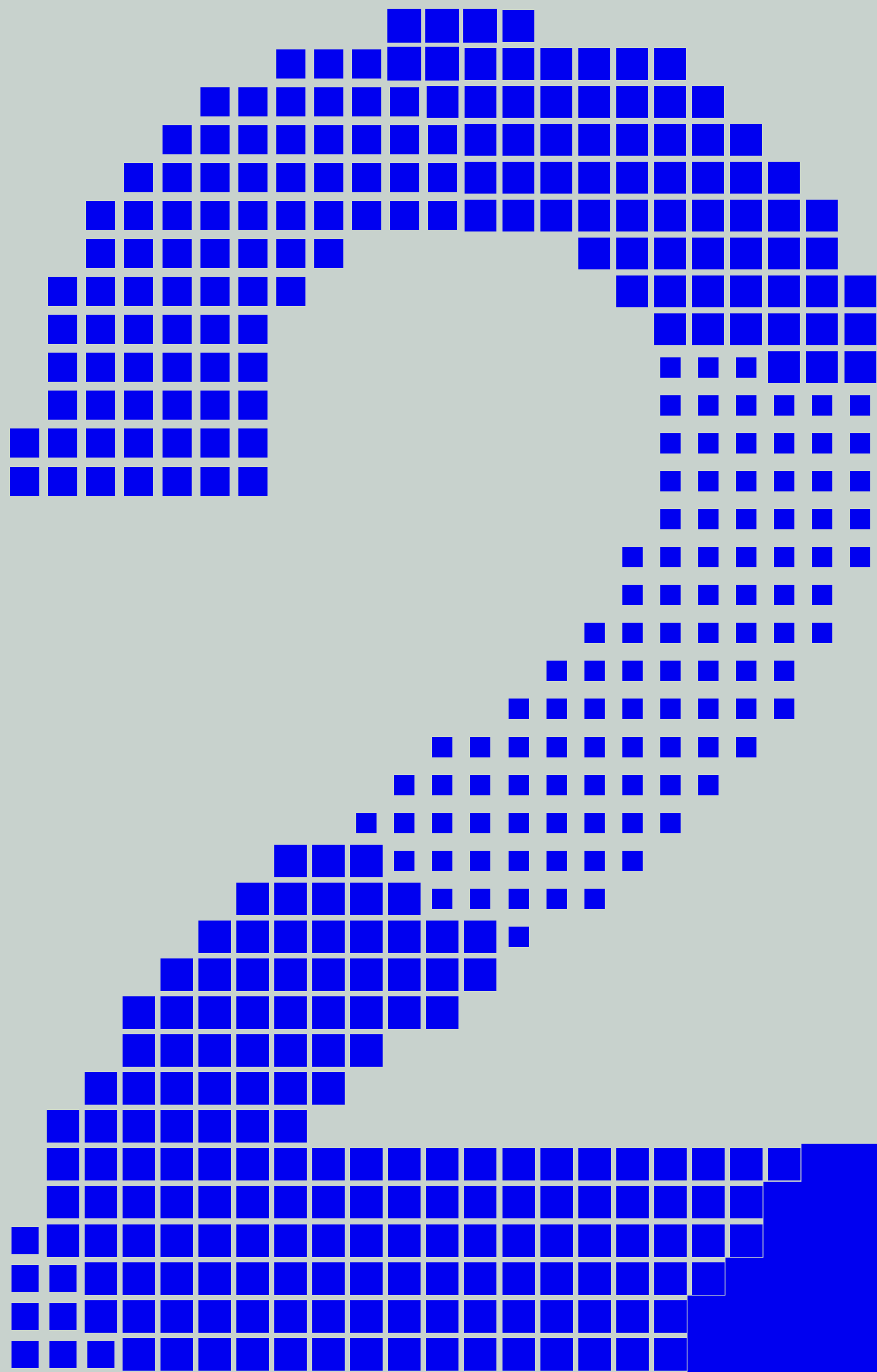
STEDENBOUWKUNDIGE ENTITEITEN AAN SPOOR



SPOORPARK ALS GROTE STEDENBOUWKUNDIGE VERBINDER



PER ENTITEIT EEN EIGEN KARAKTER EN ROL



Schaalniveau 2

Oude tijdslagen en behoud



DE FABRIEK IN 1961
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

Schaalniveau 2

Oude tijdslagen en behoud

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

Bij de herontwikkeling willen we deze kernwaarden weer in hun kracht zetten. We streven naar een zorgvuldig herstel van die onderscheidende kenmerken. De gebouwen zijn geen momument. Toch proberen we zoveel mogelijk aansluiting te vinden bij de restauratielader van de ERM, wat betekent dat we zoveel mogelijk van het oude materiaal herstellen. Als dat niet lukt, maken we het zo goed mogelijk na.

Natuurlijk willen we het nieuwe gebruik goed inpassen. Daarom hanteren we het principe dat ingrepen aansluiten bij of bijdragen aan het behoud of herstel van de kernwaarden. Dat betekent dat ondergeschikte ingrepen zich moeten voegen naar de ontwerpprincipes van het gebouw. Daardoor vallen ze niet op en gaat alle aandacht uit naar de herstelde kenmerken van dat gebouw.

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



DE FABRIEK IN 1961
BRON: BGRONINGER ARCHIEVEN

Van restauratievisie naar ontwerp

Respectvolle transformatie door ontwerpen vanuit de kernwaarden

Voor elk gebouw is er een ontwerp gemaakt. De restauratie is gebaseerd op de vijf algemene kernwaarden, die richting hebben gegeven aan de ontwerpkeuzes. Per kernwaarde is er een visie geformuleerd, die vervolgens is vertaald naar concrete ontwerp-uitgangspunten. Hieronder staat een overzicht van de kernwaarden en de vertaling naar ontwerp. Vervolgens gaan we dieper in op elke kernwaarde en de bijbehorende uitgangspunten.

De zijn de kernwaarden:

I. Bijbouwen, opbouwen, inbouwen



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

II. Staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen



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

III. Complex met twee gezichten



Die twee gezichten blijven, maar door aanpassingen aan de gevels 'opent' het complex zich.

IV. Elk gebouw een eigen karakter



In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien.

V. Sporen van tabaksproductie



Deze sporen blijven behouden.

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

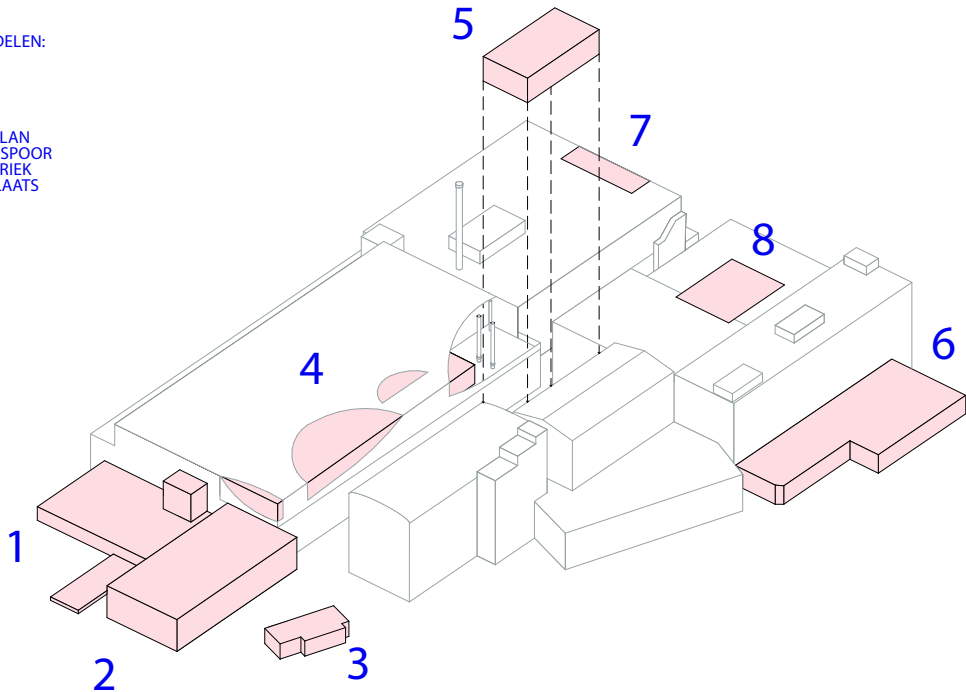
Door de jaren heen is de fabriek meerdere keren uitgebreid. Er kwamen gebouwen en verdiepingen bij en er werden gebouwen vervangen. De huidige uitstraling is het resultaat van alle aanpassingen, die overigens meestal wel passen bij de gebouwen in kwestie.

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

Daar zit ruimte voor aanpassing. Van de oude fabriek behouden we zoveel mogelijk, maar minder belangrijke delen die de uitstraling rommelig maken, willen we verwijderen. Zo wordt de historische groei weer goed zichtbaar. De kern van het complex, de ‘pure’ gebouwen die de stappen in de tijd goed laten zien, blijven zo over.

DE TE VERWIJDEREN DELEN:

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



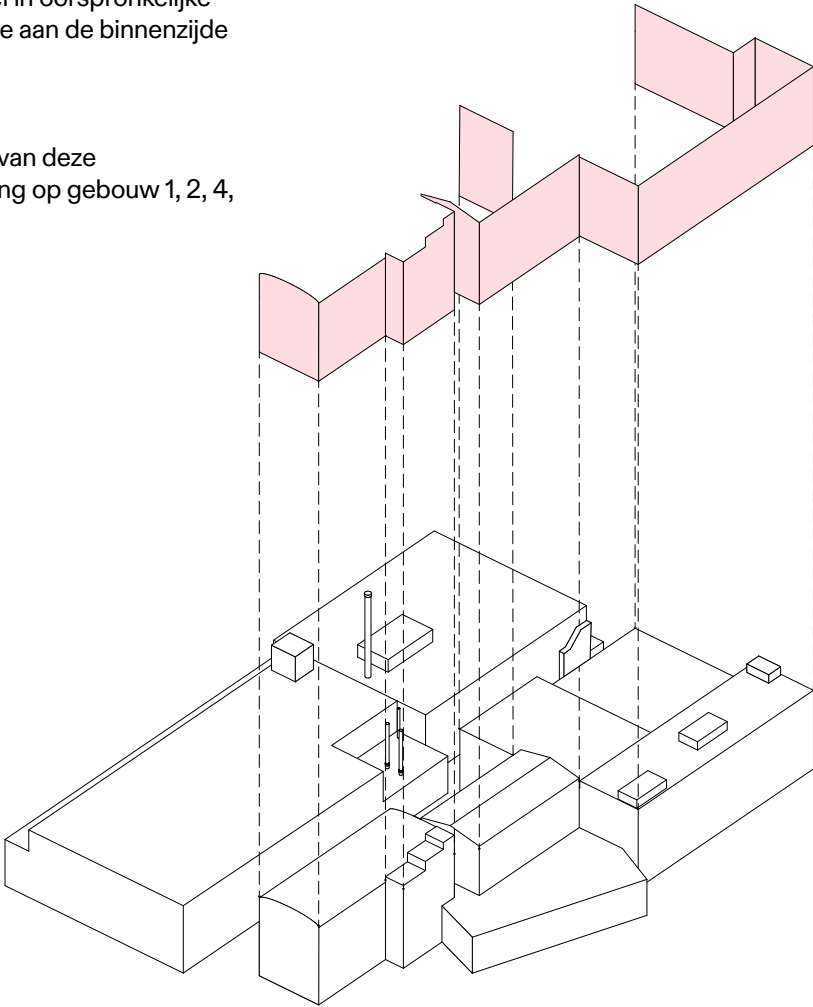
II. Door keuzes in opzet en bekleding van de gevels wordt deze staalkaart hersteld

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

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

We behouden de eenheid van het complex, maar geven wel elk gebouw zoveel mogelijk de uitstraling die het had in de tijd van de bouw. De generieke witte gevelbeplating die in de jaren 90 tegen alle gebouwdelen aan is gezet verdwijnt bijvoorbeeld. Zo komen de originele gevelmaterialen weer in het zicht. Om de buitenzijde van de gevel in oorspronkelijke staat te behouden of herstellen, is isolatie aan de binnenzijde toegepast.

In het restauratieplan is de verwijdering van deze gevelpanelen opgenomen (van toepassing op gebouw 1, 2, 4, 5 en 6):



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

Het eerste gezicht van de Niemeyerfabriek is de redelijk gesloten buitenkant. Het andere gezicht is de kant van de Industriestraat, die transparanter is. Deze twee gezichten zijn bepalend voor de restauratie van de gevels. In het verleden bepaalden grote ramen en teksten op de gevel de uitstraling. Waar mogelijk brengen we die teksten terug.

Om de originele vensters terug te brengen, verwijderen we de witte gevelbeplating. In de loop der tijd zijn veel originele kozijnen vervangen door kunststof varianten. Hier willen we weer houten, aluminium en/ of stalen kozijnen voor terugplaatsen en dat in zoveel mogelijk originele verdeling van de kozijnen.

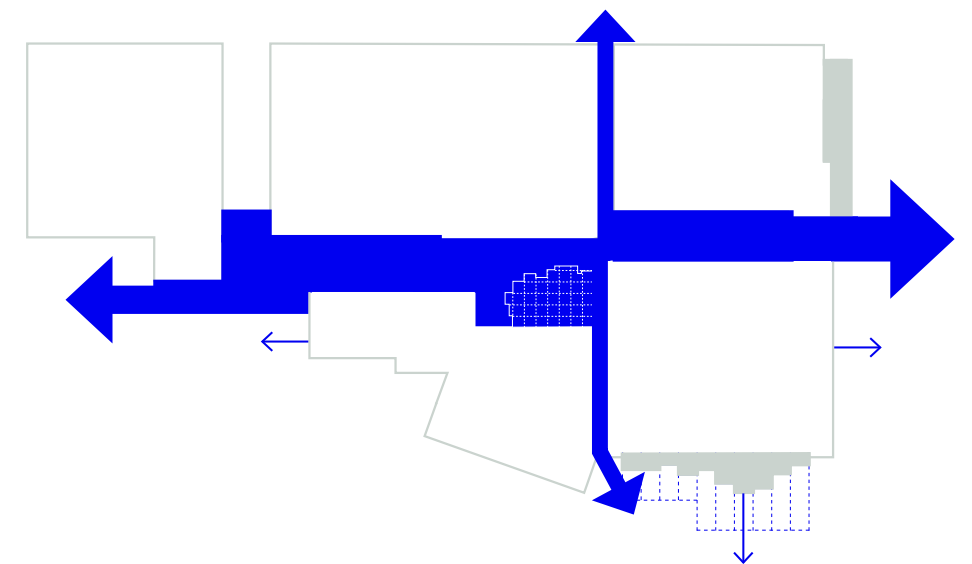
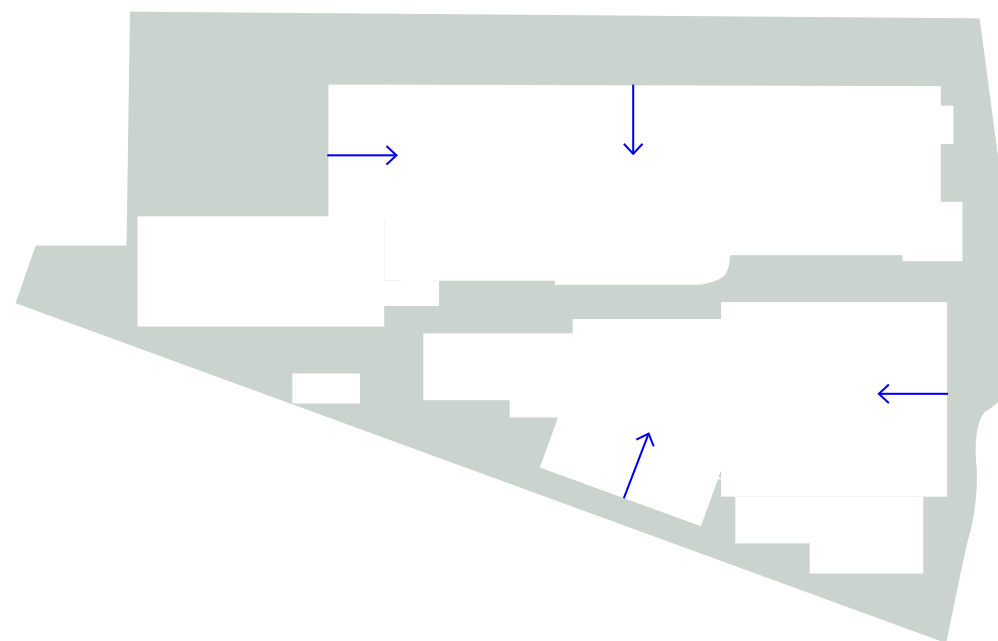
Gevelopeningen (ramen en deuren) die later zijn toegevoegd bieden ruimte voor aanpassingen. De zijgevels zijn vaak aangepast en minder representatief voor het complex. Hier kunnen we dan bijvoorbeeld de gevel verder openen.

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

IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien.

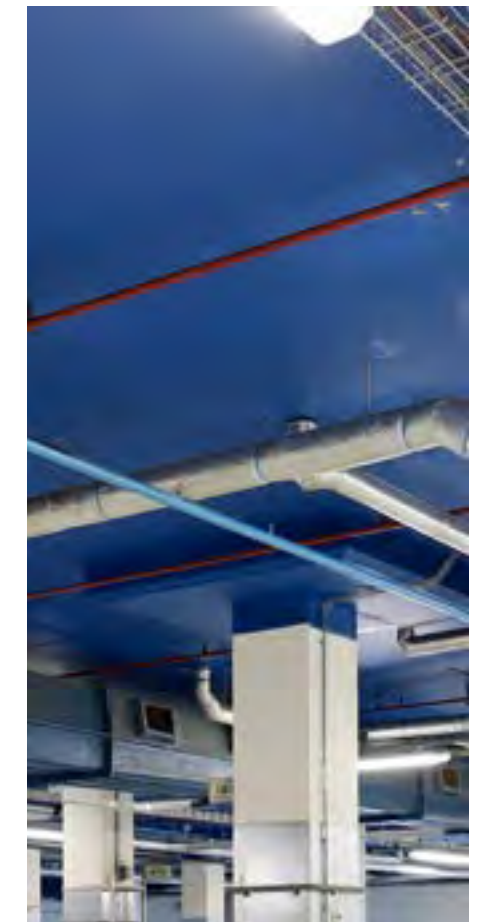
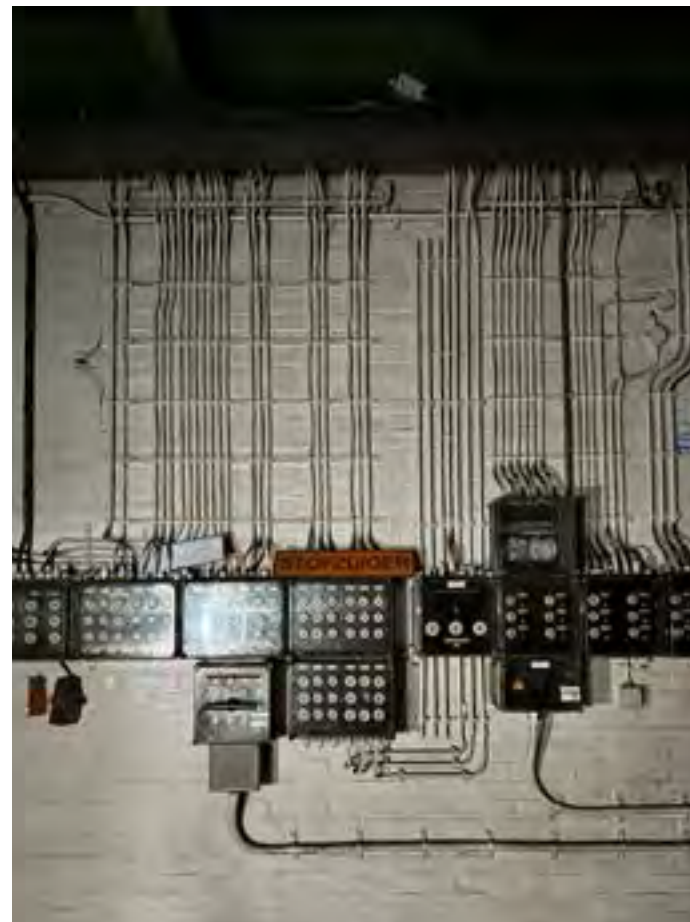
Ieder gebouw heeft zijn unieke kenmerken, zoals de verdiepingshoogte en de daglichtinval. Iedere binnenruimte krijgt een passende nieuwe functie die de kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie respecteert en benut.

Van gesloten fabriek —————> naar open fabriek



V. Sporen van de tabaksproductie blijven behouden

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







Gebouw 1

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

Indertijd is de oude binnenplaats volledig dichtgezet met werk- en opslagruimtes. We zullen dit weer volledig weghalen, zodat de oude binnenplaats weer zichtbaar wordt en kan worden ingezet als atrium. Dit zorgt voor daglicht en voor helderheid binnen de plattegrond. Daarnaast zullen oude sporen weer zichtbaar worden, zoals oude ramen en constructies. Daarnaast wordt de binnenplaats leidend in de organisatie van het nieuwe programma in het gebouw. De nieuwe toevoegingen die worden gemaakt zijn bewust herkenbaar als een nieuwe tijdslaag en we passen daarbij moderne technieken toe.

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

Met de renovatie van gebouw 1 kan de grandeur van de voorgevel worden teruggebracht. We hebben de gevelbeplating uit 1992 verwijderd om de oorspronkelijke materialen en tijdslagen van de gevel weer zichtbaar te maken. Hierdoor komen de originele materialen weer tot hun recht. De oorspronkelijke houten kozijnen op de begane grond en eerste verdieping worden gereconstrueerd. Op de bovenste verdieping worden de originele ramen met ranke profielen in staal of aluminium teruggebracht. Ook plaatsen we de entree opnieuw in de poort om de historische positionering terug te brengen. We halen ook de bruine gevelbeplating van gebouw 1C weg, waardoor de oude metselwerkgevel van dit gebouw weer leesbaar wordt, met de oude ramen en belettering.

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

Door de gevelbeplating te verwijderen, worden de oorspronkelijke gevelopeningen opnieuw zichtbaar. Om te zorgen dat het complex afleesbaar blijft als tabaksfabriek brengen we elementen terug die herinneren aan het verleden, zoals belettering op de voor- en achtergevel. Daarnaast benutten we de soms matige daglichtinval door een passende functie toe te passen. De gevels aan de industriestraat bieden extra kansen om het gebouw te openen, omdat hier al meerdere aanpassingen zichtbaar zijn. Om de buitenzijde van de gevel te behouden, isoleren we de gevels aan de binnenzijde.

IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien

We benutten de kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie en passen een passende nieuwe functie toe. De lage verdiepingshoogte van het magazijn is een belangrijk kenmerk. Daarom zorgen we ervoor dat, hoewel vloeren deels worden verwijderd, de oorspronkelijke vloerhoogte zichtbaar blijft, en daarmee de historie afleesbaar.



MOGELIJK VERF LAAG VAN ORIGINELE GEVEL VERWIJDEREN



HERSTEL VAN VOORMALIGE BINNENTERREIN, BRON: GRONINGER ARCHIEVEN

Gebouw 2

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

Gebouw 3 is om praktische redenen in het verleden toegevoegd als aanbouw aan gebouw 2. De aanbouw botst architectonisch met gebouw 4, en zorgt ervoor dat de originele vorm van gebouw 2 vertroebeld. In het nieuwe ontwerp is om deze redenen gebouw 3 verwijderd, waardoor de plint weer zichtbaar is geworden en het gebouw weer helder op de grond staat. De betonnen constructie en fundamenten van de aanbouwen blijven behouden, zodat de oude contouren zichtbaar en ervaarbaar blijven. Daarnaast bevat het gebouw verschillende opbouwen die individueel worden beoordeeld of deze worden behouden of aangepast. Zo zullen de trappenhuisen behouden blijven en de opbouw aan het spoor krijgt een nieuwe uitstraling en functie. Oude installatieruimtes komen mogelijk te vervallen, maar zullen in samenspraak ontworpen worden met de installateurs van de fabriek.

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

We hebben de gevelbeplating uit 1992 ook van gebouw 2 verwijderd waardoor de oorspronkelijke materialen en penanten in de gevel weer zichtbaar zijn, en daarmee de helderheid in de gevel wordt hersteld. De entree is opnieuw in de voorgevel aan de Paterswoldseweg geplaatst, waardoor de originele opzet is teruggebracht.

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

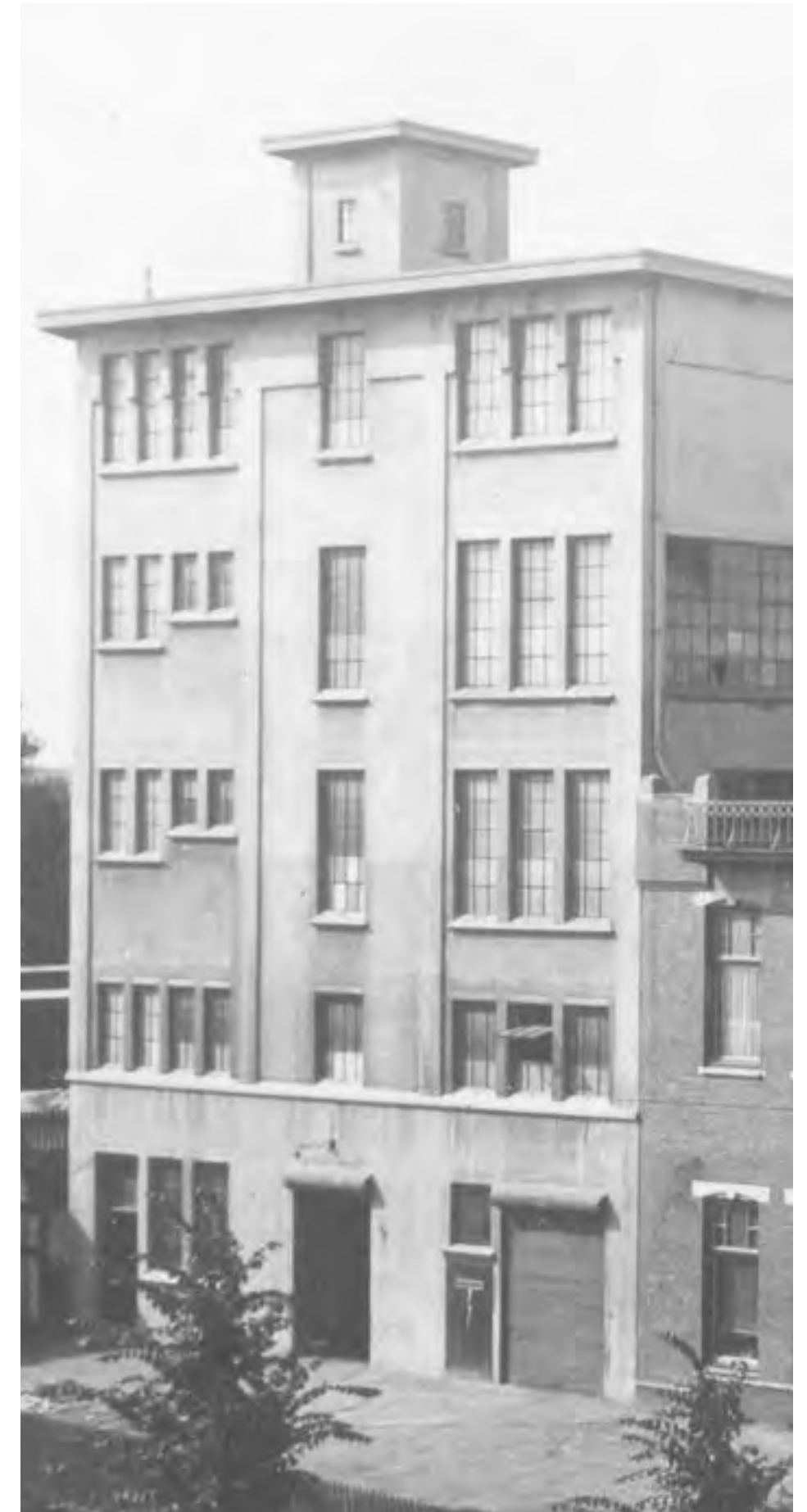
Door het verwijderen van de gevelbeplating zijn de gevelopeningen weer vergroot naar de oorspronkelijke maat. De later toegevoegde gevelopeningen op de derde verdieping worden vergroot. Historische elementen, zoals de belettering op de gevel aan de spoorzijde worden teruggebracht. De gevels zijn geïsoleerd om bouwfysische voordelen te benutten. We zorgen ervoor dat de diepte van de penanten in het gevelbeeld zichtbaar blijven, en renoveren de buitengevels. Kozijnen worden teruggebracht in oude staat. Door het verwijderen van de oude aanbouw ontstaat op de begane grond ruimte om een ingreep te doen. Hier plaatsen we het labpaviljoen, dat een relatie aangaat met de omgeving.

IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien

De openheid van de plattegronden, een kenmerk van het betonskelet, is behouden en de oorspronkelijke installaties die herinneren aan het industriële verleden van de fabriek zijn zorgvuldig bewaard gebleven.



BEHOUD VAN RELICTEN



HESTEL VAN ENTREE AAN DE PATERSWOLDSEWEG, BRON: GRONINGER ARCHIEVEN



DE FABRIEK IN 1961
BRON: GRONINGER ARCHIEVEN

Gebouw 4 + 5

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

De kantine (gebouw 5), die tegen de plint van gebouw 4 is aangebouwd, is behouden gebleven vanwege de architectonische kwaliteit en het contrast met de bestaande bebouwing. Dit gebouw opent zich in de vorm en architectuur naar de stad en fungeert op deze wijze als een podium, waardoor het een waardevolle toevoeging is. Daarentegen is de functionele aanbouw aan de andere zijde, die geen architectonische waarde had, verwijderd. De luchtbrug, die na de bouw van gebouw 5 werd toegevoegd als snelle verbinding tussen gebouw 1 en 6, is verwijderd, aangezien deze geen essentieel onderdeel meer is van de nieuwe routing binnen het complex. Bovendien komt de gevel van gebouw 4 hiermee weer in het zicht te liggen aan de buitenzijde, en zorgt het aan de binnenzijde voor meer daglicht.

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

Wederom is hier de gevelbeplating uit 1992 verwijderd. Bij deze gevels was het belangrijk de oorspronkelijke penanten weer in het zicht te hebben.

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

Ook bij deze gebouwen zijn de gevelopeningen vergroot door het verwijderen van de gevelbeplating. De gevels aan de industriestraat bieden extra kansen om het gebouw te openen. De niet-originele gevelinvulling van gebouw 5 is aangepast om beter aan te sluiten bij de historische context.

IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien

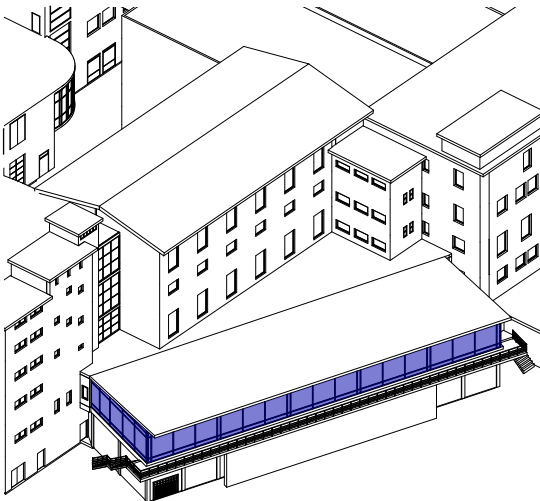
Ook in dit gebouw is de openheid van de plattegronden als gevolg van het betonskelet gewaarborgd. We hebben het zelfs nog verder geopend door de zoldervloer eruit te halen, zodat de bovenste verdieping van gebouw 4 hoger is geworden, met zicht op de onderzijde van het dak en de stalen dakspanten.



STALEN DAKSPANTEN GEBOUW 4



LUCHTBRUG WORDT VOLLEDIG VERWIJDERD



NIET-ORIGINELE GEVELINVULLING GEBOUW 5

Gebouw 6

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

Gebouw 6 vormt de afsluiting van het complex. Dit biedt ruimte voor verbijzondering, zoals het grote venster op de bovenste verdieping, een nieuwe functie op de begane grond en de trap. Daarnaast zal op de begane grond een ingreep (Burley bar) plaatsvinden die het complex opent voor publiek. De dienende functies, zoals het trappenhuis en de kleedkamers, zijn als aanbouw in het verleden toegevoegd. Wij hebben deze behouden, omdat deze kenmerkend zijn voor het fabriekscomplex.

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

We hebben de gevelbeplating uit 1992 verwijderd en de oorspronkelijke materialen van de gevel teruggebracht in het ontwerp. Betonskelet met metselwerkinvulling is kenmerkend bij dit gebouwdeel en vormt een belangrijke identiteitsdrager van het complex.

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

We hebben openingen in de plint gecreëerd zonder afbreuk te doen aan de zichtbaarheid van het betonskelet met invulling. De nieuwe openingen zijn ontworpen als eigentijdse toevoegingen. Daarnaast hebben we de grote gevelopening op de bovenste verdieping benut door hier een passende functie aan toe te kennen, en deze te herstellen in oude staat. IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien Het karakter van gebouw 6 wordt versterkt door de openheid van de plattegrond te bewaren. Wederom kenmerkend voor het betonskelet. De kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie zijn benut en vertaald naar een passende hedendaagse functie. Door de plint van gebouw 6 deels te openen wordt dit een bruikbare ruimte, en wordt de openheid van de plattegrond nog verder gewaarborgd. Hierbij is een ontwerp gemaakt dat past bij de uitstraling van de gevel en de expressie van functies.



OPENHEID VAN DE PLATTEGROND TEN GEVOLGE VAN HET BETONSCHELET



ORGINELE GEVEL, BRON: GRONINGER ARCHIEVEN



GROTE VENSTER WORDT NAAR ORGINELE STAAT GERESTAUREERD

Gebouw 7

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

Gebouw 7 is het laatste gebouw op het Niemeyerterrein, gebouwd rond 1973. Het bestaat uit 7a en 7b, en zijn een aantal jaar na elkaar gerealiseerd. Gebouw 7a was de voormalige afdeling ruwe tabak (ART) en gebouw 7b was de oude shagfabriek. Beide gebouwdelen bevatten 3 verdiepingen, met grote fabrieksvloeren. Het leent zich voor een nieuwe functie door wat groter in te grijpen. We maken 7a en 7b als 2 gebouwen afleesbaar. Dit doen we door de losse gebouw delen, zoals de voormalige laaddoks, opslagloods en industrielifte te verwijderen, zodat dit gebouw weer als los gebouw op de grond staat.

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

Gebouw 7a voorzien we van een nieuwe gevel. Het zal meedoen in het industriële materiaalpalet dat al op het terrein te vinden is. Hiermee vullen we de staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen aan.

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

We vergroten de openingen in de plint, zodat het gebouw meer interactie aangaat met de publieke ruimte en de nieuwe functie afleesbaar is vanaf de industriestraat. De nieuwe openingen zijn ontworpen als eigentijdse toevoegingen. Ook zal een dakterras toegevoegd worden als collectieve drager in het plan, op de bovenste verdieping van gebouw 7a. Vanaf dit dakterras zie je de oude fabriek, en zijn diverse andere fabrieksdelen bereikbaar met trappen en bruggen. Daarnaast zal in gebouw 7b een open stadsgezicht gemaakt worden, waarbij toegang en daglicht wordt toegevoegd.

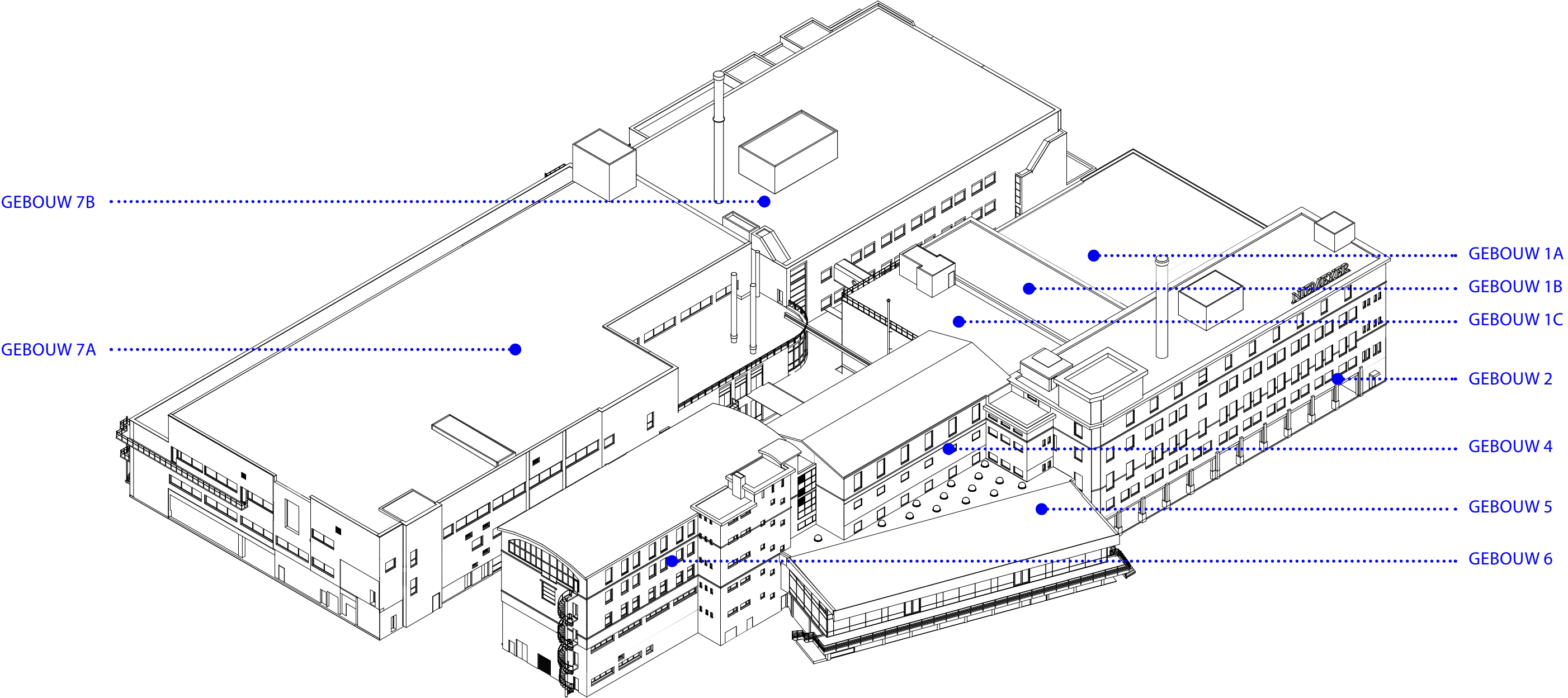
IV. In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien

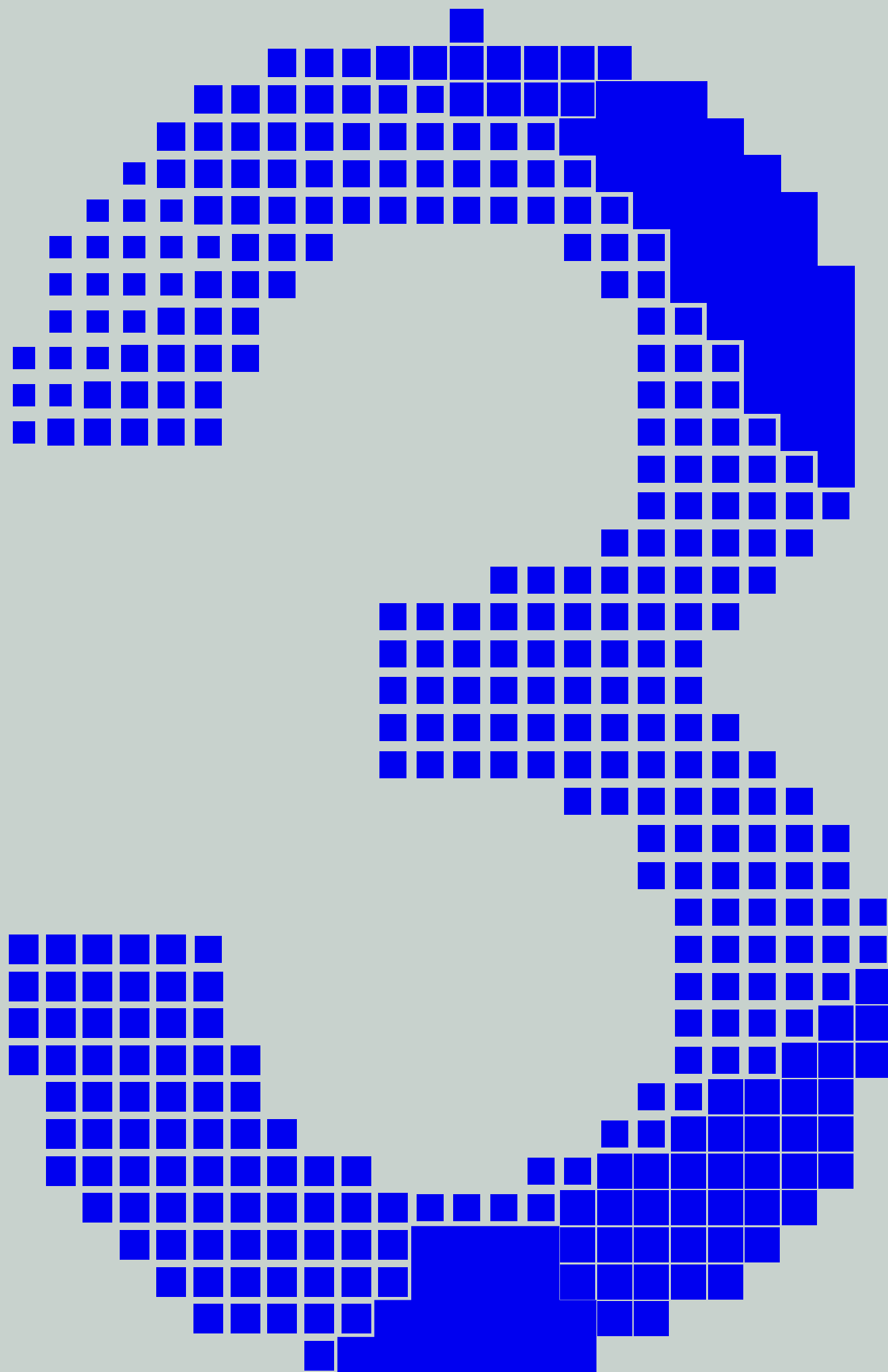
Gebouw 7 bestaat uit grote fabrieksvloeren. Om hier een nieuwe functie aan toe te kennen zal een passende nieuwe indeling gemaakt gaan worden. De flexibele grote vloervelden helpen hierbij. De openheid van de plattegrond zal misschien niet behouden blijven, maar zal wel aanmoedigen tot een passend gebruik. Zo is er geen daglicht in de kern van de gebouwen, en zullen bijvoorbeeld kantoren meer aan de gevel gelegd worden.

Door de plint van gebouw 7 deels te openen wordt dit een bruikbare ruimte. Ook zal een open stadsgezicht gemaakt worden in gebouw 7b, als gezicht naar de stad.



Overzicht gebouwen





Schaalniveau 3
De nieuwe
tijdslaag



IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER,
ONTWERP DOOR STUDIO NINEDOTS EN FELIXX

Schaalniveau 3

De nieuwe tijdslaag in massa, het hotel

Waar bouwen we op voort?
We bouwen voort op een industriële groeibriljant van de tabaksindustrie. Grote gebouwen, industriële maatvoeringen, grote overspanningen en een functionalistische architectuur.

Wat voegen we toe?
Aan het industriële complex voegen we een nieuwe tijdslaag toe. Een laag die gaat over openen, transparantie, logische entrees, en nieuwe ingrepen die de fabriek openen naar de stad. Met een uitnodigende uitstraling, een verbinding tussen buiten en binnen en klaar voor een nieuw gebruik. Ook de nieuwbouw op het terrein, het hotel, doet hieraan mee. Het staat op het terrein van de fabriek, en is onderdeel van het Niemeyercomplex.

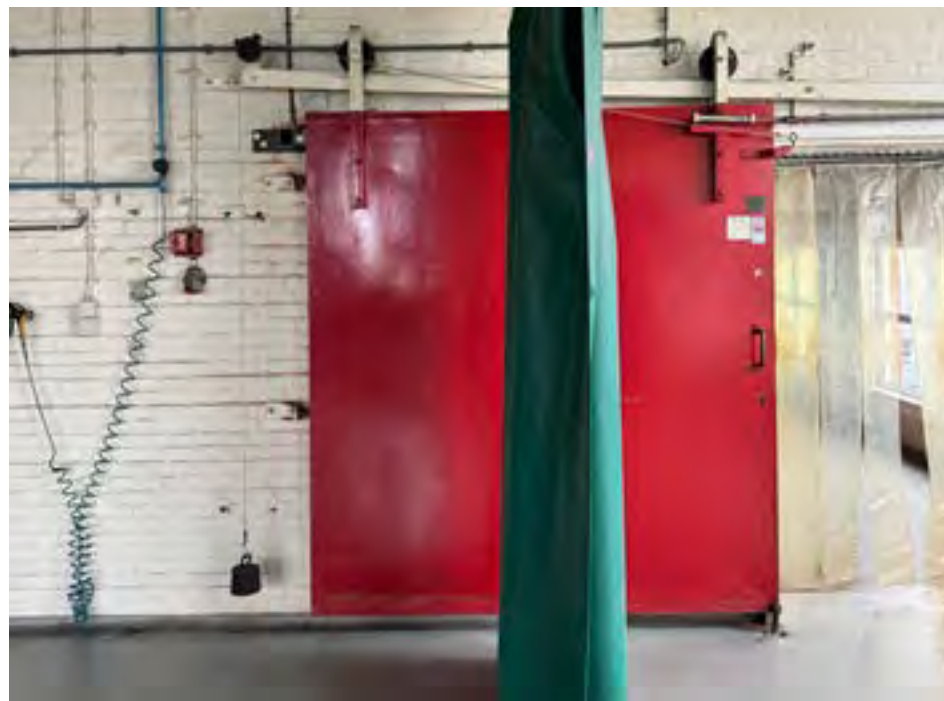
De renovatie van het fabrieksterrein omvat zeven bestaande gebouwen, elk met een ongebruikelijke diversiteit aan ruimtelijke belevingen. Het project is niet gericht op louter behoud, noch op het realiseren van alleen een nieuwbouwervaring — twee benaderingen die doorgaans strikt gescheiden worden. Juist de combinatie van beide leidt tot spannende contrasten en tegenstellingen die het nieuwe Niemeyerterrein zullen karakteriseren.

De interventies in de bestaande fabriek, in samenhang met de nieuwbouw, zorgen voor een maximale diversiteit aan ervaringen die uitnodigen tot interactie.

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

De nieuwbouw biedt de kans om extra ruimtelijke diversiteit aan het terrein toe te voegen. Bij voorkeur ontstaat een volume, of combinatie van volumes, die afwijkt van het bestaande — bijvoorbeeld slank en hoog, of juist plat en laag. Deze contrasten versterken de gelaagdheid van het geheel en creëren nieuwe ervaringen, zichtlijnen en mogelijkheden voor gebruik.

Waar bouwen we op voort?



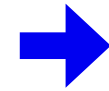
Wat voegen we toe?

Basisprincipes vanuit de buurt

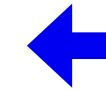
Aansluiting op de buurt. Geen anoniem gebouw aan het buurtplein, maar een gebouw met een gezicht naar de buurt. Met de juiste posities van entrees en de juiste orientatie van nieuwe gebouwen.

Positie van functies. Niet alleen maar tijdelijke bewoners in de buurt, maar iets dat ook past bij de woonbuurt. Positie functies: boutique hotel en een rij woningen. Het hotel vorm hiermee een kameleon tussen fabriek en buurt.

Bouwhoogtes. Bouwhoogtes die aansluiten op de omgeving.



Vier basisprincipes komen samen in de nieuwbouw op het terrein



Basisprincipes vanuit de transformatie

Verbinden. We verbinden de fabriek aan de stad, de buurt en de nieuwbouw.

Openen. We openen het fabriekscomplex naar de stad. Ook het hotel doet hierin mee. We maken plekken voor interactie met de publieke ruimte.

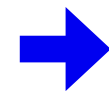
De nieuwbouw vormt een nieuwe tijdslaag voor Niemeyer. Alles nieuwe onderdelen bij elkaar vormen de nieuwe tijdslaag van Niemeyer. Kunst vorm een onderdeel van de nieuwbouw.

Basisprincipes vanuit de fabriek

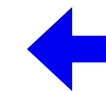
Industriële maatvoering van gebouwen. Het nieuwe hotel staat op het fabrieksterrein, en maakt onderdeel uit van het fabrieksensemble. De maatvoering van het nieuwe hotel sluit aan op de fabriek.

'Koppen' en gebouwrichting. Het fabrieksterrein heeft een sterke oost-westelijke gebouwrichting. De nieuwbouw bouwt hierop voort. De kopse kanten van het zuidelijk fabrieksdeel zijn repetatief en worden doorgezet in de nieuwbouw. Deze 'kop' is leesbaar in het hoogteaccent.

Maatvoering. Doorzichten vanuit de industriestraat richting het spoorpark worden gewaarborgd.



Ambitie:
De nieuwe tijdslaag is onderdeel van de 'groeibriljant. We brengen oud- en nieuwbouw met elkaar in balans, in massa en proportie. De gebouwen op het Niemeyerterrein worden geopend en gaan een interactie aan met de publieke ruimte.



Basisprincipes vanuit het hotel

Programma. Het hotel zal een bruto vloeroppervlak (bvo) van circa 11.500 m2 BVO krijgen. Het biedt tussen de 120 (tot 140) kamers in diverse types en voor verschillende doelgroepen. Een parkeergarage voor auto's en fietsen en een rij woningen.

Ruimtelijke uitgangspunten

Het hotel op het Niemeyerterrein hebben we gevat in een aantal ruimtelijke uitgangspunten.

Niemeyer ensemble

- Hotel is onderdeel van het Niemeyer ensemble, en past binnen het groeimodel dat Niemeyer is.
- Het moet lezen als 1 ensemble van oud- en nieuwbouw. Zowel de oude fabriek, de ingrepen die we hieraan doen, en het nieuwe hotelvolume doen mee met dit ensemble.
- Samen wordt het uiteindelijk een nieuwe tijdslaag in de groeibriljant. Nieuw- en oudbouw vormen een gezamenlijk geheel.
- Architectuur staat ten dienste van het ensemble.

Nieuwbouw volume

De nieuwbouw biedt de kans om extra ruimtelijke diversiteit aan het terrein toe te voegen.

De compositie van fabrieksgebouwen is ontstaan vanuit enerzijds een efficiënte gedachte over bedrijfsvoering en anderzijds het woekeren met ruimte. Dit heeft een bijna onnavolgbare schakeling van volumes opgeleverd. Het nieuwe volume mag zich niet gaan gedragen als stadsblok maar moet op een onsubtiële manier een bijdrage leveren. Het moet verrassen. Het moet in volumes en architectuur een fabrieksgebouw zijn met een afwijkende functie. Het beeldmerk van het gehele complex moet met de toevoeging van het hotel nog veel sterker worden.

Bij voorkeur ontstaat een volume, of combinatie van volumes, die afwijkt van het bestaande — bijvoorbeeld slank en hoog, of juist plat en laag. Deze contrasten versterken de gelaagdheid van het geheel en creëren nieuwe ervaringen, zichtlijnen en mogelijkheden voor gebruik.

- Het hotel staat op een industriële footprint en is in proportie tot de fabriek vormgegeven. Door dat te doen ontstaat relatie met de bestaande gebouwen.
- De stedelijke kartelrand van bestaande fabrieksgebouwen aan het spoor loopt door in de massa van het nieuwe hotelvolume.
- Het hotel bestaat uit meerdere nieuwe volumes (minimaal 2).
- Er worden volumes op elkaar gestapeld.
- Geen bouwmassa's die we laten aftrappen of verkartelen, maar heldere, rechthoekige vormen.
- Het hotel heeft variërende bouwhoogtes. Er wordt in bouwhoogte aansluiting gezocht bij de buurpanden. Het hogere accent ligt richting de industriestraat.

- Dakvormen zijn mogelijk. Wel zal deze dan passen bij de contouren van het volume, en zal het geen overstek hebben.

Materiaalgebruik

- Per onderscheidend volume dat helder op de grond kan landen passen we één basismateriaal toe, zoals dit in de rest van de fabriek ook ooit bedacht was. De diverse volumes van het nieuwe hotel kunnen verschillend gematerialiseerd worden.
- We zoeken tussen de volumes naar contrast. Niet dezelfde materialen of kleuren naast elkaar, maar juist materialen die afwijken en zorgen voor een interessante mix binnen het ensemble.
- Binnen het basismateriaal per volume is genuanceerd onderscheid mogelijk. Er kunnen bijvoorbeeld accentkleuren toegepast worden om de relatie met de openbare ruimte te versterken en aan te haken op de rest van het fabrieksconcept.
- De plint aan de Dorus Rijkersstraat mag qua detail en materiaal meer aansluiting zoeken bij de buurt. De overige gebouwdelen contrasteren daar juist mee.
- We gebruiken de bestaande staalkaart van de fabriek om uit te putten voor de nieuwbouw. Een nieuwe mix van (chique) baksteen, staal, aluminium, wit keimwerk, beton, (betaalbare) golfplaat, glas of iets spiegelends.
- Voor nieuw materiaalgebruik kiezen we pure materialen in een oorspronkelijke materiaaleigen kleur; niets verhullend, eerlijk en vanuit een functionalistisch oogpunt.

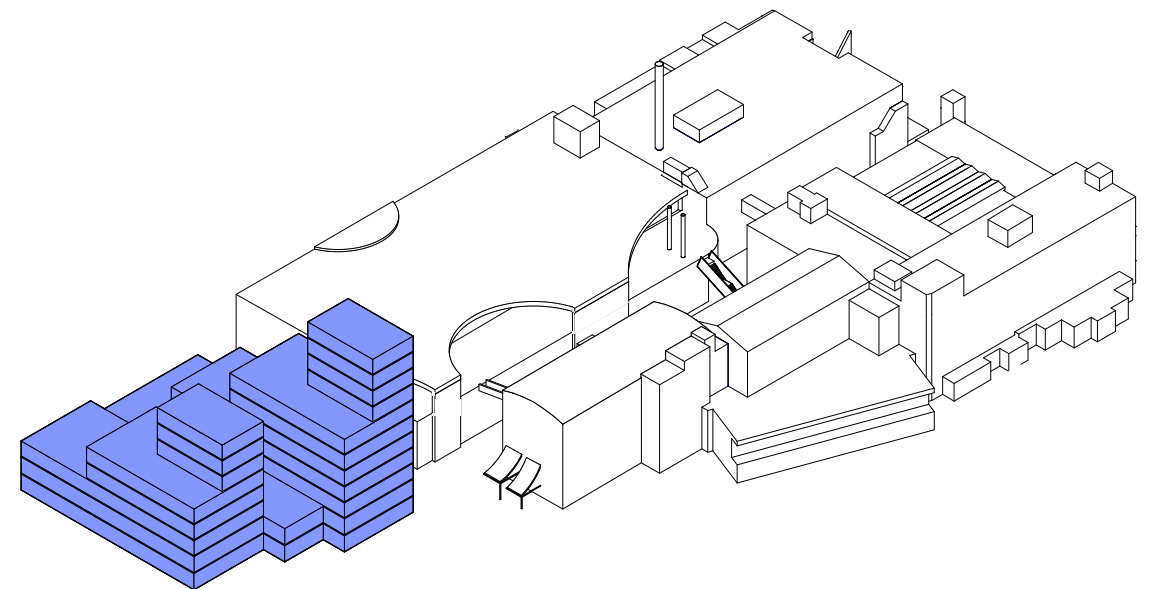
Architectuur

- Er zal gezocht worden naar de architectuur van de nieuwe tijdslaag. Moderne architectuur, nieuwe technische toepassingen en kunst vormen een onderdeel van de nieuwbouw. Het zal in relatie staan tot de bestaande fabrieksgebouwen.
- Ieder gebouw heeft een eigen beeldtaal, maar tussen de gebouwen/bouwmassa's vindt contrast en diversiteit plaats. Zoals dit in de bestaande gebouwen ook het geval is.
- De architectuur van de nieuwbouw zal verwantschap hebben met de oude fabrieksgebouwen. Wel kan gezocht worden naar de gemene deler die zowel aansluiting zoekt bij de fabriek, als aansluiting bij de buurt. Gevelritmiek, gebouworientatie en vormgeving zullen hiervoor worden ingezet. Daarnaast dragen gebouwschaal, gebouwfuncties en materiaalising hieraan bij. Het is wel belangrijk dat de nieuwbouw hoofdzakelijk onderdeel wordt van het fabrieksensemble, en minder van de buurt.

- Ingrepen om gebouw te openen naar de stad. Op diverse plekken opent de fabriek naar de stad. Deze mate van uitnodiging, orientatie en openheid zullen ook voor het hotel gelden. Openheid naar de stad kan ontstaan door gebaren die verwijzen naar industriële bewerkingen: vouwen, draaien, knippen, breken. Deze ingrepen openen het volume zonder de samenhang te verstoren, en creëren plekken waar het gebouw zich richting de stad ontvouwt. Op deze overgangen kunnen de signaalkleuren van de oude fabriek zichtbaar worden als accenten in gevels of interieurs. Zo ontstaat een ensemble dat uitnodigt tot ontmoeting en interactie, maar stevig verankerd blijft in het industriële karakter van het terrein.
- Verbinders. Het hotelvolume doet mee met de logica van verbinders op het terrein. Ontsluiting, positie van entrees en geveltransparanties zullen in relatie tot de rest ontworpen worden.
- Eventuele buitenruimtes worden als onderdeel van de massa vormgegeven, in de vorm van dakterrassen en terugliggende (inbandige) buitenruimtes. Hiermee blijven de volumes helder afleesbaar, zoals dit ook bij de fabrieksgebouwen het geval is.

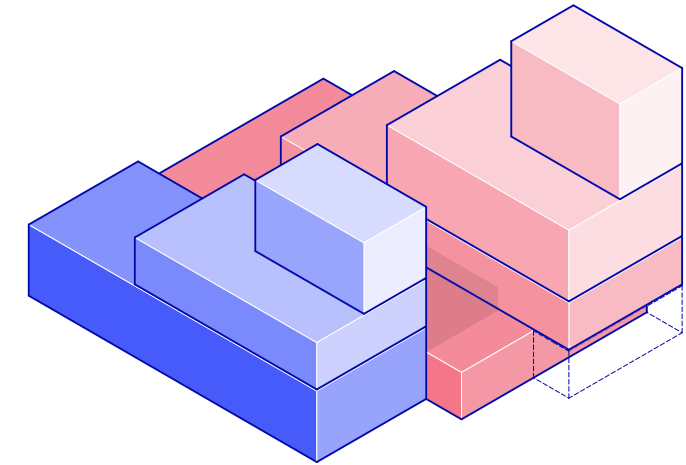
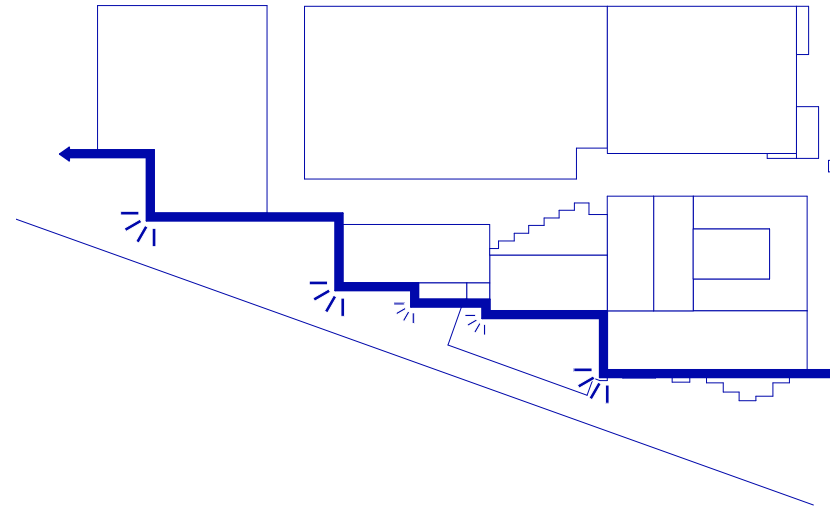
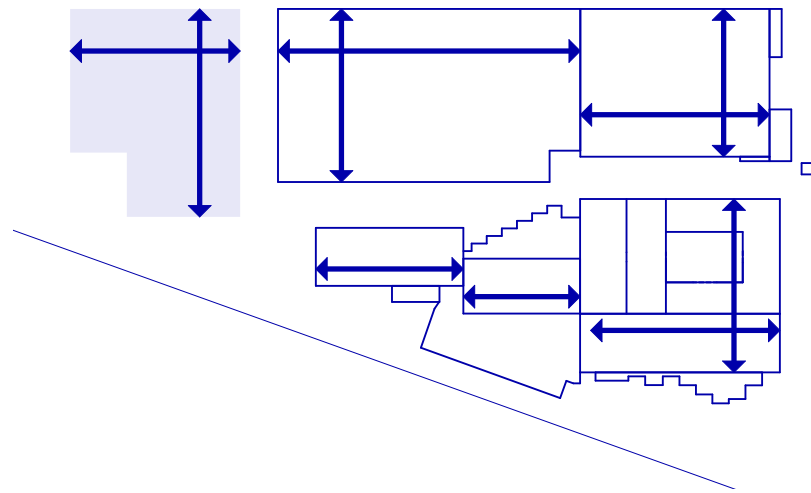
Programma

- Hotel als programmatische kameleon tussen fabriek en buurt. Het hotelprogramma zal bestaan uit diverse functies, die enerzijds zijn ingegeven door het hotel, en anderzijds zal het programma passen bij de buurt (Piet Heinstraat) en de fabriek. De Piet Heinstraat is een kleinschalige woonbuurt, die vraagt om programmatische aansluiting op de buurt. Zo kunnen er woningen toegepast worden die als buffer tussen hotel en buurt kunnen dienen. Zowel in de bouwhoogte als de positie van functies zal gezocht worden naar aansluiting met de buurt. De architectuur zal daarentegen meer verwantschap aangaan met de oude fabrieksgebouwen. Zoals hiervoor omschreven.
- Programma: ca. 11.500 m2 bvo
- Functies:
 - 120 hotelkamers (met onderzoek naar 140) , in verschillende typen, met diverse doelgroepen en passend bij de markt.
 - Een aantal woningen als buffer tussen hotel en buurt
 - Parkeergarage

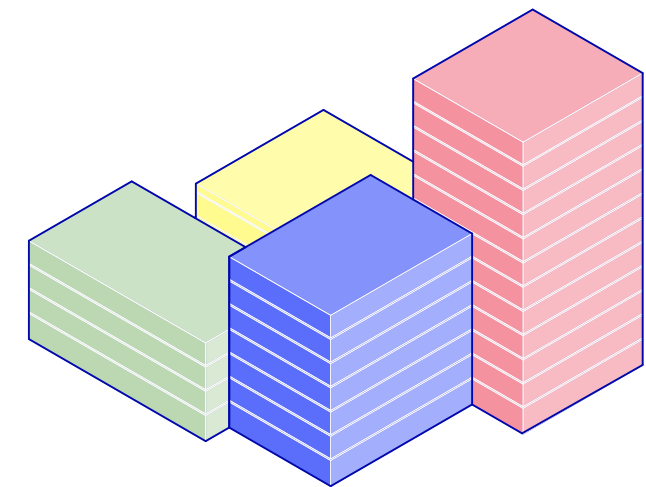


NIEUWBOW HOTEL

Beschrijving nieuwbouw volume



A



B

Industriële footprint

Het hotel staat op een industriële footprint en is in proportie tot de fabriek vormgegeven. Door dat te doen ontstaat relatie met de bestaande gebouwen.

Stedelijke kartelrand

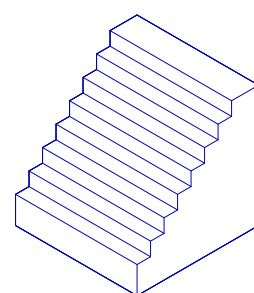
De stedelijke kartelrand van bestaande fabrieksgebouwen aan het spoor loopt door in de massa van het nieuwe hotelvolume.

Meerdere massa's

Hotel bestaat uit meerdere nieuwe volumes (minimaal 2). Er zijn meerdere ruimtelijke configuraties mogelijk. Dit schema laat 2 opties zien.

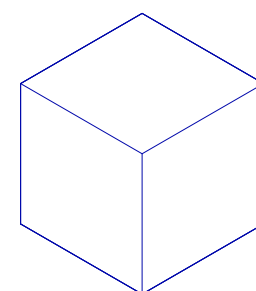


X

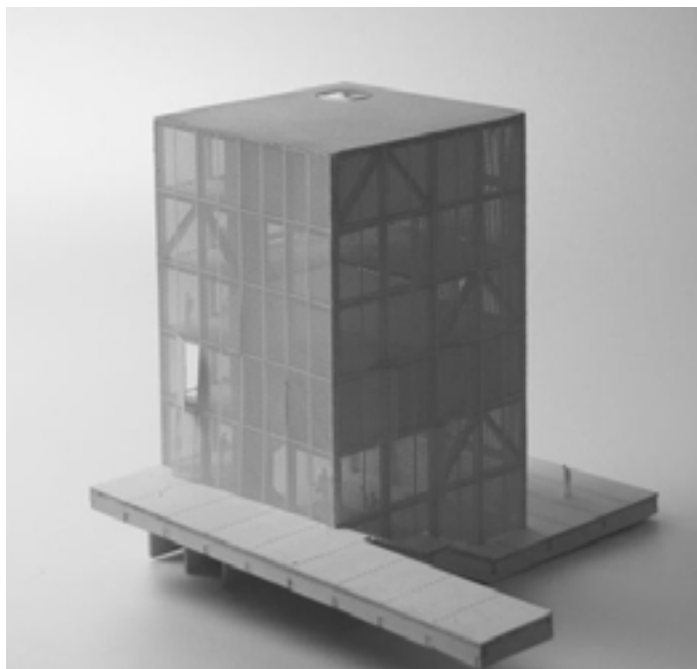


Geen rationaliteit van een woon- of kantoorprogramma waar de schaal van afzonderlijke verdiepingen in zichtbaar is.

V



Heldere rechthoekige vormen
Geen bouwmassa's die we laten aftrappen of verkartelen, maar heldere, rechthoekige vormen met bijzondere verspringingen of richtingen.



HET VOLUME BESTAAT UIT HELDERE, RECHTHOEKIGE VORMEN IN VERSCHILLENDE BOUWHOOGTES



STAPELING VAN VOLUMES
ER WORDEN VOLUMES OP ELKAAR GESTAPELD.



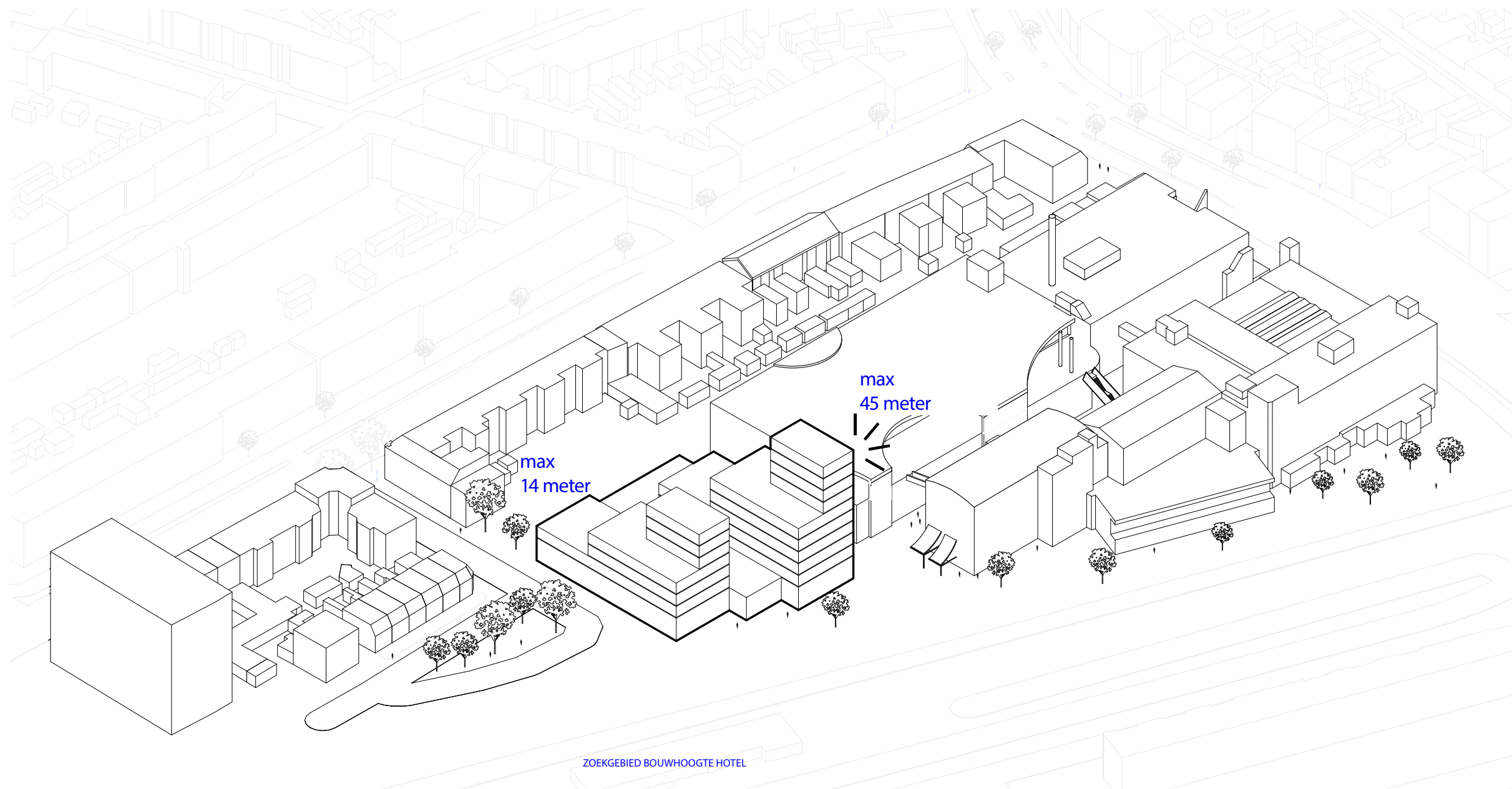
DUIDELIJKE ENTREES, TRANSPARANTE PLINTEN EN RUIMTELIJKE
INGREPEN NODIGEN UIT TOT ONTMOETING EN INTERACTIE



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



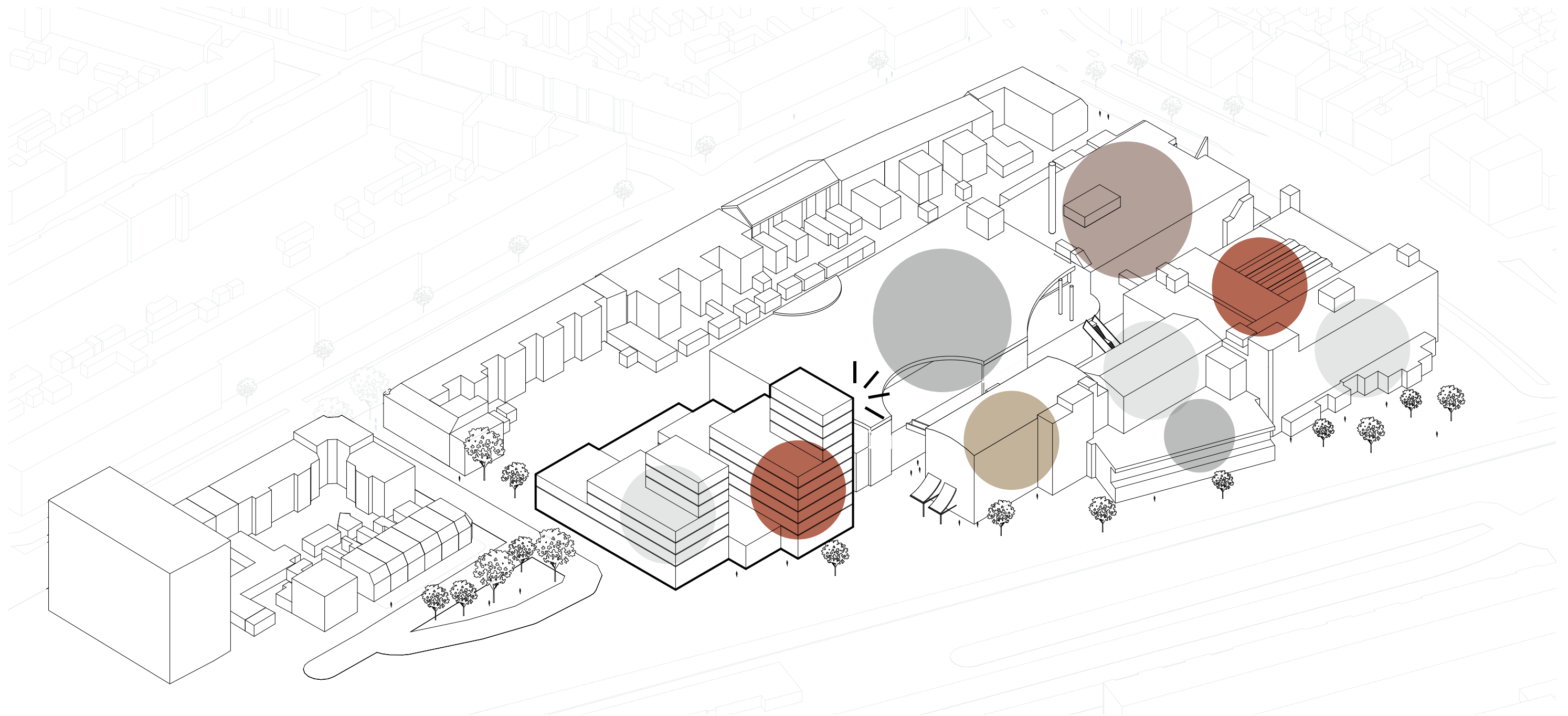
RUIMTE VOOR GROEN, BIODIVERSITEIT EN
NATUURINCLUSIVITEIT IS ONDERDEEL VAN HET
ONTWERP



Bouwhoogte trapt af naar de buurt

Het hotel heeft variërende bouwhoogtes. Het gebouw zoekt aan de Dorus Rijkersstraat aansluiting in bouwhoogte. Verder is het een toevoeging aan de fabriek en geen buurt-/stadsgebouw. Het hogere accent ligt richting de industriestraat.

Materiaalgebruik



Eén materiaal per volume

Per onderscheidend volume dat helder op de grond kan landen passen we één basismateriaal toe, zoals dit in de rest van de fabriek ook ooit bedacht was. De diverse volumes van het nieuwe hotel kunnen verschillend gematerialiseerd worden.

Contrast tussen volumes

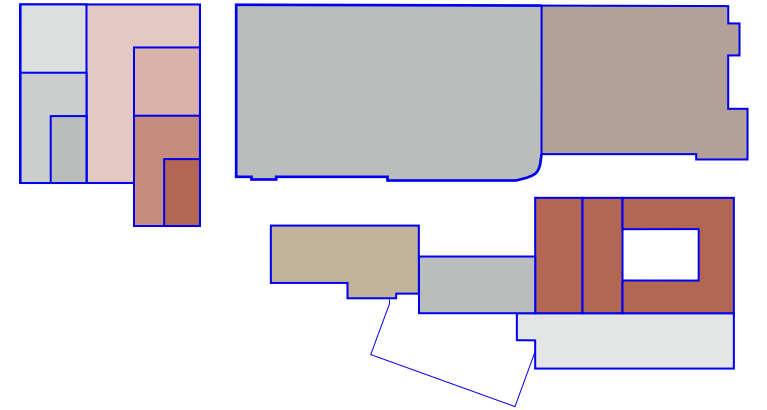
We zoeken tussen de volumes naar contrast. Niet dezelfde materialen of kleuren naast elkaar, maar juist materialen die afwijken en zorgen voor een interessante mix binnen het ensemble.

Accentkleuren

Binnen het basismateriaal per volume is genuanceerd onderscheid mogelijk. Er kunnen bijvoorbeeld accentkleuren toegepast worden om de relatie met de openbare ruimte te versterken en aan te haken op de rest van het fabrieksconcept.

Plint Dorus Rijkersstraat

De plint aan de Dorus Rijkersstraat mag qua detail en materiaal meer aansluiting zoeken bij de buurt. De overige gebouwdelen contrasteren daar juist mee.



Totaal staalkaart van de fabriek

We gebruiken de bestaande staalkaart van de fabriek om uit te putten voor de nieuwbouw. Een nieuwe mix van (chique) baksteen, staal, aluminium, wit keimwerk, beton, (betaalbare) golfplaat, glas of iets spiegelends.

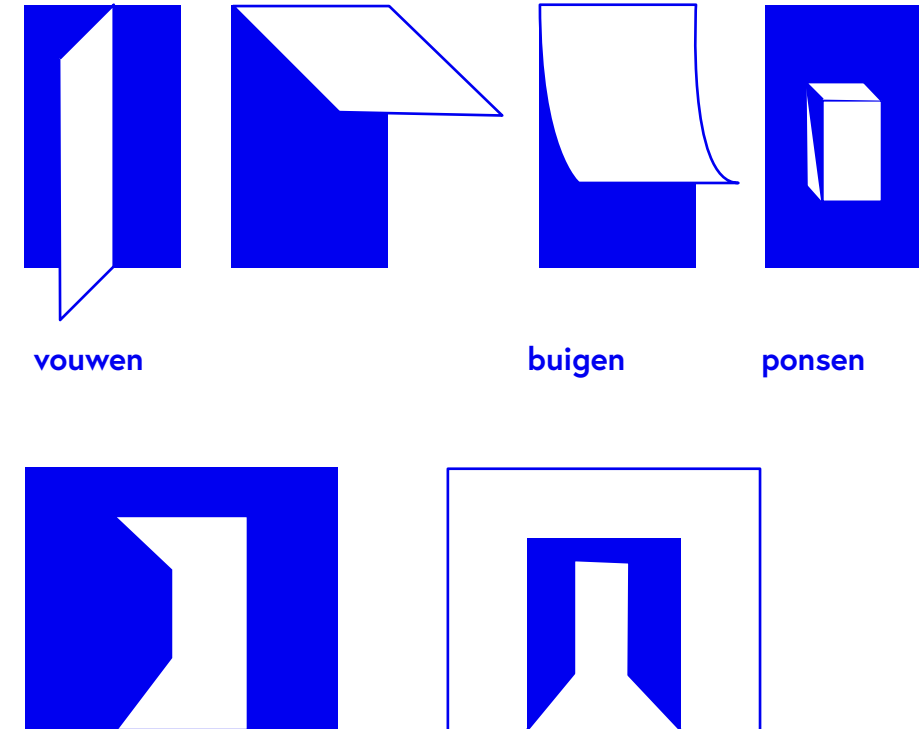
Pure materialen

Voor nieuw materiaalgebruik kiezen we pure materialen in een oorspronkelijke materiaaleigen kleur; niets verhullend, eerlijk en vanuit een functionalistisch oogpunt.

Beeldkwaliteit - architectuur



De architectuur van de nieuwbouw zal verwantschap hebben met de oude fabrieksgebouwen. Wel kan gezocht worden naar de gemene deler die zowel aansluiting zoekt bij de fabriek, als aansluiting bij de buurt. Gevelritmiek, gebouworientatie en vormgeving zullen hiervoor worden ingezet. Daarnaast dragen gebouwschaal, gebouwfuncties en materialisering hieraan bij. Het is wel belangrijk dat de nieuwbouw hoofdzakelijk onderdeel wordt van het fabrieksensemble, en minder van de buurt.

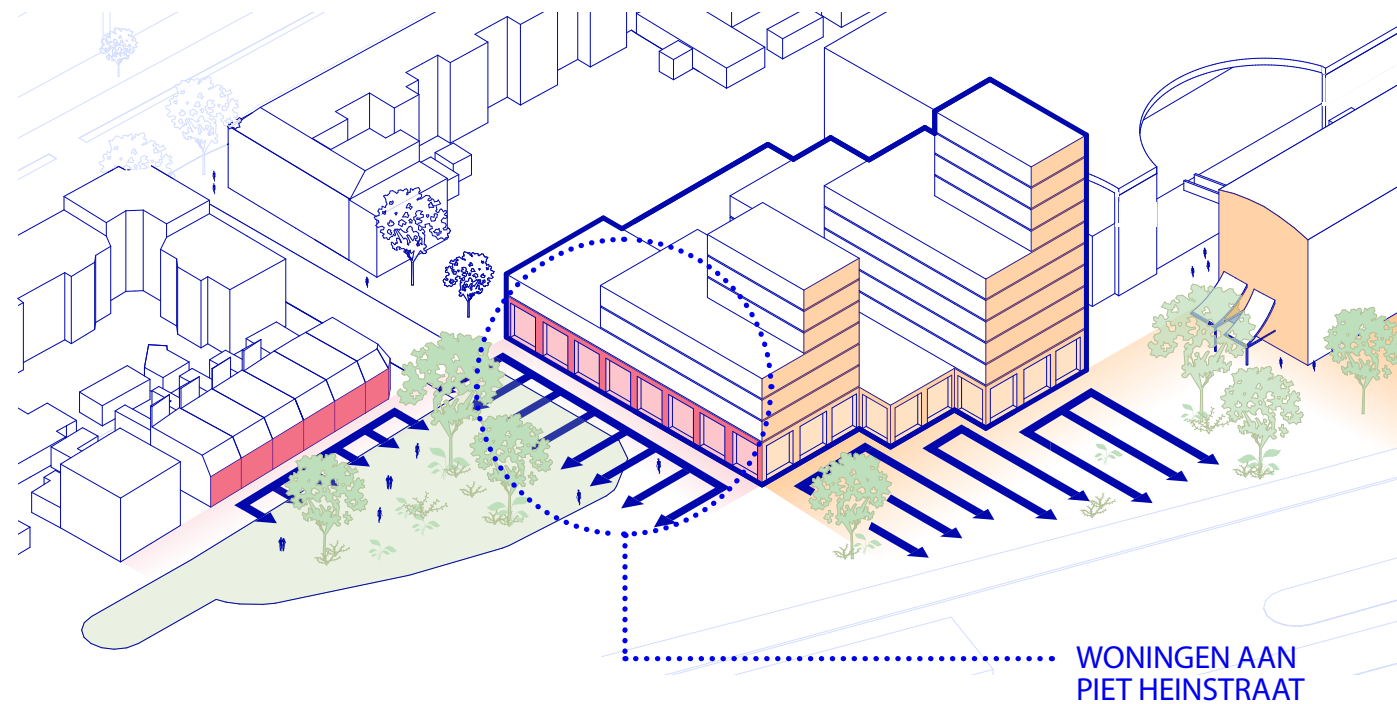


Ingrepen om gebouw te openen naar de stad

Op diverse plekken opent de fabriek naar de stad. Deze mate van uitnodiging, orientatie en openheid zullen ook voor het hotel gelden. Openheid naar de stad kan ontstaan door gebaren die verwijzen naar industriële bewerkingen: vouwen, draaien, knippen, breken. Deze ingrepen openen het volume zonder de samenhang te verstoren, en creëren plekken waar het gebouw zich richting de stad ontvouwt. Op deze overgangen kunnen de signaalkleuren van de oude fabriek zichtbaar worden als accenten in gevels of interieurs. Zo ontstaat een ensemble dat uitnodigt tot ontmoeting en interactie, maar stevig verankerd blijft in het industriële karakter van het terrein.

Programma

HOTEL ALS PROGRAMMATISCHE KAMELEON TUSSEN FABRIEK EN BUURT



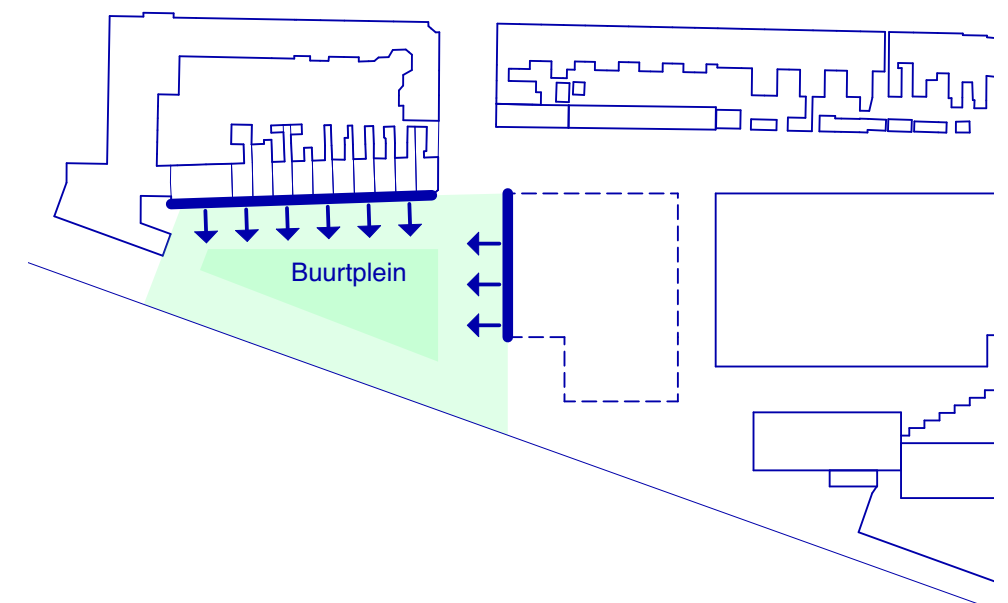
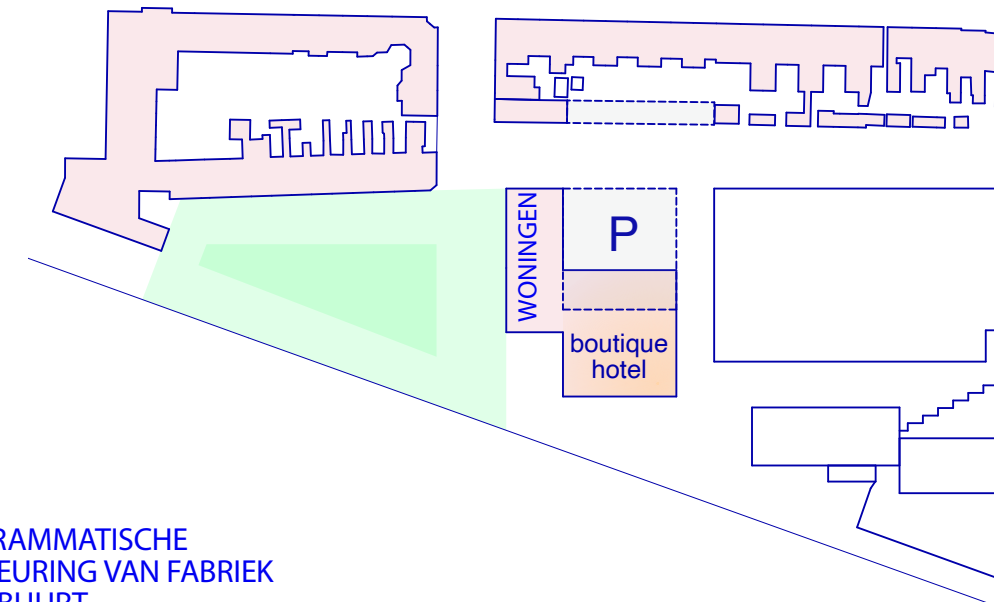
Programma

- Hotel als programmatische kameleon tussen fabriek en buurt. Het hotelprogramma zal bestaan uit diverse functies, die enerzijds zijn ingegeven door het hotel, en anderzijds zal het programma passen bij de buurt (Piet Heinstraat) en de fabriek. De Piet Heinstraat is een kleinschalige woonbuurt, die vraagt om programmatische aansluiting op de buurt. Zo worden er woningen geplaatst die als buffer tussen het hotel en de buurt dienen. Zowel in de bouwhoogte als de positie van functies zal gezocht worden naar aansluiting met de buurt. De architectuur zal daarentegen meer verwantschap aangaan met de oude fabrieksgebouwen. Zoals hiervoor omschreven. De plint

waar de woningen in komen zal dan ook geen sokkel zijn waar het gehele gebouw op staat, maar de woningen worden als integraal onderdeel van het volume ontworpen.

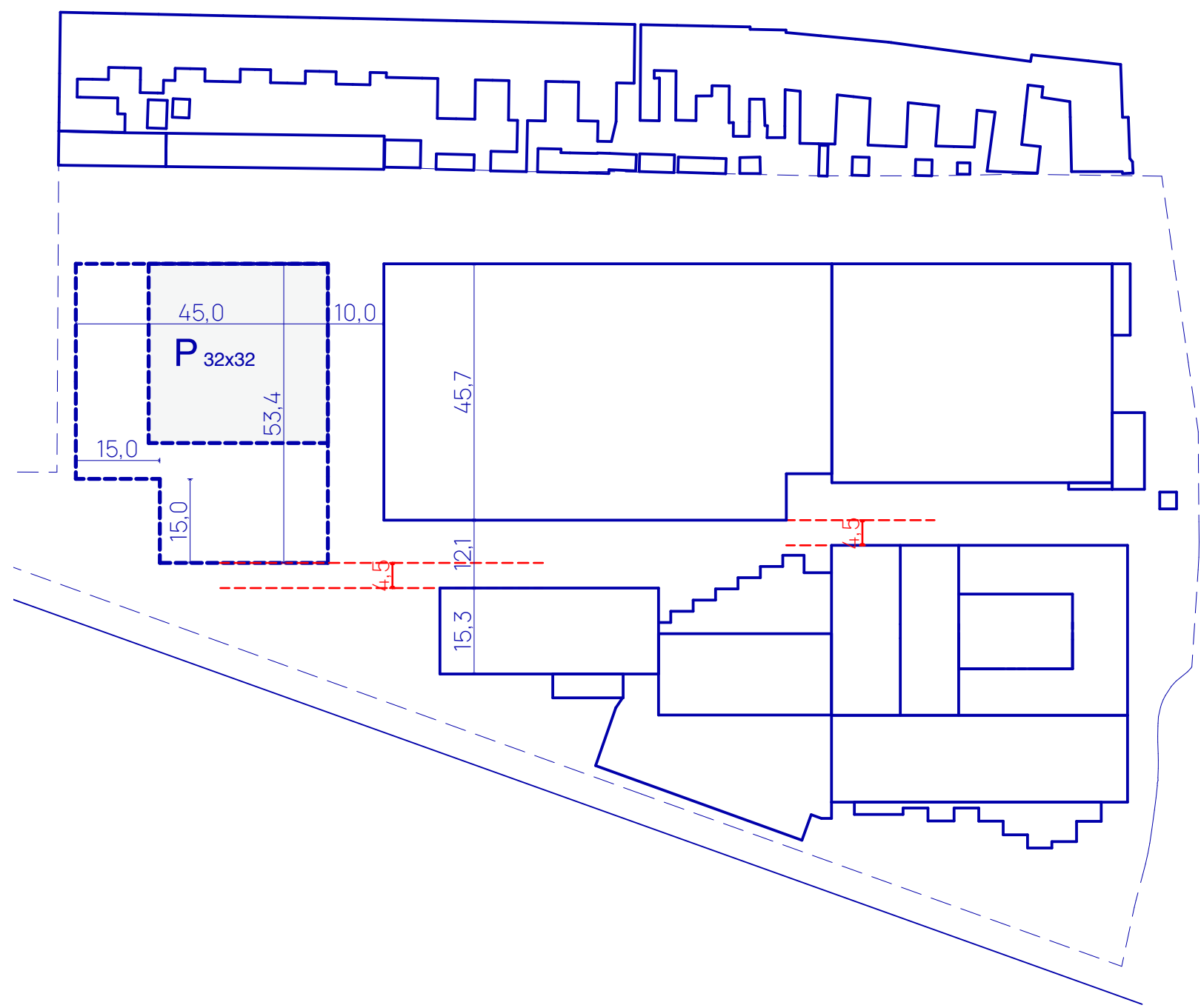
- Programma: ca. 11.500 m2 bvo
- Functies:
 - 120 hotelkamers (met onderzoek naar 140) , in verschillende typen, met diverse doelgroepen en passend bij de markt.
 - Eventueel een aantal woningen als buffer tussen hotel en buurt
 - Parkeergarage

PROGRAMMATISCHE VERKLEURING VAN FABRIEK NAAR BUURT



PROGRAMMATISCHE AANSLUITING OP DE BUURT

Plankaart



Massastudies/ voorstudies

3D MASSA OP HOOFDLIJNEN



MASSA IN VESTIGINGSKADER



MASSASTUDIE 1
HOOGTEACCENT NAAST FABRIEK



MASSASTUDIE 2
TWEES MASSA'S



MASSASTUDIE 3
DRIE MASSA'S



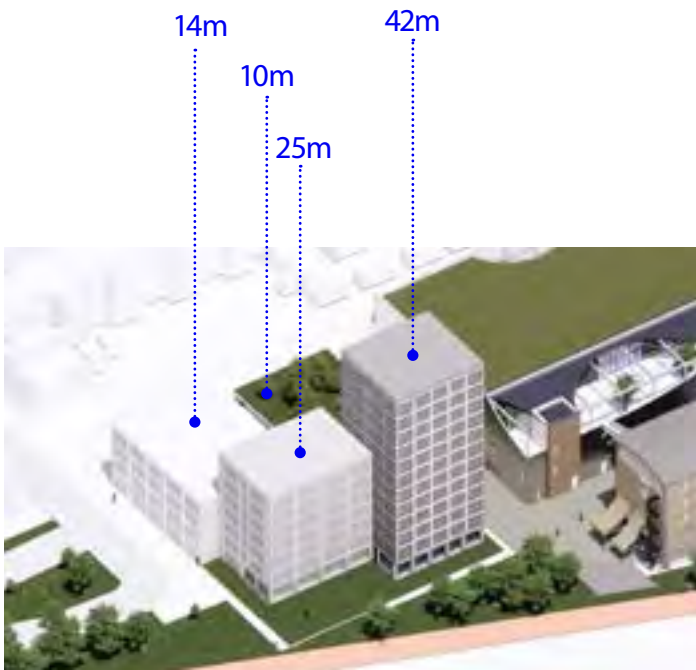
MASSASTUDIE 4
VIER MASSA'S



MASSASTUDIE 5
GEDRAAIDE MASSA

Voorbeelduitwerking

Massastudie 3 Drie massa's



BEELD VANUIT DORUS RIJKERSSTRAAT



BEELD VANUIT BOVENWONING PEIZERWEG



BEELD LANGS SPOOR (VANUIT SUIKERZIJD



BEELD VANUIT PIET HEINSTRAAT / BUURTPLEIN



BEELD VANUIT INDUSTRIESTRAAT



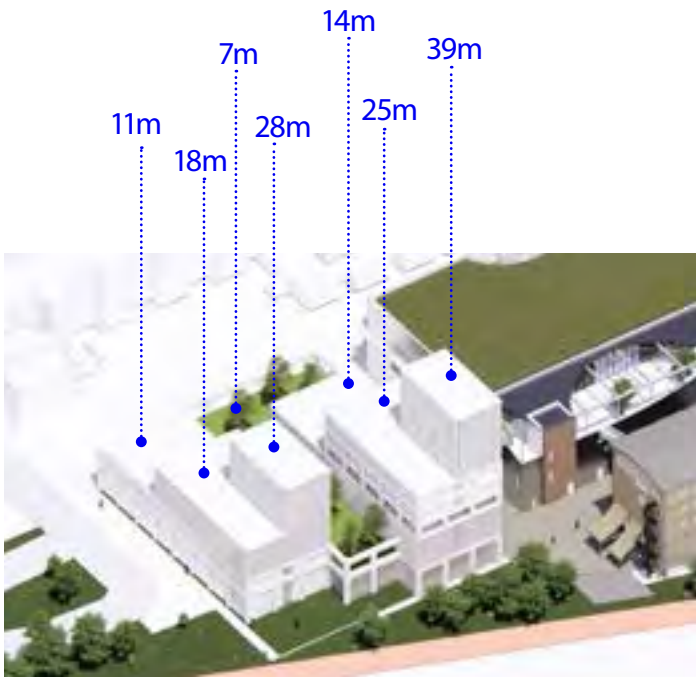
BEELD VANUIT BENEDENWONING PEIZERWEG



BEELD VANUIT BUURTSTRAAT

Voorbeelduitwerking

Massastudie 5 Gedraaide massa



BEELD VANUIT DORUS RIJKERSSTRAAT



BEELD VANUIT BOVENWONING PEIZERWEG



BEELD VANUIT PIET HEINSTRAT / BUURTPLEIN



BEELD VANUIT INDUSTRIESTRAAT



BEELD VANUIT BENEDENWONING PEIZERWEG



BEELD VANUIT BUURTSTRAAT