

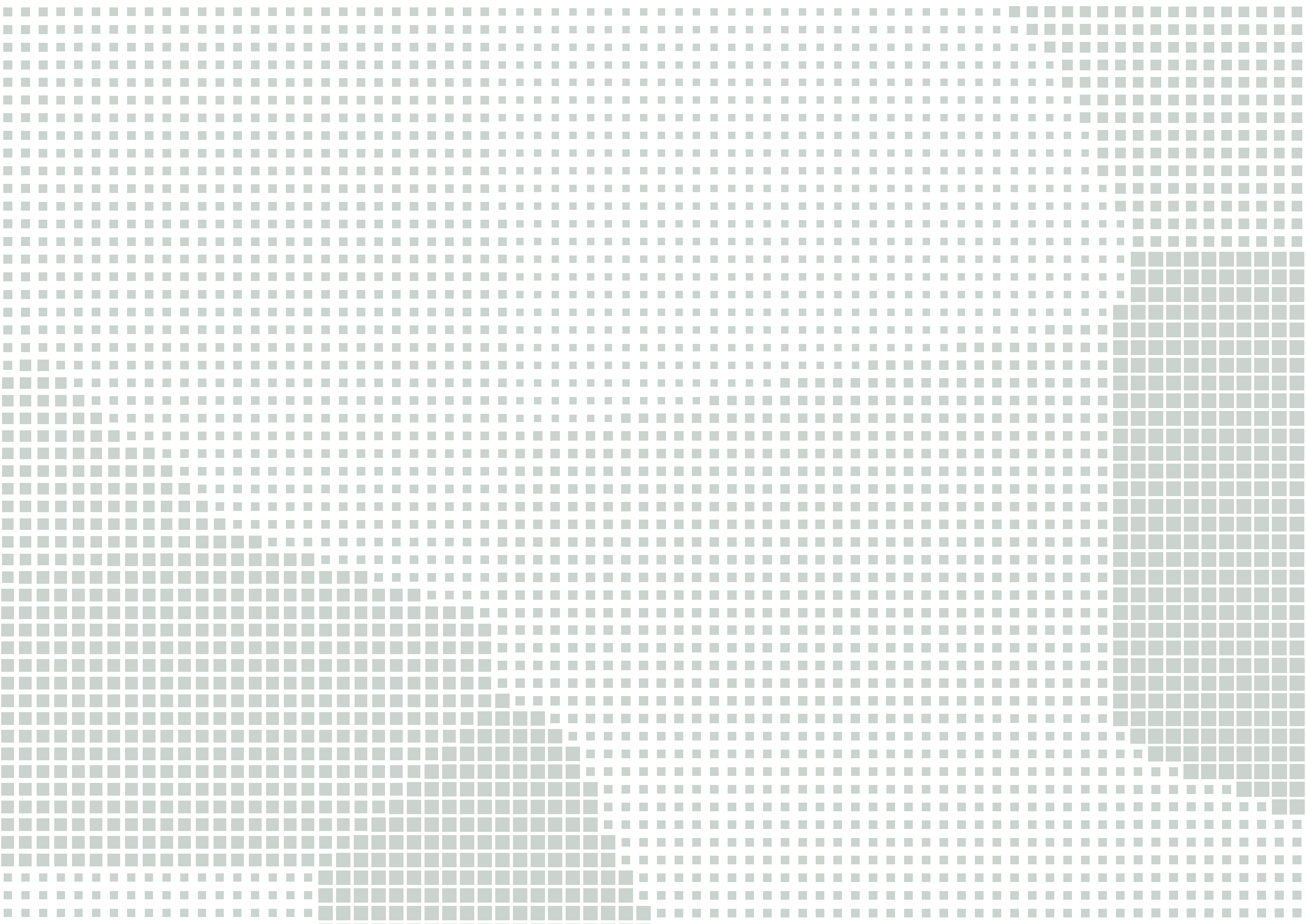


IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD VAN ABSENT MATTER,
ONTWERP DOOR STUDIOINEDOTS EN FELIXX

■ DEEL D

Planbeschrijving woonensemble

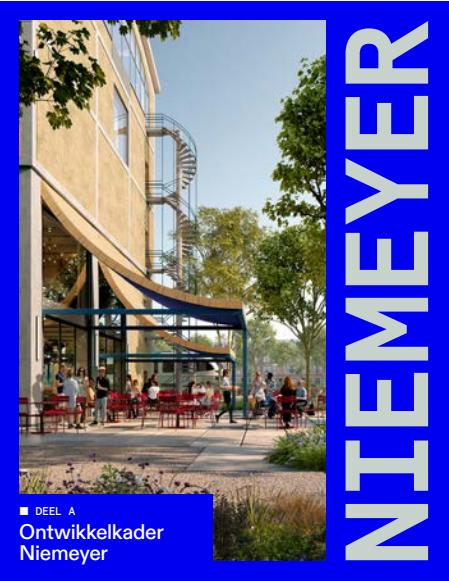
NIEMEYER



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

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

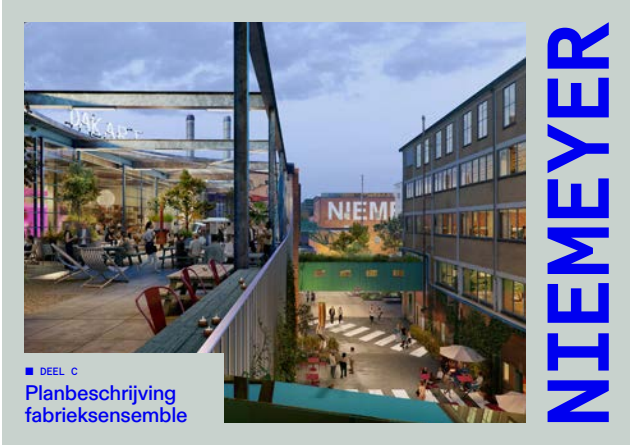
Hieronder vindt u een overzicht van
verwante PDF-documenten.



DEEL A
ONTWIKKELKADER



DEEL B
PLANBESCHRIJVING
OPENBARE RUIMTE



DEEL C
PLANBESCHRIJVING
FABRIEKSENSEMBLE

Na de sluiting van de Niemeyerfabriek in 2023 is MWPO, als initiatiefnemer en in samenwerking met de gemeente Groningen en Campus Groningen, gestart met de herontwikkeling van het voormalige tabaksfabrieksterrein. Ook de aangrenzende parkeerplaats aan de Theodorus Niemeyerstraat hoort bij deze ontwikkeling.

Na de vaststelling van het Vestigingskader in augustus 2024 heeft MWPO de fabriek en het parkeerterrein aan de Theodorus Niemeyerstraat aangekocht.

Voor het parkeerterrein aan de Theodorus Niemeyerstraat is inmiddels een verkenning uitgevoerd naar de mogelijke realisatie van twee woongebouwen voor jongvolwassenen, gezinnen en ouderen. Deze gebouwen worden ontworpen met inspiratie uit de Badstratenbuurt en vormen een schakel tussen het spoorpark, het Cascadecomplex en het (toekomstige) stationsgebied.

Als onderdeel van deze verkenning wordt aan de zuidoosthoek van het terrein een hoogteaccent van 50 meter voorzien. De uitwerking hiervoor vindt plaats conform het proces zoals uiteengezet in het Handboek Hoger Bouwen. In overleg met de gemeente Groningen is hiertoe gewerkt aan een ruimtelijke verkenning, die in dit document nader zal worden toegelicht.

De volgende stap is het uitwerken van deze ruimtelijke verkenning in een gebiedsvisie. Deze visie wordt afgestemd met CRK en vormt de basis voor een kavelpaspoort. Vervolgens zal het plan worden uitgewerkt tot een vergunningsaanvraag.

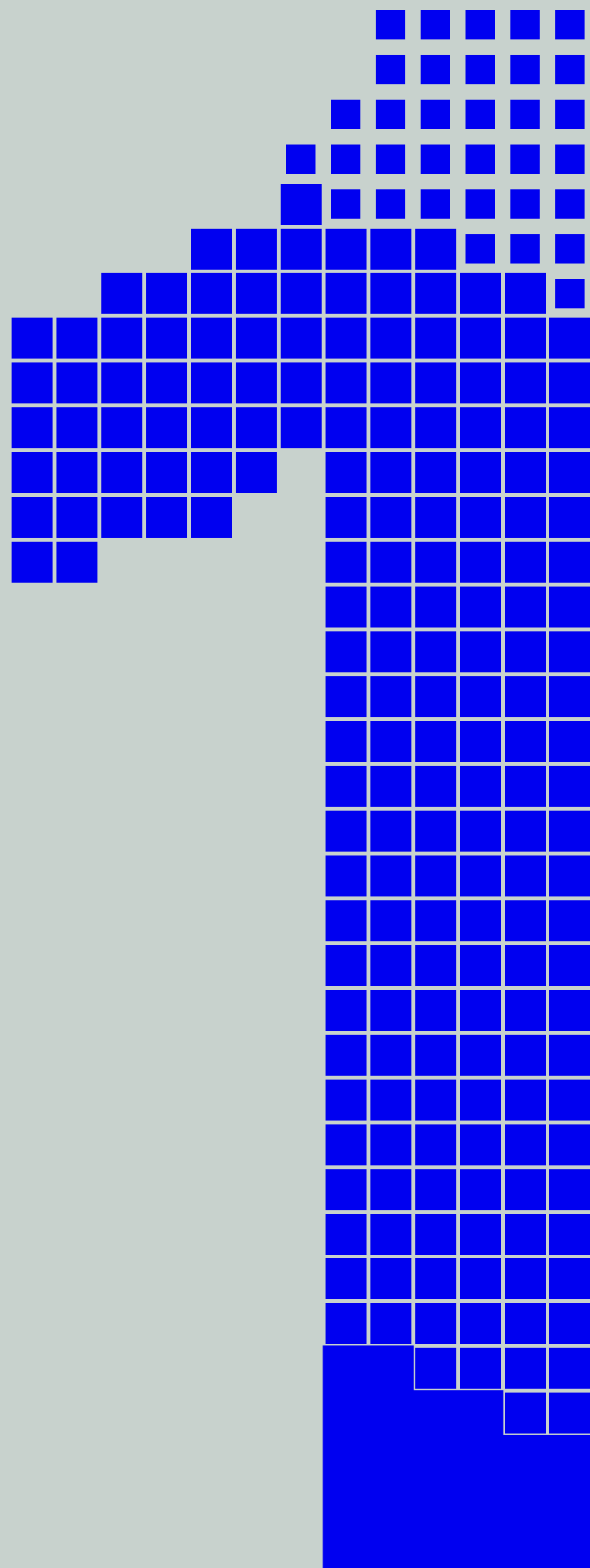


IMPRESSIE NIEMEYERTERREIN, BEELD VAN ABSENT MATTER,
ONTWERP DOOR STUDIOINEDOTS EN FELIXX

Ontwikkelder Deel D

Planbeschrijving Woonensemble

1	Locatie	13
2	Ruimtelijke beleidsregels	18
3	Visie en ambitie	21
4	Stedenbouwkundige basisprincipes	24
5	Beschrijving nieuwbouw volume	30
6	Beeldkwaliteit	35
7	Programma en woonconcept	45



Locatie

Niemeyer
fabriek

badstratenbuurt

badhuis

Niemeyer
woonensemble

Historisch
centrum

station



VOGELVLUCHT FOTO, BRON:GOOGLEARTH

Waar bouwen we op voort?

Een bijzondere locatie op een schakelpunt, gelegen langs het spoor en aan het kanaal, met aan de Noordzijde de kleinschaligheid van de Badstratenbuurt en het historische badhuis.



HET HUIDIGE PARKEERTERRAIN LANGS DE SPOOR



DE KAVEL AAN DE MARWIXKADE



HET BADHUIS



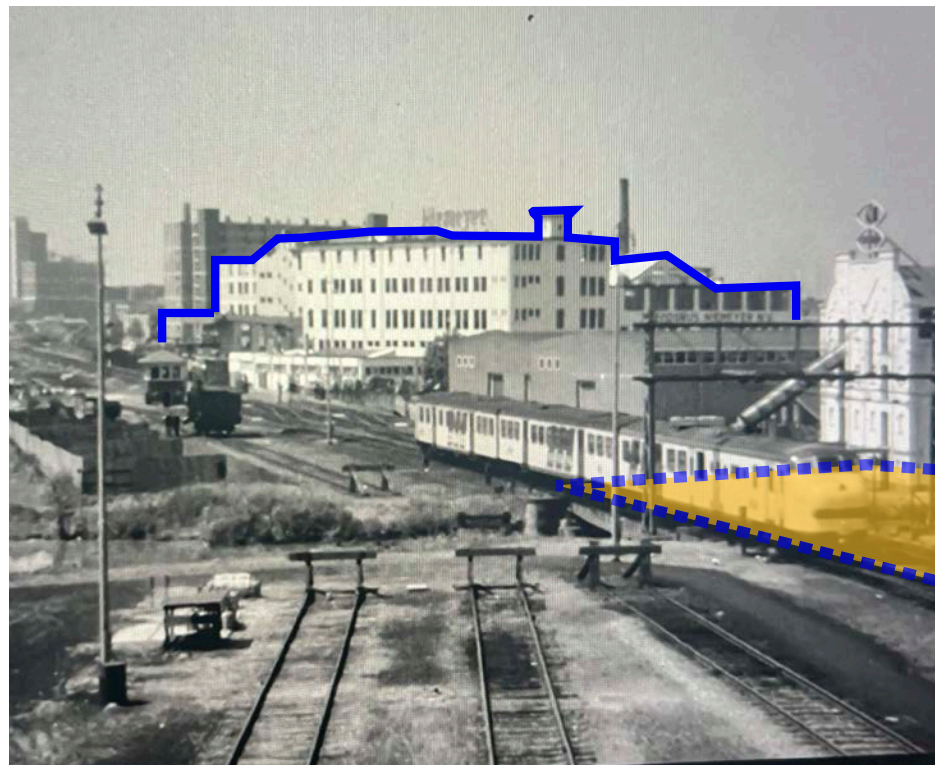
HET BUURTPARK



DE KLEINSCHALIGE STRATEN VAN DE BADHUISBUURT



KLEINE BADSTRAAT 1930, BRON: GRONINGER ARCHIEVEN



LANGS HET SPOOR IN 1969, BRON: DOCUMENTAIRE "DE GRONINGSE GEUR VAN TABAK" OP NPO



BADSTRATENBUURT IN 1978-1982, BRON: GRONINGER ARCHIEVEN

Badstratenbuurt, een buurt vol karakter en geschiedenis

01 Badstratenbuurt

De Badstratenbuurt is de kleinste buurt van Groningen, maar kent een eigen karakter dankzij de smalle straatjes met voormalige schipperswoningen. De buurt ontleent haar naam aan het voormalige gemeentelijke badhuis, waarnaar ook verschillende straten zijn vernoemd. Enkele oorspronkelijke gebouwen, waaronder het oude badhuis zelf, zijn nog steeds te vinden in de wijk.

De buurt ontstond aan het einde van de 19e eeuw. Een van de eerste bouwwerken was de gemeentelijke bad- en zweminrichting, opgericht in 1880. In het oostelijke deel van de buurt verzezen traditionele schipperswoningen langs de zogenoemde badstraten. Aan de westzijde werden arbeiderswoningen gebouwd door woningbouwvereniging Gruno. Deze woningen stammen uit het begin van de 20e eeuw, en zijn inmiddels grotendeels particulier bezit. Het merendeel bestaat uit beneden- en bovenwoningen met maximaal drie woonlagen.

02 Badhuis

Uit hygiënisch oogpunt begonnen steden eind 19e eeuw met de bouw van gemeentelijke badhuizen. In arbeiderswoningen ontbraken destijds douches; wc's bevonden zich meestal buiten, en douches waren nog niet gangbaar.

Op 31 mei 1880 werd in Groningen de "Gemeentelijke Bad- en Zweminrichting" geopend, een combinatie van badhuis en zwembad. Deze bevond zich net buiten de voormalige A-poort. Het complex heeft tot halverwege de jaren vijftig met veel succes dienst gedaan.

Met de opening van openluchtzwembad De Papiermolen in 1955 werd het oude badhuis gesloten. Het waterbassin werd gedempt en het badhuis kreeg in 1993 een nieuwe functie als woonruimte en buurthuis. Sinds 2010 is het pand aangewezen als gemeentelijk monument. Vroeger stonden naast het badhuis ook andere houten bouwwerken die onderdeel waren van het complex. Deze zijn gesloopt en niet meer zichtbaar.

03 Kantoor Niemeyer, opslag en parkeerterrein

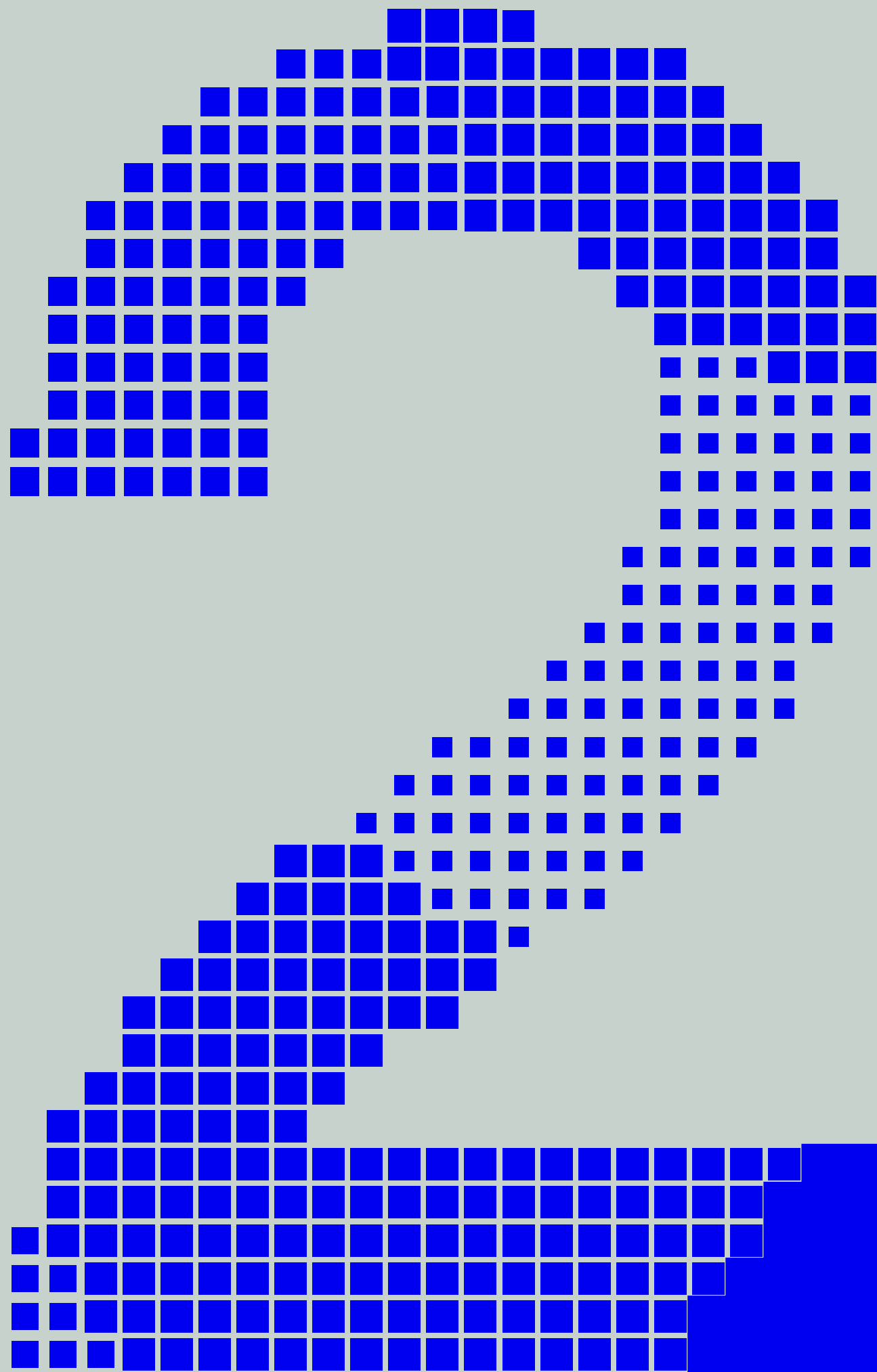
Het terrein van de zweminrichting is in de loop van de tijd bebouwd met pakhuizen van de tabaksfabriek van Niemeyer. Begin jaren tachtig startte de gemeente een renovatie- en nieuwbouwproject waarbij een groot aantal huizen is bijge- bouwd en enkele straten aan de wijk werden toegevoegd (Badhuisplein en Marwixhof). Deze stadsvernieuwing breekt enigszins met de bestaande stedelijke structuur. Hogere en grotere woonblokken brengen een andere schaal en sfeer die divergeert met de 19e eeuwse bebouwing.

Na de sluiting van het badhuis in de jaren 1950 werd het terrein verkocht aan Niemeyer die het als opslag en parkeerterrein in gebruik heeft tot begin jaren 90. Daarna wordt het terrein gesplitst met tegen het spoor een nieuw

kantoor voor Niemeyer met parkeerplaats, en rond het Badhuis nieuwbouw en een plein. Inmiddels is dit kantoor verkocht en verbouwd tot jongerenhuisvesting. In de Badstratenbuurt rest van Niemeyer nog het parkeerterrein en de straat met de naam Theodorus Niemeyerstraat.



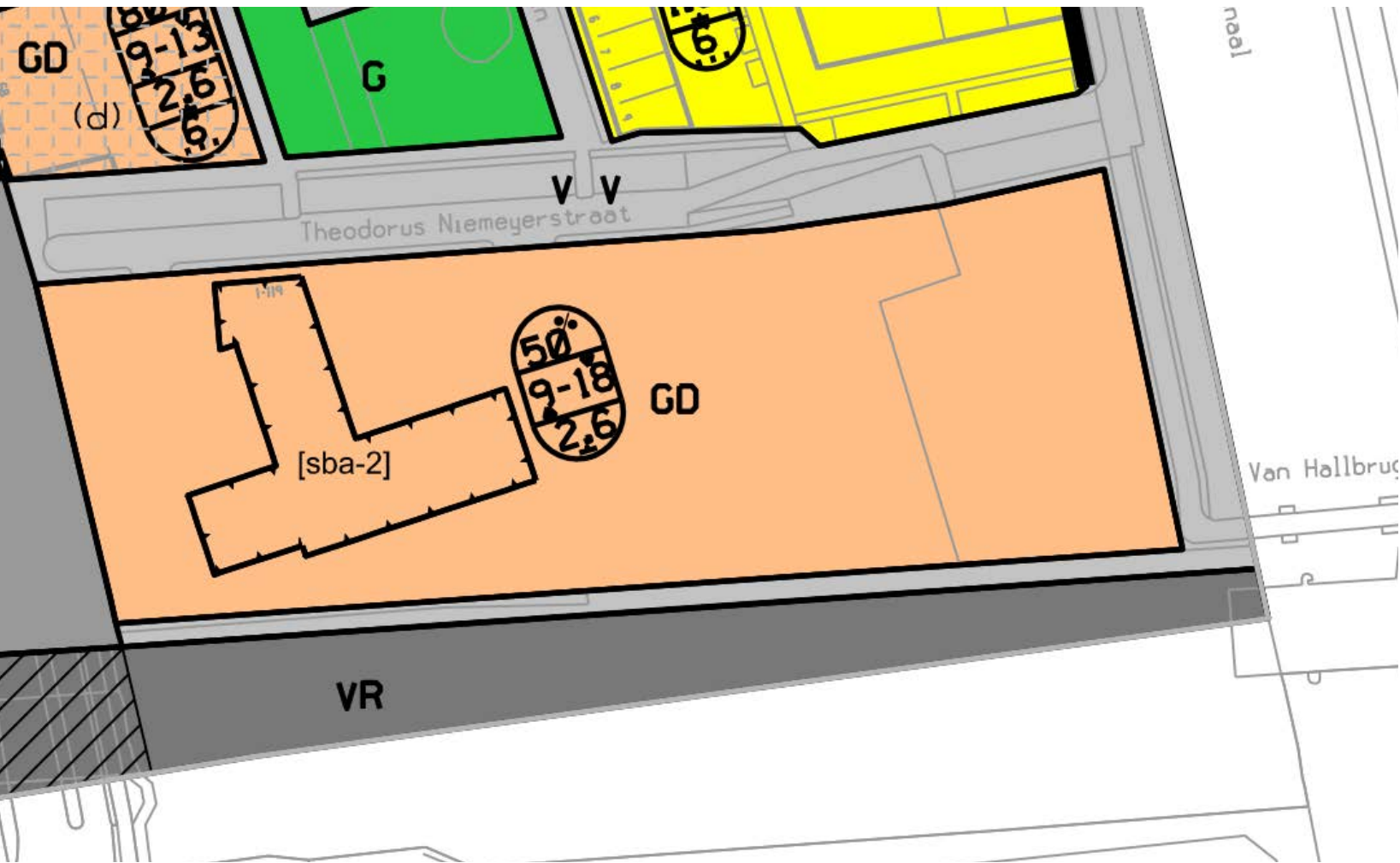
HET BADHUIS IN DE PERIODE 1879-1886,
BRON: FOTO VAN J.G. KRAMER



Ruimtelijke beleidsregels

Ruimtelijke beleidsregels: Huidig bestemmingsplan

01 Bouwhoogte
Conform huidig bestemmingsplan is een bouwhoogte van maximaal 18 m toegestaan, met een minimale hoogte van 9 meter.



BESTEMMINGSPLAN
50% BEBOUWING
FSI: 2.6
MINIMAAL HOOGTE: 9 METERS
MAXIMAAL HOOGTE: 18 METERS

- legenda
- bestemmingen
- W woondoeleinden
 - GD gemengde doeleinden
 - C centrumdoeleinden
 - M maatschappelijke doeleinden
 - G groenvoorzieningen
 - Wa water
 - V verkeersdoeleinden
 - V V verkeers- en verblijfsdoeleinden
 - VR verkeersdoeleinden railverkeer

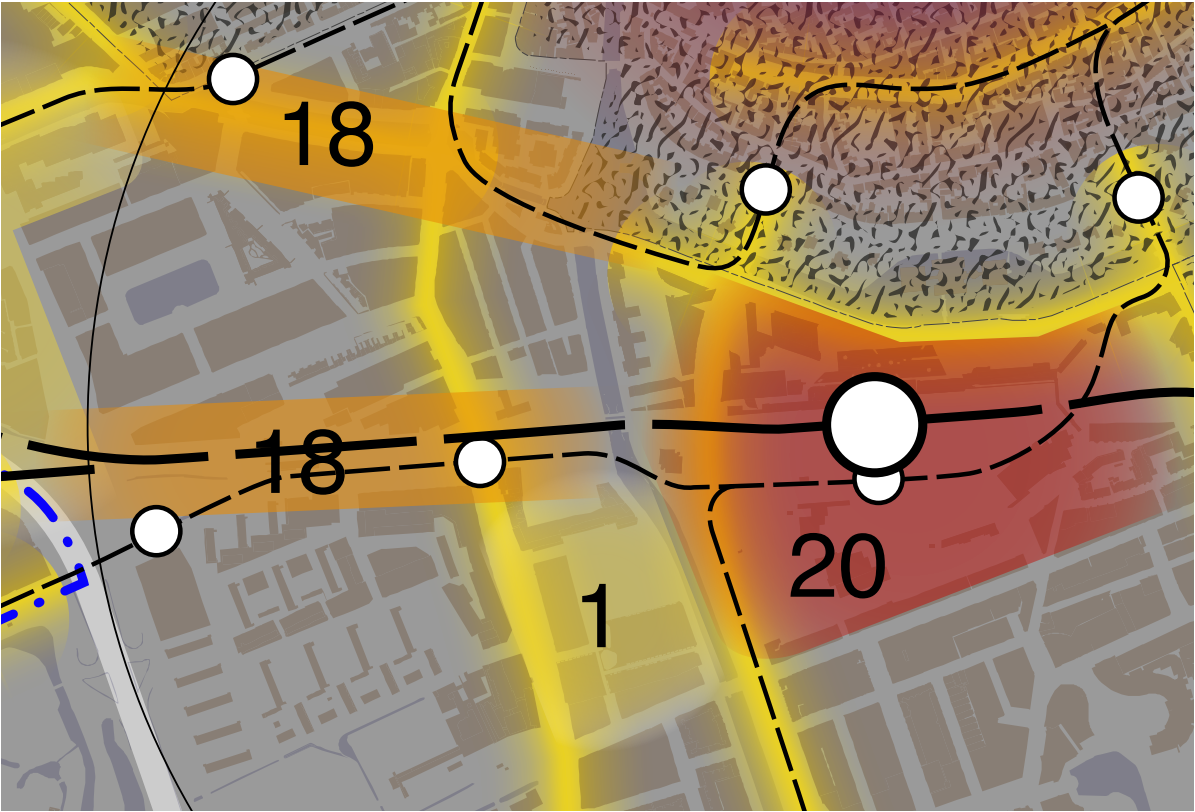
80%
9-18
2.6
5.1

bebouwingspercentage
(min.-) max. bouwhoogte in meters
vloerindex
korrelgrootte

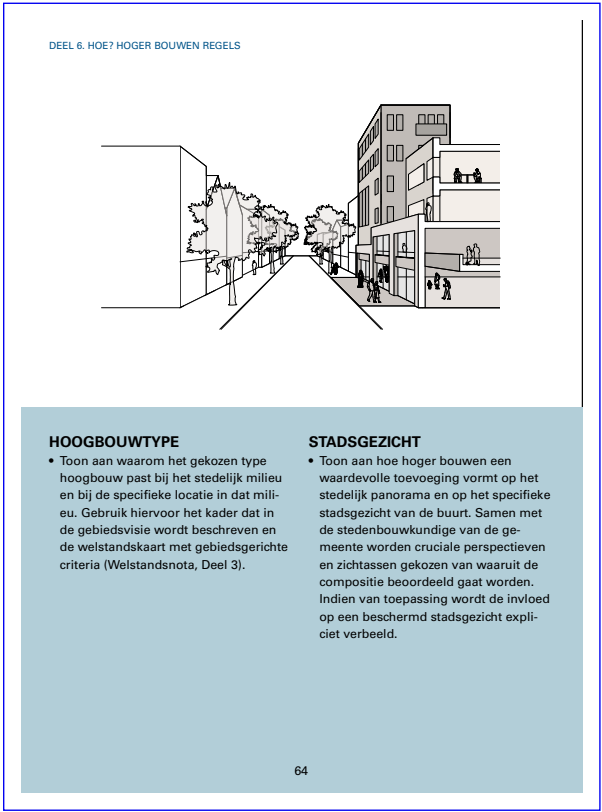
Handboek Hoger Bouwen (uitgave Gemeente Groningen 2024)

Uitleg (geciteerd uit Leeswijzer, p.9)
Het Handboek Hoger Bouwen is een beleidsdocument dat kaders schept voor hoogbouw, of beter gezegd, hoger bouwen in Groningen. Dit document vervangt de Hoogbouwnota (2009). "Deze nota geeft niet aan waar er hoger gebouwd mag worden. De nota geeft aan hoe bouwplannen er uit moeten zien en waar we aanvragen aan toetsen als er besloten wordt om ergens hoger te bouwen." Het doel van dit handboek is om goede planvorming te stimuleren zodat plannen om hoger te bouwen er beter van worden." "Handboek Hoger Bouwen is geen juridisch kader voor nieuwe ontwikkelingen. Bestaande bestemmingsplannen en omgevingsplannen blijven juridisch dus van kracht."

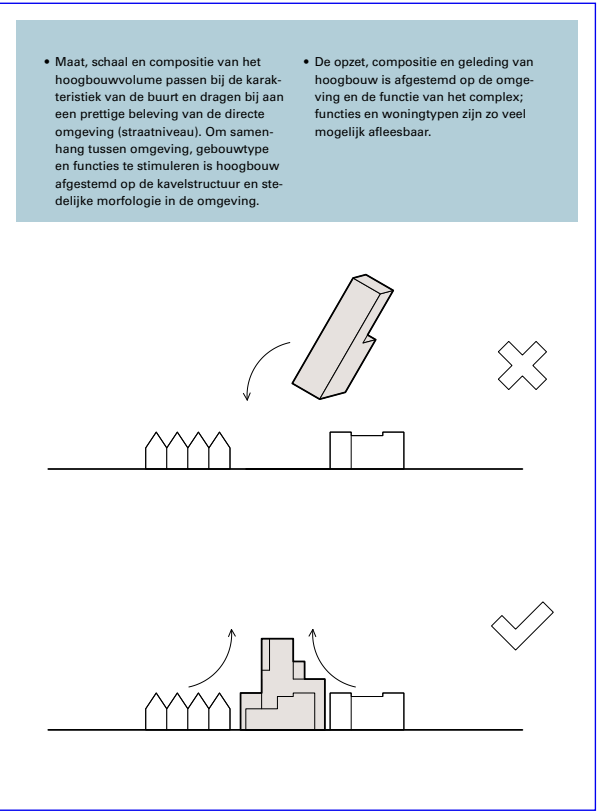
Handboek t.a.v. locatie plangebied
De locatie van het 'Woonensemble' zoals beschreven in dit ontwikkelkader, wordt aangehaald als een ontwikkelmilieu met potentie. Gelegen op de as tussen het Suikerzijde en het Stationsgebied. De locatie van het woonensemble ligt op de overgang tussen het 'Hoogstedelijke milieu' van het Stationsgebied en het 'Gemengd stadsmilieu' van de Suikeras (18). Het Handboek Hoger Bouwen omschrijft handvaten en regels voor de uitwerking van hoogbouw. Deze regels zijn meegenomen in de stedenbouwkundige massa-uitwerking in dit ontwikkelkader.



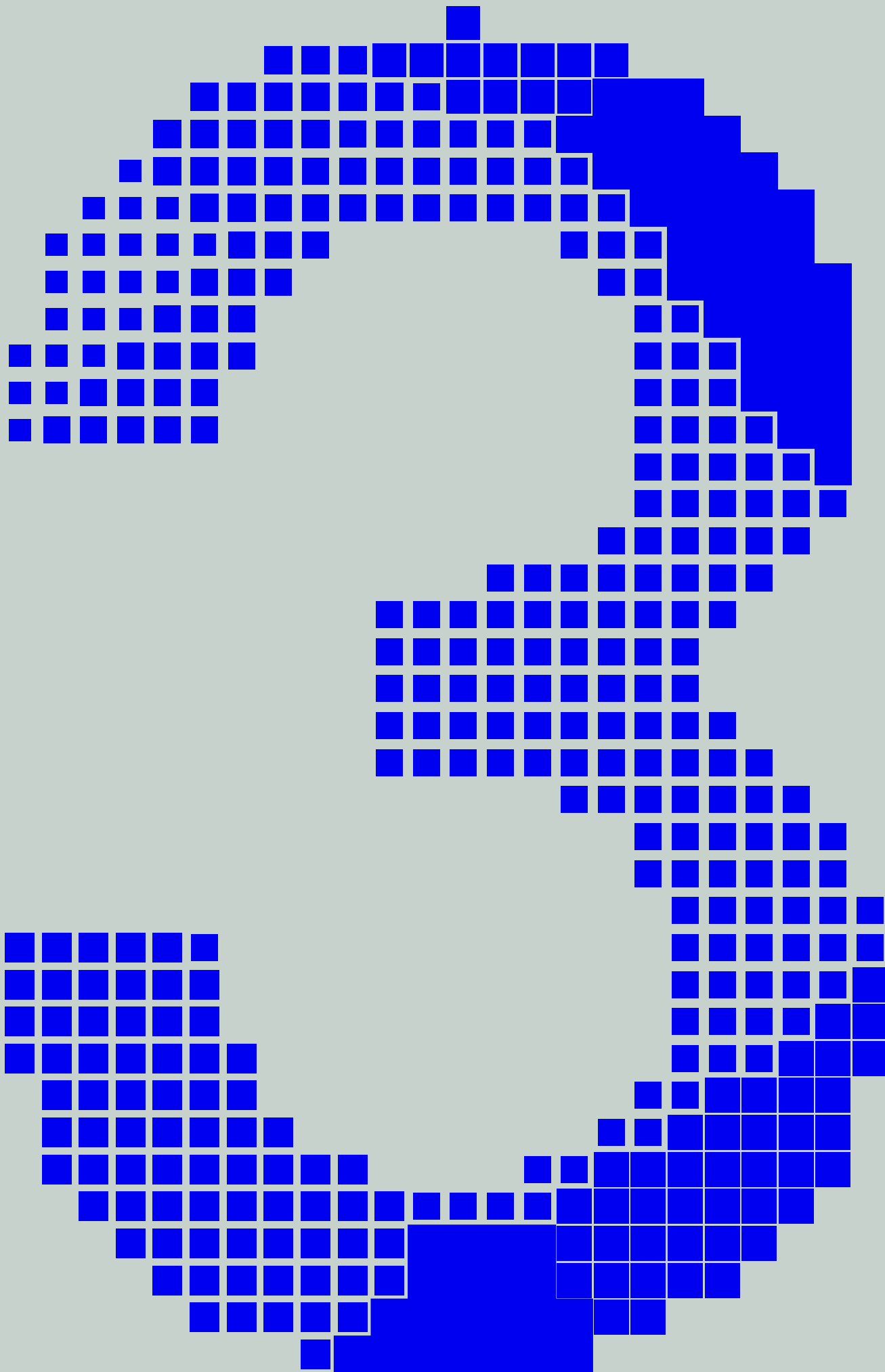
GEMENGD STADSMILIEU 18 - SUIKER-AS



REGELS VOOR UITWERKEN HOOGBOUW P. 64 EN P.68



Visie en ambitie

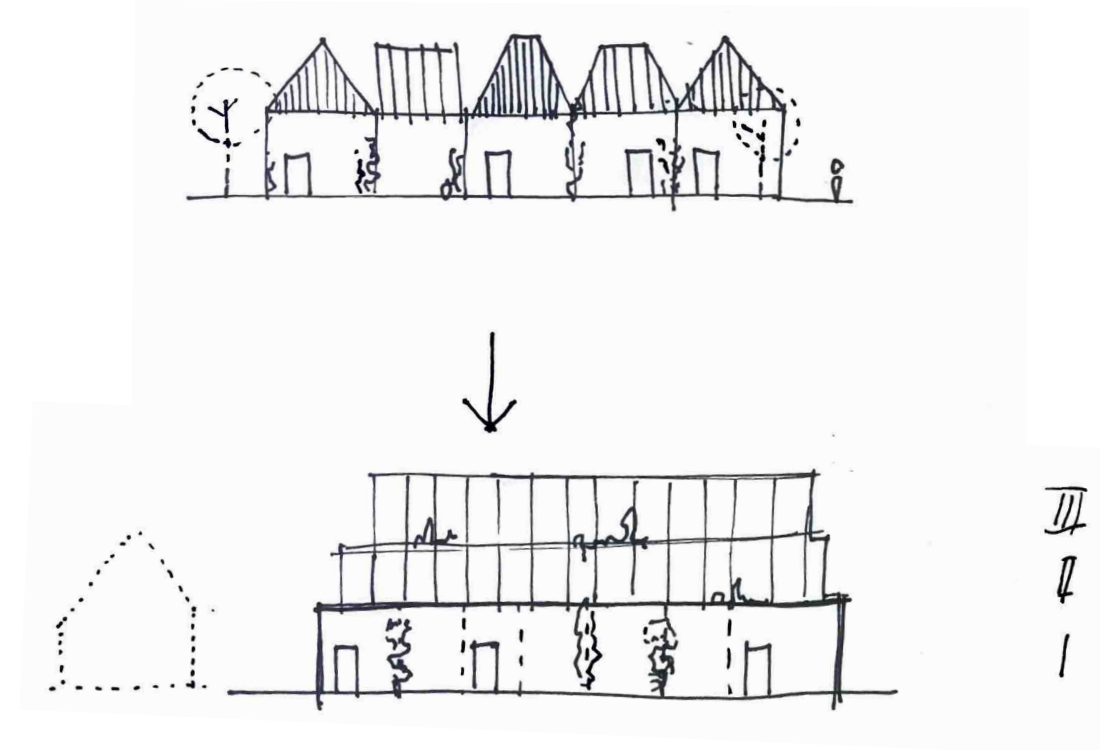




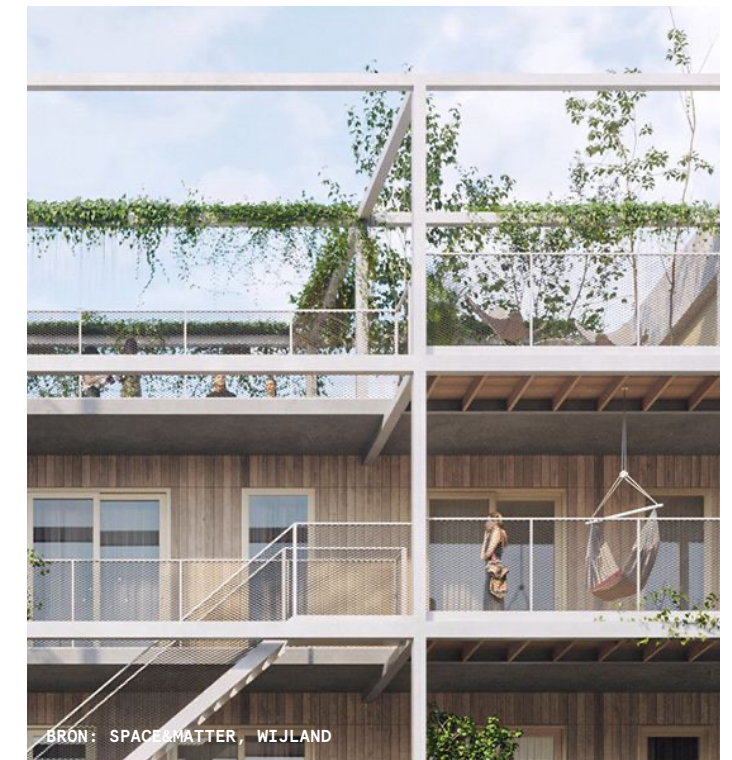
ZOMER 1952, MET HET "LOEZENBAD" OP DE VOORGROND, OP DE ACHTERGROND HET BADHUIS EN HET "HEERENBAD"
FOTO: SJORS VISSCHER, FOTOBEDRIJF PIET BOONSTRA

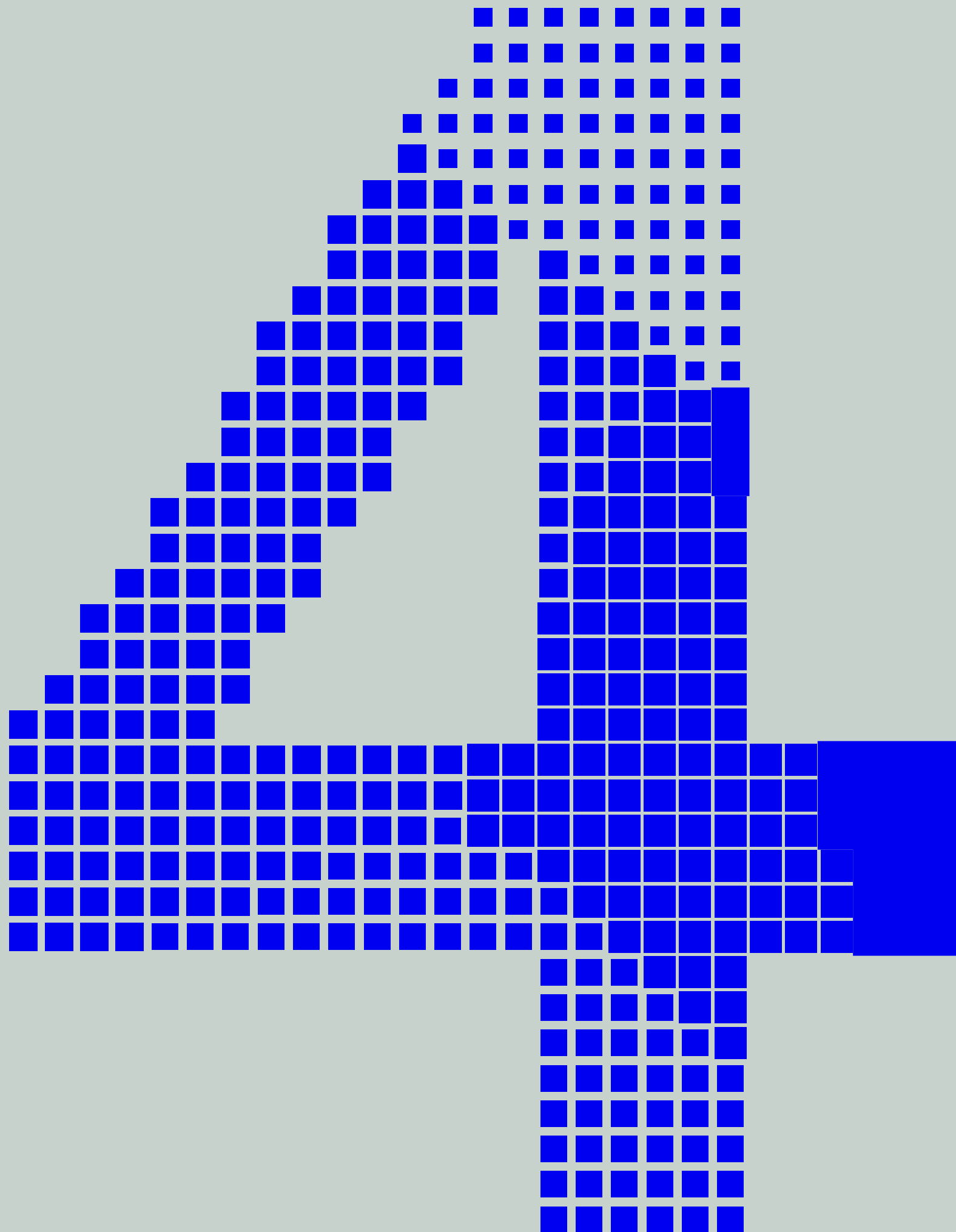
De toekomstvisie grijpt terug op wat deze plek van oudsher bijzonder maakte. Het Badhuis was een plek waar de stad samenkwam: levendig, sociaal en gedeeld. Deze waarden voel je ook nog in de buurtstraten, gevuld met bankjes en geveltuintjes, waar men naast en met elkaar woont.

Nu is het een parkeerterrein, losgekoppeld van de omliggende woonbuurt. Wij hebben de ambitie die verbinding te herstellen, door woningen toe te voegen, het straatleven te (her)activeren en nieuwe ontmoetingsplekken en voorzieningen te creëren. We willen de stedelijke structuur repareren, aanhelen en aanvullen. Waar buurt en spoorpark samenkomen maken we een levendig kruispunt van wonen, ontmoeten en beleven.



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





Stedenbouw- kundige basisprincipes

Met de nieuwbouw wordt de Badstratenbuurt gerepareerd en afgemaakt. De verbondenheid met de stad wordt vergroot en de levendigheid van de plek versterkt.

01 Ensemble van drie gebouwen aan het spoor

Door de nieuwbouw niet in 1 solitair, maar in 2 losse gebouwen op te situeren ontstaat een ensemble van 3 gebouwen die de Badstratenbuurt aan het spoor beëindigd. Vanuit de buurt ontstaat 'zicht naar het zuiden'. Visuele en fysieke verbindingen met spoorpark Vanuit het spoorpark past het ritme van de gebouwen in de maat en schaal van het fabrieksensemble en de stationsgebouwen.

02 'Stadsreparatie' van de buurt

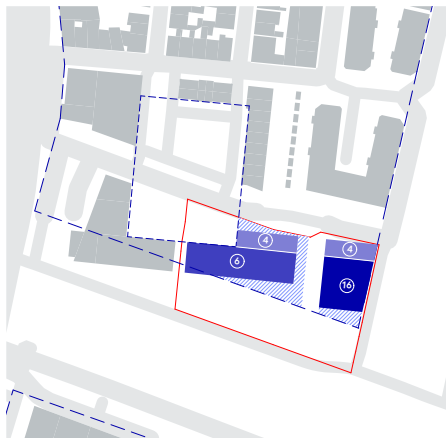
De positionering van de nieuwe massa's zoeken de bestaande stedelijke contouren en groeven op. Het vormt een zuidelijke begrenzing voor het Badhuisplein, maakt een centrale zichtas naar het Badhuis vanuit het spoorpark en verlengt de kadewand aan de oostzijde.

03 Een verbonden stukje stad

Op dit moment loopt de Badstratenbuurt dood aan de spoorzijde. De buurt zit opgesloten. Met de nieuwe ontwikkeling van woningen en spoorpark wordt de buurt beter ontsloten. Verbindingen worden op diverse wijzen gemaakt: Fysiek met wandelroutes, groenstructuren en verbeterde fietslogistiek, en sociaal door het situeren van wonen aan de straten en de kade.

04 Kruispunt van stedelijke sferen

Aan de noordzijde vormt de aftrappende laagbouw een begrenzing aan het buurtpark en versterken woningen en buurtvoorzieningen de kleinschalige, buurtgerichte sfeer. Aan de zuidzijde brengen actieve plinten met gedeelde ruimtes levendigheid in het spoorpark. Collectieve plekken voor bewoners zorgen voor continue activatie van het spoorpark, ook in de avonden en weekenden. Aan de oostzijde markeert een hoogteaccent de kruising tussen spoorpark en kanaal. De kade wordt levendiger, en krijgt een stedelijk karakter met wonen en publiek- collectieve plekken in en rondom het gebouw.



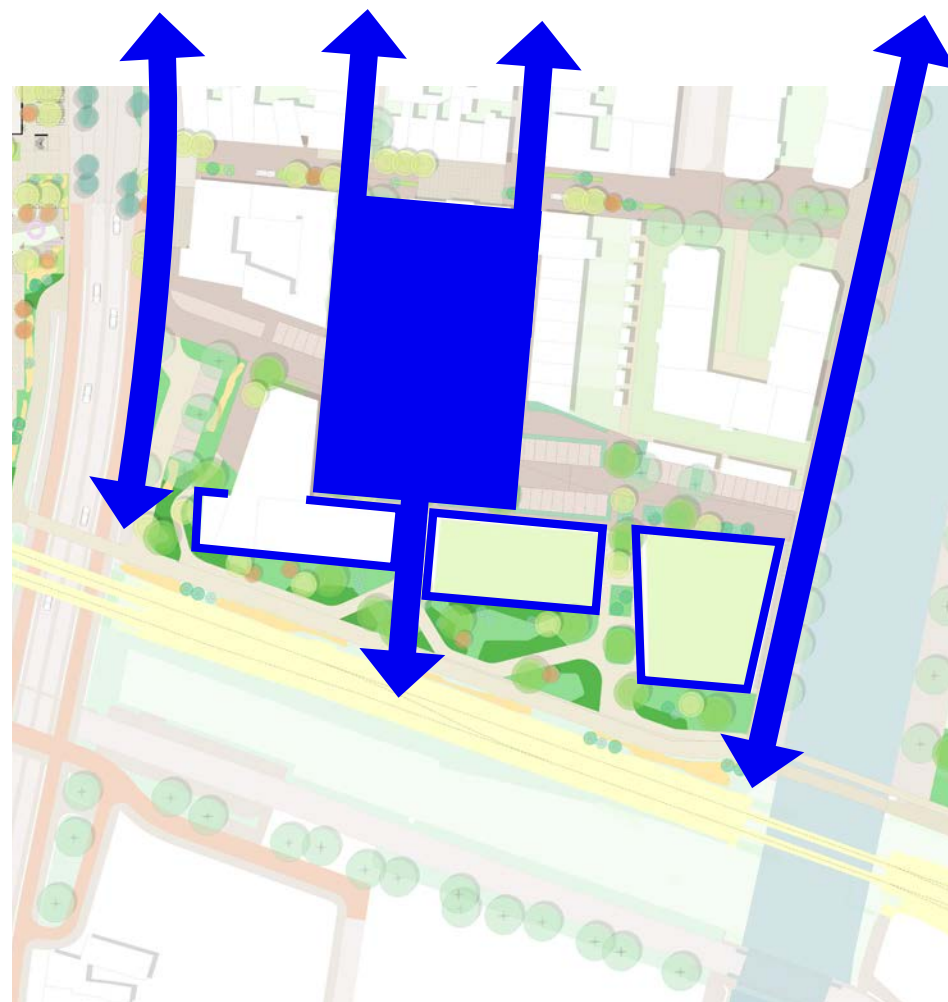
EERDER GETOOND IN VESTIGINGSKADER
MOGELIJKE RICHTINGEN



EEN ENSEMBLE VAN 3 GEBOUWEN



'STADSREPARATIE' VAN DE WIJK



EEN VERBONDEN STUKJE STAD



KRUISPUNT VAN STEDELIJKE SFEREN

Stedenbouwkundig richtinggevend onderdelen als basis voor opbouw hoofdvolume



KAVELSGROTTE: 4.101 M2
BEBOUWINGSPERCENTAGE: 49%
FSI: 3.3
BVO: ±13.650 M2

01 Afmaken buurtpark en spoorpark

Rooilijnen aan de noordzijde gelijk leggen aan het buurgebouw maakt een zuidelijke begrenzing van het buurtpark. Het doorzetten van deze rooilijn richting het water zorgt ervoor dat er een heldere straat in oost-west richting ontstaat, die aansluiting zoekt bij het stratenpatroon van de Badstratenbuurt. Aan de zijde van het spoorpark wordt een gestaffelde gevellijn gezocht. Dit betekent dat de diagonale lijn van de Theodorus Niemeijerstraat die het buurtparkje nu afsnijdt wordt verlegd. Dit sluit aan bij de sfeer die het spoorpark ter plaatse van de fabriek heeft en zorgt voor een gevarieerde beleving van het spoorpark.

02 Hoofdrichtingen overnemen

Beide volumes nemen de hoofdrichtingen van de buurt over en voeren deze consequent door. Enkel aan de oostzijde stellen we voor de richting op ten minste de eerste bouwlagen als continuüm van de Marwikkade voort te zetten en zo de rooilijn langs de kade te versterken. Door een relatie te zoeken tussen de eerste bouwlagen van de drie blokken en de directe omgeving vindt er reparatie plaats van het stedelijk weefsel en krijgt de buurt een samenhangende beëindiging met een hoogteaccent aan de zijde van het stationsgebied.

03 Gebouwen oriënteren zich in alle richtingen, qua uitstraling en hoogte

De woongebouwen zijn zodanig georganiseerd dat deze zich in verschillende richtingen oriënteren. Vanuit levendigheid en sociale veiligheid is het van belang dat op een schakelpunt als deze, geen 'dooie gevels' ontstaan. Het middelste volume oriënteert zich levendig naar zowel het buurt- als spoorpark. Het hoekgebouw richt zich zowel naar het kanaal als dat het 'ogen en oren' naar het park heeft. Wat betreft hoogte zoekt het **middelste gebouw** met 6 lagen (19,5 m) in hoofdmaat aansluiting bij het naastgelegen bestaande gebouw. Deze hoogte past bij de gebouwen aan het Spoorpark, en maakt het mogelijk om in massaopbouw te geleiden om aansluiting te vinden bij de buurtschaal.

Het **hoekgebouw** bevindt zich op het scharnierpunt van drie gebieden: de Badstratenbuurt, het Spoorpark met de tegenovergelegen Grunobuurt, en het stationsgebied. Het fungeert als een sculpturaal vormgegeven massa die in staat is te reageren op drie stedenbouwkundige schalen en deze samenbrengt in één gebouw. Om die reden wordt 'type 3' uit de hoogbouwcatalogus van het Handboek Hoger Bouwen

voorgesteld: 'Hoogbouw als Bouwblokcompositie'. Hetzij bescheiden(er) in omvang. Dit resulteert in een krachtig, sculpturaal en herkenbaar volume dat ruimtelijk is afgestemd op de stedelijke context en zich tegelijkertijd richt op de straat.

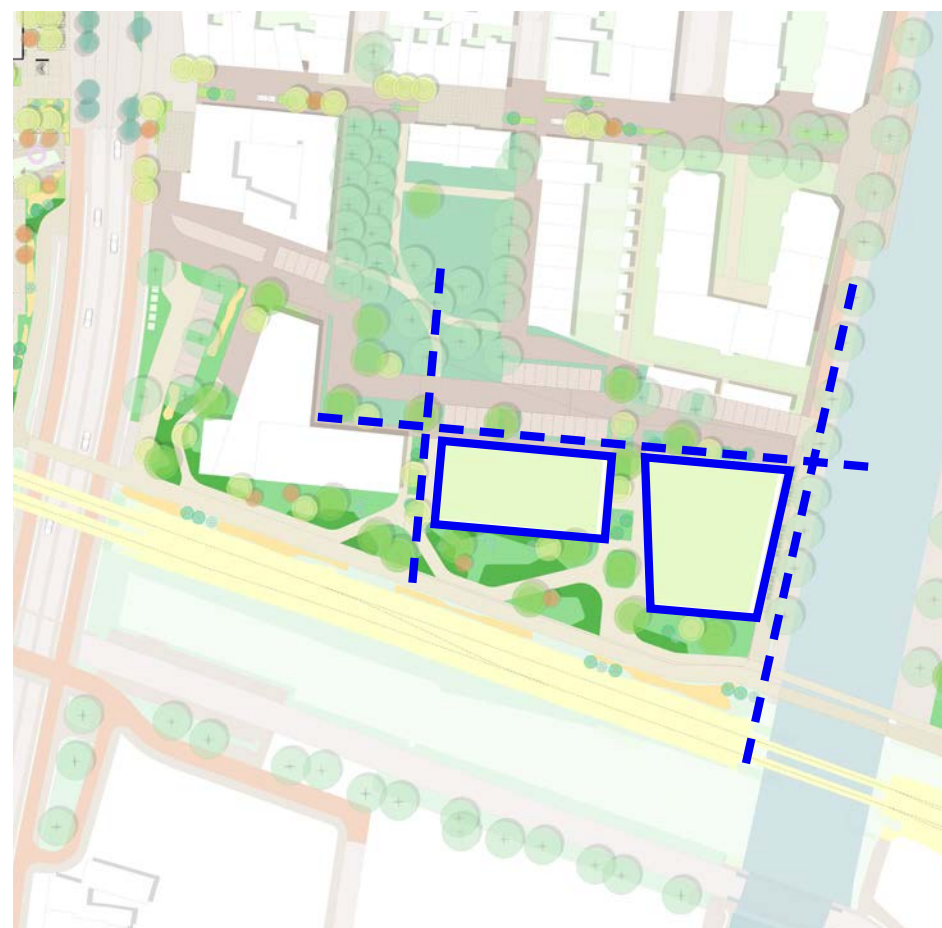
Het gebouw is opgevat als een ruimtelijke drietrapsraket: één architectonisch volume dat fungeert als oriëntatiepunt in het Spoorpark en langs het kanaal, en zich voegt in de reeks van afzonderlijke gebouwkorrels aan het park. Op straatniveau sluit het gebouw aan bij de Badstratenbuurt door de kadewand voort te zetten. Daarnaast vormt het een opmaat naar de hoogteontwikkeling aan het Spoorpark en de Grunobuurt aan de overzijde. De laatste stap in de massaopbouw is een hoogteaccent van 50 meter, waarmee het gebouw aansluiting zoekt bij het stationsgebied.



REGELS VOOR TYPE 3 VANUIT HET HANDBOEK "HOGER BOUWEN" P.55



01 AFMAKEN BUURTPARK EN SPOORPARK



02 HOOFDRICHTINGEN OVERNEMEN



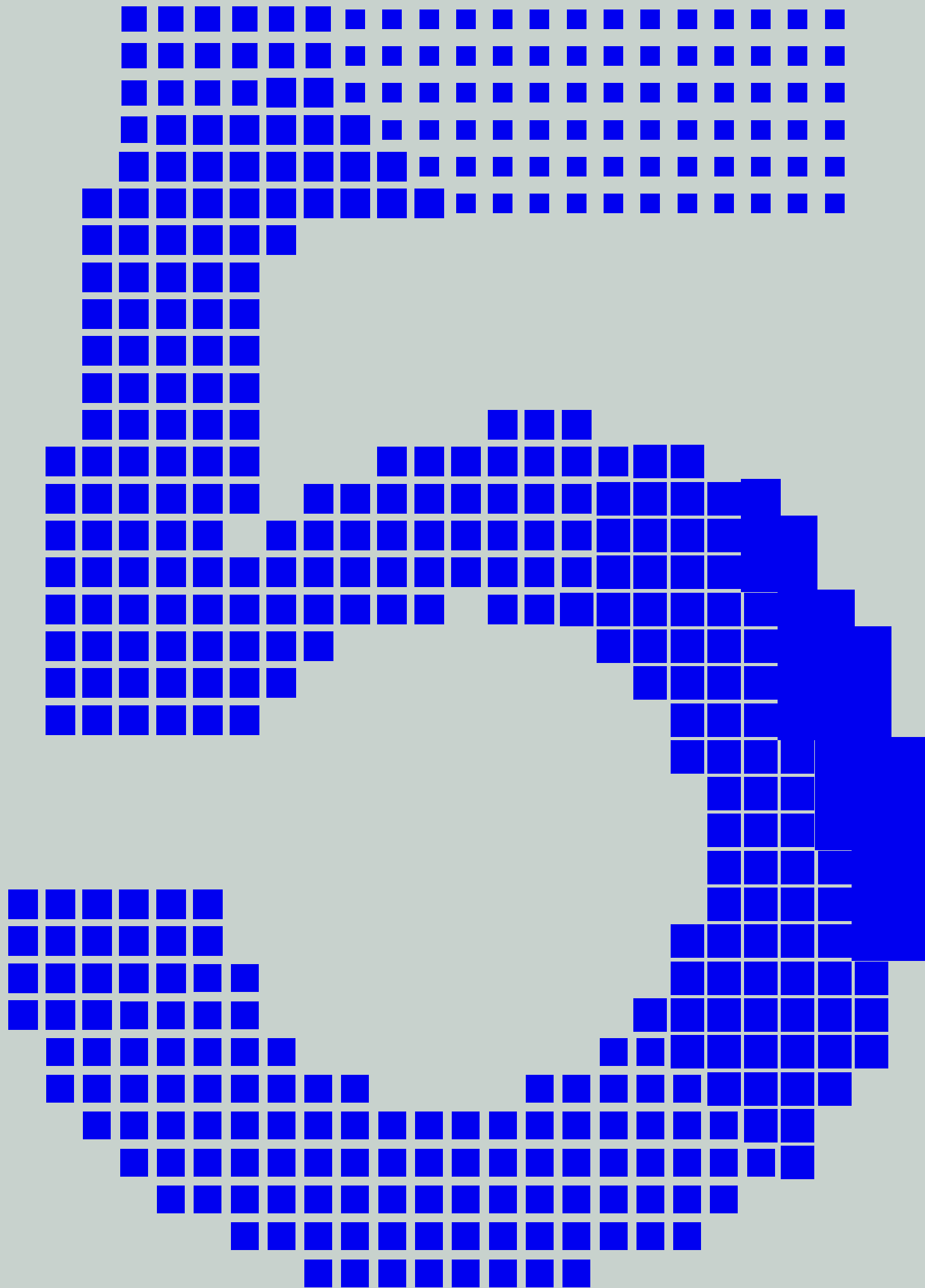
03 GEBOUWEN ORIËTEREN ZICH IN ALLE RICHTINGEN, QUA UITSTRALING EN HOOGTE

Stedenbouwkundige plankaart

De richtinggevende onderdelen zijn verwerkt in een integrale plankaart waarbij posities van de nieuwe gebouwen zijn geprojecteerd in een nieuw landschapontwerp. Voor toelichting van dit landschapontwerp wordt verwezen naar onderdeel B van het ontwikkelkader.

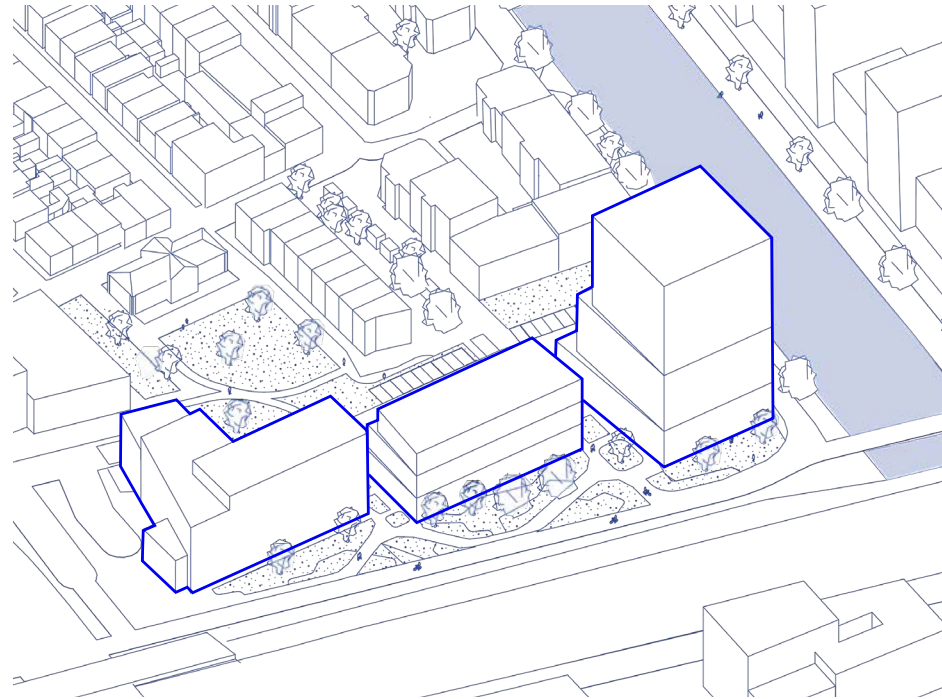


Beschrijving nieuwbouw volume



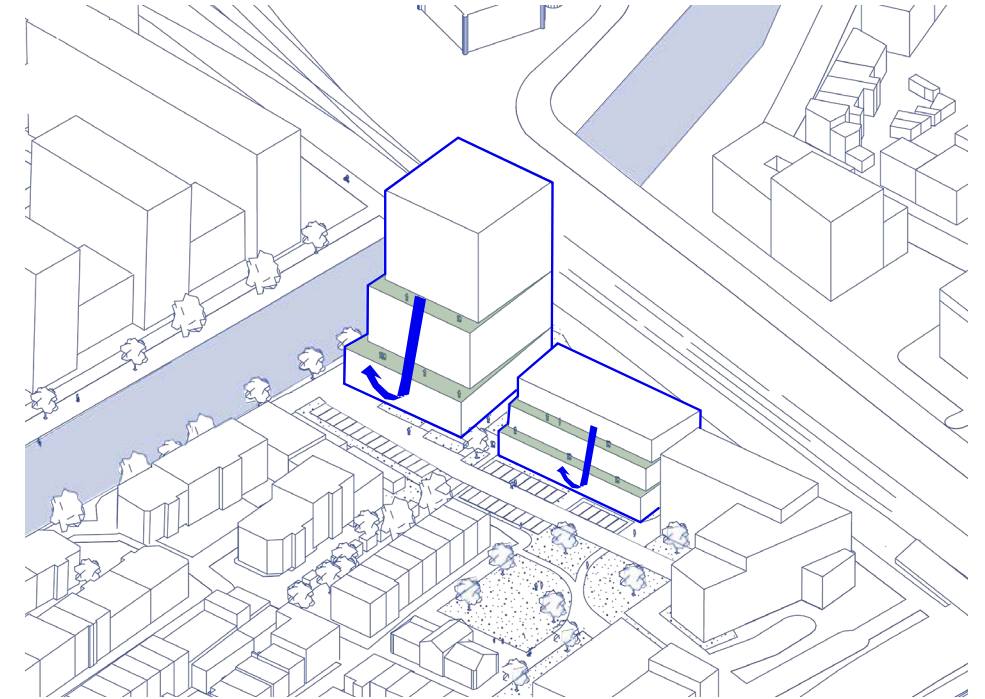
Beschrijving nieuwbouw volume

Nieuwe volumes die zich verhouden tot de Badstratenbuurt en tegelijkertijd bijdragen aan de stedelijke ontwikkelingen aan het spoor. De massaopbouw kent meerdere gezichten. Enerzijds trapsgewijs en geleidelijk oplopend vanuit de Badstratenbuurt, anderzijds een nieuw stedelijk herkenningspunt in het spoorpark.



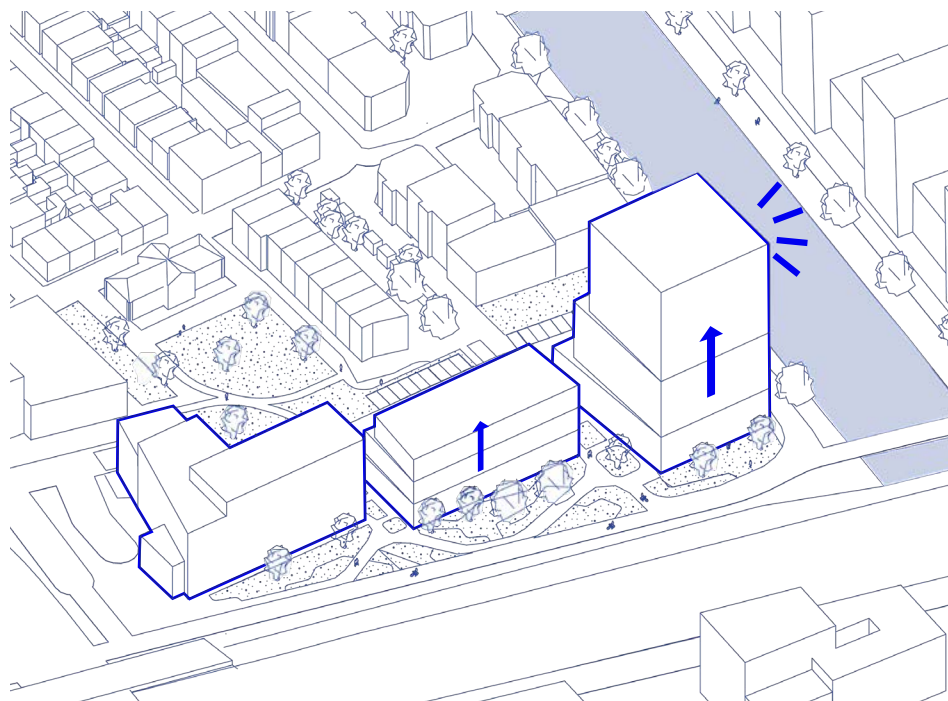
01 Ensemble hoofdopzet

Door niet 1, maar 2 nieuwbouvvolumes toe te voegen ontstaat een ensemble van 3 gebouwen die de zuidzijde van de Badstratenbuurt vormt. In maat en schaal is een evenwicht gezocht met daarbinnen voldoende variëteit in hoogte en breedte.



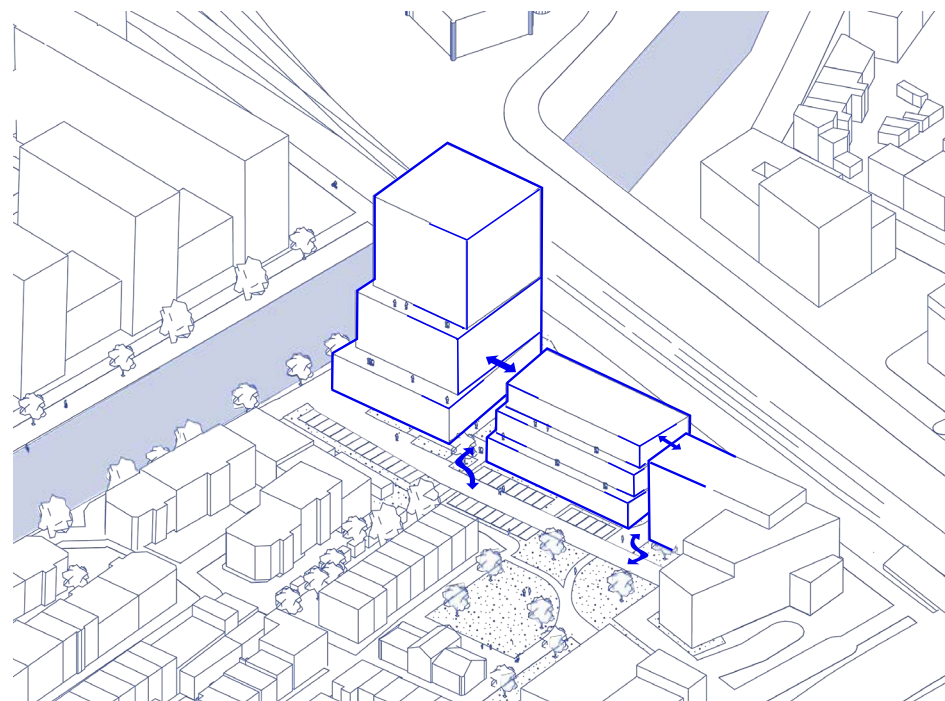
02 Trapsgewijs naar de buurt

Beide volumes bewegen zich trapsgewijs weg van de buurt. Zo ontstaat een geleidelijke overgang van massa's waarmee de schaalsprongen tussen bestaande woningen en hogere nieuwbouvvolumes mogelijk worden gemaakt. Het weg-bewegen van volumes geeft het gevoel van licht en lucht aan de buurtzijde. De bestaande groenstructuren in de buurt kunnen door de vertrapping in driedimensionale zin doorlopen op de gebouwen.



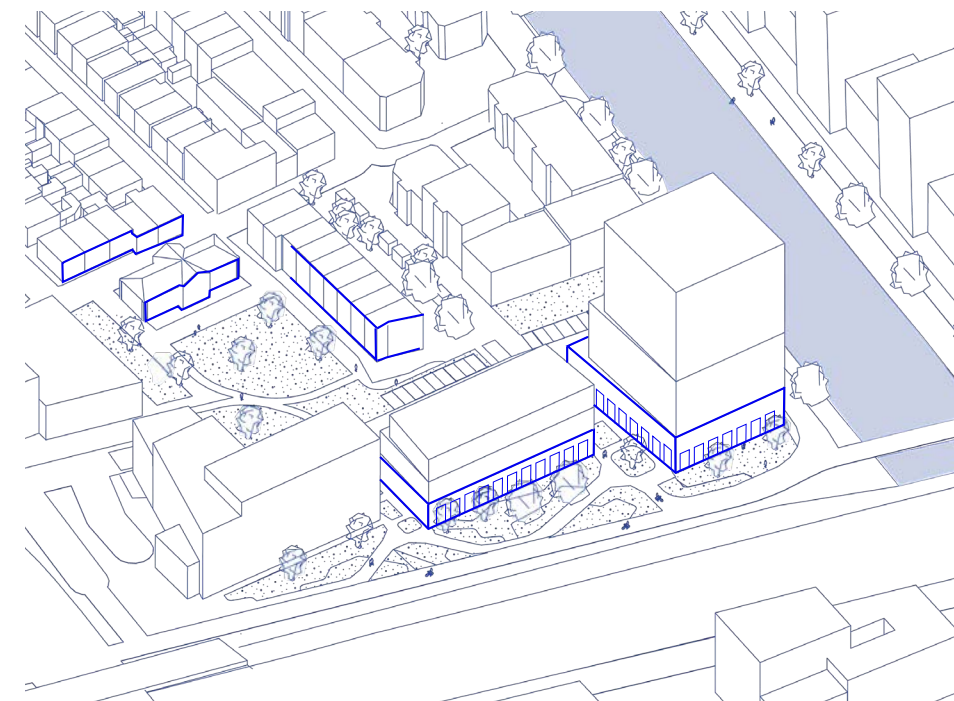
03 Heldere stedelijke blokken aan het spoor

Aan de spoorzijde landen de bouwvolumes op een heldere en eenduidige manier in het Spoorpark. Het middenvolume zoekt aansluiting bij het naastgelegen volume, de fabrieksgebouwen en de Grunobuurt. Proportioneel sluit het hoekvolume hier op aan. De massaopbouw daarvan is opgevat als een sculpturaal vormgegeven 'drietrapsraket': die zich naast het Spoorpark, verhoudt tot de lagere Badstratenbuurt en hoogte in het stationsgebied. Om die reden wordt 'type 3' uit de hoogbouwcatalogus van het Handboek Hoger Bouwen voorgesteld: 'Hoogbouw als Bouwblokcompositie'. Hetzij bescheiden(er) in omvang: een herkenbaar volume, dat ruimtelijk is afgestemd op de stedelijke context en zich tegelijkertijd richt op zowel de straat als het park.



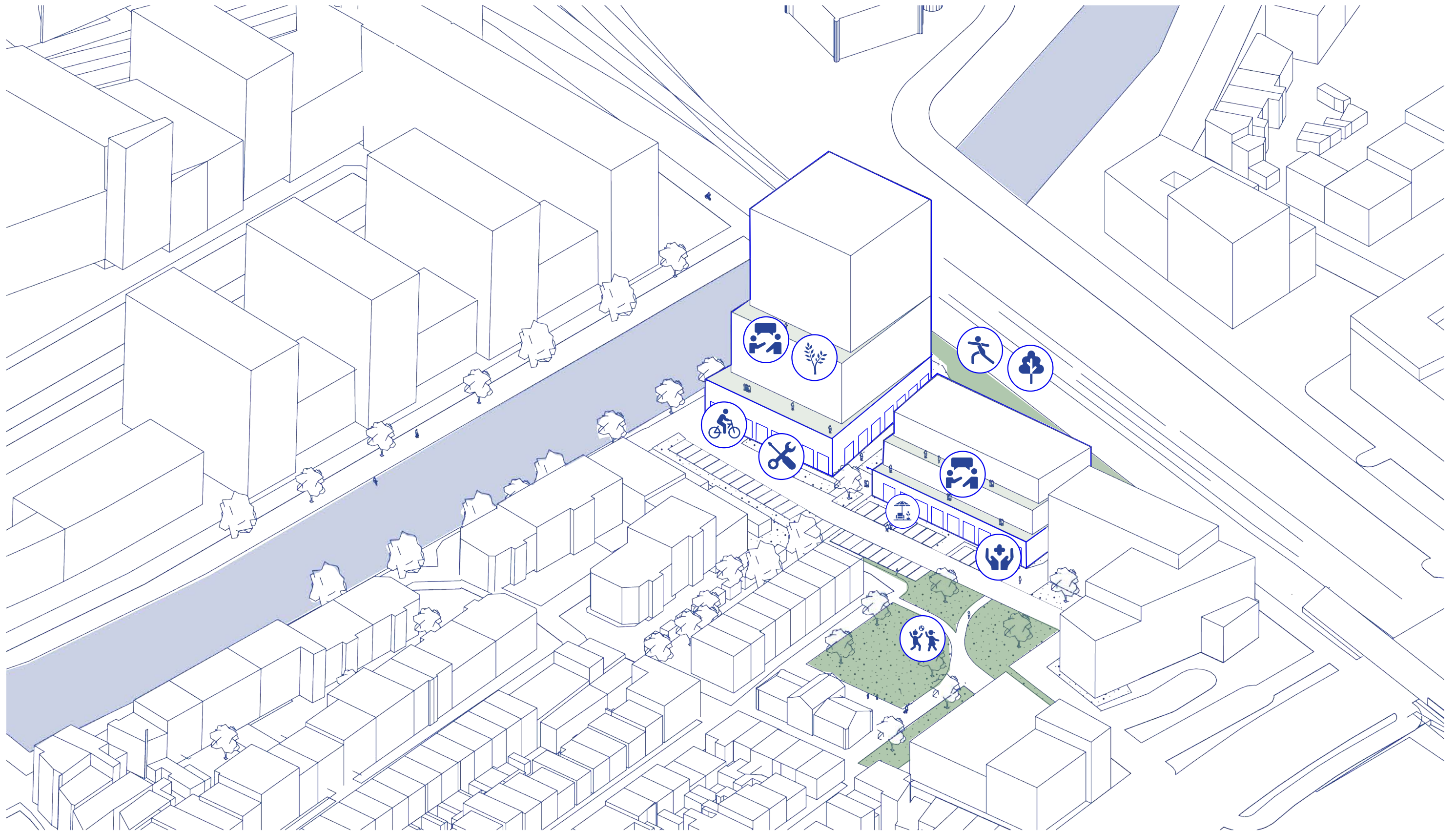
04 Verjongende tussenruimtes

In de tussenruimtes worden de gebouwmassa's geleed en naar boven toe verjongd. Dit brengt enerzijds een aangename en menselijke schaal in de doorgangen en vergroot anderzijds licht en lucht tussen de volumes. Vanuit deze sculpturaliteit wordt de wandwerking naar de buurt op hoogte doorbroken.



05 Expressieve plintlaag voor een uitgesproken straatmilieu

De eerste twee a drie lagen vormen een expressieve vormgegeven plint. Deze zorgt voor aansluiting aan de buurtzijde en geeft schaal aan de kade en spoorpark. In architectuur is de plint uitgesproken aangezet. Een herkenbaar vormgegeven drager waarbinnen divers programma een plek krijgt, waarin veel aandacht is voor de ruimtelijke overgangen van publiek naar openbaar en die blijvend kan anticiperen op programmering, levendigheid en voeding naar de buurt.

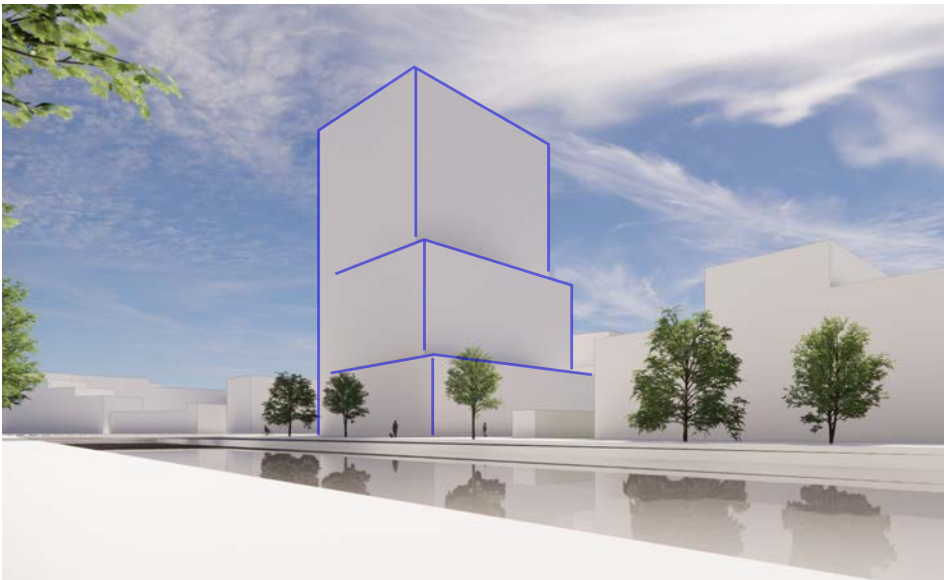


Stedenbouwkundige massa opbouw

Indicatieve stedenbouwkundige massa



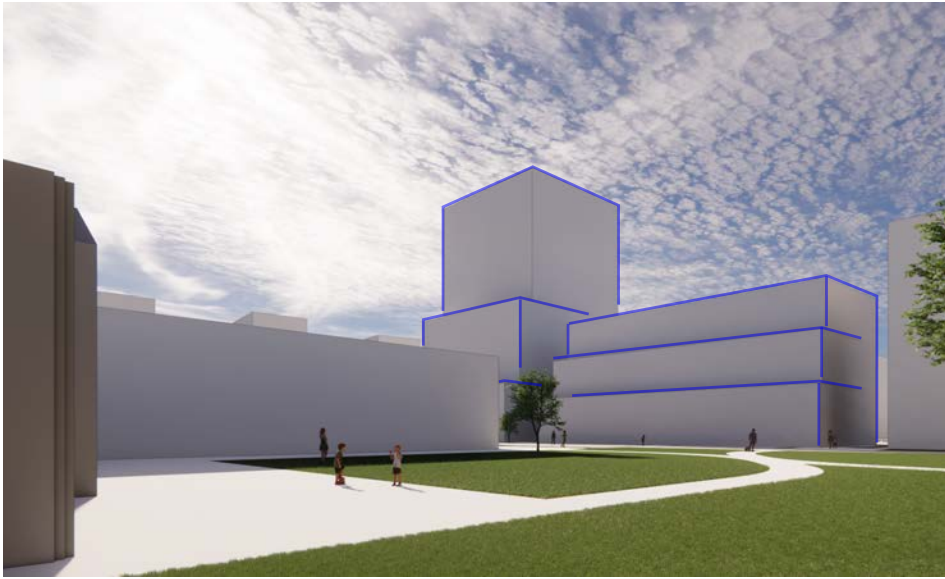
1. VANUIT SPOOR KIJKEND NAAR STATIONSGEBIED



2. VANAF OVERLIGGENDE KADE RICHTING SPOOR



3. VANUIT ENTREE WIJK (NAAST DE PLUS)



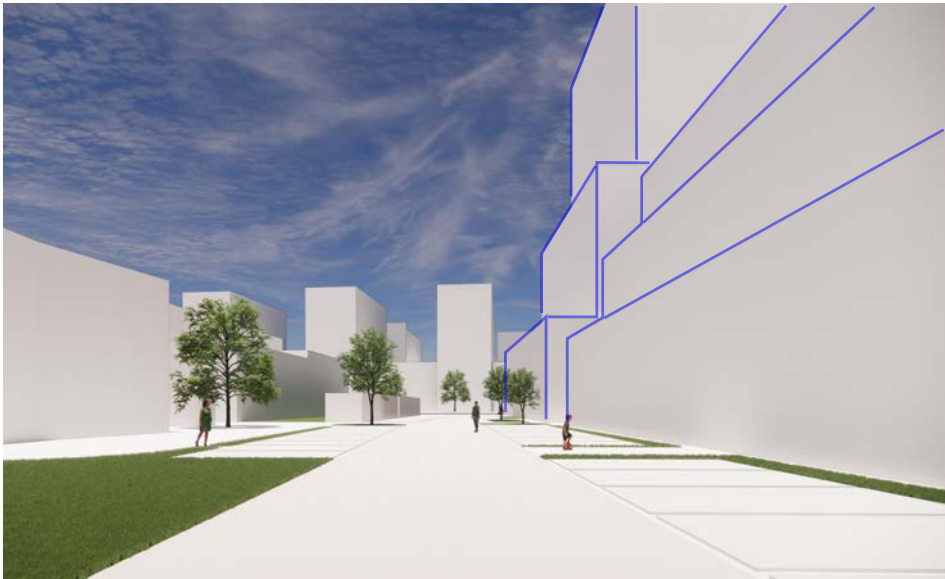
4. VANAF WESTERBADSTRAAT (NAAST BADHUIS)



5. VANAF STATION VOOR DE FIETSBRUG



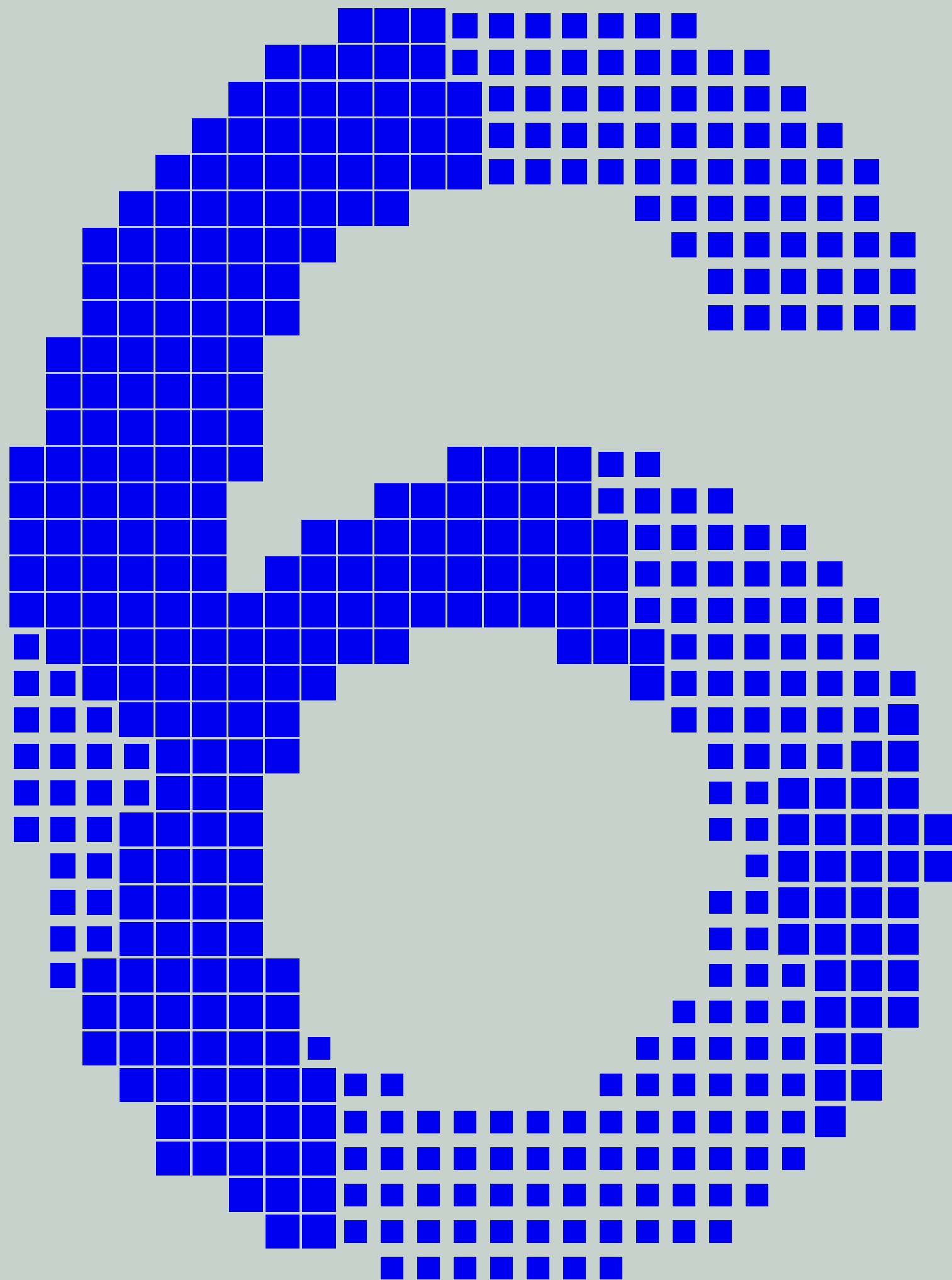
6. VANAF OOSTERBADSTRAAT (NAAST BADHUIS)



7. VANUIT THEODORUS NIEMEYERSTRAAT (NIEMEYERZIJDE)



8. VANUIT THEODORUS NIEMEYERSTRAAT (KANAALZIJDE)



Ambitie
beeldkwaliteit

Beeldkwaliteit

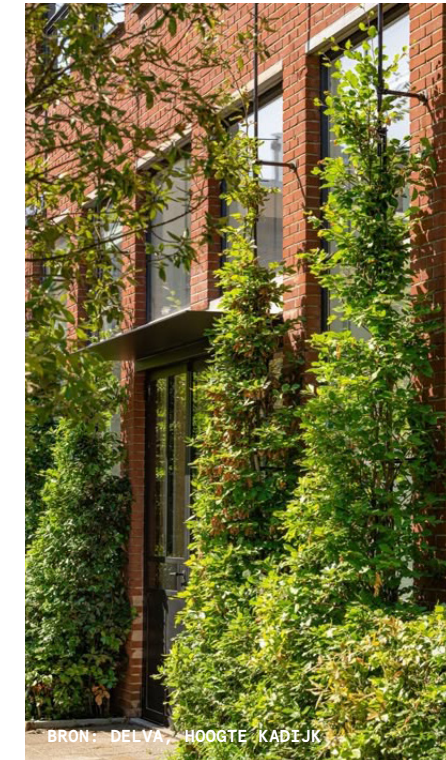
Het bestaande beeld rondom de locatie is dualistisch. Enerzijds die van de voormalige schippershuisjes, charmant, 2 laags met kap, met levendige straatjes en kenmerkende voortuintjes. Anderzijds grootstedelijkere gebouwen nabij het station en het Niemeyer complex. De beeldkwaliteit wordt door beide sferen gevoed en vormt samen een aangenaam, verrassend en levendig palet.

De nieuwe woongebouwen mogen dan proportioneel groter zijn dan de voormalige schippershuisjes in de Badhuisstraten, qua levendigheid en beeld bouwen we voort op deze kwaliteiten en sfeer. Sculpturale gebouwmassas, met open gevels waarin het wonen de sfeer bepaald. Voordeuren aan de straat, gevelgroen en tactiele materialen. In alles ademen de nieuwe blokken dat ze woongebouwen zijn.

In uitstraling sluit het palet van sfeer en materialiteit tegelijkertijd aan bij de sfeer aan het spoorpark, en in het bijzonder het Niemeyer complex. Het materialenpallet dat in de basis is geïnspireerd op vanuit de Badstratenbuurt wordt uitgebreid en zoekt aansluiting bij de collage van materialen en aangename contrasten van het fabrieksterrein.



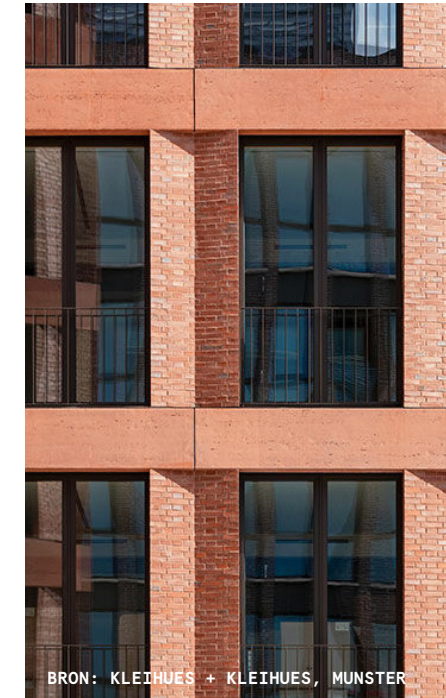
INSPIRATIE BADSTRATENBUURT: LEVENDIGE STRAATJES



BRON: DELVA, HOOGTE KADEJK



INSPIRATIE BADHUIS



BRON: KLEIHUES + KLEIHUES, MUNSTER



BRON: PAUL DE RUITER, KRALLINGEN

STRAATLEVEN, BAKSTEEN EN GROEN: WOONSFEER



INSPIRATIE FABRIEK: COLLAGE MATERIALEN, BRON: ABSENT MATTERS



AANGENAME CONTRASTEN VAN ZWARE- EN LICHTE MATERIALEN



BABIN RENAUD, PARIJS



STUDIONINEDOTS, WISSELSPOOR



INSPIRATIE VERANDA HUIS

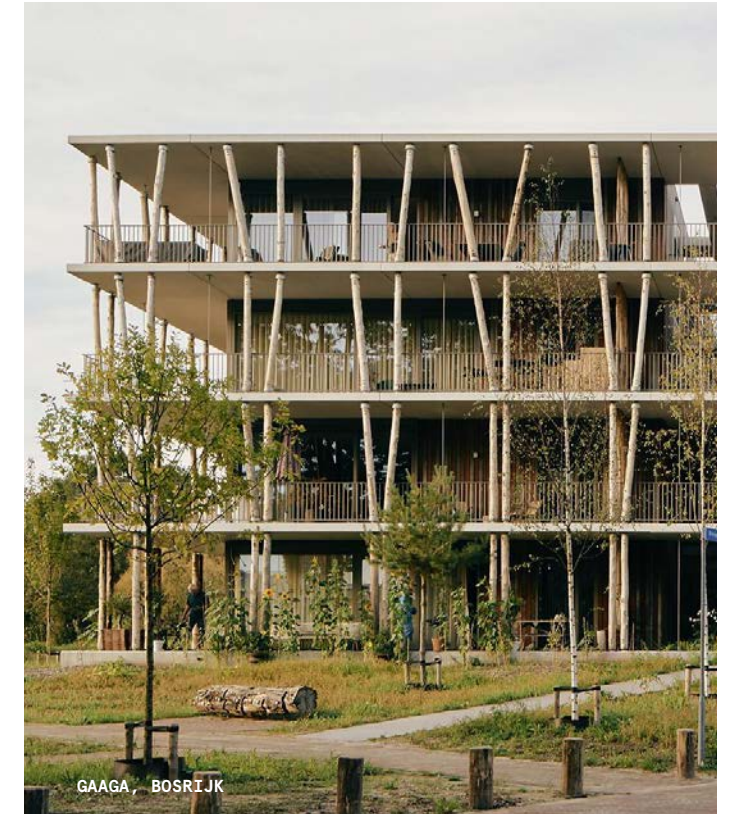


KOW, BOOMHOF

EIGENTIJDSE VERANDA'S EN TOEPASSING HOUT

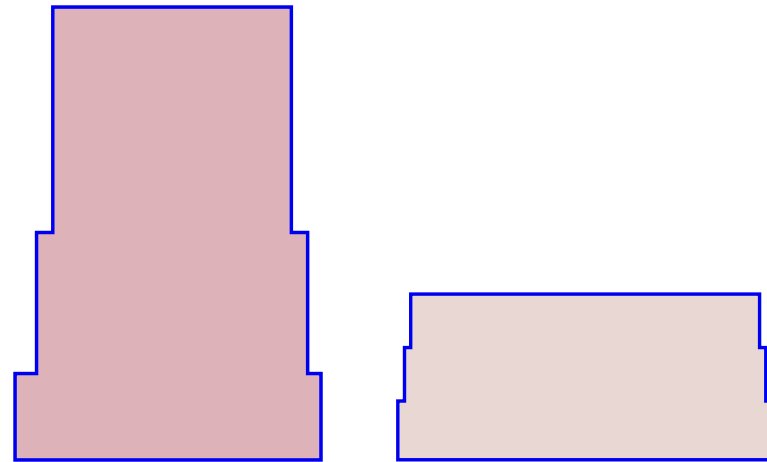


THAM & VIDEGRAD, PARIJS



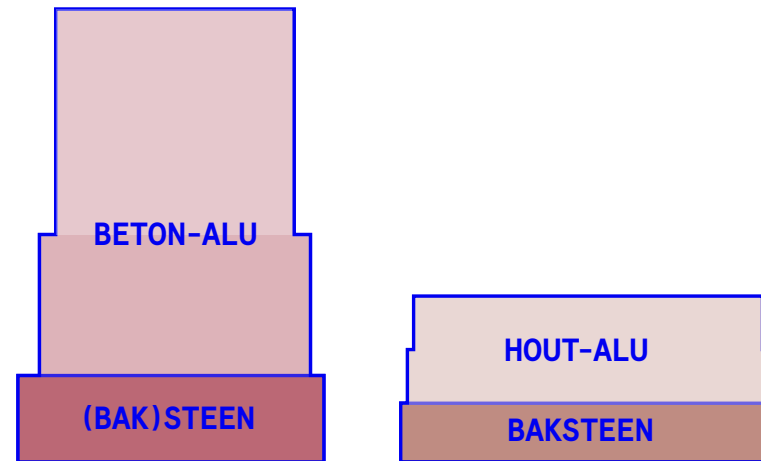
GAAGA, BOSRIJK

Beeldkwaliteit principes



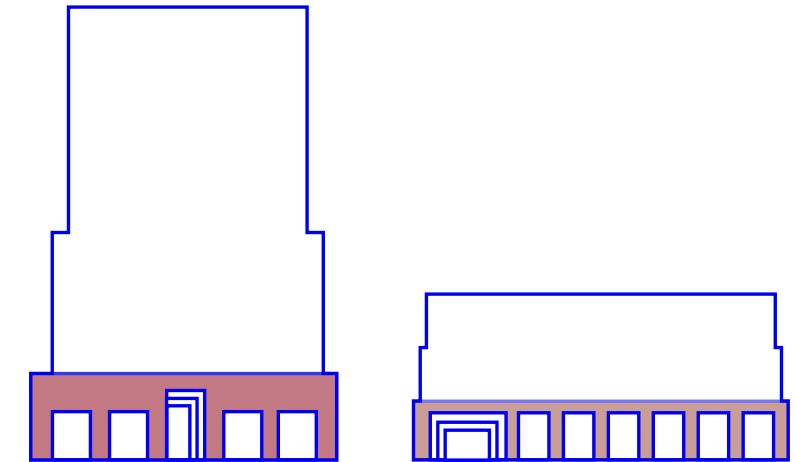
01 Sculpturaal: 1 hoofdtint per gebouw

Elk gebouw krijgt eigen duidelijke hoofdtint. Versterkte sculptuur- en ensemblewerking. Kleurtinten binnen hetzelfde palet: warm rood-bruin, aansluitend bij de tinten uit de badstratenbuurt



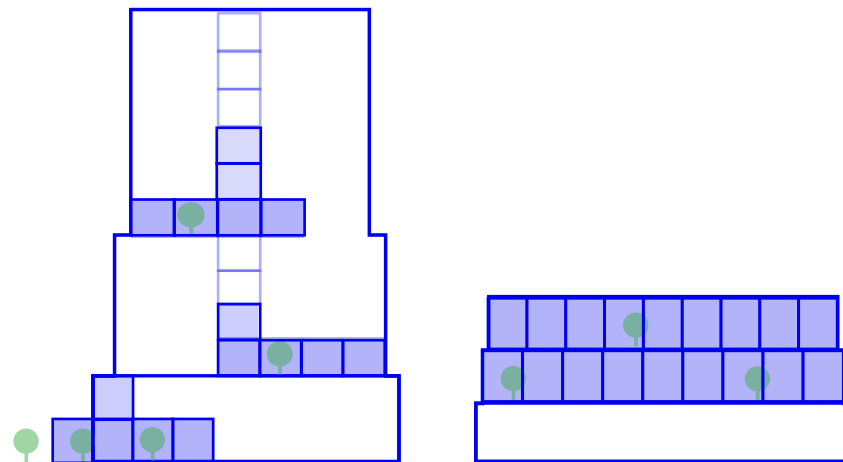
02 Palet binnen tint: meerdere materialen mogelijk

Binnen dezelfde kleurstelling per gebouw zijn toepassing en combinaties uit het materialenpalet mogelijk: baksteen/beton, hout of aluminium. De plintlaag vormt een duidelijke basis, met daarboven mogelijke afwijking(en). Een doorvertaling van 'een huis met kap'



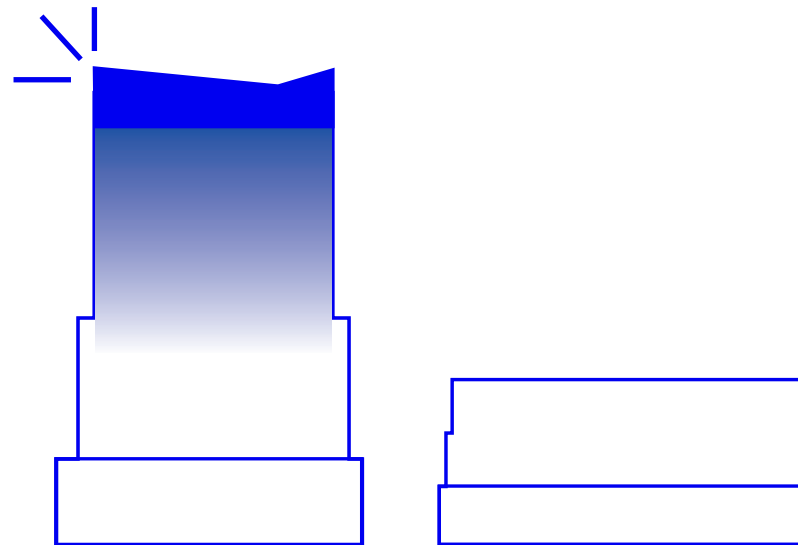
03 Onderbouw: expressief(bak)steen

Onderbouw in (bak)steen: tactiel, zwaar, aansluitend bij de buurt en met detail vormgegeven door expressie in vorm en behandeling. Afleesbare ritmes van grondgebonden woningen brengt de buurtschaal terug in de nieuwbouw.



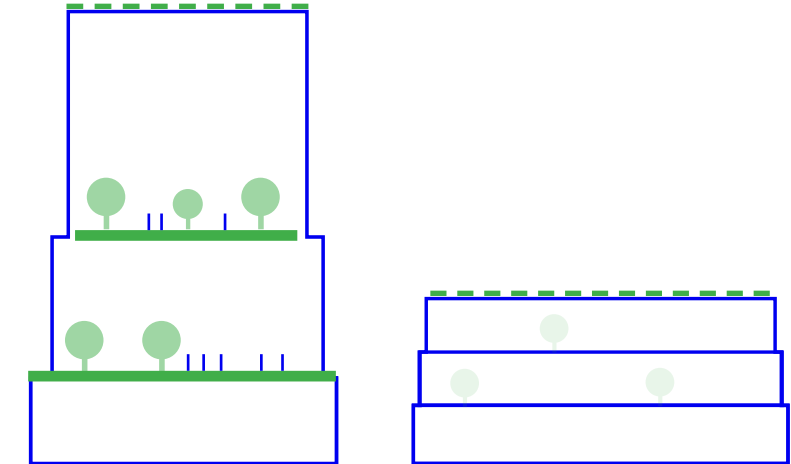
04 Opengewerkte structuren en veranda's

Geïnspireerd op de veranda's van het badhuis: Opengewerkte structuren brengen leven, groen en mensen: leefgalerij (lage volume) en collectieve binnen/buitenruimes (hoge volume)



05 Architectonisch afleesbare beeindiging hoogteaccent

In de nadere uitwerking van de verschijningsvorm wordt gezocht naar een architectonisch verbijzonderde beeindiging.



06 5e gevel als groen mee-ontworpen

De aangegeven daken ter plaatse van de massa-sprongen van het hoge volume worden geactiveerd als groene buitenruimtes. De bovenst-gelegen daken van beide gebouwen worden ingezet voor waterbuffering en groen.

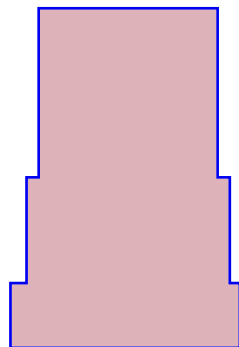
Beeldkwaliteit

01 Sculpturale gebouwvormen die het wonen vieren

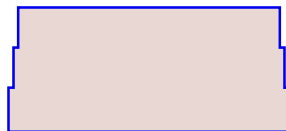
In tegenstelling tot het bestaande Cascade-complex aan de oostzijde van de Badstratenbuurt, maken we sculpturale woongebouwen met vertrappingen, geleding en sprongen. Geen blokken, maar verfijnde massa's die optrappen en verjongen. Dit levert in beeld silhouetten op die veranderen naar gelang je om de gebouwen heen beweegt, en ze herkenbaar maken. De gevels hebben diepte en een (overhoekse) open uitstraling. Je voelt en ziet dat er hier gewoond wordt. De sprongen in massa kunnen dienst doen als (collectieve) buitenruimtes en dragen aan dat beeld bij, evenals dat franse balkons of leefgalerijen dat doen.

Thema's:

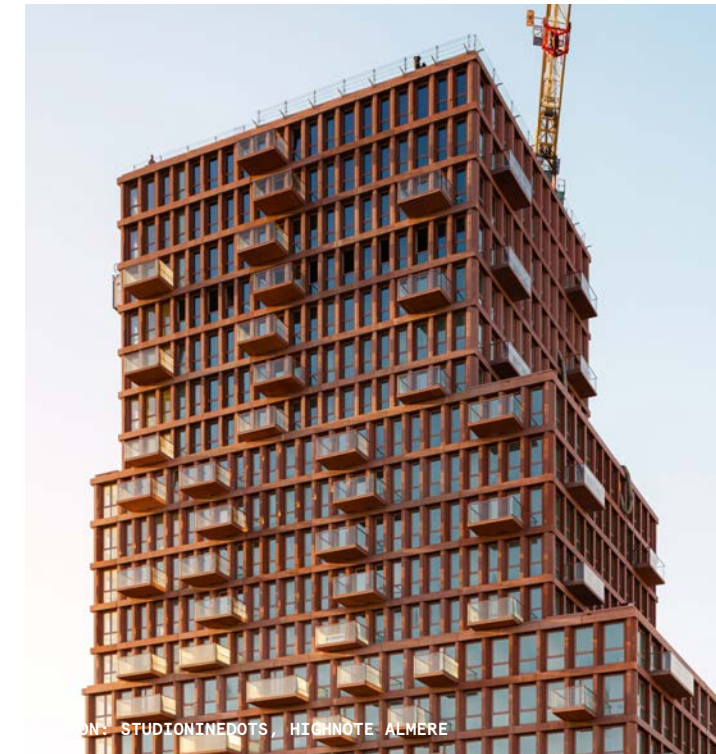
- Afleesbare massa in hoofdvorm
- staps-/trapsgewijs
- Sculpturaal
- Herkenbaar silhouet
- Maat en schaal van buurtgebouwen
- Levendig, open en alzijdig



Planbeschrijving
woonensemble



Ambitie
beeldkwaliteit



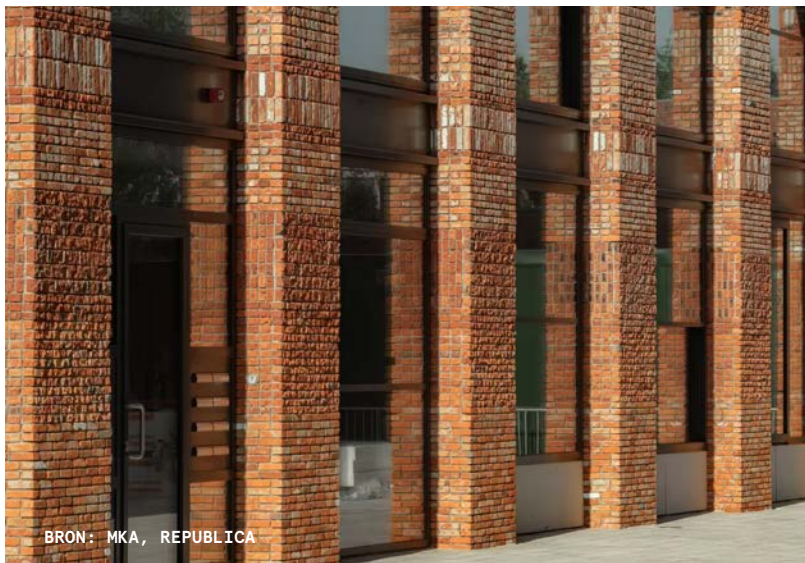
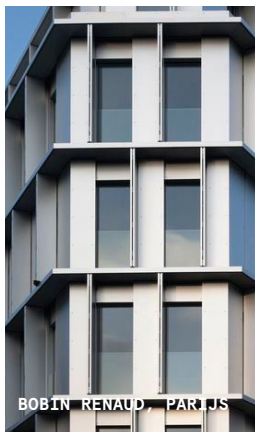
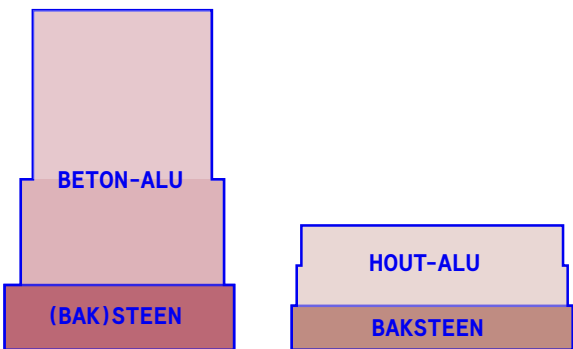
Beeldkwaliteit

02 Palet binnen dezelfde tint: Materialiteit die geschiedenis en toekomst samenbrengt

Het palet van materialen is ingegeven uit de directe omgeving en brengt verschillende sferen samen. Baksteen legt een vanzelfsprekende relatie met het karaktervolle badhuis, de schipperswoningen en de iconische Niemeyerfabriek. Tegelijkertijd zorgt het voor een harmonieuze aansluiting bij de architectuur van de Badstratenbuurt. Het gebruik van hout verwijst naar de oorspronkelijke veranda's en paskamers van het badhuis, en voegt een warme, natuurlijke en duurzame laag toe aan het ontwerp. Daarmee benadrukken we onze ambitie: de ontwikkeling van een groene, en toekomstbestendige buurt. Naast (zware) tactiele materialen wordt het contrast gezocht met lichte (en reflecterende) materialen als aluminium. Licht naar de fabrieksgebouwen en een aangename en verzachtende sfeer naast het baksteen en hout

Thema's:

- Spel van zwaar/licht en van tactiel/glans
- Eerlijke materialen, eerlijk toegepast
- 1 basistint per gebouw, maar combinaties van materialen mogelijk



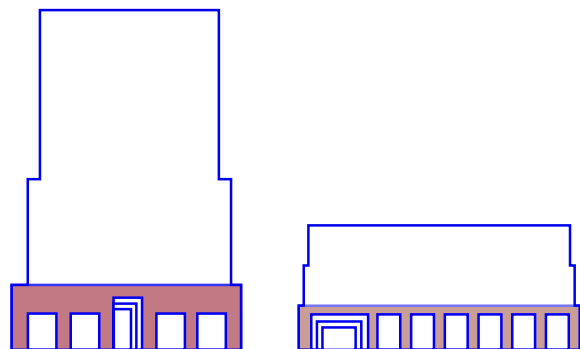
Beeldkwaliteit

03 Expressief vormgegeven plinten in (bak)steen

De eerste twee a drie bouwlagen vormen gezamenlijk de gebouwplinten. Hier ervaar je de gebouwen op ooghoogte. Zoals de 19e eeuwse schipperswoningen gezamenlijk een karaktervolle straatwand vormen, zo zoekt de nieuwbouw op haar eigen manier naar een expressieve vormgeving van de plint. Geïnspireerd op de Badstraten, vormen de plinten eigentijdse voortzetting hiervan. Vormgeving, materialiteit, groen, programma en overgangsruidtes komen hierin integraal samen. Hier geen platte gevels met glasvlakken (of dichte wanden) over de gehele lengtes. In de vormgeving is aandacht voor een passende schaal en ritmiek, verbijzondering in materialiteit en detaillering. De plinten als monumenten voor de toekomst, robuust vormgegeven om veranderingen in gebruik en programma aan te kunnen.

Thema's:

- Herkenbare vormgeving
- Expressies en tactiliteit
- Opvallend en uitnodigend
- Grens binnen-buiten opgeheven



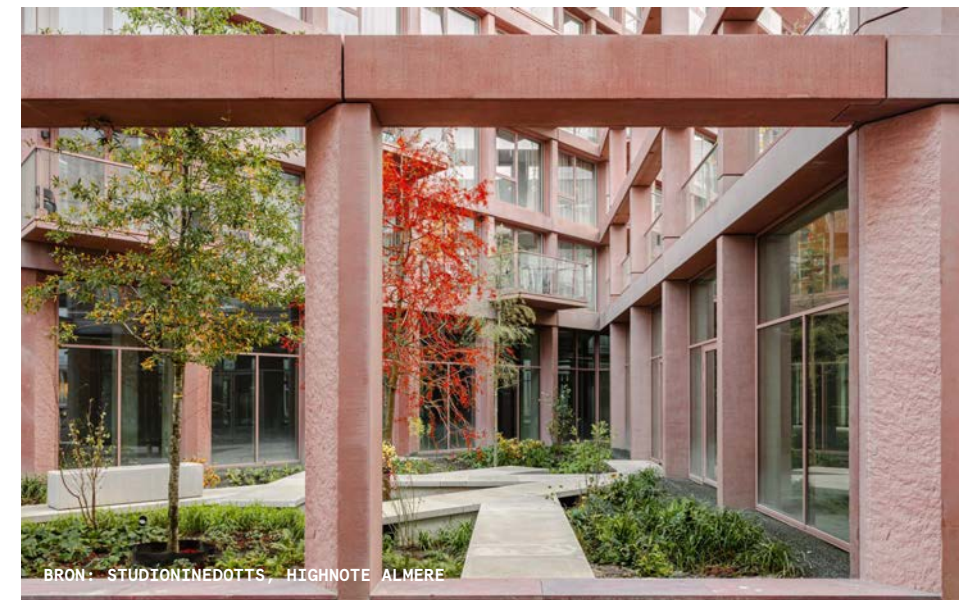
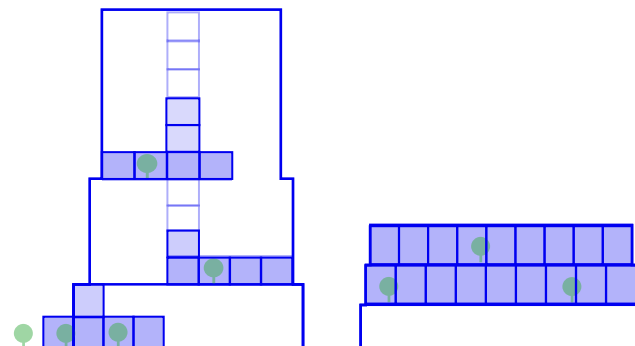
Beeldkwaliteit

04 Eigentijdse veranda's en open structuren

Geïnspireerd op de (afgebroken) veranda's van het badhuis en de omkleedruimtes van het zwembad, hebben de gebouwen een grote mate van openheid. Geen gesloten blokken, maar transparante woongebouwen die het beeld communiceren van toegankelijkheid en leefbaarheid. Bewoners en het wonen worden zichtbaar en hun bewegingen draagt bij aan de (sociale) buurtdynamiek. In het lage volume kan dit tot uiting komen in de vorm van open leefgalerijen en een opengewerkte ontsluiting. In het hoge volume kan dit tot uitdrukking komen in de relatie tussen park en plint, evenals in het openwerken van verkeersruimtes.

Thema's:

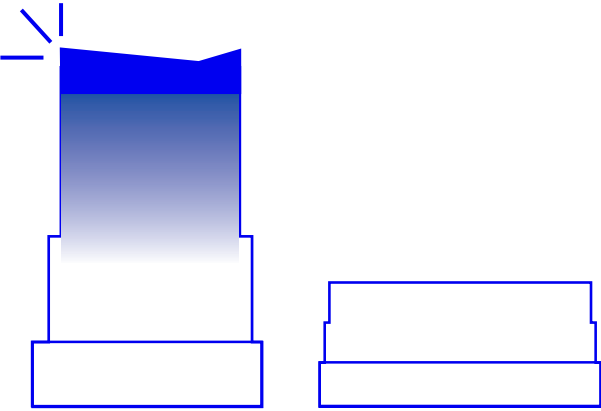
- Leefgalerijen (lage volume)
- Definieren en kaderen van (buiten)ruimtes rondom de gebouw en duiden van (collectieve) plekken
- Openwerken plintlaag voor interactie en overgang binnen-buiten
- Overgangen binnen-buiten
- Ruimtelijke relatie tussen beide gebouwen (opengewerkte stedelijke wand)



Beeldkwaliteit

05 Architectonisch afleesbare beëindiging hoogbouw

Het hoekgebouw wordt gekenmerkt door de optrappende massa, waar een liggend volume trapsgewijs overgaat in een staand volume. Voor de leesbaarheid van deze massa-opbouw wordt voorgesteld om de beëindiging van de hoogbouw als voortzetting hiervan te zien en niet of slechts beperkt aan te tasten. Het accent van de beëindiging wordt daarentegen gezocht in de architectonische verbijzondering van de laatste lagen. Leesbaar en voortkomend vanuit de vormtaal van de architectuur wordt in uitstraling, ritmiek en / of gebruik architonisch afleesbare beëindiging gemaakt .



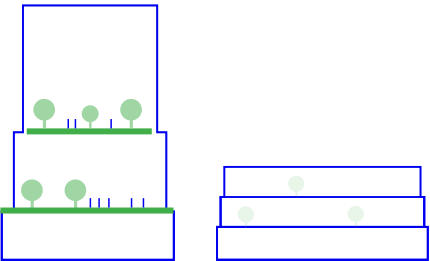
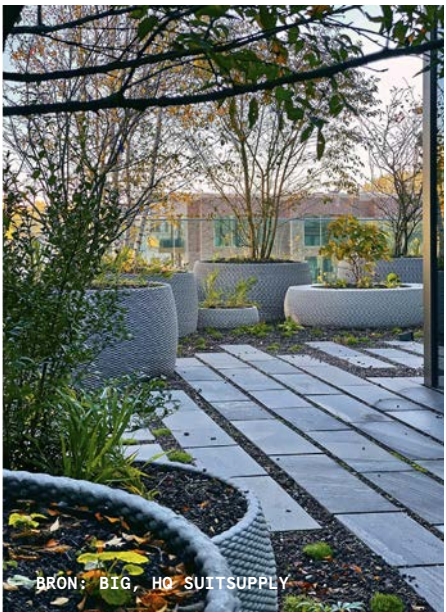
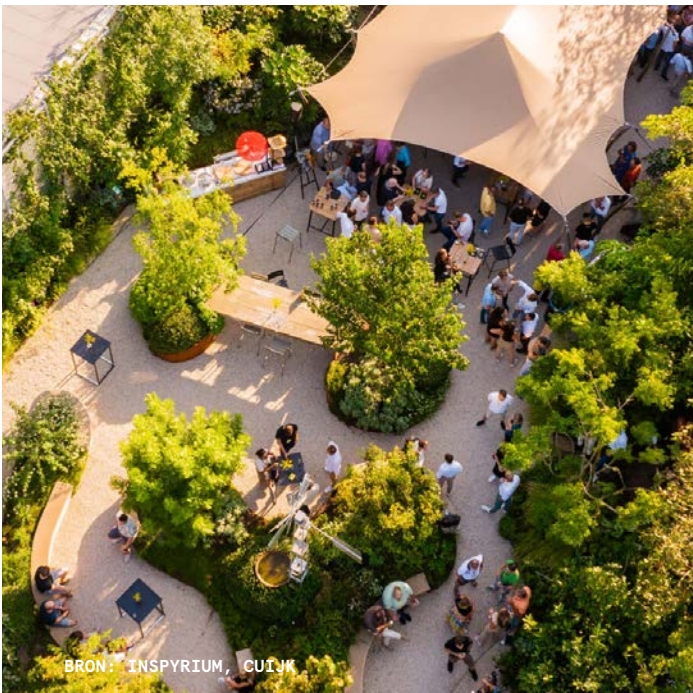
Planbeschrijving
woonensemble

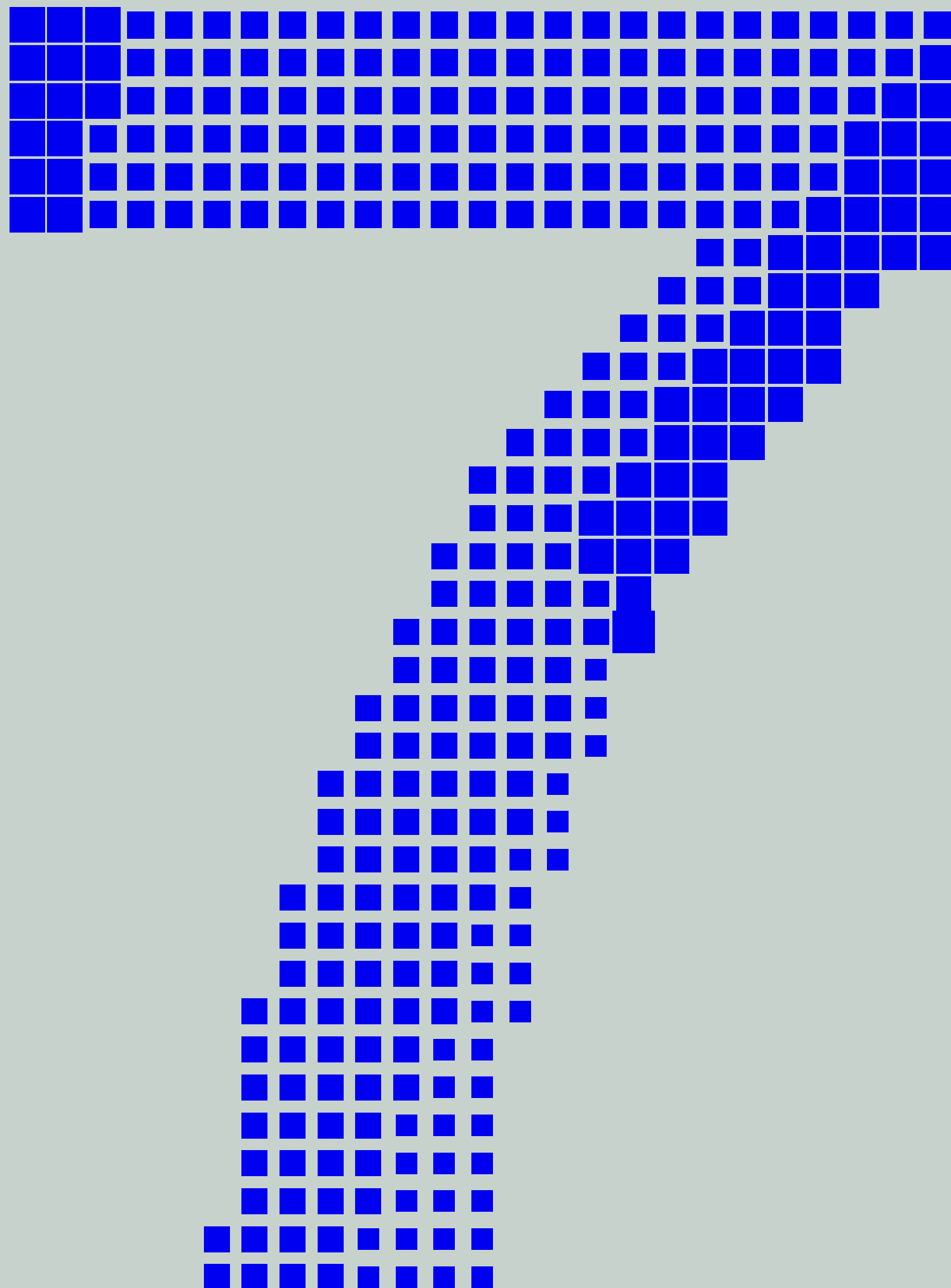
Ambitie
beeldkwaliteit



Beeldkwaliteit

06 De 5e gevel als collectieve buitenplekken
Daar waar de massa van het hoger gelegen volume terugtrapt, worden de daken geactiveerd en vergroend. Deze plekken fungeren als collectieve buitenruimtes voor de bewoners van het gebouw.





Programma en woonconcept

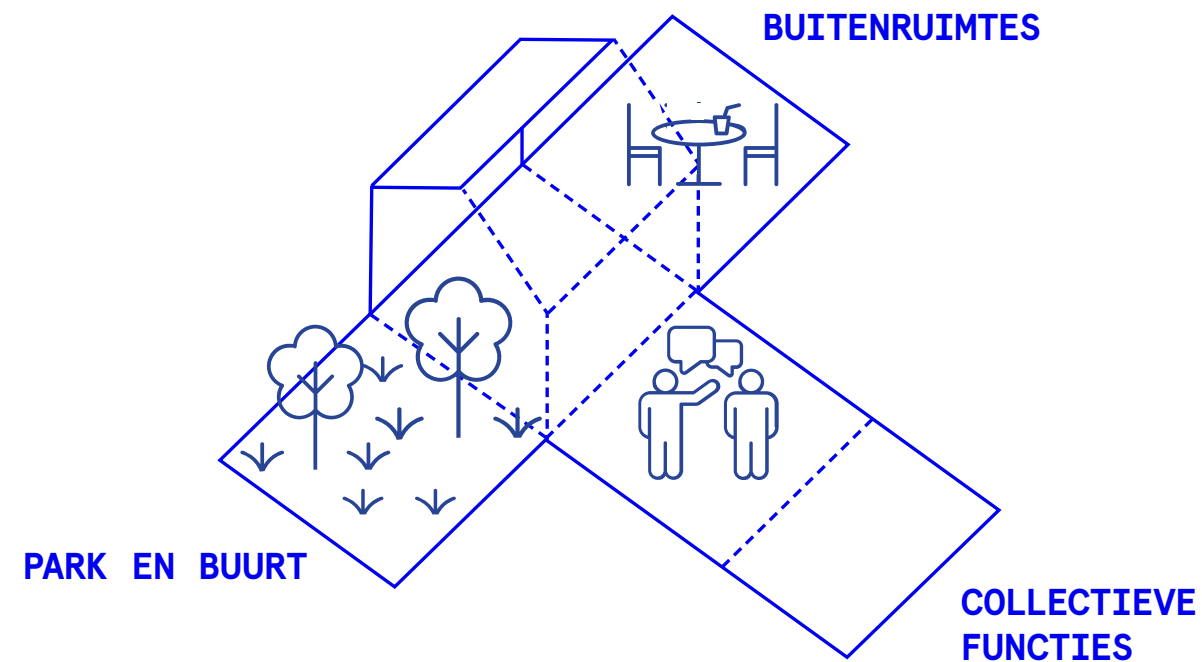
Woonconcept: Klein huis, groot wonen.

Context en doelgroepen

De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor jongvolwassenen en young professionals in Groningen. Binnen deze groep van HBO-, WO- en MBO-afgestudeerden groeit de behoefte aan betaalbare en kwalitatieve woonruimte. Maar de krapte op de woningmarkt en hoge inkomenseisen van middenhuur blokkeren hun toegang tot de woningmarkt. Vooral voor MBO-afgestudeerden is dit een nijpend probleem. In de huidige markt stuiten zij op kleine, dure woningen, (ver) boven de liberalisatiegrens, én lange wachttijden voor met name de sociale huurwoningen. We onderzoeken daarnaast graag een verbreding in de doelgroepen, die ook het woonconcept 'klein huis, groot wonen' omarmen. Dit kunnen bijvoorbeeld gezinswoningen zijn op de begane grond, of gelijkvloerse appartementen voor ouderen. Zo ontstaat er een woongebouw dat de buurt weerspiegelt en een mix van bewonersgroepen huisvest. De gedeelde voorzieningen moedigen sociale interactie in het gebouw en de buurt aan.

Klein huis, groot wonen.

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



Co-living: flexibiliteit en community

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

Duurzaamheid en toekomstbestendigheid

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

Synergie met de Niemeyerlocatie

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



