

NIEMEYER PARTICIPATIEVERSLAG ONTWIKKELKADER

Participatiestrategie

Vestigingskader

Als onderdeel van het ontwikkelkader is een participatieverslag opgesteld. Dit verslag geeft weer hoe we invulling hebben gegeven aan de participatie rondom de herontwikkeling van de Niemeyerfabriek. De participatie is gebaseerd op de participatiestrategie uit het Vestigingskader. Deze strategie stelt dat participatie méér is dan draagvlak creëren: het draait om het bouwen aan community, het versterken van eigenaarschap en het gezamenlijk vormgeven van een nieuwe plek voor stad en buurt.

De aanpak kent drie fasen:

- **Fase 1: Planvorming – Community building, benutten van tijdelijke ruimte.**
- **Fase 2: Uitvoering – Versterken van eigenaarschap bij buurt en gebruikers.**
- **Fase 3: Exploitatie – Een blijvende plek voor en door de stad.**

Onderstaande participatiestrategie vormt de paraplu en is onze houvast. Vanuit hier zetten we de strategie per fase om in een plan van aanpak. Zo komen we voor elke fase tot een plan dat goed aansluit bij de kenmerken van de fase. Dit zorgt voor duidelijke kaders binnen het proces.

De participatiestrategie is gericht op drie doelgroepen:

1. **Buurt:** Omwonenden zijn betrokken bij de ontwikkeling van Niemeyer vanuit hun leefwereld. Zij wonen op deze plek en ervaren de komst van Niemeyer niet enkel als een plus. Zij hebben ook zorgen. Daarom zoeken wij naar wederkerigheid van de plannen: niet alleen ophalen, maar ook activeren en mobiliseren.
2. **Gebruikers:** Toekomstige huurders zijn zakelijk verbonden via contracten met MWPO. We vergroten hun eigenaarschap door naast zakelijke binding ook in te zetten op emotionele binding met het concept en de programmering.
3. **Stad:** We richten ons op zowel de bekende als onbekende stadjes – van betrokken meedenkers tot wie zich niet vanzelf geroepen voelt. Een plek voor de stad vraagt inzet op beide groepen.

Bovengenoemde doelgroepen gebruiken we om de verschillende doelen en stappen in het (participatie)proces op toe te spitsen. Zo zal soms de nadruk meer op de buurt liggen, en op andere momenten meer op gebruikers of stad.

Fase 1 – Ontwikkelkader:

doelen

Met het ontwikkelkader is invulling gegeven aan **Fase 1: Planvorming – Community building, benutten van tijdelijke ruimte**. In deze fase stonden 3 doelen centraal:

Kennismaken met elkaar als goede buur:

We zijn gestart met kennismaken met elkaar als goede buurt. Het startpunt hiervoor was de Open Dag toen de deuren voor het eerst geopend werden voor een breed publiek. Dit doel bleef centraal staan bij de daaropvolgende gesprekken en bijeenkomsten. De nadruk lag hier met name op de **buurt**, maar ook op de **stad**.

Community building, benutten van tijdelijke ruimte:

Naast kennismaken hebben we ingezet op het benutten van de tijdelijke ruimte. We hebben de ruimte in de fabriek benut om evenementen, rondleidingen, borrels, sportevenementen en inspirerende bijeenkomsten te organiseren. De nadruk lag hier met name op (toekomstige) **gebruikers**, maar ook op de **stad**.

Input voor ontwikkelkader:

Het participatieplan geeft verder weer wat we willen bereiken met de participatie en hoe. Het laat zien hoe we in het proces input ophalen voor de verdere uitwerking van het ontwikkelkader. De nadruk lag hier met name op de **buurt**, maar ook op de **stad**.



▲ Visualisatie participatiestrategie vestigingskader



▲ Met de keet in de wijk Laanhuizen (december, 2024)

Fase 1 – Ontwikkeldkader: proces

Om de drie centrale doelen van fase 1 te bedienen, hebben we voor alle doelgroepen een proces doorlopen. Dit proces wordt hierna per doelgroep verder toegelicht

1. Buurt

Het centrale doel voor de buurt was het kennismaken met elkaar als goede buur. Daarnaast hebben we het proces gebruikt om input op te halen voor het ontwikkeldkader. Om dit proces goed in te richten hebben we, in afstemming met de buurt, een participatieplan opgesteld. Dit was de leidraad voor de

Participatieplan

Het participatieplan beschrijft de invulling van de participatie tijdens het opstellen van het Ontwikkeldkader (dec 2024 t/m juni 2025). In het plan is de buurt de primaire doelgroep. In deze fase is gekozen voor het participatieniveau meeweten en meedenken. Dit betekent dat alle stakeholders werden geïnformeerd, werden gevraagd wat zij van het project vonden en zij konden gevraagd en ongevraagd advies geven.

Het plan voorzorg in brede bijeenkomsten, thematische dialoogsessies en laagdrempelige contactmomenten zoals het spreekuur “Niemeyer Open Koffie”. Op deze

manier leerden buurt, gebruiker en stad de plek kennen en andersom. In deze fase hebben we met elkaar gepraat over wensen: wat moet en kan Niemeyer voor plek zijn?

Vanaf begin 2025 hebben we uitvoering gegeven aan het participatieplan. Daar blikken we hieronder op terug.

Bijeenkomsten

In het participatietraject richting het ontwikkeldkader hebben we in 2025 verschillende bijeenkomsten georganiseerd om bewoners en belanghebbenden actief te betrekken. We maakten daarbij onderscheid tussen brede inloopbijeenkomsten en thema-gebonden dialoogsessies.

De **inloopbijeenkomsten** hadden als doel om een breed publiek te informeren over de plannen, reacties op te halen en ruimte te bieden voor vragen. De eerste bijeenkomst markeerde de start van het inhoudelijke gesprek met de buurt; de tweede bood ruimte om terug te blikken én verdiepende informatie te tonen op basis van de input uit de dialoogsessies; de derde en laatste was het moment waarop we de uitgangspunten van de verschillende ontwikkeldelen hebben gepresenteerd.

De **dialoogsessies** waren thematisch ingestoken en bedoeld om gericht met bewoners en direct omwonenden in gesprek te gaan over specifieke onderdelen van het plan. In kleine groepen werkten we met bewoners aan het ophalen van zorgen, wensen en ideeën, die als bouwsteen dienden voor de verdere uitwerking van het ontwikkeldkader.

De extra sessies zijn aanvullend georganiseerd op basis van de tweede inloopbijeenkomst. We merkten dat er de wens was voor een extra verdieping op het Woonensemble en verkeer, en het Spoorpark. Deze extra sessies stonden in het teken hiervan. Specifiek voor het Spoorpark zijn ook sessies georganiseerd door de gemeente Groningen.

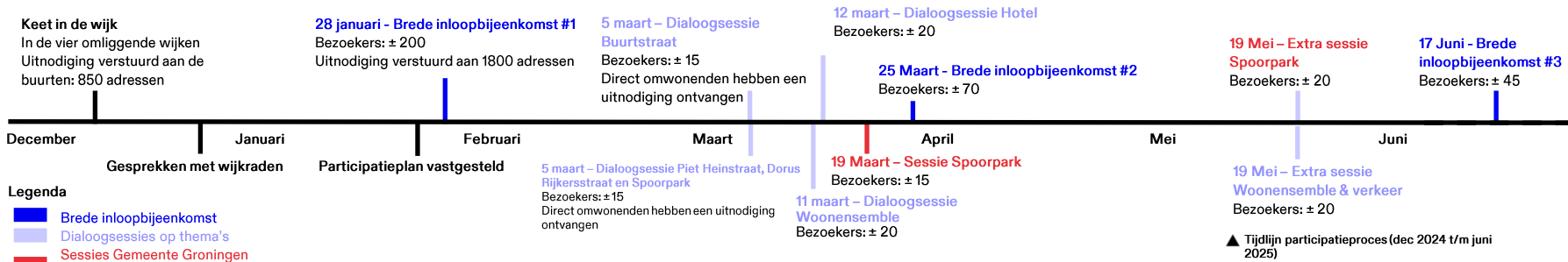
Communicatie

De afgelopen maanden hebben we via verschillende kanalen gecommuniceerd met de buurt. We hebben uitnodigingen voor (een deel van de) bijeenkomsten per brief bezorgd bij (direct) omwonenden, we stonden met de verrijdbare keet op verschillende locaties in de wijk om in contact te komen met buurtbewoners, en we organiseerden laagdrempelige spreekuren middels de 'Niemeyer Open Koffie'. Ook digitaal hielden we bewoners op de hoogte via onze website www.niemeyeropent.nl/participatie en de digitale nieuwsbrief.

Tijdens de bijeenkomsten werden panelen, posters, kaarten en schetsen getoond om plannen begrijpelijk te maken. Van alle gesprekken en bijeenkomsten zijn verslagen gemaakt, inclusief het gepresenteerde materiaal. Deze verslagen zijn als terugblik en naslagwerk op de [website](#) geplaatst. Belangrijke ontwikkelingen werden gedeeld via nieuwsbrieven. Hierdoor konden aanwezigen terugvinden wat zij terug hebben gegeven en konden omwonenden die niet bij de bijeenkomst aanwezig waren ook op de hoogte blijven. Op de tijdlijn hieronder hebben staat beschreven met welke bijeenkomsten invulling is gegeven aan de participatie.



▲ Verstuurde uitnodiging naar omwonenden (januari, 2025)



2. Gebruikers

Het centrale doel voor de gebruikers was het benutten van de tijdelijke ruimte. We hebben hier invulling aan gegeven door het organiseren en huisvesten van verschillende evenementen. Met deze evenementen zijn we gestart met het bouwen aan een community van toekomstige gebruikers en de stad.

Evenementen

Vanaf september 2024 zijn voor toekomstige gebruikers rondleidingen gegeven en evenementen gehuisvest in samenwerking met de organisaties. De evenementen waren gericht op het aantrekken van een breed publiek. Hier volgt een beknopt overzicht van de verschillende evenementen.

We zijn gestart met een avond van de YES / NOO. Dit was een avond waarop 80 founders samenkwamen in de fabriek om elkaar te ontmoeten, te eten en te lasergamen.

In oktober 2024 kwam het Akkoord van Groningen langs in Niemeyer. Dit is het strategische samenwerkingsverband tussen verschillende kennisinstellingen, zorginstellingen en de gemeente Groningen.

In november 2024 is het Dollard Spirits event gehouden in de oude fabriek. Deze middag trok

ongeveer 80 bezoekers.

In april 2025 is de evenementenruimte ingericht in samenwerking met onze partners. Dit maakt het mogelijk om evenementen en bijeenkomsten in de fabriek te huisvesten. Vanaf april hebben we een aantal evenementen gehad. De bezoekersaantallen liepen uiteen van 20 – 250 bezoekers per event. Partners die hier een evenement organiseren worden uitgedaagd een koppeling met het thema *digitaal & innovatie* te maken.

Academie Minerva heeft haar graduation show in Niemeyer gehuisvest van 14 t/m 19 juni 2025. De tentoonstelling is opgezet met het thema "Art & Technology". Daarnaast huisvestte Niemeyer ook zeven sub-evenementen vanuit Minerva. Deze evenementen trokken samen ongeveer 550 bezoekers.

3. De stad

We willen dat Niemeyer een plek wordt vóór de stad. Vandaar dat we zowel inzetten op het kennismaken met elkaar als goede buur als het benutten van de tijdelijke ruimte. Voor de stad Groningen en de regio daaromheen zijn meerdere evenementen gehuisvest of georganiseerd in Niemeyer. Dit waren bekenden uit de stad, bijvoorbeeld uit het zakelijk netwerk, maar ook onbekenden. De evenementen lopen uiteen van rondleidingen tot trainingen en sportevenementen.



▲ Directeurendiner FC Groningen (november, 2024)



▲ Urban Trail Run (april, 2025)



▲ Graffitiworkshop tijdens de open dag (september, 2024)

Evenementen

Startpunt was de Open Dag die op 21 september 2024 ruim 4.500 bezoekers trok. Met de Open Dag werden de deuren voor het eerst geopend voor het publiek. Geïnteresseerden konden een kijkje nemen in het pand en de geschiedenis ervaren. Er werden meerdere activiteiten voor de bezoekers georganiseerd zoals urban sports en een clinic van Donar.

Tijdens Let's Gro op 8 en 9 november 2024 heeft Niemeyer drie rondleidingen door het gebouw gegeven. De verschillende rondleidingen werden goed bezocht. In totaal hebben ongeveer 225 mensen de rondleidingen bijgewoond.

Factsheet evenementen

Van September 2024 tot en met juli 2025 heft Niemeyer de deuren geopend voor:

- 16 Themabijeenkomsten met een digitaal thema, bezoekersaantallen uiteenlopend van 20 tot 250
- 10 Netwerkbijeenkomsten met partners.
- 17 Rondleidingen aan geïnteresseerden
- 55 Trainingen in de fabriek.
- 3 diners met partners in de fabriek.
- Noorderlicht Biënnale
- Minerva Graduation show.
- 1 sportevenement.
- 1 oldtimer rally.
- 1 Open Dag.

De ontwikkeldelen

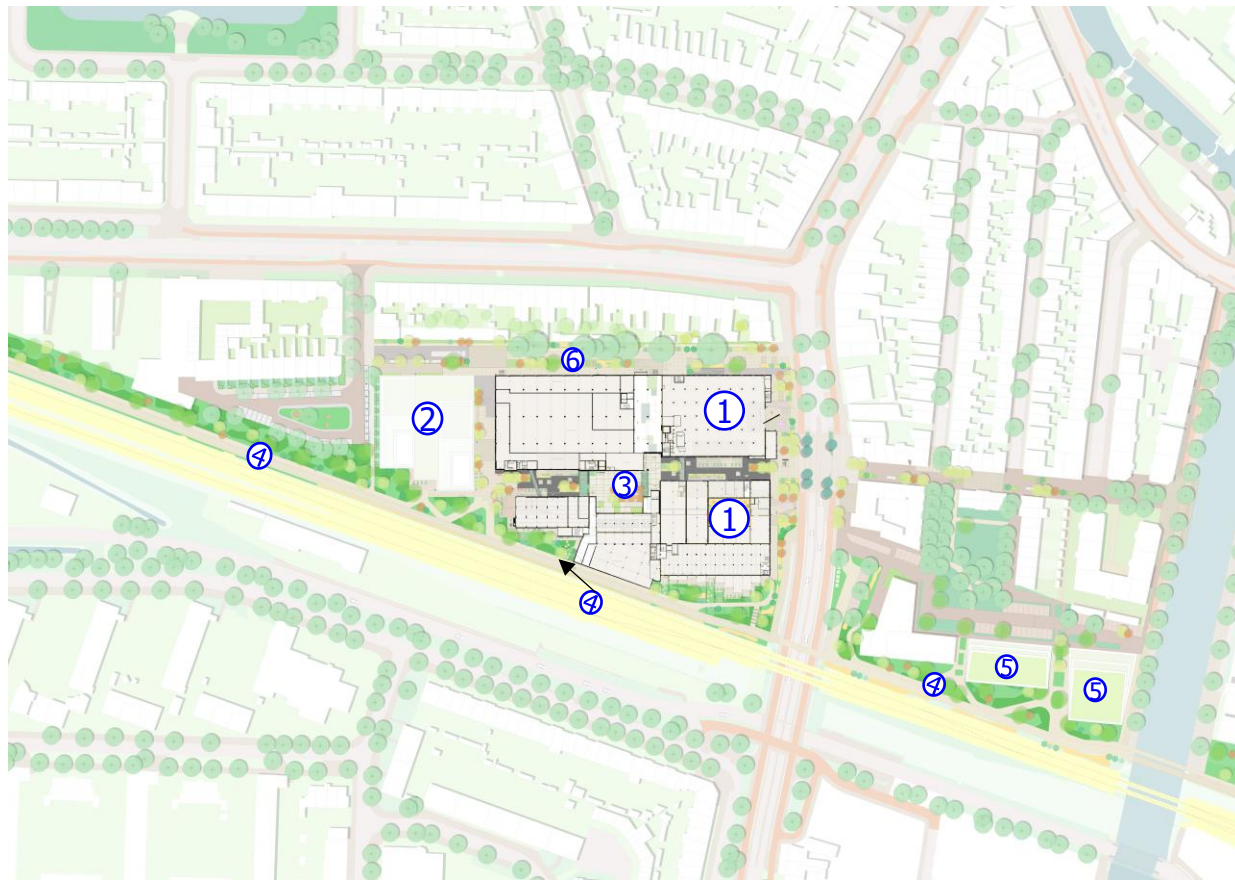
We beschrijven Dit doen we door drie centrale vragen te beantwoorden:

- ☐ Wat stond er in het vestigingskader?
- ☐ Wat hebben we opgehaald tijdens de participatiemomenten?
- ☐ Wat is er opgenomen in het ontwikkelkader?

Op de volgende pagina's zijn de uitwerkingen van de drie centrale vragen per ontwikkeldeel te zien. Op de afbeelding rechts zijn alle ontwikkeldelen weergegeven.

Legenda

- | | |
|-------------------|---------------|
| ① Fabriek | ④ Spoorpark |
| ② Hotel | ⑤ Wonen |
| ③ Industriestraat | ⑥ Buurtstraat |



Hotel

Vestigingskader:

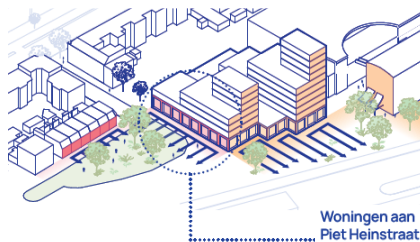
In het Vestigingskader is beschreven dat naast de transformatie van twee bestaande fabrieksgebouwen er ook ruimte wordt gemaakt voor een nieuw volume met daarin een hotel.

- Het hotel draagt bij aan de dynamiek en sociale veiligheid van het terrein en sluit aan op de marktvraag en de stedenbouwkundige visie.
- Het programma bestaat uit circa 100–120 hotelkamers, met aanvullende congres- en horecafuncties en een kantoorfunctie erboven.
- De maximale omvang bedraagt 14.500 m² BVO (exclusief parkeren); parkeeroplossing (ca. 150 plaatsen / 5.000 m² BVO) wordt nog onderzocht.
- Inpassing in de omgeving is essentieel: het hotel sluit aan op de stedelijke context, het Spoorpark, de Industriestraat en het naastgelegen woonensemble.
- De maximale footprint is ca. 45,5 x 36,4 meter, de maximale hoogte bedraagt 50 meter (13–15 lagen).
- Er is een theoretisch laadvermogen van 23.000 m², maar binnen het vestigingskader is een maximum van 14.500 m² BVO vastgesteld.

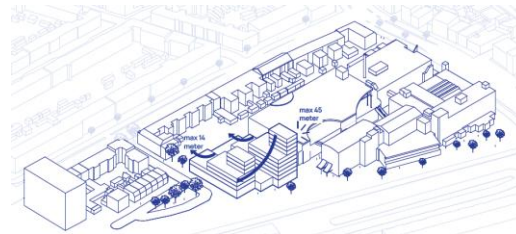
Participatieproces:

Tijdens het participatieproces is actief meegedacht over het hotel. Bewoners gaven aan het hotel liever niet te willen, maar dachten actief mee over de uitwerking vanuit het besef dat het onderdeel is van het vestigingskader.

- Zorgen over bouwmassa en bouwhoogte: massa te groot en past niet bij schaal van de buurt.
- Op basis van het nieuwe programma is er gerekend aan de bouwmassa wat resulteerde in 5 varianten. Op basis van deze varianten ontstond een voorkeur voor massastudie 5: deze variant geeft minder impact op de omgeving en behoudt beter het buurtkarakter.
- Zorgen over privacy en geluid: sterke wens om geen balkons, ramen of open verblijfsfuncties richting Peizerweg, Dorus Rijkersstraat en Piet Heinstraat te realiseren.
- Vrees voor overlast door verkeer en parkeren: zorgen over toename autobewegingen (gasten, taxi's, logistiek) en locatie van de parkeergarage.
- Behoeft aan aanvullende studies: o.a. wind-, licht- en geluidsstudies om effecten op leefkwaliteit inzichtelijk te maken.
- Wens voor buurtgerichte plintinvulling: voorstel om woningen of kleinschalige buurtfuncties op straatniveau toe te voegen.
- Wens voor natuurinclusief en duurzaam ontwerp.
- Wens voor een buffer die zorgt voor afscheiding tussen hotel en de buurt.



▲ Programmatie kameleon tussen fabriek en buurt: woningen



▲ Aftappen van de bouwmassa richting de buurt

Ontwikkeldkader:

De visie voor het hotel is in het ontwikkeldkader verder uitgewerkt. Hierbij is rekening gehouden met de aandachtspunten vanuit het participatieproces. Zo is er gedurende het proces gekozen voor een aanpassing in het hotelprogramma.

- Programmatische kameleon; het hotelprogramma zal bestaan uit diverse functies. Zowel in de bouwhoogte als de positie van functies zal gezocht worden naar aansluiting met de buurt.
- Materiaalkeuzes: één materiaal per volume, contrast tussen volumes en gebruik van accentkleuren.
- De bouwhoogte trapt af naar de buurt, het hoogteaccent ligt aan de spoorzijde. De hoogteaccenten zijn aan de buurtzijde 14 meter en aan de spoorzijde max. 45m.
- Functies: 120 – 140 hotelkamers in verschillende typen.
- De maximale omvang is teruggebracht naar circa 11.500 m² BVO.
- De nieuwbouw vormt een nieuwe tijdslaag voor Niemeyer. Alle nieuwe onderdelen bij elkaar vormen de nieuwe tijdslaag van Niemeyer.
- Het nieuwe hotel staat op het fabrieksterrein, en maakt onderdeel uit van het fabrieksensemble. De maatvoering sluit aan op de fabriek en omgeving.
- Er wordt ruimte geboden aan woningen die als buffer dienen richting de woonbuurt. Zo ontstaat een programmatie brug tussen de fabriek en de Piet Heinstraat. Dit is een grote aanpassing geweest, op basis van het Wvg is dit niet mogelijk. Vanwege de sterke wens vanuit de buurt is toch gekozen voor deze oplossing.

Woonensemble

Vestigingskader:

In het Vestigingskader is beschreven dat aan de Theodorus Niemeyerstraat een nieuw woonensemble komt op het voormalige parkeerterrein.

- Combinatie van laag- en hoogbouw met bouwhoogtes tot maximaal 50 meter.
- Gebouwen liggen minimaal 30 meter van het spoor (bouwrens in de gebouwenveloppe).
- Heldere stedenbouwkundige structuur die aansluit op bestaande stedelijk grid en de buurt.
- Divers woonprogramma met levendige plint, gericht op interactie met de omgeving en mogelijk buurtgerichte of commerciële functies.
- Sterke relatie met Spoorpark en Badhuisplein als uitgangspunt voor oriëntatie en verblijfskwaliteit.



▲ Ontwerpprincipes Woonensemble

Participatieproces:

Tijdens het participatieproces kwamen een aantal thema's veel naar voren: zoals zorgen over bouwhoogte, zorgen over verkeer en zorgen over veiligheid.

- Zorgen over bouwhoogte: past niet bij schaal van de buurt; angst voor schaduw, windhinder en verlies van privacy.
- Voor de toekomstige bewoners van het woonensemble worden geen parkeerplekken voorzien. Hen wordt ook geen mogelijkheid geboden een parkeervergunning aan te vragen voor het parkeren in de Badstratenbuurt.
- Desondanks zorgen over verkeer en parkeren: vrees voor toenemende parkeerdruk ondanks beperking op parkeervergunningen; behoefte aan duidelijk verkeers- en parkeerplan.
- Zorgen over (sociale) veiligheid in de openbare ruimte.
- Zorgen over de verkeersveiligheid binnen de bestaande situatie. Met name bij de
- Behoefte aan aanvullende studies : o.a. geluid, wind- en zonlichtstudies om impact inzichtelijk te maken.
- Voorkeur voor divers woonprogramma: mix van sociale huur, koop en seniorenwoningen.
- Pleit voor vergroening: meer bomen en groene gevels voor betere aansluiting op het buurtkarakter.
- Het aantal parkeerplekken wat er nu is moet behouden blijven.

Ontwikkelkader:

In het ontwikkelkader zijn de uitgangspunten van het Woonensemble beschreven.

Met de nieuwbouw op het voormalige parkeerterrein brengen we de levendigheid die deze plek ooit kenmerkte. We verbinden het terrein weer met de omliggende wijk en zorgen voor een mooie overgang naar het spoorpark.

- 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.
- De ligging dichtbij centrum en station en de behoeftes van de doelgroepen sluiten aan bij de trend van autovrij wonen.
- Door het participatieproces is gekozen om het lagere gebouw te draaien zodat deze aftrapt naar de buurt. Dit is naar aanleiding van de dialoogsessie wonen besloten.
- Het gebouw wordt duurzaam ingericht met energiezuinige installaties en flexibele indelingen, zodat appartementen in de toekomst eenvoudig aangepast en/of samengevoegd kunnen worden.
- Het woonconcept: klein huis, groot wonen Dit concept draait om betaalbare, compacte meerkamerappartementen met een bandbreedte in oppervlakte van <50 m2 tot 100m2 GO. Dankzij functioneel ontwerp en slimme inrichting blijft het comfort behouden.
- De woningen zijn in eerste instantie bedoeld voor jongvolwassenen en young professionals in Groningen. Als resultaat van de participatie onderzoeken we daarnaast een verbreding in de doelgroepen, die ook het woonconcept 'klein huis, groot wonen' omarmen
- De nieuwbouw aan de Theodorus Niemeyerstraat maakt de Badstratenbuurt af en versterkt daar de stedelijke verbondenheid en de levendigheid. We repareren een stuk stad en maken de Badstratenbuurt af.
- Het assortiment aan te gebruiken materialen is gebaseerd op de directe omgeving en op het combineren van verschillende sferen.

Fabriek

Vestigingskader:

De voormalige Niemeyerfabriek wordt getransformeerd tot een open en dynamisch stedelijk ensemble waar bedrijvigheid, ontmoeting en innovatie samenkomen.

- De fabriek ontwikkelt zich tot een campus voor digitale en maatschappelijke vernieuwing en wordt 7 dagen per week beleefbaar.
- De programmering bestaat uit een mix van broedplaatsfuncties, publieksfuncties en kleinschalige bedrijvigheid, ingedeeld in vier 'labs' (Co-Lab, Meetup & Learn Lab, Tech Lab en Creator Lab).
- Een heldere publieke routing – het 'rondje Niemeyer' – verbindt de gebouwen en functies met elkaar.
- Negen ruimtelijke ingrepen, zoals een verbindingsbrug, een openbaar daklandschap en een nieuwe entree aan het park, zorgen voor toegankelijkheid, herkenbaarheid en verblijfskwaliteit.
- Toelating van huurders verloopt via een stroomschema, met nadruk op digitale transformatie, samenwerking en communityvorming.
- Beheer en exploitatie worden geborgd via Campus Groningen Management, waarbij huurders ook inhoudelijk bijdragen aan de ontwikkeling van de plek.



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

Participatieproces:

Tijdens het participatieproces is breed meegedacht over de nadere invulling en toekomst van de fabriek.

- Veel nieuwsgierigheid naar de programmering in de fabriek, wel de wens voor helderheid over functies, gebruikers en openingstijden.
- Enthousiasme over de vergroening en het openstellen van het terrein zodat het een functie krijgt.
- Zorgen over mogelijke overlast door horeca of grote evenementen, met name in de avonduren.
- Zorgen vanuit omliggende buurten over toename reuring en drukte door het openstellen van het fabrieksterrein.
- Behoeftte aan buurtgerichte invulling, zoals een ontmoetingsplek, buurthuisfunctie, openbare toiletten of een stadswerkplaats.
- Behoeftte aan transparantie en betrokkenheid bij invulling van de fabriek.



▲ Schetsontwerp fabrieksenemble

Ontwikkeldkader:

In het ontwikkeldkader wordt het fabrieksenemble omschreven als open en maximaal beleefbaar. Een plek om te werken en te ontmoeten. Het fabrieksenemble wordt gezien als eigen entiteit in de omgeving. Het ensemble bestaat uit zowel de bestaande fabrieksgebouwen als de nieuwbouw op het terrein.

- Niemeyer is er voor de stad. Het wordt een bestemming voor de stad, een verlengstuk van de publieke ruimte, met verblijfsplekken en een rijk aanbod voor bezoekers en gebruikers in de plinten.
- Hergebruik is een hoofddoelstelling. We versterken het industriële karakter door het opnieuw gebruiken van stelconplaten, het zagen in asfalt of het ontwerpen van een terrasruimte met bestaande betonklinkers.
- Een zichtbaar en beleefbaar (digitaal) programma, met o.a. horeca, sport, food & retail. Met programmaonderdelen die op de juiste momenten en plekken rust, reuring en ruis bevatten.
- Het programma wordt zo samengesteld dat de fabriek en het gebruik elkaar versterken en samen symbool staan voor het concept 'Niemeyer opent'.
- De geplande functies op Niemeyer sluiten goed aan bij de bredere ambities van de stad Groningen. Niemeyer versterkt de vrijetijdseconomie omdat het uitnodigt tot verblijf, ontmoeting en beleving voor inwoners én bezoekers.
- Met de broedplaats willen we borgen dat er ruimte is voor start-ups, samenwerkingen en onderwijs. Zodra een start-up een scale-up wordt groeit het door naar de vierkante meters die zijn gereserveerd voor de 'volwassen' bedrijven.

Buurtstraat

Vestigingskader:

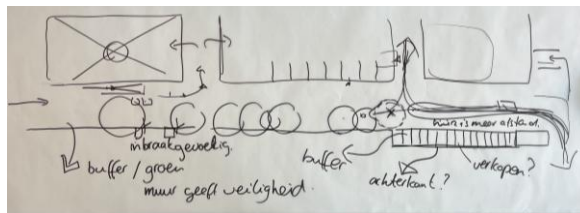
De Buurtstraat is één van de drie hoofdstructuren van het terrein, naast de Industriestraat en het Spoorpark.

- Verbindingsstraat met de bestaande woonbuurt aan de noordzijde.
- Kleinschalig en informeel straatprofiel, aansluitend op het bestaande stedelijk weefsel.
- Autoluw ingericht, met beperkt langsparkeren en nadruk op verblijfskwaliteit en ontmoeting.
- Behoud van bestaande bomen en toevoeging van groen en bloemrijk grasland.
- Gebruik van hergebruikte materialen (zoals stelconplaten) om het industriële karakter zichtbaar te houden.

Participatieproces:

Tijdens het participatieproces hebben bewoners helder aangegeven wat zij belangrijk vinden.

- Behouden van bestaande afscheiding (muur, schuren, groenstrook) richting Peizerweg; wens voor een veilige, groene buffer.
- Zorgen over vrachtverkeer door de Buurtstraat; verzoek om venstertijden voor laden/lossen i.v.m. geluid en veiligheid.
- Geen doorgaande (fiets)route door de Buurtstraat; bewoners vrezen verlies aan rust en veiligheid.
- Wens voor behoud en onderhoud van groen
- Wens voor maatwerk wat betreft bestaande garageboxen en realiseren van achterom.



▲ Schets dialoogsessie Buurtstraat (maart, 2025)

Ontwikkeldkader:

- De Buurtstraat is een informele groene straat met voornamelijk fietsverkeer en een logistieke functie voor de verschillende gebouwen op het terrein.
- Aan de westkant een actief stukje straat direct grenzend aan de Dorus Rijkstraat met de entree tot een hotel en ruimte voor logistiek, kiss 'n ride en laden/lossen.
- In het midden een rustig stukje straat waar kleine werkruimtes direct toegang hebben tot de Buurtstraat. De aangrenzende plinten hebben een brede stoep en overgangzone. Hier is ruimte om een bankje of plantenpot buiten te zetten.
- Aan de oostzijde grenst de Buurtstraat aan de Paterswoldseweg. Hier komt een entree tot een fietsenkelder en de toegang tot een binnenstraat die de Buurtstraat intern verbindt met de Industriestraat.

Belangrijke wensen die meegenomen worden tijdens het verdere ontwerp zijn:

- Behoud groene buffer met bestaande bomen, erfafscheiding, zon en schaduw.
- Geen doorgaande route.
- Verbinding met de Paterswoldseweg niet uitnodigend vormgeven.
- Zo min mogelijk overlast van logistiek.

Industriestraat

Vestigingskader:

De Industriestraat is één van de drie hoofdstructuren van het terrein, naast de Buurtstraat en het Spoorpark. De Industriestraat is geen apart onderdeel geweest van het participatieproces vanwege de interne ligging op het fabrieksterrein.

Participatieproces:

- Enthousiasme over de vergroening en het openstellen van het terrein zodat het een functie krijgt.

Ontwikkeldkader:

- De Industriestraat is geen onderdeel van de hoofdverkeersruimtes in de buurt. Het wordt een interne straat met pleinen en een uitnodigende verblijfsruimte voor de voetganger.
- De industriestraat vormt het hart van het terrein, dit was vroeger zo en zal straks weer zo zijn.



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

Openbare ruimte

Spoorpark

Vestigingskader:

Het Spoorpark is één van de drie hoofdstructuren van het terrein, naast de Buurstraat en de Industriestraat.

- Het Spoorpark ligt langs het spoor aan de zuidzijde van het Niemeyerterrein.
- Het Spoorpark wordt een groene, openbare verblijfsruimte voor voetgangers en fietsers, langs het spoor.
- Het park vormt een doorgaande fiets- en wandelverbinding tussen station en Suikerzijde.
- De verbinding bestaat uit een reeks driehoekige parkscheggen, met een biodivers beplantingsconcept.
- Het groen in het Spoorpark biedt ruimte voor ontmoeting en verblijf, in samenhang met aangrenzende gebouwen.
- Het Spoorpark versterkt de groenstructuur en ecologische verbindingen binnen en buiten het terrein.

Participatieproces:

Tijdens het proces stond met name de komst van een doorgaande verbinding centraal. Mensen gaven aan niet te begrijpen waarom de verbinding nodig is en wilden graag weten waarom deze locatie gekozen is.

- Weerstand tegen doorgaande fietsroute: vrees voor hoge snelheid, drukte en verlies van rust en beschutting in de wijk.
- Zorgen over sociale veiligheid en overlast (geluid, privacy) bij openstelling van het gebied
- Wens voor behoud van bestaande groenstructuren.
- Waardering voor vergroening: mits deze bijdraagt aan beschutting, biodiversiteit en een veilige leefomgeving.
- Aandacht voor oversteek bij Peizerweg: deze wordt in de huidige situatie als gevaarlijk ervaren
- Wens voor een (groene) afscheiding tussen de fietsverbinding en de bestaande omgeving.

Ontwikkeldkader:

Het Spoorpark is de ruggengraat van de ontwikkeling. Alle aangrenzende buurten zijn met groene routes verbonden met de parkruimte. De route moet een nieuwe verbinding tussen station en Suikerzijde vormen. Dit is nodig omdat hier 5.000 woningen bijgebouwd worden. Dit verhoogt de druk op bestaande fietsverbindingen. Ook de ontwikkelingen op het Niemeyer-terrein zorgen voor een grotere druk.

- Een continue groenidentiteit met bomen, beplanting en een groene parkloper
- Herkenbare driehoekige zaagtandruimtes met ruimte voor (buurt)programma in het groen
- Een recht 'doorfietspad' met daarnaast een (los) slingerend parkpad
- Verbindende pleinen waar mensen samenkomen en ontmoeten
- Een natuurlijke en geleidelijke overgang tussen gebouw en park
- Sterke relatie tussen gebouw- en parkprogramma,
- Adressen en voorkanten aan het Spoorpark.



Verbeelding Spoorpark, beeld door Absent Matter, ontwerp door Studioninedots en Felixx ▲

Openbare ruimte

Piet Heinstraat / Dorus Rijkersstraat

Vestigingskader:

De Piet Heinstraat en Dorus Rijkersstraat vormen samen een belangrijke aansluiting op het Niemeyerterrein.

- Belangrijke ontsluitingsroute voor verkeer en toegang tot het Niemeyerterrein.
- Voorkeursroute voor logistiek verkeer via Dorus Rijkersstraat i.v.m. verkeersveiligheid.
- Inrichting sluit aan op de kleinschalige woonbuurt, met aandacht voor overgangen tussen privé en openbaar.
- Behoeft aan doordachte parkeeroplossing, om druk op omliggende straten te beperken.
- Ambitie voor een groene, veilige en hoogwaardige openbare ruimte, in samenhang met Spoorpark.



▲ Schets dialoogsessie (maart, 2025)

Participatieproces:

Tijdens het participatieproces zijn de bewoners van de Piet Heinstraat / Dorus Rijkersstraat nadrukkelijk betrokken.

- Behoud van beslotenheid en geborgenheid is cruciaal; vrees voor aantasting van het karakter van de buurt.
- Geen doorgaande route tussen Spoorpark en woonstraten; ontmoedig wandel- en fietsverkeer.
- Wens om bestaand groen te behouden, met name langs het spoor, als buffer tegen geluid en inkijk.
- Behoud van de bestaande speel- en verblijfsplek als buurtplek en behoefte aan meer kwalitatief groen richting voortuinen.
- Zorgen over toename van verkeersdruk en parkeeroverlast.
- Aandacht voor de kruising Peizerweg ter hoogte van de Dorus Rijkersstraat in verband met de verkeersveiligheid.



▲ Schetsontwerp in het ontwikkelkader

Ontwikkeldkader:

In het ontwikkeldkader worden de uitgangspunten voor het verdere ontwerp van de openbare ruimte beschreven.

- De parkeerplaatsen aan de Piet Heinstraat/Dorus Rijkersstraat en aan de Theodorus Niemeyerstraat blijven, maar worden opnieuw ingedeeld.
- De Piet Heinstraat zal een prettige, beschutte en besloten buurtplek blijven voor de huidige bewoners.
- De verkeersdruk in de Dorus Rijkersstraat neemt door de ontwikkeling van het Niemeyerterrein toe, maar blijft binnen acceptabele grenzen voor een woonstraat.
- Vrachtwagens en pakketdiensten rijden via de Dorus Rijkersstraat het terrein op en een tussenstraatje in.
- In het ontwikkeldkader staan drie varianten, deze worden met bewoners verder uitgewerkt tot één variant.

Openbare ruimte

Badstratenbuurt

Vestigingskader:

De Badstratenbuurt ligt direct tegenover het Niemeyerterrein, aan de oostkant.

- Badhuisplein wordt versterkt als groen en autovrij buurtpark.
- Actieve relatie tussen de Badstratenbuurt en het woonensemble via het plein.
- Plint woonensemble krijgt buurtgerichte functies en levendige inrichting.
- Verbindingen zijn groen, veilig en gericht op langzaam verkeer, met oog voor sociale veiligheid.

Participatieproces:

Tijdens het participatieproces hebben bewoners helder aangegeven wat zij belangrijk vinden.

- Zorg over toename parkeerdruk, verkeers(on)veiligheid en sociale veiligheid
- Wens voor levendige plint met buurtfuncties aan het Badhuisplein (geen blinde gevels).
- Behoeftte aan meer groen en verblijfskwaliteit op het plein en tussen straat en gebouw.
- Zorgen over parkeerdruk rondom het woonensemble ondanks het vergunningsbeleid in zone A.

Ontwikkeldkader:

Aan de noordzijde heeft het woonensemble een adres aan het parkje aan de Theodorus Niemeyerstraat. Met het nieuwe bouwvolume worden nieuwe adressen en voorkanten gerealiseerd aan deze centrale openbare ruimte van de Badstratenbuurt.

- Aan de zuidzijde grenst het woonensemble aan het spoorpark. Hier wordt de gebouwplint met woonprogramma door middel van een zachte en subtiële overgang naar het spoorpark groen ingepast
- De openbare ruimte die nu ten zuiden van het plot ligt wordt geïntegreerd in het Spoorpark. Zo borgen we de sociale veiligheid in het gebied en voegen we verblijfskwaliteit toe.
- De parkeerplekken aan de oostzijde van de Theodorus Niemeyerstraat (momenteel bereikbaar via de Marwixkade) worden opgenomen in de verkeersstructuur van de gehele Theodorus Niemeyerstraat.
- Door het verdwijnen van het voormalige parkeerterrein van de Niemeyerfabriek, wordt naar verwachting de toekomstige verkeersdruk op de Theodorus Niemeyerstraat lager.
- We maken gedeelde ruimtes waar de wijk en het Spoorpark samenkomen – een kruispunt van wonen, ontmoeten en beleven.
- Onderzoek naar verkeersveiligheid voor het stuk voor de Plus langs en de fietstunnel op de Paterswoldseweg.



▲ Schetsontwerp openbare ruimte Badstratenbuurt door Felixx

Verkeer & mobiliteit

Vestigingskader:

De verschillende ontwikkeldelen hebben invloed op de verkeersbewegingen op en rondom Niemeyer.

- Het terrein wordt primair ingericht als voetgangersgebied met ruimte voor langzaam verkeer; auto's zijn ondergeschikt.
- Fiets- en wandelroutes verbinden het terrein met het Station, de Suikerzijde en omliggende buurten.
- Dorus Rijkersstraat is voorkeursontsluiting voor autoverkeer en logistiek, vanwege verkeersveiligheid en beperkt ruimtebeslag
- Parkeren langs de Buurtstraat en inpandig bij hotel en onderzoek voor inpandig bij woonensemble.
- STOMP-principe is leidend (Stappen – Trappen – Openbaar vervoer – Moility as a service – Particuliere auto).
- Niemeyer ligt in parkeerzone A.

Participatieproces:

Het thema Verkeer is veelvuldig teruggekomen in het participatieproces.

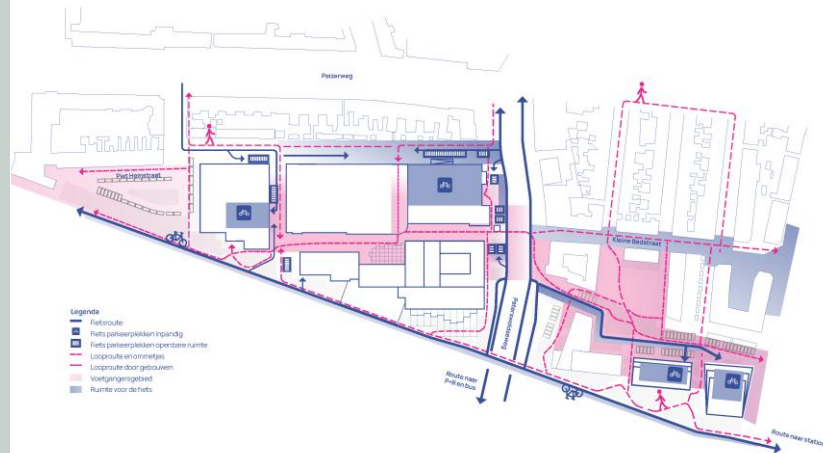
- Zorgen over toename verkeersdruk en geluidsoverlast, vooral door logistiek verkeer (vrachtwagens, taxi's) rondom fabriek en hotel.
- Wens voor venstertijden voor laden en lossen om overlast in vroege ochtend en schoolspits te voorkomen.
- Bezwaren tegen doorgaande fiets- en wandelroutes door woonstraten.
- Behoeftte aan duidelijke informatie over verkeersstromen, routing en parkeercapaciteit.
- Wens om doorgaand verkeer van en naar het fabrieksterrein te ontmoedigen via inrichting en routing van de openbare ruimte.

Ontwikkelkader:

We zetten in op het realiseren van een gebied waarin voetgangers en fietsers voorrang hebben en waarbij logistiek, autoverkeer en parkeren voor fietsers op een vanzelfsprekende manier zijn georganiseerd.

- Het verbeteren en verbinden van bestaande routes én het toevoegen van nieuwe routes aan het stedelijk netwerk.
- Extra aandacht besteden we aan verkeersveiligheid. Voetgangers en fietsers krijgen ruim baan via brede en waar nodig, gescheiden paden in het park.
- Voor brandweer en andere nood- en hulpdiensten zijn beide terreinen goed bereikbaar. Op het Niemeyer terrein is voldoende ruimte voor obstakelvrije aanvalsroutes tussen en rond de gebouwen.
- Parkeren in een gebouwde voorziening binnen het hotelvolume.
- Het Niemeyerterrein is autovrij en parkeren op maaiveld is niet toegestaan. Er zijn uitzonderingen voor mindervaliden en kiss-and-ride.
- Realiseren van een gebied waarin voetgangers en fietsers voorrang hebben en waarbij logistiek, autoverkeer en parkeren op een vanzelfsprekende manier zijn georganiseerd.

Routes en bereikbaarheid



▲ Mobiliteitsraamwerk: Fiets, voetganger en parkeren.

Vervolg na het ontwikkelkader

Na het opleveren van het Ontwikkelkader worden de verschillende ontwikkeldelen verder ontworpen. Zie de indicatieve planning. Deze geeft weer hoe de ontwerpprocessen verder zullen verlopen. Tijdens het ontwerpproces worden keuzes gemaakt over:

- Concrete programmering
- Uitwerking van de bouwmassa's
- Onderzoeken naar wind, zon, geluid
- Materiaalbeslissingen en duurzaamheid

Procedures en vergunningen

Het ontwikkelkader wordt vastgesteld door de gemeente. Als de gemeenteraad akkoord is met de visie zoals deze beschreven is, kan er worden gestart met de ruimtelijke procedures. Op het besluit van de gemeenteraad is geen formeel bezwaar mogelijk. Het besluit betekent niet dat er begonnen mag worden met de bouw. Dit kan pas na het doorlopen van de ruimtelijke procedures.

De vergunningsfase is de fase waarin beroep en bezwaar mogelijk is op de aanvraag van een omgevingsvergunning. Na het aanvragen en beoordelen van de aanvraag, wordt de vergunning 6 weken ter inzage gelegd voor deze formele bezwaarprocedure.

Er bestaan twee soorten Omgevingsvergunningen: De binnenplanse omgevingsvergunning (OPA) en buitenplanse omgevingsvergunning (BOPA). De OPA past binnen de huidige bestemming. De BOPA niet. De verschillende ontwikkeldelen worden apart ontworpen en de vergunning wordt apart aangevraagd. In de planning hiernaast is per ontwikkeldeel aangegeven hoe de ontwerp en vergunningsfase verder doorlopen zal worden.

Naast de vergunningen wordt ook een Omgevingsprogramma opgesteld. De gemeente werkt in een Omgevingsprogramma beleid uit over zowel het ontwikkelen, gebruiken als het beschermen van de fysieke leefomgeving.

In een omgevingsprogramma formuleert het college van burgemeester en wethouders concrete maatregelen die leiden tot de gewenste kwaliteit van de fysieke leefomgeving de vergunningen toch verleend moeten worden. Het omgevingsprogramma wordt ter inzage gelegd, tijdens deze termijn kunnen er zienswijzen worden ingediend.

Participatie na het ontwikkelkader

In de participatiestrategie zijn drie fasen omschreven.

Fase 1 is met het opleveren van het Ontwikkelkader afgerond.

Na het ontwikkelkader start fase 2.

In deze fase staat het versterken van eigenaarschap bij de buurt en toekomstig gebruikers centraal. Belangrijk vertrekpunt van onze strategie is dat we niet alleen willen ophalen, maar ook brengen. We gaan verder met gebruikmaken van de tijdelijkheid voor evenementen en plannen (participatie)bijeenkomsten.

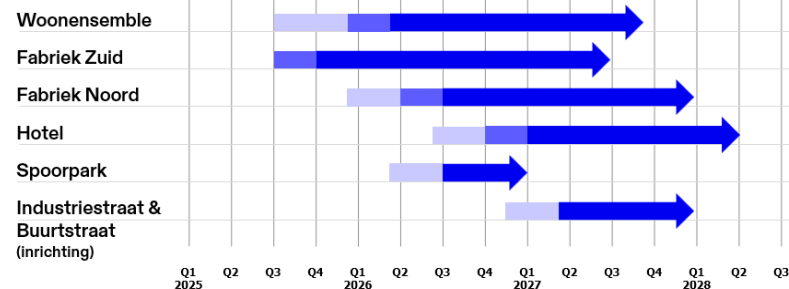
We koppelen dit aan de specifieke onderdelen en (B)OPA's.

Tijdens het verdere ontwerpproces wordt de buurt meegenomen in de planvorming. We laten zien wat we ontworpen hebben en vragen hier mening of advies.

De kaders, mate van invloed en intensiteit van de participatie zal verschillen per onderdeel. Dit proces wordt verder omschreven in het participatieplan voor fase 2. Het tijdsplan voor het ontwerp is per onderdeel in de indicatieve planning te lezen. Dit is een vervolg op het participatieplan die in januari 2025 verscheen.

Indicatieve planning

Ontwikkelkader



* de planning is onder voorbehoud
hier kunnen geen rechten aan ontleend worden