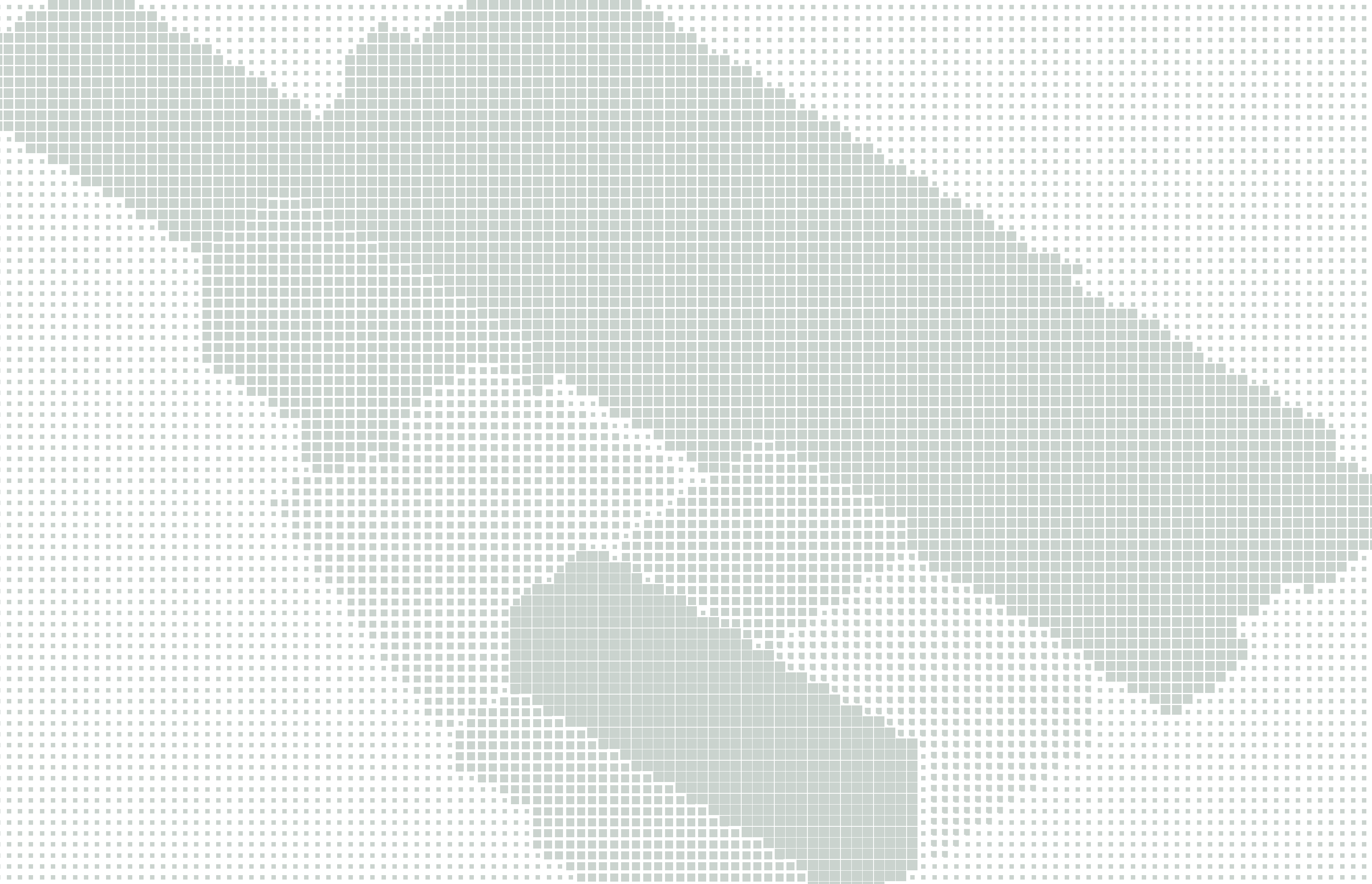




■ DEEL A

Ontwikkelkader Niemeyer

NIEMEYER



Niemeyer gaat open

40.000 m² stadsterrein, ooit de plek
van een internationale tabaksfabriek,
opent zich voor nieuwe ambities,
innovaties en ontmoetingen.

Colofon

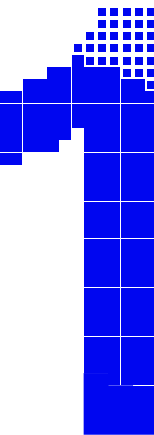
Dit document is een co-productie van MWPO, Campus Groningen, gemeente Groningen, Studioninedots en Felixx.

Tekstredactie: Eelco Anneveldt Concept & Copy
Ontwerp: G2K Brand Design Agency
Druk: BOOXS creative print producers

Juli 2025

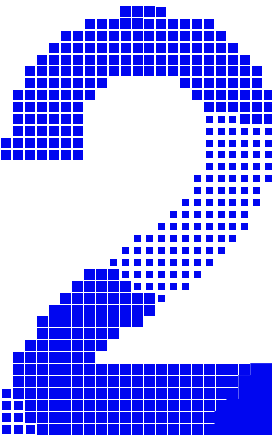
Inhoudsopgave

Inleiding	9
Managementsamenvatting	10
Leeswijzer en	
Onderliggende documenten	16
Over Niemeyer	18



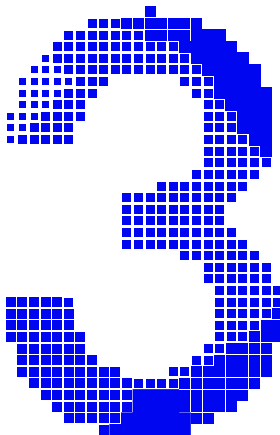
Geschiedenis
leeft verder

30

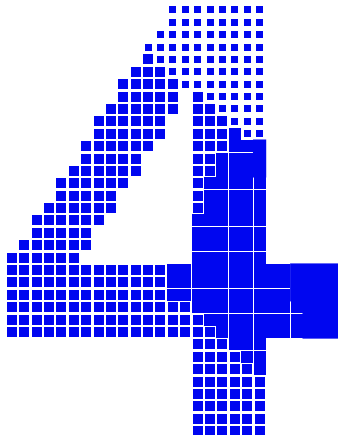


Plek voor vernieuwing
en verbinding

56



Ruimte voor
veelzijdigheid



Niemeyer in 6
doelstellingen

70

98

A Verankering in de stad	102
B Bebouwing	108
C Landschap en openbare ruimte	140
D Mobiliteit	148
E Programma	152
F Borging	154

Inleiding

Het Niemeyer terrein – Toen en nu

200 jaar geleden opende hier de Niemeyer tabaksfabriek, een internationale onderneming en een technologische voorloper. De gemeente Groningen ziet hier een gemengde campus ontstaan. Met ruimte voor economische en maatschappelijke functies en met bijzondere aandacht voor werkgelegenheid, erfgoed en cultuur.

Het nieuwe Niemeyer

Onze ambities vertalen zich naar een dynamische omgeving die gaat bijdragen aan de groei en ontwikkeling van Groningen. Een historische plek met iconische bebouwing transformeert tot een bruisende community en een inspirerend stadsterrein. Waar bedrijvigheid, cultuur en beleving versmelten. Hier leren, creëren, werken en ondernemen we straks samen.

Het nieuwe Niemeyer wordt een plek midden in onze stad die de wensen van deze tijd waarmaakt en die werk, sport en ontspanning naadloos in elkaar laat overgaan. Deze plek nodigt uit om te verblijven en biedt alle ruimte voor nieuwe ideeën, inspiratie, samenwerkingen en verrassende momenten.

Wij zien een thuishaven voor digitale vernieuwers, voor kleine en grote ondernemers en organisaties, die technologische oplossingen ontwikkelen die de samenleving vooruitbrengen.

Een historische basis voor een community die de toekomst vorm gaat geven



IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN,
BEELD DOOR ABSENT MATTER,
ONTWERP DOOR STUDIOINEDOTS
EN FELIXX

Managementsamenvatting

Het ontwikkelkader bundelt meerdere gemeentelijke ambities met die van het bedrijfsleven, onderwijs en de makers van de toekomst. Het terrein is deels eigendom van de gemeente en voor het overgrote deel van MWPO. Maar het is vooral bedoeld om te delen; met elkaar, met bezoekers, gebruikers, partners, bewoners, de buurt, de stad en de regio. Op Niemeyer is samenwerken de standaard, gedeelde kennis de norm en groei een kwestie van tijd. Niemeyer is daarmee een toekomstgerichte plek. Eén die niet alleen de economische dynamiek vergroot, maar ook een impuls geeft aan leefkwaliteit, sociale samenhang en trots onder inwoners.

Thuishaven

Niemeyer wordt een thuishaven voor digitale vernieuwers, voor kleine en grote ondernemers en organisaties die digitale technologische oplossingen ontwikkelen die de samenleving vooruitbrengen. Hun thuishaven wordt omlijst door (food) retail, een hotel en woningen (met name aan de overkant van Niemeyer, de Theodorus Niemeyerstraat) die kansen bieden aan groepen die nu veel moeite hebben om de woningmarkt te betreden. Na de transformatie ontstaat een groener, opener, levendiger, toekomstbestendig

nieuw stuk stad dat Groningen verbindt, zowel letterlijk als figuurlijk.

Betrokken partners

Ontwikkelaar MWPO, samenwerkingspartner Campus Groningen en de gemeente Groningen blijven ook na de transformatie actief betrokken en zullen, samen met andere partijen, de gewenste ontwikkelingen gaan aanjagen. Het doel is om een ecosysteem van mensen, netwerken, initiatieven en ondersteunende faciliteiten tot stand te brengen.

Bij de verhuur krijgen starters voorrang en voordeel. Grote bedrijven zijn welkom tot een grens in m² en potentiële huurders zullen worden getoetst aan de gezamenlijke ambities. Een deel van de fabriek zal worden ingericht als gedeelde ruimtes. De functies, doelen en ambities liggen vast. Er zal geen sprake zijn van speculatie en de op dit moment enig bespreekbare vorm van extern investeren bestaat uit aandelen voor de community van gebruikers.

Een gedeelde visie

De visie op wat Niemeyer moet worden is mede gevormd door gesprekken en verkenningen met de partijen die er straks mede de toekomst vorm gaan geven en gebruik van gaan maken, zoals onderwijsinstellingen, bedrijven en omwonenden. Specialisten met liefde en respect voor de bouwkundige historie hebben met veel zorg plannen opgesteld om het terrein zijn geheel eigen identiteit (terug) te geven.

Vernieuwen met respect voor het verleden

Het terrein is een staalkaart van bouwstijlen en -methoden door de decennia heen. Wat karakter heeft wordt hersteld en met terughoudendheid aangepast aan de wensen van deze tijd. Wat weinig tot niets toevoegt, maakt

plaats voor elementen die wel bijdragen aan de functies en ambities van Niemeyer.

We kijken daarbij verder dan alleen de stenen. Groen gaat bijvoorbeeld een prominente rol spelen in en rond Niemeyer. De basisregel is: groen waar dat kan. Plekken die geen verharding nodig hebben, worden vergroend.

Verbinding met de stad

De Niemeyer fabriek is een opvallende verschijning die ooit aan de rand van de stad stond, maar er nu een onvervreemdbaar onderdeel van is. Wij voelen daarom de verplichting om zowel in letterlijke als figuurlijke zin de verbinding met de stad te optimaliseren. Dat doen we door in vorm en uiterlijk de aansluiting te zoeken met de omgeving.

Waar het complex nu nog een blokkade is tussen delen van Groningen, wordt het straks een doorwaadbaar terrein. Voetgangers kunnen zich er vrij door en doorheen bewegen, fietsers kunnen het doorkruisen. Voor auto's is geen ruimte, met uitzonderingen van toeleveranciers en bijvoorbeeld pakketdiensten, die strikte routes moeten volgen.

Maar de belangrijkste vorm van verbinding klinkt door in ons motto: Niemeyer Opent! Nu scheidt een hek het terrein van de stad eromheen. Straks gaat Niemeyer open voor iedereen die wil wandelen, eten, drinken, ontspannen, werken, ontmoeten, zich wil laten verrassen of zich wil onderdompelen in cultuur. Stuk voor stuk bouwstenen van een sterke (vrijetijs)economie.

Op naar de toekomst

Niemeyer vervult straks een aantal behoeften die nu onbeantwoord blijven. De basisambities voor Niemeyer veranderen niet, maar behoeften doen dat wel. Digitale technologie is bij uitstek een dynamisch fenomeen. Nieuwe gebruikers geven Niemeyer continu nieuw elan. Zo zal de mogelijke komst van het expertisecentrum van de AI Fabriek bijvoorbeeld een mooie aanjager zijn voor de doorontwikkeling. Het nieuwe Niemeyer is veelzijdig en multi-inzetbaar. Het heeft de ruimte, de flexibiliteit en de mentaliteit om nieuwe functies mogelijk te maken, mee te veranderen met de tijd en de koers van onze samenleving te volgen.

Net zoals deze groeibriljant dat deed van 1850 tot 2024. ■



IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN,
BEELD DOOR ABSENT MATTER,
ONTWERP DOOR STUDIOINEDOTS
EN FELIXX

Open voor elkaar.
Waar het innovatieve industriële
verleden de plek is waar een
nieuwe groep zich vormt tot
een hechte community.

Leeswijzer en onderliggende documenten

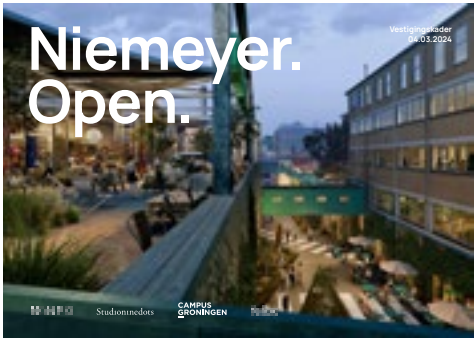
Dit Ontwikkelkader, de opvolger van het Vestigingskader (2024), vormt het hoofddocument voor de toekomstige ontwikkeling van Niemeyer: als overzichtelijk en samenhangend document waarin de kern van alle onderliggende stukken is samengebracht.

Aan dit document ligt een omvangrijke voorbereiding ten grondslag. Een uitgebreid participatietraject met omwonenden is doorlopen, vanaf najaar 2024 tot en met voorjaar 2025. Daarnaast zijn verschillende partijen betrokken bij een specifiek deel van het project - dat kan een fysiek onderdeel zijn, zoals het ontwerp van de fabriek of renovatie, of een overkoepelend thema zoals duurzaamheid of mobiliteit. Gezamenlijk beslaan deze documenten enkele honderden pagina's.

Die inhoudelijke verdieping is waardevol en beschikbaar, maar vraagt meer tijd dan we van u willen vragen. Daarom hebben we dit document samengesteld, met daarin de belangrijkste informatie uit alle onderliggende documenten. Het document is begonnen met een korte managementsamenvatting om het geheugen op te frissen en de hoofdpunten in één oogopslag inzichtelijk te maken.

Wilt u meer weten over een specifiek onderwerp? In de verschillende hoofdstukken verwijzen we u naar de onderliggende documenten.

Hieronder ziet u een overzicht van alle onderliggende documenten. Scan of klik op de QR-code om naar de pagina met alle downloads te gaan.



VESTIGINGSKADER
MAART 2024



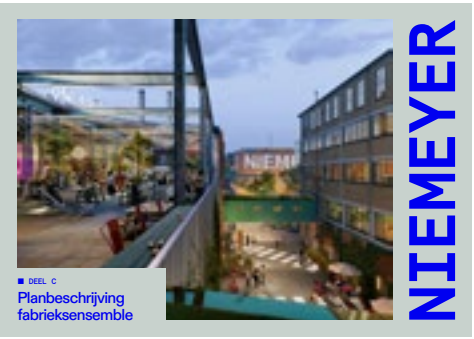
BOUWHISTORISCHE VERKENNING
APRIL 2024



RESTAURATIEVISIE
APRIL 2025



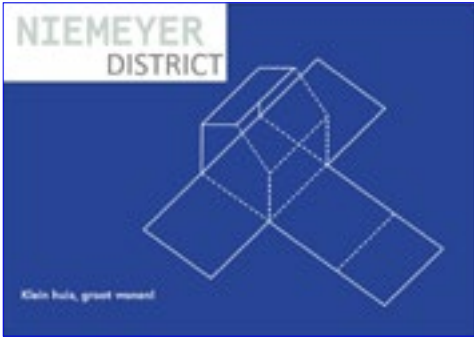
DEEL B: PLANBESCHRIJVING
OPENBARE RUIMTE
JULI 2025



DEEL C: PLANBESCHRIJVING
FABRIEKSENSEMBLE
JULI 2025



DEEL D: PLANBESCHRIJVING
WOONENSEMBLE
JULI 2025



WOONVISIE THEODORUS
NIEMEYERSTRAAT
JULI 2025



NIEMEYER PARTICIPATIEVERSLAG
ONTWIKKELKADER
JULI 2025

Over Niemeyer



Een bijzondere plek middenin de stad.
Het fabrieksterrein dat al 200 jaar
onderdeel is van de collectieve
geschiedenis van Groningen, opent
eindelijk de poorten. Voor iedereen.

Niemeyer opent

IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN,
BEELD DOOR ABSENT MATTER
ONTWERP DOOR STUDIOINEDÓTS
EN FELIXX

Voel je welkom
Niemeyer is open

Een lang verborgen stuk stad van 40.000 m² ontsluit zich voor iedereen met een open blik en een positieve kijk op de toekomst. Niemeyer gaat open voor ontmoetingen, evenementen en inspiratie en nodigt iedereen uit om het industriële erfgoed te verkennen, om te sporten of om nieuwe horeca en cultuur te ontdekken. Het wordt een plek om je, op loopafstand van centrum en station, te verwonderen. Over de iconische fabriek, die al 200 jaar deel is van de stad. Over de collectieve energie waarmee kennis en dromen zich laten delen. Over de fijne mix van werken en ontmoeten. Over de balans tussen je rust vinden en je uitleven. Over hoe een plek zichzelf opnieuw uitvindt.

Voedingsbodem voor vernieuwing

Dit wordt de voedingsbodem voor vernieuwing voor Groningse ondernemers. Hier geven bedrijven, maatschappelijke organisaties en stadgenoten straks vorm aan de wereld van morgen. Niemeyer is de nieuwe thuishaven voor digitale vernieuwers. Het is het antwoord op de (economische) urgentie en de vraag naar een plek waar zij samen kunnen komen. Een springplank naar de toekomst, omgeven door prachtig stadsgroen en de symbolen van de economie van het verleden: de historische fabriekspannen. Op deze plek werken nieuwe bedrijven, samen met bewoners en bezoekers, aan ideeën en oplossingen die de samenleving vooruit brengen.

Verborgen maar bepalend: de locatie

De Niemeyer fabriek ligt op een verborgen maar centrale plek binnen de stad. De bijzondere positie in aan de zuidwestkant van het centrum van Groningen biedt kansen voor een schakelrol. Op de stadschaal zijn vier thema's geïnventariseerd en ambities benoemd die haar rol en betekenis verder duiden.

Die thema's zijn:

- De Bruisende stad
- De Historische stad
- De Verbonden stad
- De Groene stad



NIEMEYER ALS
SCHAKELSTUK

De bruisende stad
De herontwikkeling draagt bij aan de stedelijke economie. Collectieve verblijfs- en werkplekken nodigen uit om te ontmoeten, kennis uit te wisselen en de sociale betrokkenheid te versterken.

Belangrijke kenmerken zijn:

- Hotspot voor (digitale) ondernemers
- Nabijheid van het stadscentrum
- Betrokken bij de buurt en bureu
- Sterke verbinding met het hoofdstation



SOCIAAL RAAMWERK: BRUISENDE STAD



MOBILITEITS RAAMWERK: VERBONDEN STAD

De historische stad
Niemeyer is een integraal onderdeel van de Groningse geschiedenis. Het bedrijf beïnvloedde de economie en ruimtelijke ontwikkelingen in de omgeving.

Belangrijke historische uitgangspunten voor de ontwikkeling zijn:

- Het Niemeyer complex is een herkenbaar onderdeel van de historische identiteit van Groningen.
- Het doel is om het complex aan de Paterswoldseweg herkenbaar, zichtbaar en beleefbaar te maken.
- De fabriek is deel van een cultureel erfgoednetwerk dat behouden blijft en zelfs versterkt wordt.
- De kans om stedelijk weefsel te herstellen en een bijdrage te leveren aan een nieuwe stadsstructuur. Bijvoorbeeld door van van achterkanten voorkanten te maken.

De verbonden stad
Niemeyer ligt op een strategische plek. Het kan de mobiliteit in directe en grotere omgeving versterken door:

- De fietsverbinding naar Suikerzijde en Zernike te verbeteren.
- Het gebruik van actieve mobiliteit te stimuleren.
- Voetgangers en fietsers belangrijk te maken bij de herinrichting van het straatprofiel van de Paterswoldseweg.
- Een nieuwe plek te realiseren aan de Paterswoldseweg, de kralenketting die verschillende delen van de stad en buurten doorsnijdt en verbindt.
- Een rol te nemen in belangrijke langzaame verkeersroutes tussen stad en buitengebied.

De groene stad
Het Niemeyer terrein is grotendeels verhard en geasfalteerd en biedt dus weinig tot geen ruimte voor groen. Om daar balans in te brengen, zijn twee hoofduitgangspunten bij de herontwikkeling: klimaatadapatatie en stedelijke biodiversiteit.

Dit wordt gerealiseerd door:

- Het realiseren van het spoorpark waarmee het Niemeyer terrein een schakel vormt tussen twee groene gordels van Groningen.
- Het ontharden van het terrein en het toevoegen van stedelijk en klimaatrobuust verblijfsgroen.
- Het terrein een rol te geven in de waterberging binnen het Spoorpark.
- Het toevoegen van verblijfsgroen om de beleving en het gebruik van de openbare ruimte te versterken.
- Het verbeteren van leefgebieden voor plant- en diersoorten waar het Groningse natuurbeleid zich op richt.
- Het realiseren en verbinden van nieuwe routes door het gebied.



BELEVINGSRAAMWERK: HISTORISCHE STAD



GROENBLAUWE RAAMWERK: GROENE STAD

Kenmerken van Groningen

- 245.000 inwoners
- 5 kennisinstellingen
- 95.000 studenten
- 10.000–12.000 afgestudeerden per jaar
- 200 startups en 50 scale-ups
- 20.000 arbeidsplaatsen in de digitale sector



Ontwikkelder
Niemeyer

Over Niemeyer

Groningen

Groningen: stad van innovatie, talent en samenwerking

Groningen is een levendige stad van vernieuwing en vooruitgang. Hier krijgen nieuwe ideeën de ruimte, zijn de lijnen kort en heerst een cultuur van samenwerking. De stad loopt voorop in digitale transitie en biedt een vruchtbare bodem voor vooruitstrevend ondernemerschap. Dat maakt Groningen bijzonder aantrekkelijk voor innovatieve bedrijven.

Wat Groningen écht onderscheidt, is de unieke combinatie van een sterk kennisecosysteem en een constante instroom van jong talent. Met kennisinstellingen, waaronder de Hanze, de MBO's, het UMCG en de Rijksuniversiteit Groningen, vormt de stad een stevig fundament voor onderzoek, onderwijs en ondernemerschap. Jaarlijks studeren er 10.000 tot 12.000 studenten af, en met een studentenpopulatie van ongeveer 95.000 is Groningen dé studentenstad van Nederland – en de stad met de grootste jongerenpopulatie van het land.

Die mix van kennis, talent en ondernemerschap zorgt voor een dynamisch ecosysteem waarin innovatie natuurlijk groeit. De snelgroeiende tech- en IT-sectoren profiteren van deze constante aanwas van hoogopgeleide professionals. Bedrijven vinden hier niet alleen medewerkers, maar ook partners om mee samen te werken aan oplossingen voor de toekomst. ■

Niemeyer ontwikkeling

MWPO werkt sinds de sluiting van de Niemeyerfabriek in 2023 samen met Campus Groningen aan de ontwikkeling en transformatie van de fabriek. Na de vaststelling van het Vestigingskader in augustus 2024 heeft MWPO de fabriek en het parkeerterrein aan de Theodorus Niemeyerstraat aangekocht. Inmiddels zijn de plannen voor de fabriek verder uitgewerkt tot een voorlopig ontwerp en het Ontwikkeldkader.



MWPO

Als lokale vastgoedontwikkelaar richten wij ons op het creëren van unieke en betekenisvolle woon-, werk-, horeca- en retailconcepten. Of we nu gloednieuwe gebouwen realiseren of bestaande panden herontwikkelen; bij ons draait alles om kwaliteit, duurzaamheid en samenwerking. Onze missie is om steden mooier, functioneler en socialer te maken. Dat doen we met een no-nonsense aanpak en oog voor detail. Daarbij blijven we trouw aan ons motto: we zeggen wat we doen en we doen wat we zeggen.

In Groningen realiseerden we spraakmakende projecten zoals Het Groot Handelshuis (het voormalige V&D-pand), Merckt en Mercado. Drie voorbeelden van hoogwaardige woon- en horecaconcepten die de binnenstad versterken. Ook buiten het centrum zijn we actief. De SuperHub in Meerstad is de centrale ontmoetingsplek voor de wijk en één van onze projecten.

MWPO staat voor projecten die de omgeving verbeteren, verrijken en een nieuw perspectief geven. Onze betrokkenheid bij projecten stopt niet bij de ontwikkeling. We zijn een allround vastgoedbedrijf en ook actief als belegger. Bovendien blijven we langjarig actief betrokken bij onze eigen projecten. Dat gaan we zeker ook doen bij de iconische Niemeyerfabriek in Groningen. Als eigenaar zetten we ons in om deze locatie te transformeren tot een nieuw stuk stad.

Onze werkwijze is gebouwd op samenwerking en oog voor detail. We werken pragmatisch en slagvaardig. Overleg, korte lijnen en laagdrempelig contact vinden we belangrijk, omdat we geloven dat je samen tot het beste resultaat komt. In de Niemeyerfabriek komen alle aspecten van onze manier van werken bij elkaar: samen maken we iets nieuws dat tegelijkertijd recht doet aan het verleden. We zijn trots op onze intensieve samenwerking met lokale partijen in de stad, met Campus Groningen en de gemeente Groningen voorop. Samen creëren we een nieuwe en vernieuwende campus die binnenkort de verbinding met de stad en het station zal versterken.

Campus Groningen en het Masterplan Campussen
Campus Groningen Management is al vanaf het begin nauw betrokken bij de ontwikkeling van Niemeyer als campuslocatie. Zij zijn de aanjager van innovatie en kennisontwikkeling. Vanuit die rol leveren ze een essentiële bijdrage aan de visievorming en toekomstige invulling van het Niemeyerterrein.

Deze langdurige betrokkenheid brengt het project veel verder dan een fysieke herontwikkeling. De verbinding met hun brede kennis- en innovatienetwerk transformeert Niemeyer tot een dynamische plek waar ruimte is voor talent, ondernemerschap en nieuwe vormen van samenwerking. Het wordt een campus in de volle betekenis van het woord: een ontmoetingsplek waar ideeën samenkomen en waar gewerkt wordt

aan oplossingen voor de uitdagingen van morgen. Een concept met directe waarde voor de stad.

Niemeyer is één van de acht locaties die zijn aangewezen binnen het ontwikkelde “Masterplan Campussen”, dat in de uitvoering ‘Campus Coalitie’ heet. Deze Campus Coalitie speelt een sleutelrol in het versterken van Groningen als toonaangevende kennis- en innovatieregio en is als één van de eerste projecten ondersteund door de economische agenda van Nij Begun.

De ontwikkeling van thematische campussen, zoals Zernike Campus, Healthy Ageing Campus, Makeport Mercurius en Niemeyer, verbindt onderwijs, onderzoek en ondernemerschap structureel met elkaar. Dat versterkt Groningen als toonaangevende kennis- en innovatieregio en creëert een aantrekkelijk vestigingsklimaat voor talent, bedrijven en kennisinstellingen.

Het bevordert bovendien de samenwerking rond grote maatschappelijke opgaven zoals digitalisering, de energietransitie en gezondheid. De plannen voor Niemeyer sluiten naadloos aan op de Groningse ambities voor campusontwikkeling.

Daarnaast levert deze Campus Coalitie een belangrijke bijdrage aan de ruimtelijke en economische ontwikkeling van de stad én de regio. Door het clusteren van functies, het versterken van infrastructuur het stimuleren van innovatieve eco-

systemen ontstaan nieuwe kansen voor werkgelegenheid, bedrijvigheid en duurzame groei. Zo draagt Niemeyer niet alleen bij aan de versterking van de kenniseconomie, maar ook aan de leefbaarheid en toekomstbestendigheid van Groningen.

Gemeente Groningen

De gemeente Groningen speelt een actieve en strategische rol in de herontwikkeling van Niemeyer. In 2022 legde zij het Wet Voorkeursrecht Gemeenten op het terrein. Bij het vestigen van Wet Voorkeursrecht Gemeenten heeft de gemeente Groningen aangegeven welke bestemmingswijziging zij voor ogen heeft voor het fabriekscomplex.

Samen met ontwikkelaar MWPO en Campus Groningen heeft de gemeente samengewerkt om invulling te geven aan deze gewenste bestemmingswijziging. Dit heeft geresulteerd in het Vestigingskader in 2024 en het Ontwikkelkader in 2025. Daarnaast is gezamenlijk opgetrokken in het participatieproces met de omgeving.

Eind 2024 heeft de gemeente een deel van het fabriekscomplex aangekocht. Hiermee is de gemeente mede-eigenaar geworden van de Niemeyerfabriek. Dit betekent dat ook als “goede burens” MWPO, Campus Groningen en de gemeente afspraken maken over de invulling en het in stand houden van het Niemeyer complex.

Ook zal de gemeente eigenaar worden van het Spoorpark. Hiermee kan de gemeente de verbindende schakel realiseren tussen het Hoofdstation en de nieuwe wijk De Suikerzijde.

Realisatie, fasering en ontwikkelstrategie

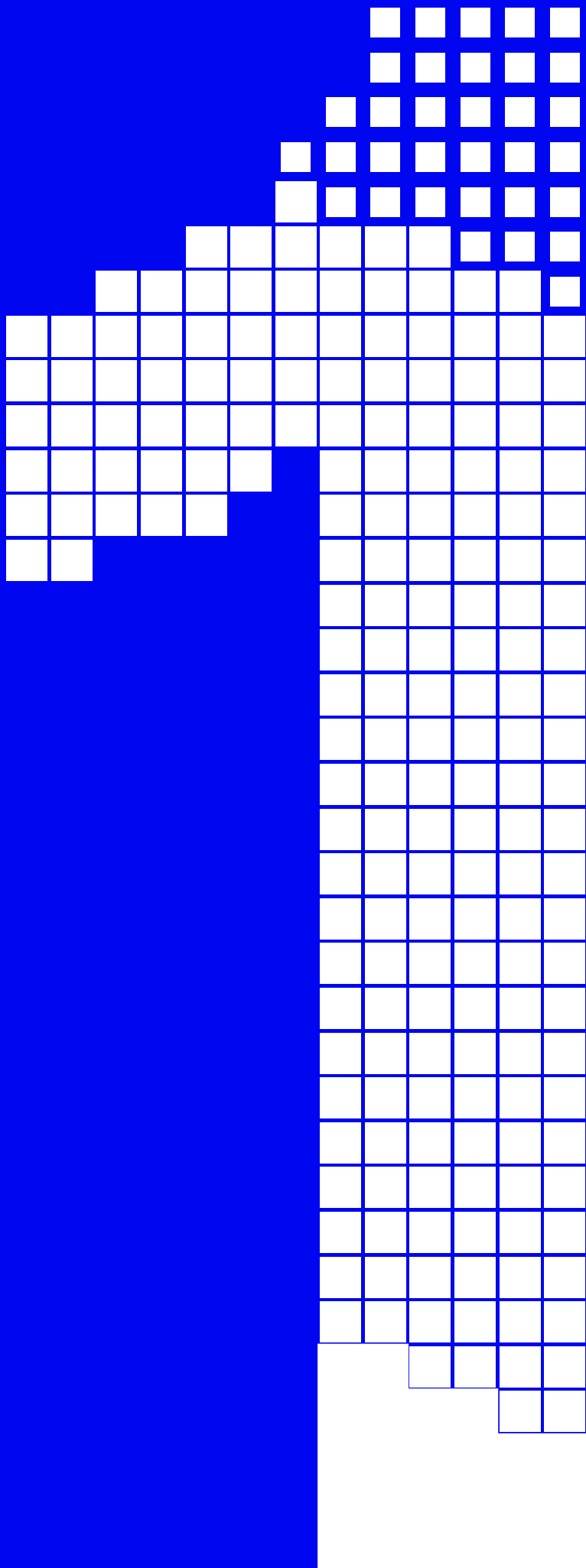
De verbouwing en transformatie zal gefaseerd plaatsvinden. Het project begint met het zuidelijke bouwdeel; de oude fabriek. Hier komen ondermeer de Shared facilities: de plek voor start-ups, kennisinstellingen en gedeelde faciliteiten. Daarover meer in onderdeel ‘Governance’ en in de bijlage ‘Shared Facilities’.

Het noordelijke bouwdeel, de nieuwe fabriek, komt daarna aan bod. De planning is afhankelijk van de concrete marktvraag van de ondernemers die zich in Niemeyer willen vestigen.

MWPO heeft een lange termijnfocus en wil meerdere jaren betrokken blijven bij Niemeyer. Na de transformatie van de fabriek en realisatie van de nieuwbouw dragen wij zorg voor de exploitatie en het verhuur van het vastgoed. Zo houden we grip op de kwaliteit en zorgen we dat het concept en de ambities van Niemeyer behouden blijven. Dit alles uiterraard in samenwerking met Campus Groningen, de gemeente Groningen en andere partners. ■



IMPRESSIE INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK,
BEELD DOOR SURREND3R,
ONTWERP DOOR STUDIOINEDOTS



De geschiedenis leeft verder

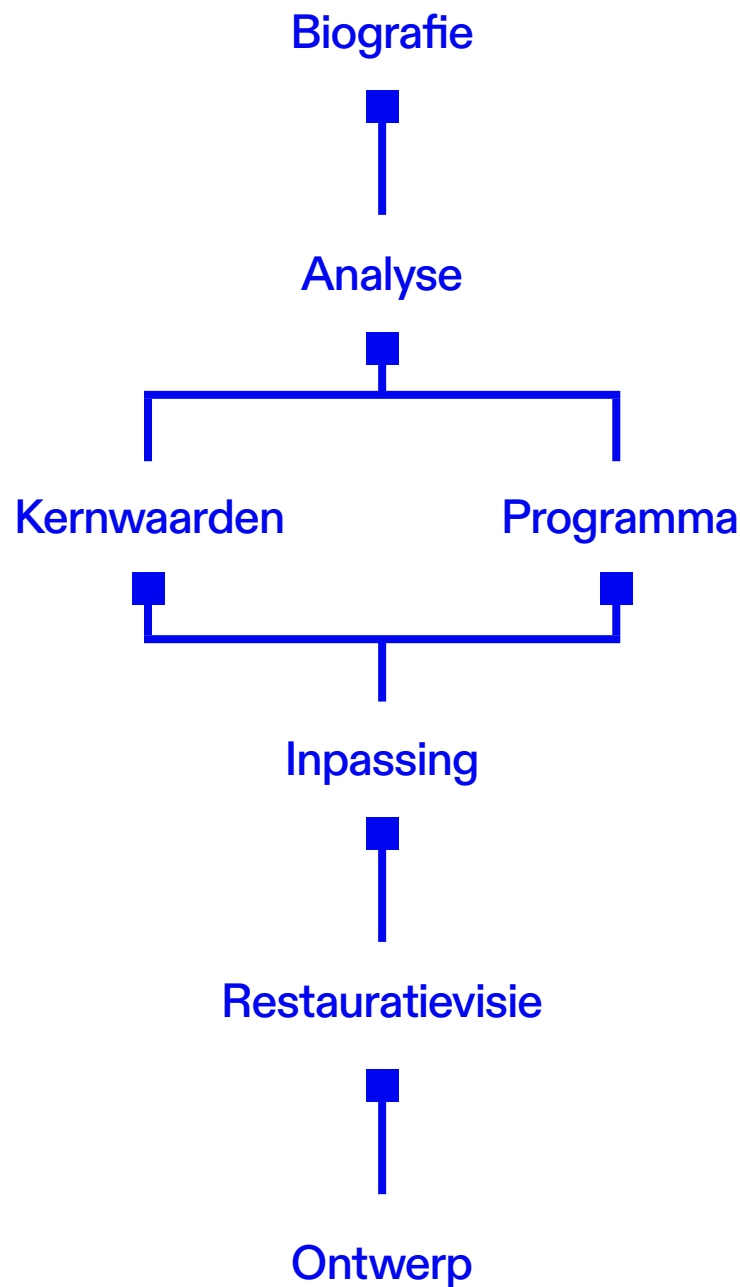
Dit industrieel erfgoed is vruchtbare grond, maar ook onderdeel van 200 jaar stadsgeschiedenis. Daarom behouden we het historische karakter van het terrein. We voegen 'slechts' toe wat bedrijven, stadgenoten en bezoekers vandaag en morgen nodig hebben.

Hoe het begon

De geschiedenis van Niemeyer begint zo'n 200 jaar geleden. In 1904 opent de fabriek aan de Paterswoldseweg en begint de handel in 'koloniale waren', zoals koffie, thee, suiker en vooral tabak. Decennia lang is het bedrijf succesvol en levert het een belangrijke bijdrage aan de Groningse economie.

Maar op 1 maart 2023 komt het succesverhaal tot een einde. Dan stopt de tabaksproductie in Groningen en de fabriek sluit haar deuren. De gebouwen krijgen geen monumentale status maar de gemeente geeft ze wel het predikaat 'Karakteristiek'.

Maar daarmee is de prominente rol van de fabriek niet uitgespeeld. Verre van. Het terrein biedt ontzettend veel kansen voor de Groningen en de toekomst van onze stad. Om die te verzilveren ligt er een voor tot transformatie en nieuwbouw.



Transformatievisie

Bij het opstellen van het vestigingskader besloten we later in de gaan op de erfgoedwaarde, de historie en de restauratie van het complex. Die komen aan bod in de transformatievisie die is opgesteld na een historische verkenning. Hierin geven we een beknopte beschrijving en een analyse. Bovendien behandelen we de biografie, de waardestelling en de

kernwaarden. Daarmee ligt er nu een gedegen basis voor het ontwerp van het fabrieksensemble.

Restauratievisie

De restauratievisie brengt de raakvlakken in beeld tussen het complex, de omgeving, het huidige en toekomstige gebruik, de historische waarde en de technische staat. Deze waarden kunnen met elkaar op gespannen voet staan

en de visie laat zien welke keuzes we moeten maken. De visie zet uiteen hoe we toekomstige functies optimaal kunnen inpassen in het complex. Hierbij kijken we scherp naar de verhoudingen tussen de aanpassingen en het complex. De historische waarde van van het complex moet behouden blijven terwijl de aanpassingen – dankzij hun ontwerp kwaliteit – betekenis en waarde voor de toekomst moeten toevoegen.

Open na 200 jaar.
Een verborgen stadsterrein van
40.000 m² industrieel erfgoed,
nu een plek voor iedereen.

De Niemeyer biografie

Voor de bouw van de tabaksfabriek

■ EPISODE 1

1850-1905

KAART ROND 1880,
BRON: TOPOTIJDREIS



HET WAPEN VAN ROTTERDAM,
DE WINKEL VAN DE VADER
VAN THEODORUS NIEMEIJER



Op 27 juni 1848 liet Theodorus Niemeijer in de Provinciale Groninger Courant bekendmaken dat hij het bedrijf van zijn vader, een grossierderij in koloniale waren, zou voortzetten. Hij richtte ook een tabaksfabriek op aan de Nieuwe Ebbingestraat 33.

Niemeijer begon met de productie van rook- en pruimtabak en voegde daar al snel shag aan toe. In 1903 werd het bedrijf een N.V. en stapte Theorodorus' oudste zoon in de zaak. Zijn broers Willem en Albert volgden later.

Tot ongeveer 1850 kochten mensen hun tabak bij kruidenierswinkels. Die sneden de ruwe tabak zelf, lieten het drogen op verwarmde platen en vervolgens weer afkoelen.

Bouw en snelle uitbreiding fabriek

■ EPISODE 2 1904-1940

KAART ROND 1935,
BRON: TOPOTIJDREIS



KAART ROND 1908,
BRON: TOPOTIJDREIS



Tussen 1905 en 1929 produceert Niemeijer tabak in het pand aan de Emmasingel. Toen dat te klein werd, kreeg het een nieuwe rol: koffie- en theefabriek. Er kwam een nieuw fabrieksgebouw bij aan de Paterswoldeweg, die toen nog Hoorns(ch)dijk heette. Dat was een prominente plek langs het spoor, aan de rand van de stad. Vanaf 1909 maakte

Niemeyer als één van de eersten ook sigaretten.

In de 20e eeuw bleef het bedrijf groeien en nam het meerdere Groningse tabaksfabrikanten over, zoals F. Lieftinck in 1932. Niemeyer blijft al die tijd in handen van opeenvolgende generaties en schoonzonen.

■ EPISODE 3 1940-1960

BRON: OORLOGSRONNEN.NL/
TIJDLIJN/WILLEM-AUGUST-THEODORUS-
NIEMEIJER/02/109781



In de jaren 30 hielden veel tabaksfabrieken het voor gezien. Niemeyer bleef als enige over.

Tijdens de Tweede Wereldoorlog lag de handel in tabak grotendeels stil. Niemeijer overleefde door de productie van surrogaatkoffie en theesurrogaat onder de naam Savora. Theodorus werd gedwongen om voor de bezetter werken, wat hem veel kritiek opleverde. 1940-1945 was voor hem een uiterst pijnlijke periode.

Oudste zoon Willem werd in 1932 de directeur van de koffie- en theefabriek en adjunct-directeur van de tabaksfabriek. Hij zou Theodorus opvolgen, maar was ook actief in het verzet. In november 1944 pakten de Duitsers hem op en op 16 februari 1945 stierf hij in kamp Neuengamme.

DE FABRIEK IN 1950,
BRON: GRONINGER
ARCHIEVEN



Tijdens en na de oorlog

Niemeyer herpakte zich na de oorlog en breidde de fabriek uit tot het complex dat er nu staat. In de jaren 60 werd de concurrentie van Douwe Egberts te sterk. Niemeyer stopte de productie van koffie en thee.

Meer groei. Maar geen familiebedrijf meer

■ EPISODE 4
1960–NU

In 1969 bestond Niemeyer 150 jaar en mocht het zich “Koninklijk” noemen. 4 jaar later was het geen familiebedrijf meer. Het Britse Gallaher, bekend van sigarettenmerken Benson & Hedges en Silk Cut) nam Niemeyer over.

Het centrum van Groningen groeide, waardoor het complex midden in de stad kwam te liggen tussen het spoor, de Paterswoldseweg en een woonwijk. Omdat er op het eigen terrein geen ruimte meer was om te groeien, maakte men in de jaren 70 plannen voor uitbreiding bij de Piet Heinstraat.

Ondanks het protest tegen het slopen van woningen voor dat project, werden Niemeyer, de gemeente en de bewoners het eens: in 1972 maakten de woningen plaats voor het nieuwe bedrijfsterrein. Tot in de jaren 80 bleef Niemeyer daarop uitbreiden.

DE FABRIEK IN 1973,
BRON: GRONINGER
ARCHIEVEN



DE FABRIEK IN 1925,
BRON: GRONINGER
ARCHIEVEN



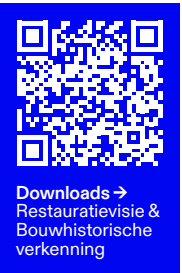
DE FABRIEK IN 1922,
BRON: GRONINGER
ARCHIEVEN

Architectuur en (cultuur)historische waarde

Dit hoofdstuk is een compacte samenvatting van een analyse waarop de kernwaarden voor de transformatie zijn opgesteld. Scan de QR-code op de pagina hiernaast of klik erop om naar de volledige analyse te gaan.



BRON: GRONINGER
ARCHIEVEN



Situatie

Het complex is destijds gebouwd aan de rand van de stad. De stad groeide en omsloot het complex. De prominente ligging maakt het goed zichtbaar vanuit veel locaties in de stad.

Complex

Het is nu een lappendeken van bouwwerken die in verschillende tijdperken zijn gebouwd of aangepast. Dat komt o.a. omdat in de loop der tijden gebouwen steeds functioneler werden ingedeeld. Daardoor zijn historische indelingen, interieuraccenten en machines verloren gegaan. Er zijn nog wel sporen van het productieproces zichtbaar.

Gebouwen

Een aantal gebouwen hebben extra opvallende historische kenmerken die we hieronder beschrijven.

Gebouw 1 is vermoedelijk een ontwerp van vader en zoon Kornelis en Gerhardus Hoekzema. Kornelis ontwierp al in 1890 het pakhuis op de hoek van het Nieuwe Kerkhof en het Rotterdammerstraatje. Zij combineerden vaak stijlen en dat deden ze ook hier.

Oorspronkelijk was het een symmetrisch getrappt gebouw: 1 verdieping aan de voorkant, 6 aan de achterkant.

Het is meerdere keren aangepast en de binnenplaats is dichtgebouwd. Daardoor heeft het kenmerken van verschillende bouw periodes.

Gebouw 2 is ontworpen door Johan Gerko Wiebenga. Het is een vroeg voorbeeld van het gebruik van gewapend beton in een gebouw met verdiepingen. Een balkenconstructie vormde de basis en maakte grote open ruimtes mogelijk omdat er geen dragende muren nodig waren. De gevels aan de stad- en spoor- kant zijn karakteristiek voor de stijl van de fabriek, maar zien er nu minder hoog uit door de nieuwere gevelbeplating. Dit is ook het geval bij *gebouw 4*. Van dat laatste gebouw werd de zuidgevel gesloopt zodat het één gebouw kon vormen met het volgende gebouw:

Gebouw 5 valt op dankzij de open uitstraling van de glazen gevel, het podium en de afwijkende richting waarin het op terrein staat. Op de begane grond was er een grote fabriekshal voor de expeditie, op de verdieping een bedrijfskantine. De zuidgevel van *gebouw 4* werd gesloopt zodat het één gebouw kon vormen met het nieuwe *Gebouw 5*.

Gebouw 6 is het eindpunt van het fabriekscomplex. Het bevatte fabriekshallen en een recreatiezaal.

Ook dit gebouw had een betonskelet als basis en ook grote open ruimten. De gevel laat zien hoe metselwerk de open delen van het skelet invult. Het gebouw heeft een zogenaamd schaaldak.

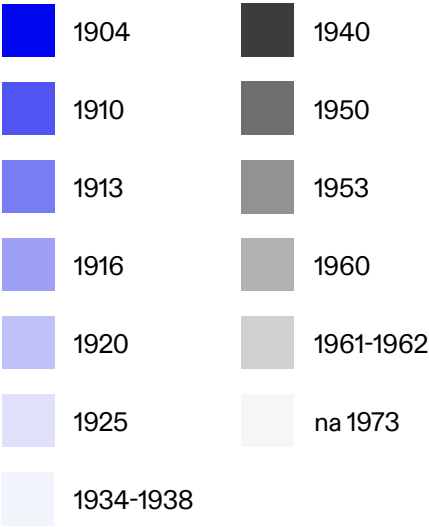
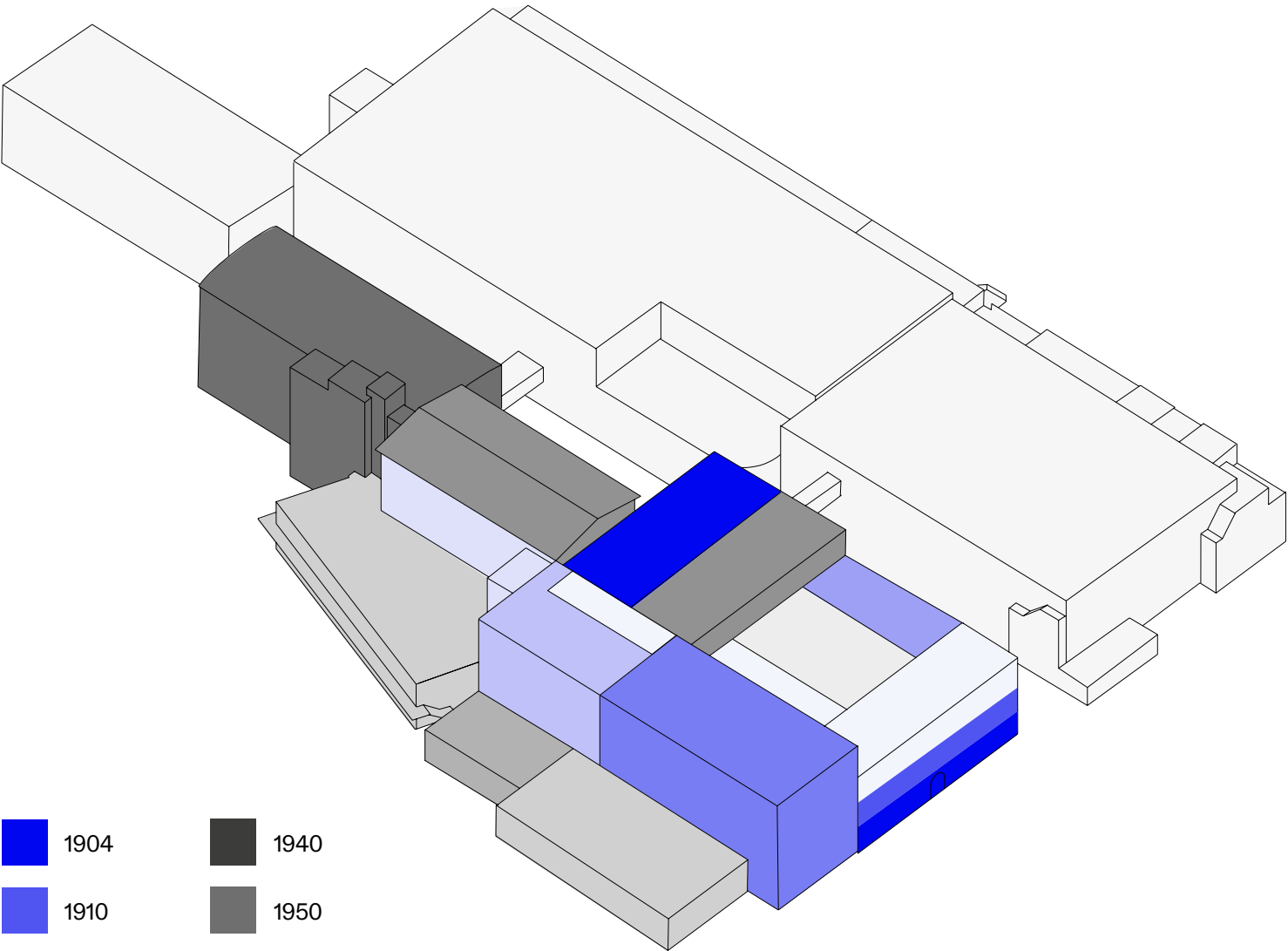
Een schaaldak heeft een gekromd oppervlak. Daardoor kan het grote oppervlakken overbruggen, zeker als het van gewapend beton is gemaakt. Het Evoluon in Eindhoven is een goed voorbeeld van zo'n schaaldak.

Bijbouwen, opbouwen, inbouwen

Het complex groeide en veranderde met de jaren. Was er meer ruimte nodig? Dan werden er nieuwe gebouwen bij-gezet of bestaande gebouwen werden uitgebreid of verhoogd. Dat deed men met de technieken van dat moment. Zo ontstond een lappendeken van gebouwen uit verschillende tijdperken.

Cultuurhistorische waarde

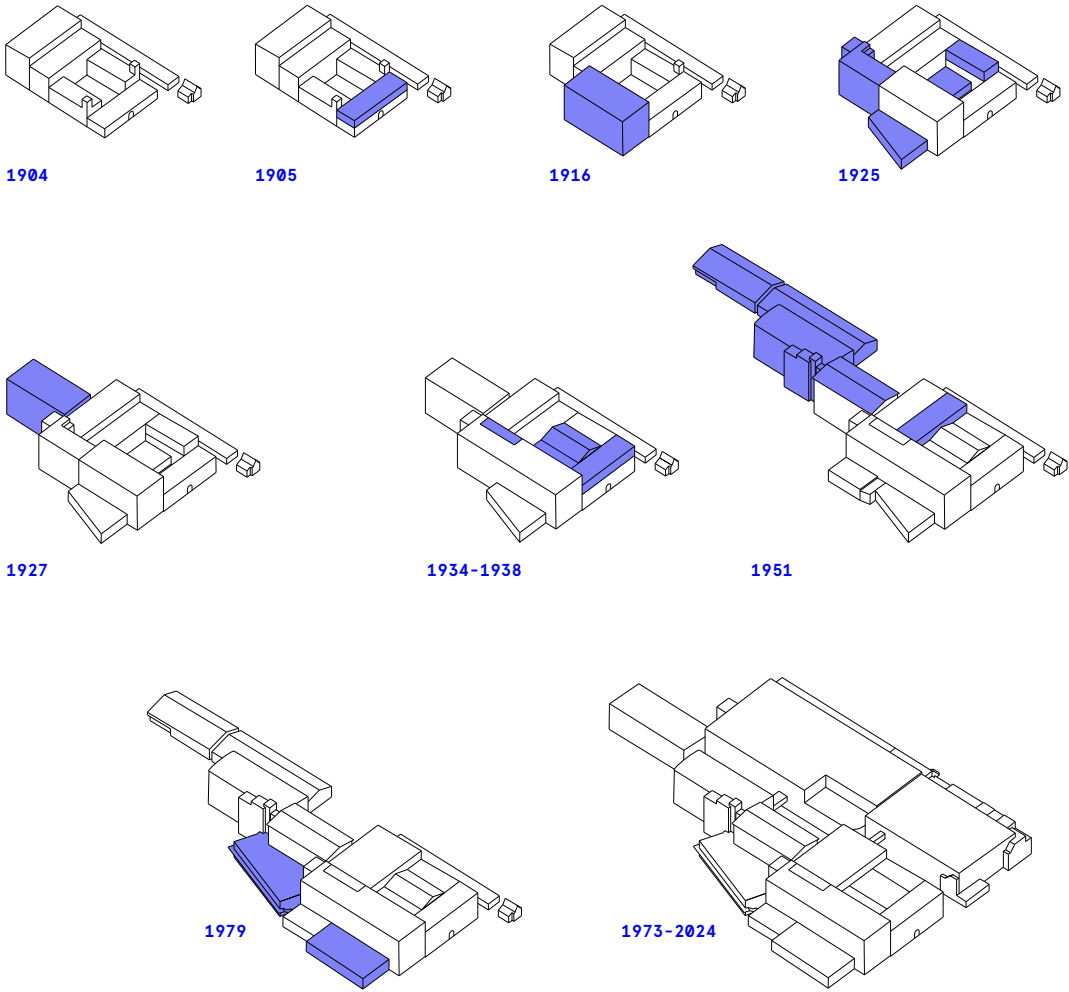
Het complex is onderdeel van het collectieve geheugen en de cultuur-historische ontwikkeling van de stad Groningen. In de hoogtijdagen van de jaren 1970 werkten er meer dan 900 mensen. Veel oud-werknemers en hun familieleden voelen dan ook een persoonlijke connectie met het complex.



Mijn vader en grootvader hebben allebei als timmerman bij Niemeyer gewerkt. Dat het karakteristieke complex er nu nog steeds is, zouden zij prachtig hebben gevonden. Het zou hen ook goed doen dat bij de renovatie de historische elementen in de timmermanswerkplaats, zoals de werkbank, bewaard blijven. Maar het belangrijkste dat blijft is natuurlijk de plaquette voor de werknemers die omkwamen tijdens en na de tweede wereldoorlog. Zo heeft Groningen straks herinneringen aan een lange goede en een korte slechte tijd. Beide mogen we wat mij betreft nooit vergeten.

Kees Fielstra

STAALKAART VAN FABRIEKS-GEBOUWEN



Restauratievisie

Respectvol transformeren.

Ontwerpen vanuit de kernwaarden

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 ze 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.

ERM staat voor stichting Erkende Restauratiekwaliteit Monumentenzorg; hét platform voor monumenteneigenaren, ontwerpers en uitvoerders, en toezichhouders.

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.



Van restauratievisie naar ontwerp

Voor elk gebouw is er een ontwerp gemaakt. De restauratie is gebaseerd op de vijf algemene kernwaarden, die richting hebben gegeven aan de ontwerpkeuzes.

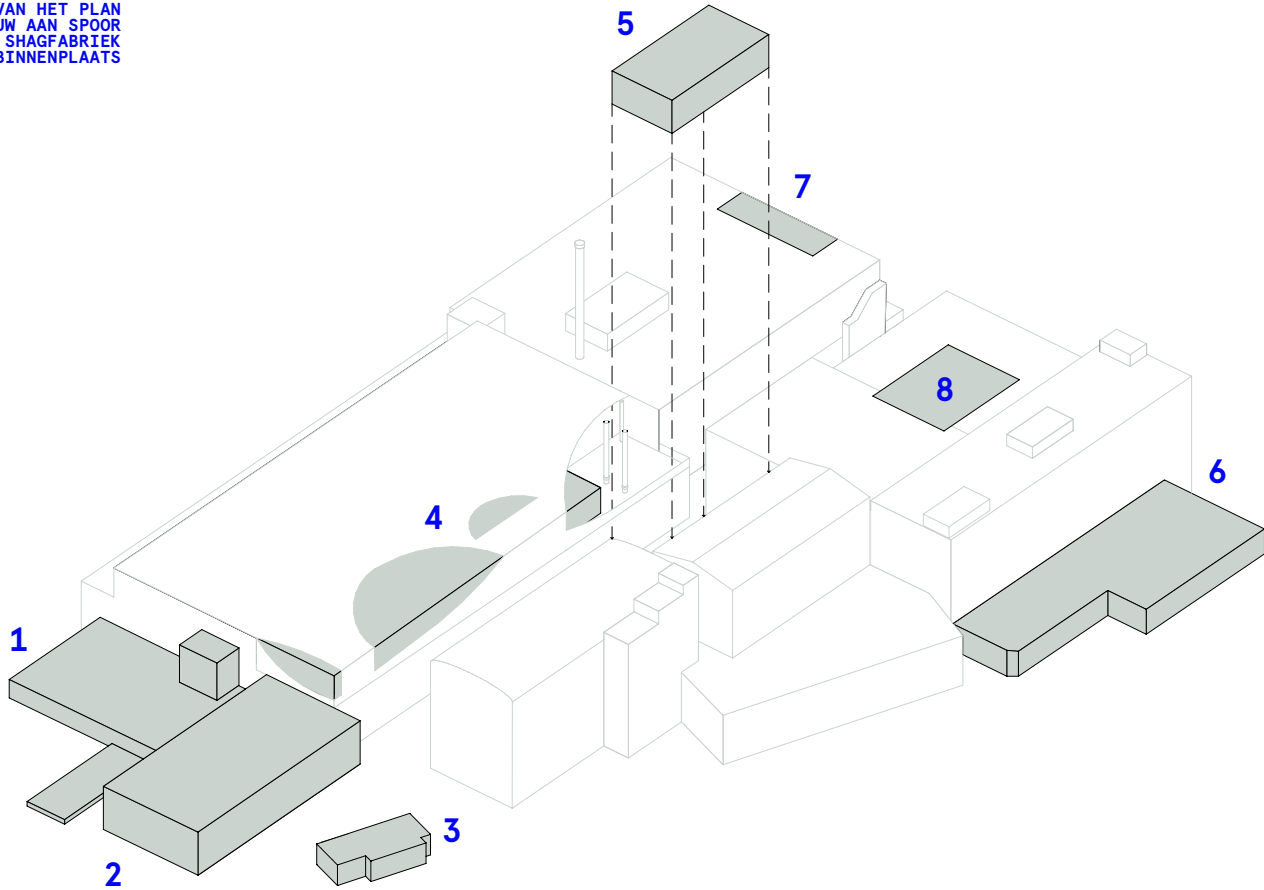
Per kernwaarde is er een visie geformuleerd, die vervolgens is vertaald naar concrete ontwerpuitgangspunten. Hieronder staat een overzicht van de kernwaarden en de vertaling naar ontwerp. Vervolgens gaan we dieper in op elke kernwaarde en de bijbehorende uitgangspunten.

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.

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

- 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



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 ‘verstopten’ de aanpassingen de oorspronkelijke gebouwdelen.

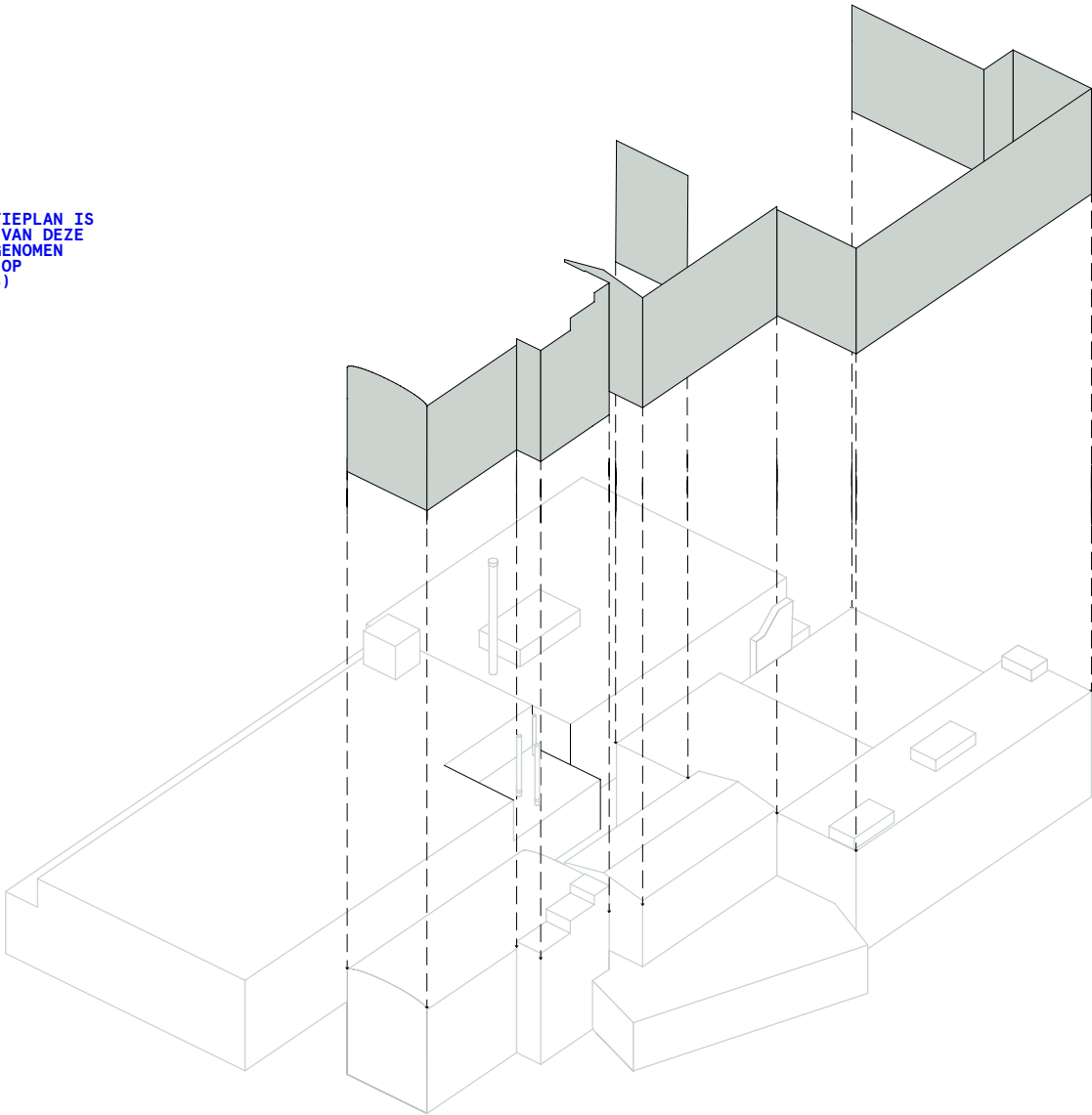
Daar zit ruimte voor aanpassing. Van de oude fabriek behouden we zoveel mogelijk, maar minder belangrijke delen die de uitstraling rommelig maken, willen we verwijderen. Zo wordt de historische groei weer goed zichtbaar.

De kern van het complex, gevormd door de ‘pure’ gebouwen die de stappen in de tijd goed laten zien, blijft zo over.

I

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

- IN HET RESTAURATIEPLAN IS DE VERWIJDERING VAN DEZE GEVELPANELEN OPGENOMEN (VAN TOEPASSING OP GEBOUW 1, 2, 4, 5&6)



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.

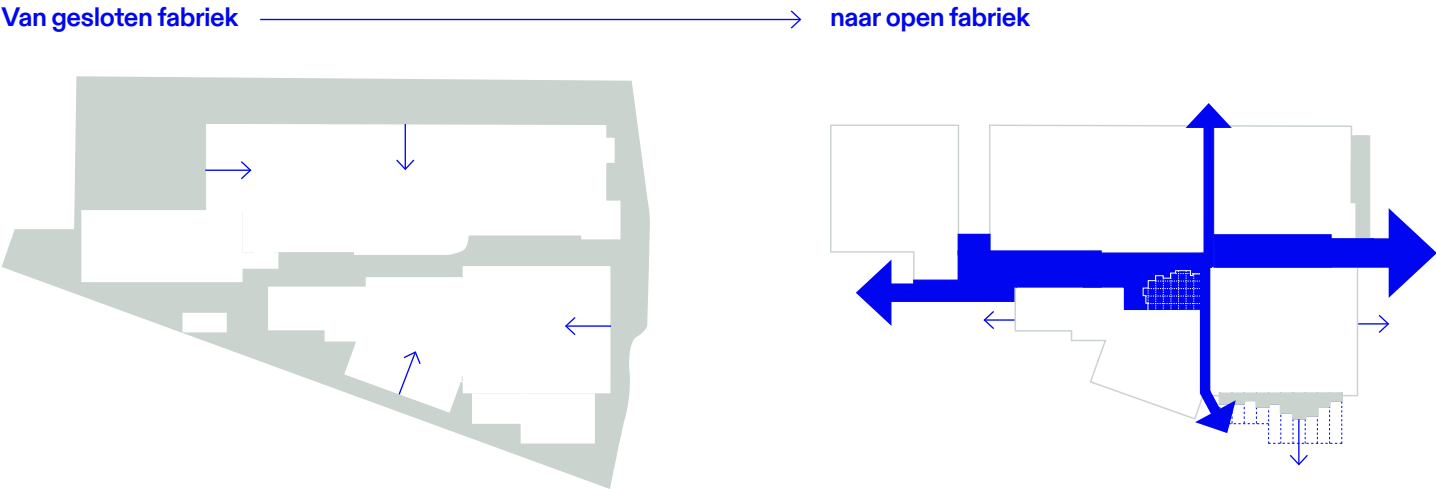
De generieke witte gevelbeplating die in de jaren 90 tegen alle gebouwdelen aan

is gezet verdwijnt bijvoorbeeld. Zo komen de originele gevelmaterialen weer in het zicht.

II

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

III



Het eerste gezicht van de Niemeyer fabriek is de redelijk gesloten buitenkant. Het andere gezicht is de kant van de Industriestraat – de straat die het fabrieks-terrein doorkruist – 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 of stalen kozijnen voor terug-plaatsen en dat in de originele verdeling van de kozijnen. Per gebouw ligt hiervoor al een plan klaar.

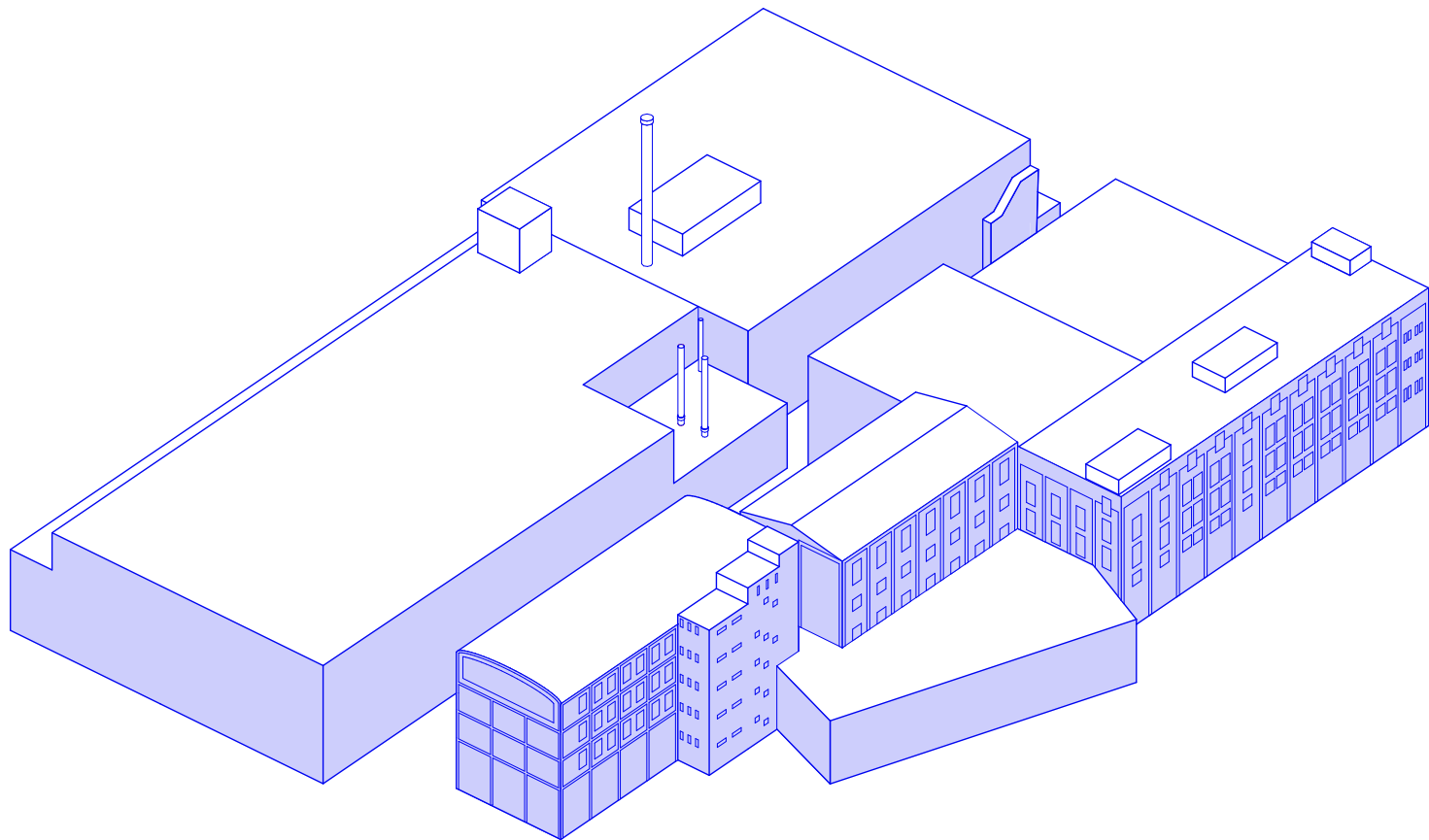
Gevelopeningen (ramen en deuren) die later zijn toegevoegd bieden ruimte voor

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.

In de binnenruimte laat elk gebouw zijn eigen karakter zien.

IV



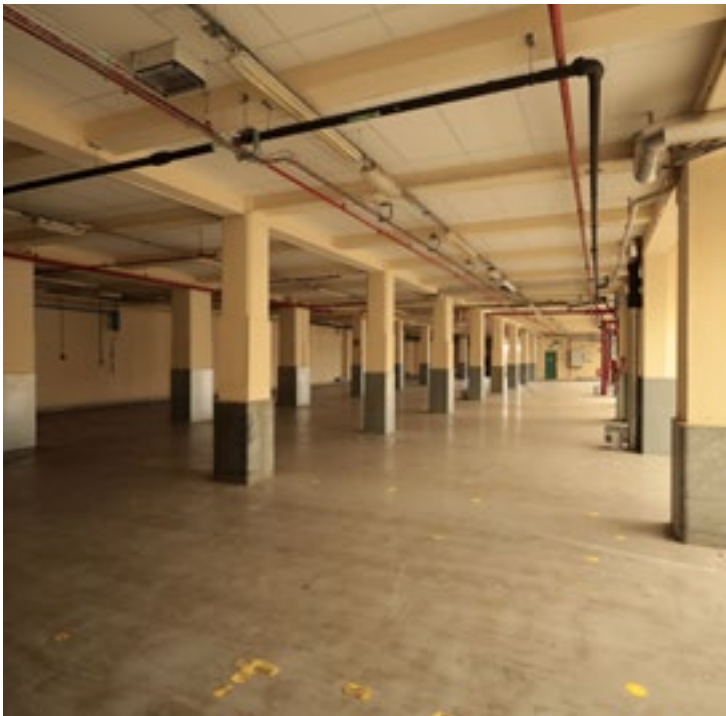
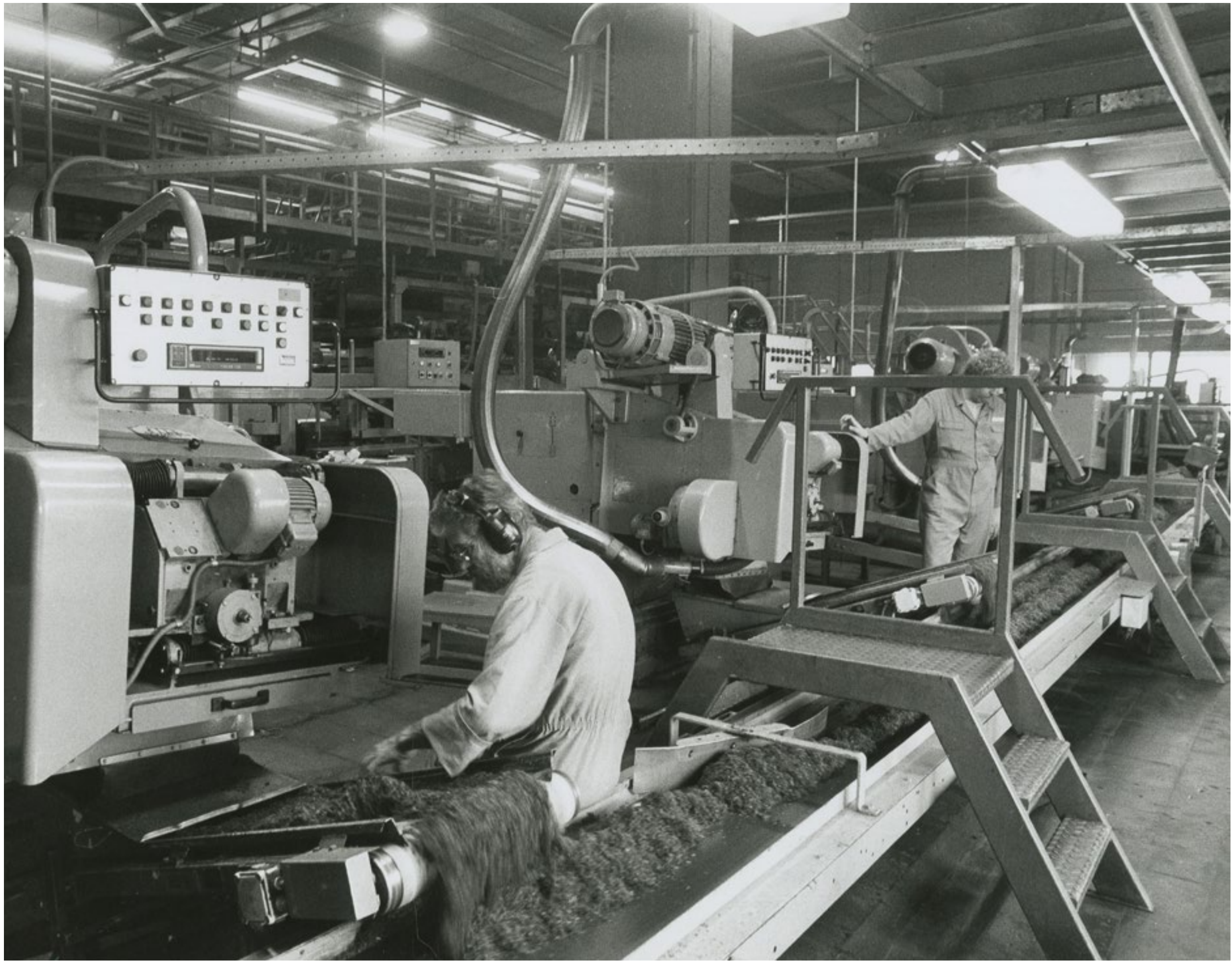
Respect voor oorsprong
Ieder gebouw heeft zijn unieke kenmerken, zoals de verdiepingshoogte en de daglichtinval. Iedere binnenruimte krijgt een passende nieuwe functie die de kwaliteiten en kenmerken van de oorspronkelijke functie respecteert en benut.

Sporen van de tabaksproductie blijven behouden.

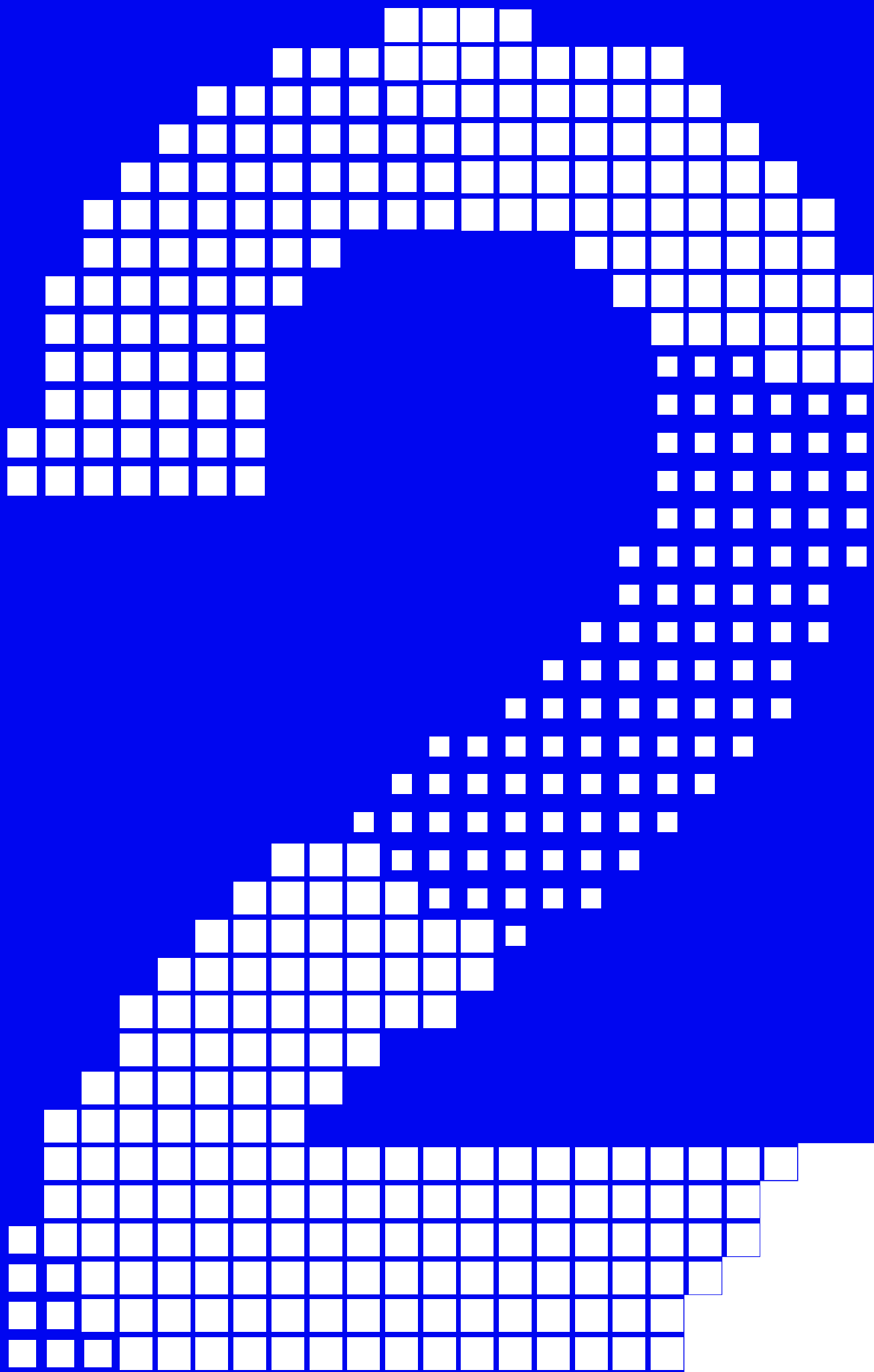
V

Het complex bevat nog 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 traditionele kleuren.





BRON: FOTO J.H (SJORS) VISSCHER
GRONINGER ARCHIEVEN



Plek voor vernieuwing en verbinding

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



PERSPECTIEF

MAAIKE VAN KESSEL
PRACTOR DIGITAAL
VAKMANSCHAP NOORDERPOORT

De Niemeyer Campus wordt een broedplaats voor digitale innovatie, cultuur en ondernemerschap. DNA, de samenwerking van DCTerra, Noorderpoort en Alfa-college (DNA), is actief betrokken bij de ontwikkeling van Niemeyer. Vanuit de DNA-samenwerking willen de mbo-instellingen bijdragen aan een innovatieve en sterke regio. De transitieopgaven in de regio bepalen voor een belangrijk deel de innovatieagenda van de mbo-instellingen. De overgang van ‘analoog naar digitaal’ is voor het mbo-onderwijs dubbel belangrijk. We leidden onze studenten op tot vakmensen in een arbeidsmarkt waarin IT steeds belangrijker wordt. Maar ook de manier waarop zij leren en wij onderwijs geven, verandert onder invloed van de opkomst van AI en andere ontwikkelingen. Het is voor ons daarom essentieel om onderdeel te zijn van het digitale kennis- en innovatie-ecosysteem waarin Niemeyer een belangrijk plek gaat innemen. Niet alleen voor de it-opleidingen, maar voor alle opleidingen waar digitalisering een belangrijke rol speelt.

Niemeyer biedt studenten de mogelijkheid om praktijkervaring op te doen. Door samen te werken met bedrijven aan innovatievraagstukken, leren studenten omgaan met nieuwe technologie en maken ze kennis met verschillende bedrijven en sectoren. Andersom leren de bedrijven de mbo-studenten kennen. Ook voor docenten is Niemeyer een plek om te leren en ontwikkelen. Wanneer ze samen met de bedrijven en studenten nieuwe kennis opdoen, blijven ook zij op de hoogte van de laatste ontwikkelingen. Het directe contact met de bedrijven versterkt de aansluiting tussen onderwijs en bedrijfsleven. Het verhoogt het werk- én leerplezier voor alle betrokken partijen.

In Niemeyer komen studenten uit mbo, hbo en wo bij elkaar. Dit bevordert de samenwerking en kennisuitwisseling tussen studenten uit verschillende onderwijsroutes. Mbo-studenten brengen een praktijkgerichte benadering mee die waardevol is voor innovatieve projecten op de campus.

Ook op het gebied van ‘leven lang ontwikkelen’ biedt Niemeyer volop mogelijkheden. Zo kunnen we samen met bedrijven leertrajecten ontwikkelen voor bij- en omscholing, die aansluiten op de actuele behoeften van de regio.

START-UP DINER,
NOVEMBER 2024



Broed- en
bloeiplaats



IMPRESSIE INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK, BEELD EN
ONTWERP DOOR STÚDIONINEDOTS

Groningen is een eigenzinnige stad. Ze combineert een werelds gevoel met de verbondenheid van een dorp. De Groningers, hun talenten, de pioniers, de buurt en het iconische fabrieksterrein zijn de perfecte basis voor levendigheid.

Op deze basis bouwen we verder aan een ecosysteem vol kansen. In Niemeyer werken we samen aan de toekomst. De toekomst is digitaal. Het verandert de manier waarop we met elkaar samenwerken en samenleven. In Niemeyer brengen we verschillende disciplines bij elkaar en geven we zo richting aan onze toekomst.

Het Ontwikkelkader laat zien hoe Niemeyer de thuisbasis wordt voor een digitaal ecosysteem; een broedplaats die creativiteit, innovatie en samenwerking

stimuleert. De mix van o.a. startups, scale-ups, kennisinstellingen en kunstenaars of culturele instellingen geeft de stad en omstreken een economische én culturele dynamiek.

Na broeden komt bloeien. Initiatieven die in het ecosysteem zijn ontstaan, kunnen doorgroeien en zich verder ontwikkelen. We faciliteren de groei van succesvolle projecten en initiatieven, waardoor ze een duurzame bijdrage leveren aan stad en de regio.

De digitale toekomst is meer dan software. Ook bijvoorbeeld design, gedrag, kunst en ethiek spelen sleutelrollen. In Niemeyer brengen we daarom verschillende mensen en disciplines bij elkaar, zodat de wereld van morgen vormgeven een gezamenlijk

doel wordt. Een collectief van expertises en visie op de wereld om ons heen is de ideale voedingsbodem voor het vinden van de antwoorden op grote vragen:

- Hoe creëren en consumeren we media?
- Hoe maken we de zorg toekomstbestendig?
- Hoe ontwikkelen en distribueren bedrijven producten en diensten duurzamer?
- Hoe blijven werkende mensen zich ontwikkelen?
- Hoe gaan we om met digitaal misbruik en verslaving?
- Hoe borgen we ethiek in verantwoorde softwareontwikkeling?

Ecosysteem

Het begrip ‘ecosysteem’ komt uit de natuur. Het beschrijft de relaties tussen levende organismen — zoals planten, dieren, micro-organismen — én hun fysieke omgeving in een bepaald gebied. Die interactie tussen de organismen en de omgeving zorgt voor een natuurlijk evenwicht. Als zo’n ecosysteem goed functioneert, groeit en bloeit alles bijna vanzelf.

In de context van de grote, gezamenlijke ambities van Niemeyer is ook zo’n ecosysteem nodig. Eén dat bestaat uit mensen, netwerken, initiatieven en ondersteunende faciliteiten. Wij bieden de voedingsbodem voor zo’n ecosysteem op het Niemeyer terrein. Eén op basis van gemeenschappelijke waarden, ambities en rollen.

Mensen
Bedrijven, kennisinstellingen, communities en onze samenleving: het zijn allemaal ecosystemen. Mensen staan daarin centraal. Als zij met al hun talenten en ideeën elkaar ontmoeten, ontstaan er mooie dingen. Op het hele Niemeyer terrein faciliteren we daarom samenkomst en stimuleren we onverwachte ontmoetingen.

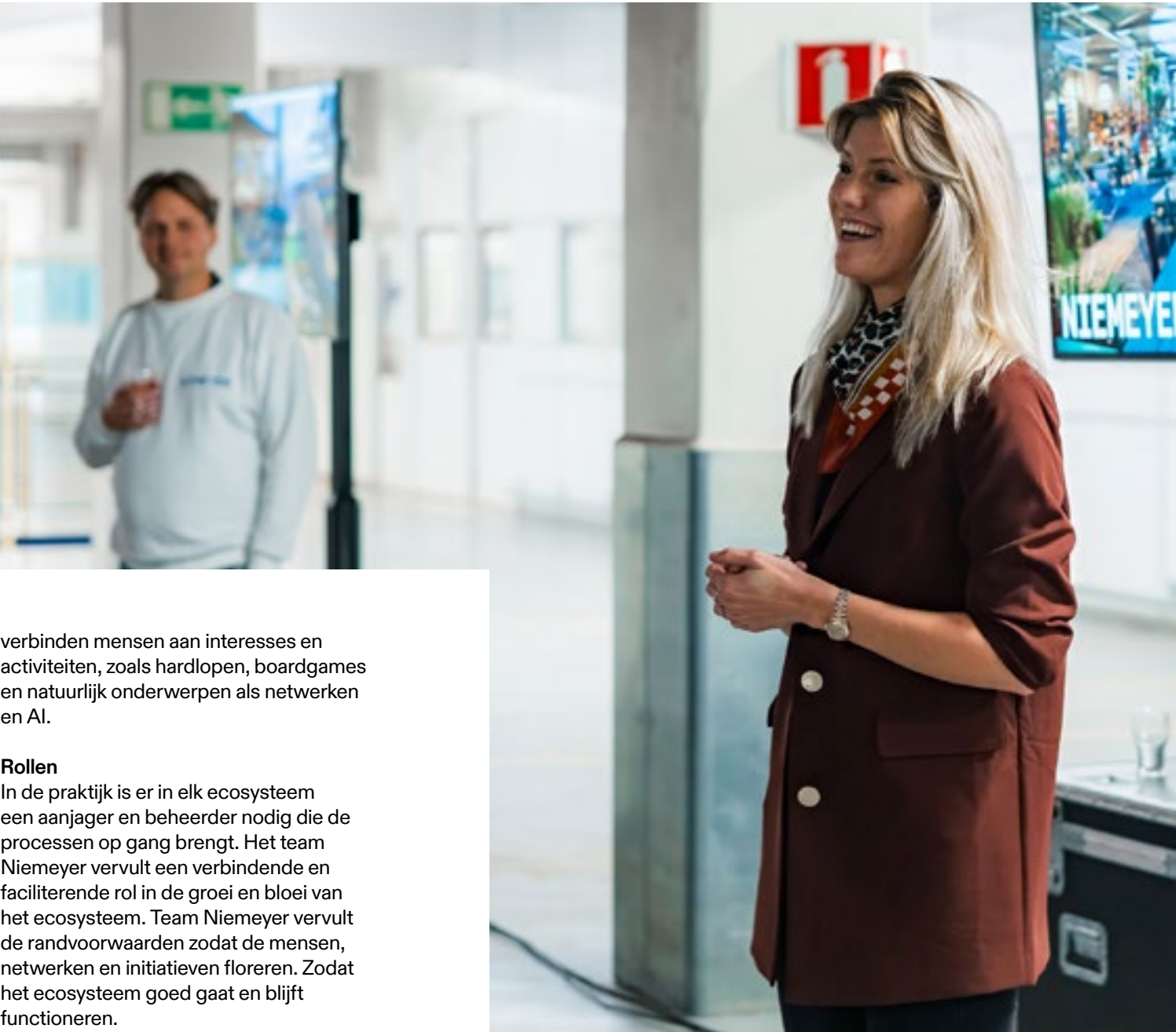
‘Digitaal’ is een thema dat alle sectoren raakt en verbindt. In de Niemeyer fabriek kunnen cross-overs tussen digitale sectoren en disciplines ontstaan, omdat mensen uit verschillende sectoren elkaar ontmoeten en van elkaar leren.

Netwerken
In en rond de Niemeyer fabriek ontstaan nieuwe connecties en netwerken, net zoals dat gebeurt in bijvoorbeeld bedrijven: je komt elkaar tegen bij de koffiemachine, in de kantine, tijdens activiteiten en op ontmoetingsplekken.

Daarnaast is de Niemeyer fabriek een clubhuis voor (bestaande) netwerken. Leden van netwerkinitiatieven zoals Samenwerking Noord, de YES en de NOO ontmoeten elkaar nu op afgesproken tijden en tijdens evenementen. Dankzij Niemeyer gaat dit veranderen, omdat we ruimte voor ontmoeting faciliteren. Zie het als een clubhuis.

Door deze bestaande netwerken bij elkaar te brengen, beginnen we niet op nul. We willen niet concurreren met bestaande netwerken en structuren, maar er op voortbouwen. Ook stimuleren we kruisbestuivingen tussen netwerken die passen bij de samenhang van de organisaties op het Niemeyerterrein. Bijvoorbeeld rond vrije tijd & cultuur.

Initiatieven
Niemeyer krijgt een centrale agenda met daarin activiteiten, evenementen en initiatieven van de verschillende organisaties op het terrein. Het Niemeyer team (in dit hoofdstuk verder toegelicht) zal dit faciliteren en zonodig stimuleren. Maar belangrijker vinden we het om de Niemeyer community actief te stimuleren en ondersteunen. Er komt een Niemeyer app waarin groepen en activiteiten aangemaakt kunnen worden. Die activiteiten vullen de agenda. De groepen



verbinden mensen aan interesses en activiteiten, zoals hardlopen, boardgames en natuurlijk onderwerpen als netwerken en AI.

Rollen
In de praktijk is er in elk ecosysteem een aanjager en beheerder nodig die de processen op gang brengt. Het team Niemeyer vervult een verbindende en faciliterende rol in de groei en bloei van het ecosysteem. Team Niemeyer vervult de randvoorwaarden zodat de mensen, netwerken en initiatieven floreren. Zodat het ecosysteem goed gaat en blijft functioneren.

PERSPECTIEF

TJARDA POLDERMAN FOUNDED

Niemeyer: een bruisend hart voor startups en scale-ups
Niemeyer biedt iets wat Groningen nu mist: een centrale, bruisende werk- en ontmoetingsplek voor startups en scale-ups. In een regio waar toevallige ontmoetingen tussen innovatieve ondernemers schaars zijn geworden, vormt de Niemeyer een dynamische broedplaats waar ideeën kunnen landen, netwerken kunnen groeien en samenwerking tot doorbraken leiden. Hier ontstaat de soort creatieve kruisbestuiving die startups nodig hebben om te versnellen. Het wordt een plek waar ondernemers niet alleen werken, maar elkaar ontmoeten en inspireren en waar ze samen verder komen.

Versterking van het startupklimaat in Groningen
Niemeyer is een enorme kans voor het startup-ecosysteem van Groningen. Waar startups en scale-ups nu verspreid zijn over de stad en regio, biedt deze campus een flexibele en schaalbare thuisbasis die meegroeit met hun ambities. Met directe toegang tot netwerken, mentoren, talent en marktkansen ontstaat een vestigingsklimaat dat jonge bedrijven aantrekt én vasthoudt.

Een ecosysteem waar innovatie versnelt
De nabijheid van kennisinstellingen, bedrijven en financiers maakt van Niemeyer dé springplank voor lokaal gewortelde startups die wereldwijd willen doorbreken. In deze levendige hub ontstaan waardevolle connecties — tijdens events, workshops of simpelweg bij een kop koffie. Dankzij gedeelde werkplekken, 24/7 toegankelijkheid, een communitymanager die verbindt, en aan voorzieningen die ondernemerschap ondersteunen, zoals een café of overnachtingsopties.

Hier ontstaat een ecosysteem waarin niet alleen gewerkt, maar ook geleerd, gedeeld en gebouwd wordt. Niemeyer wordt zo een katalysator voor groei en innovatie: een krachtig uithangbord voor Groningen als centrum van technologie en ondernemerschap.

PERSPECTIEF

FRED HASSERT SAMENWERKING NOORD

Niemeyer vormt een strategische investering in de toekomst van Groningen en Noord-Nederland. Het wordt een bruisende plek waar digitalisering tastbaar wordt en waar startups, overheden, kennisinstellingen én werkgevers elkaar ontmoeten. In een regio waar de krachten tot nu toe versnipperd waren, ontstaat hier een krachtige bundeling van talent, technologie en ondernemerschap. Niemeyer is dé plek waar innovaties ontstaan, samenwerking wordt gefaciliteerd en bedrijven sneller kunnen doorgroeien.

Voor Samenwerking Noord – het netwerk van bijna 120 van de grootste werkgevers in Noord-Nederland die actief zijn in digitalisering – is Niemeyer van groot belang. Werkgevers staan voor grote uitdagingen rondom digitale transformatie en de ontwikkeling van nieuwe competenties op de werkvloer. Een fysieke plek waar organisaties uit alle sectoren elkaar ontmoeten en samen innoveren, is essentieel.

Tot nu toe ontbrak zo'n centrale locatie. Maar Niemeyer voorziet in die behoefte. Het brengt werkgevers in direct contact met talent, onderwijs en technologische partners, en biedt ruimte voor kruisbestuiving tussen sectoren. Of het nu gaat om het delen van kennis, het ontwikkelen van nieuwe toepassingen of het vinden van strategische partners: hier ontstaan de verbindingen die nodig zijn om de noordelijke economie digitaal toekomstbestendig te maken. Voor werkgevers betekent dit toegang tot vernieuwing, versnelling en een sterkere positie in een snel veranderende arbeidsmarkt.

Mensen en netwerken

We brengen verschillende disciplines bij elkaar, zodat we samen richting geven aan het ecosysteem en onze (digitale) toekomst. Van deze mensen, netwerken en initiatieven verwachten we een actieve rol. Van bestaande netwerken verwachten we bijvoorbeeld dat ze samenwerken met andere netwerken.

Huurders en bedrijven

Van huurders en bedrijven verwachten we dat ze vakkennis delen vanuit hun bedrijfsvoering. Van kennisinstellingen verwachten we dat ze samenwerken met bedrijven en vraaggestuurd onderwijs en kennis ontwikkelen dat aansluit bij de ambities van Niemeyer en haar gebruikers.

Het Niemeyer team stuurt en jaagt het ecosysteem aan. Aan het team voegen we ook inhoudelijke curatoren toe die onderling gaan samenwerken. Zij hebben een duidelijke achterban en zijn de ambassadeurs en verbinders in het ecosysteem. Via hen staan we in verbinding met kennisinstellingen, met cultuur, met de digitale sector en met wat er in de stad en regio speelt.

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

Zie schema voor de visuele uitwerking en samenhang van de thematische samenwerking & co-creatie.

Ecosysteem

Internationale & Nationale netwerken			Regionale hubs, Communities & Locaties Masterplan campussen		
Art & Tech	Digitale transformatie	Startups & Scale-ups	MKB	Hospitality & Leisure	Leren & Ontwikkelen
Team Niemeyer (MWPO + Campus Groningen) Campus & Community management/Events/Marcom/ Busdev/Facilitair/Exploitatie					
Niemeyer vastgoed ontwikkeling (MWPO) Ontwikkeling/Realisatie/Participatie/Financiering/Beheer					

Gezamenlijke ontwikkeling vanuit ecosysteem leads

- Shared facilities & Labs
- LLO Modules
- Support programma's
- Expertisecentra
- Centrale agenda
- Verhalen

Gezamenlijke waarden van het ecosysteem

In de Niemeyer fabriek bouwen we een geweldige plek om te werken en een bijpassend ecosysteem. Om dit te borgen, hebben we kernwaarden opgesteld waar we met zijn allen aan bijdragen. Deze waarden dragen we zelf uit, we bespreken ze bij kennismakingen en we stimuleren ze via de verschillende initiatieven. Het Niemeyerteam (samenwerking MWPO & Campus Groningen) is verantwoordelijk voor het borgen van de waarden.

01 great place to work

Niemeyer is een openbaar en inspirerend terrein. De aanwezigheid van horeca, cultuur, een supermarkt en sportfaciliteiten maakt het een 'great place to work.'

02 network of opportunities

We bouwen een ecosysteem en een community gebaseerd op open waarden. Zodat samenwerken en kansen voor iedereen haalbaar zijn. Hier is de toekomst alvast begonnen.

03 pay it forward

We stimuleren verbinding door open en gedeelde faciliteiten aan te bieden voor bedrijven in alle levensfasen. Voor alle leden van de community en huurders gelden de principes van halen en brengen. Je helpt elkaar, ook al krijg je er niet meteen iets voor terug.

04 lasting impact

Huurders dragen naar rato bij aan gedeelde faciliteiten en het Niemeyer ecosysteem. Op deze manier creëren we een locatie die ruimte en kansen biedt voor groot, klein en alles er tussenin. Zo ontstaat een ecosysteem met blijvende impact.

05 open innovation

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

IMPRESSIE INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK, BEELD EN
ONTWERP DOOR STUDIOINEDOTS



PERSPECTIEF

RONALD STOLK KWARTIERMAKER AI FACTORY

Samenwerken voor verantwoorde digitale ontwikkeling

Voor Niemeyer is "open" een basisprincipe – het is hoe we digitale ontwikkeling vormgeven. We bouwen aan een toekomstbestendig digitaal ecosysteem, gebaseerd op open technologie, samenwerking en gedeeld eigenaarschap. Centraal hierin staat het gedachtegoed van Digital Commons: een manier van ontwikkelen waarbij publieke waarden, duurzaamheid, transparantie en gemeenschappelijk beheer vooropstaan. Dit stelt ons in staat om de digitale soevereiniteit van de regio te versterken, bij te dragen aan maatschappelijke impact en een gezond digitaal verdienmodel op te bouwen.

Digital commons zijn gedeelde digitale bronnen, zoals software, kennis, data en culturele inhoud. Ze worden door een groep mensen samen gemaakt en beheerd. Ze zijn bedoeld voor iedereen.

Door actief in te zetten op Open Source software en open standaarden creëren we niet alleen verantwoorde technologie, maar ook een aantrekkelijk klimaat voor digitale talenten. Ontwikkelaars, onderzoekers en ondernemers worden uitgenodigd om samen te werken aan oplossingen die vrij beschikbaar en schaalbaar zijn. Daarmee biedt Niemeyer ruimte voor een nieuwe generatie digitale bedrijvigheid: één die niet gericht is op het verkopen van gesloten producten, maar op het aanbieden van flexibele, gedeelde digitale diensten met maatschappelijke meerwaarde.

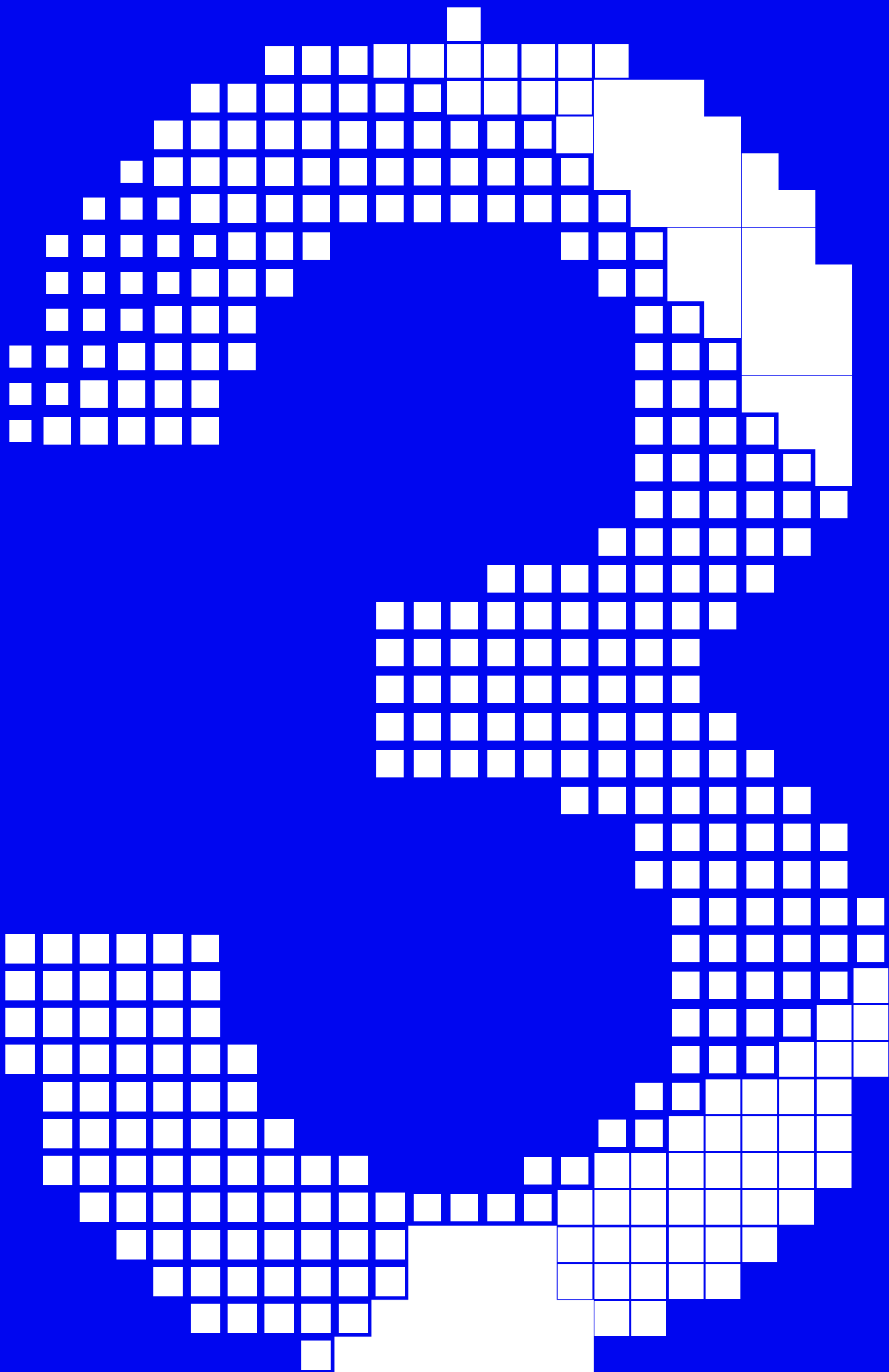
In plaats van afhankelijk te zijn van Big Tech, werken we met open source producten en bouwen we regionale alternatieven. Zo ontstaat er ruimte voor werkgevers, startups, kennisinstellingen en overheden om samen te investeren in een open digitale infrastructuur, met gedeeld eigenaarschap en wederzijds vertrouwen als fundament. Door deze samenwerking ontstaan duurzame oplossingen die niet alleen lokaal functioneren, maar ook nationaal en internationaal te vermarkten zijn.

Vijf uitgangspunten voor digitale ontwikkeling:

- Openheid: Toegang tot kennis, technologie en infrastructuur is vrij beschikbaar en transparant, wat samenwerking en innovatie bevordert.
- Gemeenschappelijk beheer: Digitale middelen worden niet beheerd door één enkele partij, maar gezamenlijk ontwikkeld, onderhouden en bestuurd door een gemeenschap.
- Publieke waardecreatie: Digital Commons zijn gericht op het realiseren van maatschappelijke meerwaarde, niet op winstmaximalisatie.
- Digitale soevereiniteit: Door collectieve controle over digitale infrastructuren op duurzame wijze te versterken, behouden we autonomie in de digitale wereld.
- Herbruikbaarheid en schaalbaarheid: Oplossingen binnen Digital Commons zijn modulair en overdraagbaar, waardoor ze breed inzetbaar zijn en duurzame groei ondersteunen.

Open voor de toekomst.
Hier, waar Niemeyer de industrie
veranderde, ontwikkelen
ondernemers digitale oplossingen
voor vooruitgang.

Ruimte voor veelzijdigheid



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



IMPRESSIE INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK, BEELD EN
ONTWERP DOOR STUDIOINEDOTS

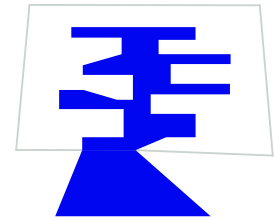


IMPRESSIE INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK, BEELD
DOOR SURREND3R, ONTWERP
DOOR STUDIOINEDOTS

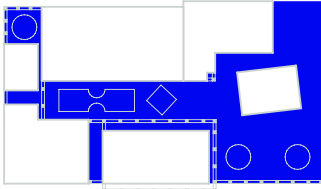
Planconcept in ambities

Het ruimtelijk concept voor Niemeyer hangen we op aan een zestal ambities. Bij iedere vervolgstap klinken deze ambities door.

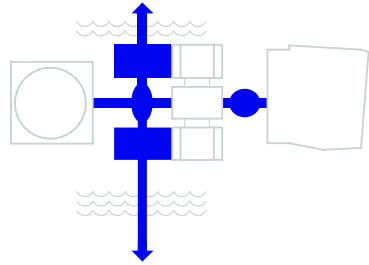
IMPRESSIE NIEMEYER
TERREIN, BEELD DOOR ABSENT
MATTER, ONTWERP DOOR
STUDIONINEDOTS EN FELIXX



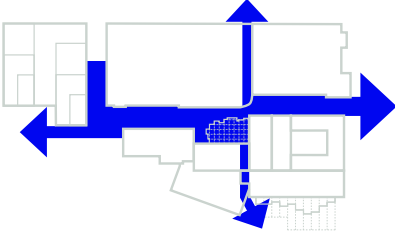
FORUM
STADSKAMER



KUNSTWERF
BINNENPLAATS



GRONINGER MUSEUM
BRUG



NIEUWE NIEMEYER
INDUSTRIËLE STRAAT

NIEMEYER WORDT NET ALS
HET FORUM, HET GRONINGER
MUSEUM EN DE KUNSTWERF EEN
BESTEMMING VOOR DE STAD EN
DE REGIO.

Niemeyer is open en maximaal beleefbaar

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

Niemeyer is er voor de stad en de regio
Het wordt een bestemming voor de stad en regio, een verlengstuk van de publieke ruimte, met verblijfsplekken en een rijk aanbod voor bezoekers en gebruikers in de plinten.

Je vindt er opengewerkte gebouwen en uitnodigende publieke ruimtes waar je kunt dwalen, ontdekken en verrast kunt worden. Gebouwen en landschap zijn met elkaar in balans, met verbindingen tussen binnen en buiten, en prettige plekken voor ontmoeting en verblijf. Het gehele terrein kan gezien worden als semi-openbaar en openbaar toegankelijk, ook buiten kantooruren. Sociale veiligheid is hierin

een belangrijk onderwerp; het kan dan ook zijn dat bepaalde delen 's nachts worden afgesloten.

Niemeyer is respectvol getransformeerd
We behouden zoveel mogelijk en halen weg wat botst met het gewenste karakter van het complex. We maken alle tijdslagen (nieuw of oud) duidelijk weer herkenbaar en zichtbaar. Zo herstellen we staalkaart van kenmerkende fabrieksgebouwen.

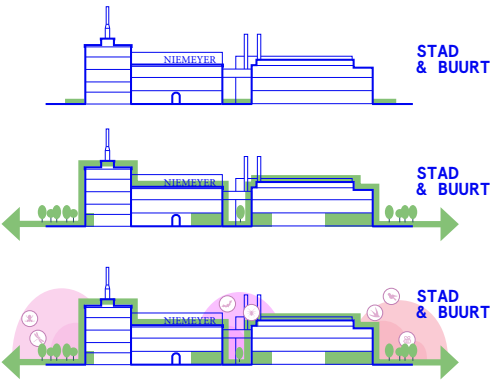
Niemeyer heeft een nieuw verbindend programma
Het Niemeyer terrein heeft alle potentie om opnieuw een rol van grote betekenis te spelen voor de stad én de regio. Deze keer als een belangrijke hotspot voor maatschappelijke en economische vernieuwing. Digitale transformatie en haar impact op de wereld van morgen staan daarbij centraal.

Niemeyer maakt ruimte voor groen in de stad

Van een tabaksfabriek die stond voor de oude economie maken we een open en groene ontmoetingsplek voor de nieuwe economie. We verbinden het gebied met stedelijke groenblauwe structuren en de klimaatopgave krijgt een plek in het ontwerp doordat we dat natuurinclusief en klimaatadaptief maken. Zo waait er een frisse wind én frisse lucht door het complex.

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

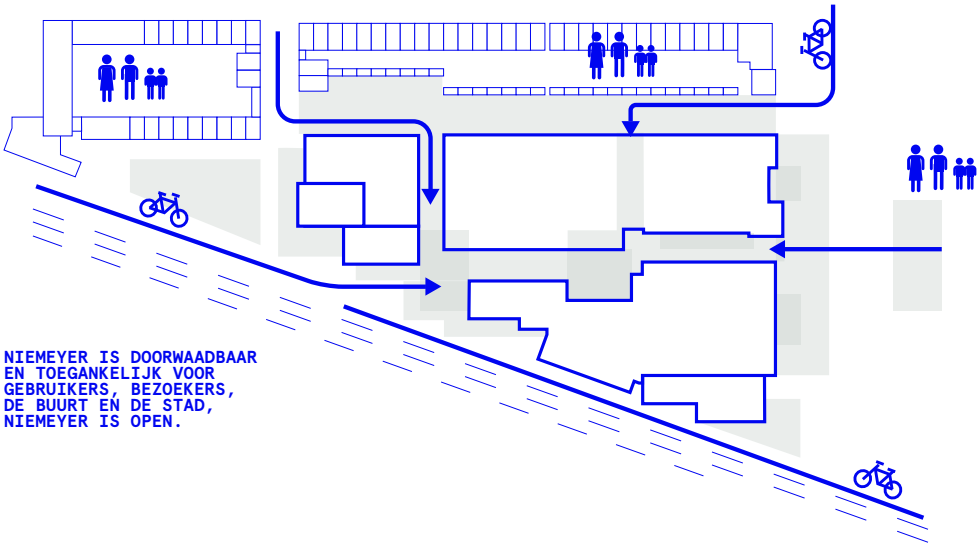
Met de transformatie van het fabrieks-terrein hebben we de kans om meer ruimte voor groen in de stad te realiseren. Dit kan door te vergroenen op plekken waar verharding niet nodig is: op het maaiveld, op het dak, in het gebouw of tegen de gevel. Zo wordt de hoeveelheid verharding geminimaliseerd maar blijft de functionaliteit van het terrein gewaarborgd. Meer ruimte voor groen draagt bij aan een aantal stadsbrede opgaves. Denk bijvoorbeeld aan een toekomstbestendige openbare ruimte (en ondergrond), een klimaatadaptief groenblauw landschap of een versterking van de biodiversiteit in het gebied.



NIEMEYER MAAKT RUIMTE VOOR NATUUR: DE VERSCHILLENDE PLEKKEN ZIJN ANDERS, MAAR MET EEN STERKE GEDEELDE IDENTITEIT; ZOALS NATUURLIJK GROEN.



IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIOINEDOTS EN FELIXX



NIEMEYER IS DOORWAADBAAR EN TOEGANKELIJK VOOR GEBRUIKERS, BEZOEKERS, DE BUURT EN DE STAD, NIEMEYER IS OPEN.

Hiermee realiseren we een duurzame ambitie die klimaatadaptief en natuur-inclusief is. Bovendien is het resultaat prettig om naar te kijken, om te gebruiken en om in te verblijven.

Niemeyer staat in sterke relatie met de buurt en omgeving

Het terrein is zich straks als complex bewust van haar rol in de buurt. Het zal dan ook de verbinding met die buurt en haar omgeving zoeken. Nu scheidt een hek het fabrieksterrein nog van de stad. Straks opent het zich en verwelkomt het iedereen. Het complex krijgt een sterke, passende verbinding met de omliggende straten.

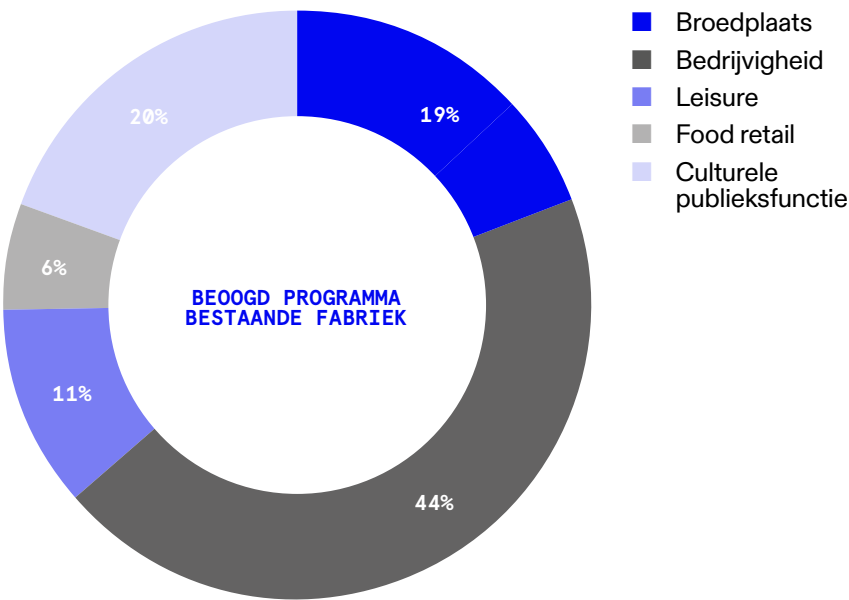
‘Niemeyer Opent’ staat voor de ambitie om het gebied doorwaadbaar en toegankelijk te maken voor gebruikers, bezoekers en omwonenden. De hekwerken en poorten verdwijnen zodat het gebied een sterke en open relatie krijgt met de omgeving. Aan het spoor of de Paterswoldseweg krijgt het gebied een nieuw adres met voorkanten en entrees naar de straat. Het gebied wordt op deze manier onderdeel van bestaande ommetjes en routes in de buurt.

Het terrein is toegankelijk voor voetgangers. Fietzers kunnen op een aantal strategische plekken dichtbij de gebouwen parkeren. Op grote delen van het terrein zelfs 24 uur per dag. Met een nieuwe fiets- en wandelroute parallel aan het spoor is Niemeyer ook goed bereikbaar voor bezoekers en passanten die van verder komen.



Programma en integraliteit

Niemeyer transformeert tot een inspirerend stadsterrein met ruimte voor nieuwe functies. In het diagram hieronder staan de verhoudingen van de functies zoals die zijn omschreven in het vestigingskader. Deze zijn geactualiseerd op basis van het huidige voorlopig ontwerp.'



In het ontwerp zijn de geplande locaties verder uitgewerkt. Daarin zijn o.a. keuzes gemaakt rond de actieve functies van de plinten en een open stadsgezicht. Deze twee kenmerken stimuleren samenwerking en een voelbare dynamiek en zorgen voor aantrekkingskracht. Het open karakter zorgt voor fijne plekken om te verblijven, met of zonder zakelijk doel.

Op het stadsterrein komt een hotel en aan de Theodorus Niemeyerstraat een woongedeelte. Samen met de transformatie van het complex zorgen deze ontwikkelingen voor een nieuw stuk stad.

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. De mix van werken, recreëren en consumeren draagt bij aan een levendige stadsomgeving waarin verschillende doelgroepen zich thuis voelen.

De ruimte voor innovatieve bedrijven in de digitale sector versterkt het vestigingsklimaat. Die versterking helpt bij het aantrekken en behouden van talent. Functies als horeca, evenementenlocaties en

recreatieve voorzieningen zorgen voor een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers. De verwachting is dat zij langer zullen blijven en meer zullen uitgeven. Het spoorpark en het dakterras versterken de leefbaarheid en ondersteunen dat Groningen een toegankelijke, groene stad is.

Niemeyer is daarmee een toekomstgerichte plek. Eén die niet alleen de economische dynamiek vergroot, maar ook een impuls geeft aan leefkwaliteit, sociale samenhang en trots onder inwoners. Stuk voor stuk bouwstenen van een sterke vrijetijdseconomie.

EEN MODERN ZIEKENHUIS IS EEN DATAFABRIEK

Interview met Wiro Niessen van het UMCG, uit de Volkskrant van 3 juni 2025 over het bundelen van expertise op gebied van AI in Niemeyer.

Auteur: Jurre van den Berg, Volkskrant 3 juni 2025:

Wiro Niessen is als bestuurder van het UMC Groningen verantwoordelijk voor onderzoek, onderwijs en innovatie. Daarvoor was hij hoogleraar AI in de geneeskunde. ‘De huidige AI-modellen zijn lerende systemen’, zegt hij. Aan de hand van duizenden tot miljoenen voorbeelden kunnen ze de relatie leggen tussen kenmerken van patiënten, ziekte-ontwikkeling en mogelijke effectiviteit van behandeling.

Zo kan AI radiologen helpen bij het analyseren van scans, om zo bijvoorbeeld alzheimer of prostaatkanker eerder in beeld te krijgen. Met de AI-fabriek wil Niessen het Noorden verder ontwikkelen tot ‘een lerend gezondheidssysteem’. Aan de hand van klinische gegevens van een miljoen patiënten, maar ook de Lifelines-database, waarin 167 duizend mensen al bijna twintig jaar worden gevolgd, met moleculaire data (haren, bloed, darmflora).

‘Waarom ontwikkelt een persoon een ziekte en hoe zouden we dat kunnen voorkomen? Voor zulke analyses heb je heel veel rekenkracht nodig. Daarvoor is de AI-fabriek een randvoorwaarde. Een modern ziekenhuis is een datafabriek.’



FC GRONINGEN DINER,
NOVEMBER 2024

De Niemeyer fabriek is het hart van Niemeyer en staat symbool voor samen ondernemen, werken en leren. De shared facilities zijn er voor huurders of gebruikers van het Niemeyerterrein. Ze helpen om een inspirerende en toegankelijke omgeving te creëren waar mensen een dag kunnen werken, maar ook een event in kunnen organiseren of bezoeken. Het zijn de eerste werkplekken van een startup maar ook inspirerende werkplekken voor de innovatieteams van grote bedrijven. Hier gaan studenten van kennisinstellingen (MBO, HBO, WO) met elkaar en met bedrijven hun kennis van digital vergroten.

Collectiviteit

Huurders kunnen de shared facilities ook inzetten om piekdruk op kantoor op te vangen. In dat geval gebruiken ze bijvoorbeeld extra vergaderplekken, werkplekken of bijeenkomstruimtes. Om de collectiviteit te bevorderen

bieden we diverse abonnementen aan. Zo kunnen grotere bedrijven een kleinere ruimte huren en onderdeel zijn van Niemeyer zonder dat zij hun hele bedrijf moeten verhuizen. Een voorbeeld: het Nederlandse expertisecentrum van de ‘AI-supercomputer’. Zij willen een ruimte huren in Niemeyer alleen voor hun expertiseteam.

Labs

Dit concept draait niet alleen om werkplekken, maar vooral om het scheppen van kansen. De shared facilities bestaan uit labs met verschillende rollen. Ze zijn gericht op ontmoeting, leren en samenwerken. Er komen ook inhoudelijke labs, die worden ontwikkeld in in samenwerking met partners en leden van de community.

Zie bijlage 'Shared Facilities' voor meer detail.



IMPRESSIE
INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK,
BEELD DOOR
SURREND3R, ONTWERP
DOOR STUDIOINEDOTS

Bedrijvigheid: de organisaties van de toekomst

Een belangrijk deel van de Niemeyer-fabriek is gereserveerd voor bedrijven. Om dicht bij de Niemeyer waarden te blijven, streven we naar een mix van organisaties in alle levensfasen: van start-ups tot scale-ups tot corporates, van commercieel tot (semi)publiek. Balans is hierin belangrijk en daarom passen bedrijven die meer dan 8000 m² nodig hebben niet in dit concept.

Met de shared facilities als broedplaats (zie ook de Bijlage Shared Facilities) 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.

We willen een community mogelijk maken waarin leden niet alleen halen maar ook brengen. Daarom dagen we elk bedrijf uit op hun maatschappelijke bijdrage. Met geïnteresseerde organisaties bespreken we thema’s als samenwerken met onderwijs en het delen van kennis en faciliteiten. ‘Digitaal’ is daarbij altijd het centrale thema. Aan de hand van de gesprekken beoordelen we of een organisatie past bij Niemeyer. Van hen verlangen we ook dat ze via de huur naar rato bijdragen aan de shared facilities en shared services. Zo borgen we de basis voor een gezond en toekomstbestendig ecosysteem in de Niemeyerfabriek.

IMPRESSIE INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK
BEELD EN ONTWERP DOOR
STUDIONINEDOTS



Sport en horeca zijn belangrijke functies die er mede voor gaan zorgen dat Niemeyer een nieuw stuk stad en een echte hotspot wordt. Ze zorgen voor dynamiek en trekken daarmee ook buiten kantoortijden bezoekers aan. Ze zijn er niet alleen voor de huurders op het Niemeyerterrein, maar voor iedereen. Dit past bij de open mentaliteit van Niemeyer.

We willen het gebruik ervan stimuleren door samen te werken met werkgevers op het Niemeyerterrein. Ook dragen de eerdergenoemde curatoren (zie 'Rollen' in Hoofdstuk 2) bij aan kruisbestuiving en het stimuleren van initiatieven. Voor sport en horeca streven we naar een aanbod van lokale ondernemers die passen bij het karakter van Niemeyer. Ondernemers met gevoel en hart voor Groningen.

Hoe de sportfunctie wordt ingevuld en wat de behoeften zijn, wordt onderzocht. Ook willen we onderzoeken hoe het een plek in het openbare gebied kan krijgen, zoals in het Spoorpark.

De horecavoorzieningen volgen het ritme van de dag: van koffie to go en ontbijt tot lunch en diner. Het aanbod is voor bezoekers anders dan voor gebruikers: de horecazaken zijn toegankelijk voor iedereen, terwijl alleen huurders en gebruikers gebruik kunnen maken van de kantine. In het aanbod streven we naar een goede verdeling in prijsklassen en segmenten. In de kantine kun je bijvoorbeeld iets eten dat je van thuis of uit de supermarkt hebt meegenomen. De horeca bezoek je om te lunchen of dineren. Er zal catering beschikbaar zijn die past bij de verschillende events en zakelijke bijeenkomsten.

- Niemeyer biedt straks meerdere horecapunten, waaronder:
- Een horecazaak voor ontbijt tot diner.
 - Aanbieders van koffie of ijs in de Industriestraat.
 - Een horecapunt en bijvoorbeeld een foodtruck op het dakterras.
 - De kantine voor een eigen lunch of lunch uit de supermarkt
 - Koffiepunten in de gebouwen.



Food & retail als motor van stedelijke beleving
De functies van sport, cultuur, horeca en hotel zijn een stevige basis voor Niemeyer als nieuw stuk stad. Ze maken het terrein open, stedelijk en uitnodigend. Maar invullingen op het snijvlak van food & retail maken het nog levendiger.

Van bakkers tot foodtrucks, van duurzame streetfood tot ambachtelijke speciaalzaken: lokale ondernemers geven Niemeyer karakter. Ze zorgen voor een menselijke maat en een herkenbare sfeer. De rijkheid aan smaken, geuren en gezichten maakt Niemeyer mede aantrekkelijk om te verblijven, om te ontmoeten en om naar terug te keren.

Deze urban food & retail versterkt de stadse dynamiek. Dit maakt Niemeyer onderscheidend ten opzichte van een standaard winkelgebied. Daarmee is het aanvullend en niet concurrerend. De vergelijking met Strijp-S in Eindhoven maken we graag. Dat stadsdeel is nu bruisend en onderscheidend dankzij de combinatie van creativiteit, kleinschalig ondernemerschap en herbestemming van industrieel. Dat is de koers voor Niemeyer, maar dan met Groningse eigenheid als basis.

Een plek voor het ritme van elke dag
In deze stedelijke mix is de toevoeging van een supermarkt logisch. Niet als de dominante faciliteit, maar als een

vanzelfsprekende voorziening die het gebied compleet maakt en een (financieel) dragende en ondersteunende rol speelt. Hij is een schakel die ervoor zorgt dat het geheel klopt, dat urban food & retail ondernemers een kans krijgen en dat voorzieningen toegankelijk blijven. Zo blijft het gebied ook op de lange termijn relevant en levendig.

Een supermarkt die te voet en per fiets goed bereikbaar is, voorziet in een dagelijkse behoefte van gebruikers, bewoners en passanten. Hij past in het concept van een stedelijke leefstijl waarin gemak, nabijheid en frequente aankopen centraal staan.

De beoogde locatie voor een supermarkt is aan de rand van de nieuwe fabriek, met verbinding naar het hart van Niemeyer, de omliggende buurten en het centrum. Zo wordt deze voorziening goed bereikbaar voor een breed publiek. Deze voorziening voor dagelijkse boodschappen versterkt de relatie tussen Niemeyer en de stad. Hij maakt het bewoners uit omliggende wijken nog makkelijker om Niemeyer als een eigen plek te ervaren.

Van deze supermarkt vragen we een bijdrage aan het innovatieve karakter van het terrein. We nodigen hen uit zich open te stellen als een plek voor digitale pilots. Het ecosysteem op Niemeyer heeft plekken nodig waar ideeën laagdrempelig kunnen worden

getoetst. De supermarkt kan hiervoor een waardevol 'levend laboratorium' zijn. Dat is niet alleen goed voor de bredere innovatiecultuur van het terrein; het helpt de supermarkt ook zelf om technologie te omarmen in de eigen bedrijfsvoering. Zo ontstaat de inhoudelijke en praktische wederkerigheid die Niemeyer duurzaam versterkt.

Slimme clustering, passend in het stedelijk weefsel
Uit het detailhandelsonderzoek blijkt dat er marktruimte is voor een supermarkt. De invulling wordt afgestemd op het retailbeleid van de gemeente Groningen. Daarmee ontstaat mogelijk een interessante kans voor Niemeyer. Immers: hoe groter de dagelijkse gebruikswaarde van het terrein, hoe vanzelfsprekender het wordt om het vaker te bezoeken voor bijvoorbeeld de horeca, evenementen of werkplekken. De supermarkt draagt zo bij aan een continu aanwezige levendigheid op doordeweekse dagen én in het weekend.

Deze clustering van functies draagt bij aan de ambitie om van Niemeyer een open, levendig en toekomstbestendig stadsterrein te maken. Niet geïsoleerd, maar verweven met het stedelijk leven. Dat is wat deze ontwikkeling zo bijzonder maakt: de kwaliteit zit in de manier waarop verschillende functies elkaar versterken.



“Als branchevereniging juichen wij de ontwikkelingen op het Niemeyer terrein ten zeerste toe. Wij zijn grote voorstanders van een bruisende stad met verbreding naar de wijken en het buitengebied. De zorgvuldige ontwikkeling van de Niemeyerfabriek verbreedt onze binnenstad, maakt ons aantrekkelijker voor toeristen en levert een prachtige plek op voor onze eigen inwoners. Daarnaast ontstaan er kansen voor het economische vestigingsklimaat van onze stad. Er komt ruimte voor groei, innovatie en bijeenkomsten.

Kortom: Groningen is volop in ontwikkeling en Niemeyer is daar een prachtig voorbeeld van. Wij kijken met veel enthousiasme naar de toekomst.”

Jan Akkermans
Regiovoorzitter
KHN Groningen

MANIFEST

Wij geloven in het zelf en samen maken. In ideeën die ontstaan uit ontmoeting. In technologie die je mag bevragen. In kunst en taal die niet versieren, maar richting geven. Wij bouwen aan een ruimte waar je kunt ontdekken. Waar digitale innovatie en menselijke ervaring elkaar raken. Waar kinderen, bewoners en makers leren, delen en creëren – niet op afstand, maar met elkaar. Hier worden ideeën tastbaar, niet alleen met het hoofd en een stekker, maar ook met de handen en het hart.

Verbeelding als gezamenlijke beweging. Maken is meer dan een uitkomst – het is een manier van denken, luisteren, verbinden en zoeken. Kunst, taal en technologie worden hier niet gepresenteerd als antwoord, maar als aanleiding tot vragen. Als katalysatoren voor verandering. Als kritisch en sociaal kompas.

Deze ruimte nodigt uit.
Tot tussenruimte. Tot ontdekking. Tot uitwisseling.
Tot vertraging. Tot luisteren. Tot opnieuw beginnen.

Tot verwondering. Tot verbeelding.

Samen. Nieuwsgierig. Open.

ROOSJE KLAP

Algemeen directeur Noorderlicht en auteur van dit manifest waarin de gezamenlijke visie van culturele partners op het Niemeyer-cultuuronderdeel wordt verwoord.

Culturele publieksfunctie

De invulling van de culturele publieksfunctie valt onder de Gemeente Groningen. Zij is ook eigenaar van de bijbehorende ruimtes.

Het Niemeyer terrein verandert in een locatie waar technologie, creativiteit en maatschappelijke ontwikkeling op een betekenisvolle manier samenkomen. De culturele publieksprogrammering is daar een belangrijk onderdeel van. Cultuur is de aanjager van ontmoeting, reflectie en verbeelding binnen Niemeyer.

De invulling van de culturele publieksfunctie wordt de komende jaren onderzocht. Gedacht wordt aan een mix van vrijetijdseconomie, cultuur en publieke activiteiten. Zo krijgen bezoekers steeds nieuwe redenen om Niemeyer te bezoeken. Interactieve, toegankelijke en experimentele vormen van kunst en technologie zijn daarbij de middelen. Niemeyer daagt bezoekers uit niet alleen te zien, horen en voelen, maar om mee te doen, mee te creëren en mee vorm te geven aan de toekomst.

Cultuur in Niemeyer moet niet alleen bijdragen aan de maatschappelijke betekenis, maar ook aan de economische ontwikkeling. De nadruk ligt op samenwerking en relaties waar alle partijen beter van worden: makers, bedrijven, kennisinstellingen en bewoners, zowel binnen én buiten het terrein. Met structureel ruimte voor uitwisselingen, experimenten en publieke dialogen versterkt het programma straks het vestigingsklimaat en Niemeyer's aantrekkingskracht op lokaal, regionaal en (inter)nationaal niveau.

In de komende jaren krijgt het culturele fundament meer vorm dankzij pilots, onderzoek en placemaking, waarbij gebruikers en de stad de ruimte krijgen



BRON: VAN TUIKWERD ECOLOGIE

om te bedenken hoe zij het culturele publieksprogramma voor zich zien. Zo scheppen we de omstandigheden voor een levendige, toekomstgerichte en betekenisvolle plek, waarin cultuur en technologie elkaar wederzijds verrijken.

De Niemeyer fabriek als laboratorium voor een andere toekomst

Onder onze voeten lopen kabels, boven ons cirkelen satellieten, en overal om ons heen immiteren en volgen algoritmes ons gedrag. Maar ergens daartussen ligt een ruimte waar data eindigt en ervaring begint. Daar ontstaat iets anders: een plek waar technologie niet iets is dat je ondergaat, maar bevraagt. In alle rust en ruimte.

Dit is het gebied van Art & Tech. Waar bugs geen fouten zijn, maar functies. Waar systemen niet alleen ontworpen, maar doorvoeld worden. Hier staat niet de rechte lijn naar de uitkomst centraal, maar de omweg. Niet het rendement, maar de herhaling. Hier groeit een infrastructuur: levend, lokaal én verbonden met andere plekken en praktijken. Geen optelsom van projecten, maar een ecologie van ontmoeting, nieuwsgierigheid en gedeeld eigenaarschap. In plaats van technologie te vieren om wat ze kan, wordt ze hier bevraagd en geanalyseerd. Met het hoofd, de handen en het hart.



Niemeyer biedt geen podium, maar een methode

Het is geen woonomgeving, geen werkplek, maar iets daar tussenin. Een omgeving waar leren, maken en denken samenkomen: open, informeel, onvoorspelbaar. Ruimtes die de functies van studio, hacklab en tentoonstellingsruimte combineren, vormen een omgeving waar kunstenaars, ingenieurs, activisten en systeemdenkers samenkomen zonder hun domeinen op te geven.

Hier zijn straks sociale, culturele en ecologische relaties even belangrijk als technische infrastructuren. Art & Tech

in deze vorm is geen esthetisch bijprogramma, maar een noodzakelijke motor voor reflectie, verbeelding en publieke betrokkenheid. Technologie mag breken, en opnieuw beginnen. Frictie is geen storing, maar een methode. Twijfel is geen obstakel, maar een vertrekpunt.

We bouwen hier niet aan techno-utopieën

Hier bouwen we ook aan zorg, zichtbaarheid en betekenis. Wat eerder onzichtbaar bleef, wordt hier in het felle licht gezet: de infrastructuur van macht, de impliciete bias van datasets en meer. Niemeyer wordt zo een plek waar verhalen de gaten vullen die spreadsheets

laten vallen. Waar technologie voor het publiek mogelijk wordt gemaakt. Tussen automatisering en empathie toont Art & Tech dat de toekomst niet vaststaat. Het is onderdeel van een gezamenlijk proces.

Zoals Ursula K. Le Guin schreef: "The daily routine of most adults is so heavy and artificial that we are closed off to much of the world... When we hear music or poetry or stories, the world opens up again." - Ursula K. Le Guin.

Wij gaan de wereld openen. In een tijd die liever alles afsluit.

IMPRESSIE
INTERIEUR
NIEMEYERFABRIEK,
BEELD DOOR
SURREND3R, ONTWERP
DOOR STUDIOINEDOTS



Nieuwbouw: hotelprogramma

Voor een levendig, betekenisvol en verbonden Niemeyer

In een gebied waarin stedelijk weefsel, waar ontmoeten, verblijven, werken en ontspannen samenkomen, speelt het geplande hotel niet alleen een functionele maar ook een dragende rol. Het verbindt en versterkt het geheel.

Het plan voorziet in een boetiekhotel met 120 kamers in een nieuw te bouwen deel. Er wordt onderzocht of binnen de toekomstige marktruimte in Groningen een verhoging van dat aantal naar 140 hotelkamers mogelijk is. Binnen het Groningse hotelaanbod onderscheidt het zich niet door grootschaligheid of anonimiteit, maar door kwaliteit, karakter en een sterke verweving met de locatie. Het sluit niet alleen aan bij Niemeyer in vorm, maar ook in functie. Het biedt ruimte om te ontmoeten en te verblijven. Relaties zoals klanten, projectmedewerkers en sprekers tijdens evenementen krijgen dankzij dit hotel een hoogwaardige verblijfsaccomodatie, snelle toegang tot het terrein en alle faciliteiten die hun verblijf zowel vruchtbaar als aangenaam gaan maken. Dit hotel wordt ontworpen om het verhaal

van Niemeyer zichtbaar en beleefbaar te maken; in de gastvrijheidsformule, uitstraling, inrichting, en in voorzieningen.

Een nieuwe standaard in de Groningse hotelmarkt

Het hotel vult een leegte in het Groningse hotelaanbod: dat van hoogwaardige verblijfsaccommodatie in het viersterren-segment+ met een uitgesproken identiteit en de verbinding met een uniek stuk stad. Met name op doordeweekse dagen sluit zo'n aanbod direct aan bij de behoeften van de zakelijke markt; een segment dat in het centrum van Groningen nu nog maar beperkt bediend wordt.

De specifieke functies op het Niemeyer terrein wakkeren boven-dien de eigen marktvraag aan en trekken een nieuw type zakelijke bezoeker. Dankzij de komst van Tech- en AI-bedrijven, datagedreven werk-gelegenheid en de campus-ontwikkeling ontstaat een internationale werk- en kenniscultuur. Het hotel biedt ruimte voor project-medewerkers, sprekers, klanten en partners met grotere kamers gericht op één of meerdaags verblijf. Dit past bij de internationale dynamiek van de techmarkt, die

werkt op projectbasis en met op- en afschalende teams die waar nodig een plek kunnen krijgen in het hotel op het Niemeyerterrein.

Binnen het cultuurcluster zou bijvoorbeeld ook een artist-in-residence-functie kunnen zorgen voor verblijfsvraag vanuit makers, performers en curatoren. Ook deze gasten vinden in het hotel een passende, inspirerende plek om te overnachten, direct verbonden aan hun werk op het terrein.

Visueel en programmatisch verweven als een kameleon

Het hotel krijgt een plek aan de Industriestraat, op de overgang van het stads-terrein naar de omliggende wijken. De oriëntatie op het Spoorpark en de openbare ruimte maakt het zichtbaar en herkenbaar. Het staat in verbinding met de omgeving. Gasten zorgen ook na kantooruren voor levendigheid. Dat maakt het terrein extra aantrekkelijk en het versterkt het sociale gebruik en de verblijfskwaliteit van het hele terrein. En daarvan profiteren o.a. horeca en cultuur.

HEMBRUG HOTEL
"FRAME", ONTWERP
DOOR STÚDIONEDOTS,
VOOR TAETS & RJB
GROEP, BEELD DOOR
ABSSENT MATTER



Het sluit niet alleen aan bij Niemeyer in vorm, maar ook in functie. Het biedt ruimte om te ontmoeten en te verblijven. Relaties zoals klanten, projectmedewerkers en sprekers tijdens evenementen krijgen dankzij dit hotel een hoogwaardige verblijfsaccomodatie, snelle toegang tot het terrein en alle faciliteiten die hun verblijf zowel vruchtbaar als aangenaam gaan maken. Aan de kant van de Dorus Rijkersstraat sluit het in schaal, materiaalgebruik en bouwhoogte aan op de wand met eensgezinswoningen die daar komt. Deze wand is de buffer naar de buurt en omarmt het hotel op een natuurlijke manier. Aan de kant van de Industriestraat en het Spoorpark krijgt het gebouw juist een stedelijke uitstraling en een oriëntatie op de publieke ruimte. Zo is het zowel visueel als programmatisch verweven met de wijk én het nieuwe stadsterrein. In compositie en architectuur is het hotelgebouw een duidelijke toevoeging aan de bijna onnavolgbare bouwhistorie van de fabriek. Dankzij bijvoorbeeld de afwijkende compositie van (enkele) volumes en bijzonder materiaalgebruik.

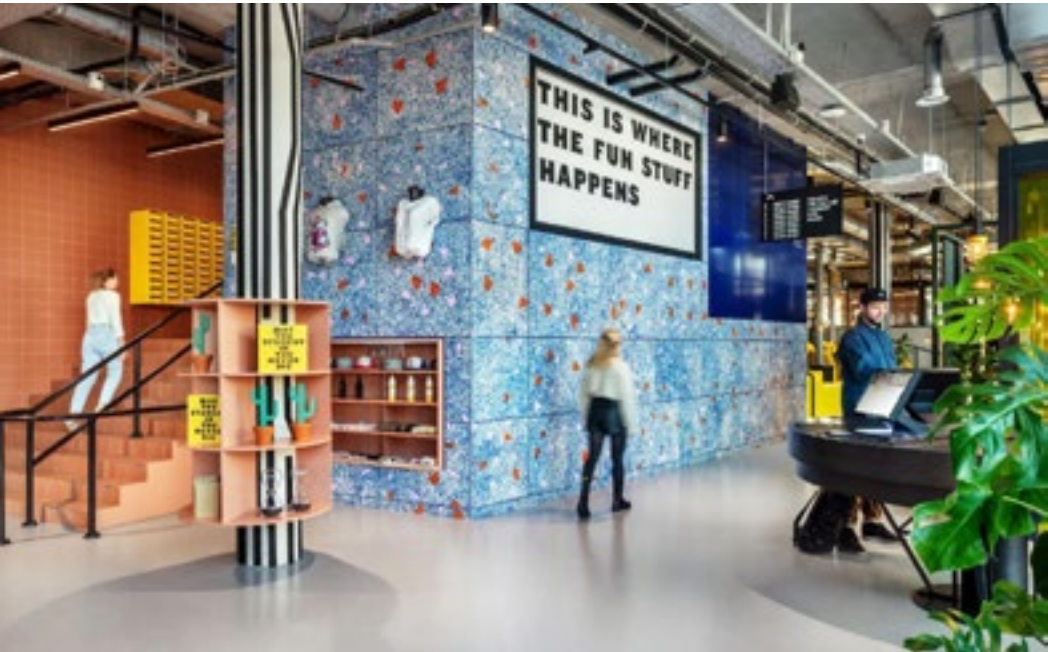
Variatie in aanbod bedient veel doelgroepen

Het hotel biedt veel variatie in kamertypes en richt zich op een brede doelgroep. Voor zakelijke gasten die meerdere dagen verblijven zijn grotere kamers aantrekkelijk. Andere kamers zijn er vooral voor toeristen of stadsbezoekers die kort blijven. Zo speelt het hotel in op verschillende markten met verschillende wensen, verblijfsduren en budgetten, zonder concessies aan kwaliteit en beleving.

Geen concurrentie. Wel versterking

Het is de bedoeling dat het hotel een rol krijgt die complementair is aan de andere functies op het terrein. De hotelfunctie concurreert niet met de horeca, cultuur of bijeenkomstruimtes op Niemeyer, maar versterkt de andere functies juist door het aantrekken van hotelgasten en het aanbieden van aanvullende functies. Een slimme positie maakt het een vanzelfsprekend onderdeel voor het dagelijks gebruik en de verblijfsketen op het terrein. Terwijl functies elkaar niet overlappen of verdringen.

THE SOCIAL HUB DELFT



VOLKSHOTEL AMSTERDAM



Leisureverblijf en stedelijke aantrekkingskracht

Het toerisme in Groningen groeit en daarmee de vraag naar verblijfsruimte. Het centrum is een belangrijke trekpleister, maar ook de rest van de provincie profiteert. Niemeyer biedt bezoekers een extra reden om langer te blijven. De combinatie van cultuur, spoorpark, de route naar het Suikerterrein, de horeca en creatief ondernemerschap maken het aantrekkelijk om een stedentrip met één of meer dagen te verlengen. Het bijzondere hotel draagt bij aan het actief verlengen van die verblijfsduur en ondersteunt daarmee één van de kernambities binnen de vrijetijds-economie van de stad.

Strategisch moment, verantwoorde omvang

Met 120 (tot 140) kamers is het hotel een zorgvuldig gedoseerde toevoeging aan de relatief compacte hotelmarkt van

Groningen. De geplande ontwikkeling blijft naar verwachting ruim binnen de beschikbare marktruimte tot 2035 (onderzoek Horwath, mei 2025). De combinatie van timing, positionering en onderscheidend programma draagt bij aan verrijking van het regionale hotelaanbod.

Een hotel met betekenis – voor de stad én het terrein

Het hotel op Niemeyer staat voor een inhoudelijke, programmatische en stedelijke meerwaarde. Het biedt verblijfskwaliteit, flexibiliteit, identiteit en aantrekkingskracht. Tegelijkertijd is het een nieuwe bouwsteen in het grotere geheel. Het vormt de schakel tussen werken en recreëren, tussen lokaal en internationaal, tussen verleden en toekomst van deze plek.

Dit hotel belichaamt Niemeyer, versterkt Groningen en verrijkt de stad met een nieuwe plek om te verblijven, te ontmoeten en te ontdekken.

CONSCIOUS HOTEL



Woonensemble Theodorus Niemeyerstraat

Focus op jongvolwassenen

Onderdeel van de ontwikkeling van Niemeyer is een nieuw te bouwen woonensemble aan de Theodorus Niemeyerstraat. Dat is gebaseerd op een aantal belangrijke ambities.

Context en doelgroep

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 sociale huurgrens, 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’ - dat we hieronder uitleggen – 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.

Het woonconcept: klein huis, groot wonen

Dit concept draait om betaalbare, compacte meerkamerappartementen met een bandbreedte in oppervlakte van <50 m² tot 100m² GO. Zie QR code voor meer informatie in de Woonvisie. Dankzij functioneel ontwerp en slimme inrichting blijft het comfort behouden. Wanneer we een groot deel van de kleinere

appartementen (<50m² 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 (niet-wonen) voorzieningen zoals een tuin, werkplaats, sportschool, bioscoop en gameroom welke het wooncomfort versterken en sociale interactie bevorderen. Voor de binding met de buurt onderzoeken we daarnaast de behoefte of zij gebruik willen maken van buurtvoorzieningen.

Co-living: flexibiliteit en community

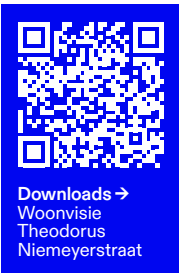
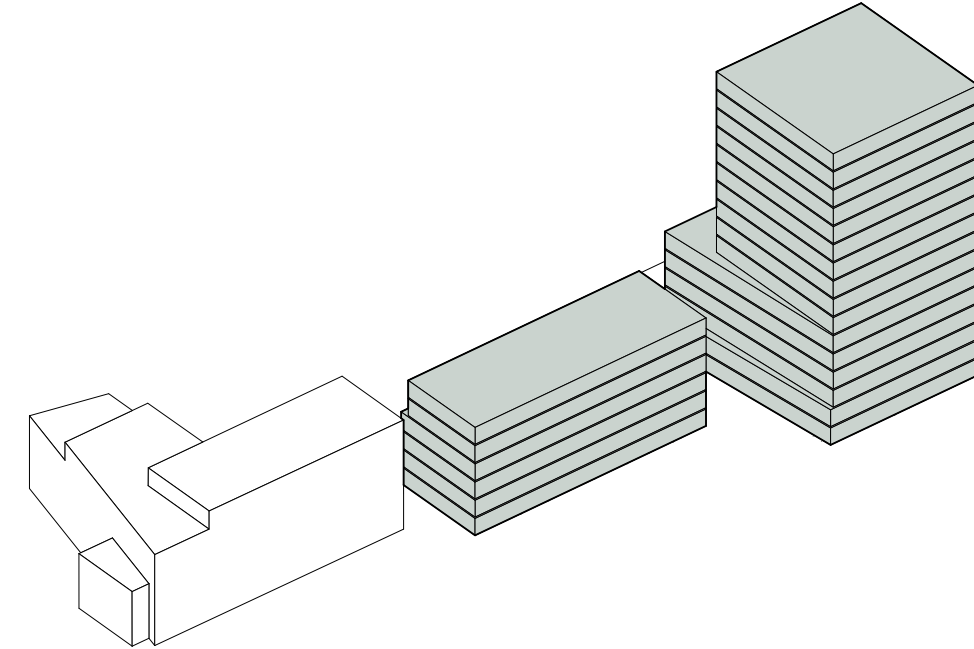
Flexibele huurcontracten maken het mogelijk om eenvoudig van appartement te wisselen of woonruimte aan te passen. Het concept stimuleert co-living door de mix van privé en gedeelde ruimtes. De gedeelde voorzieningen en de communitygerichte aanpak bevorderen een gevoel van saamhorigheid; ideaal voor bewoners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

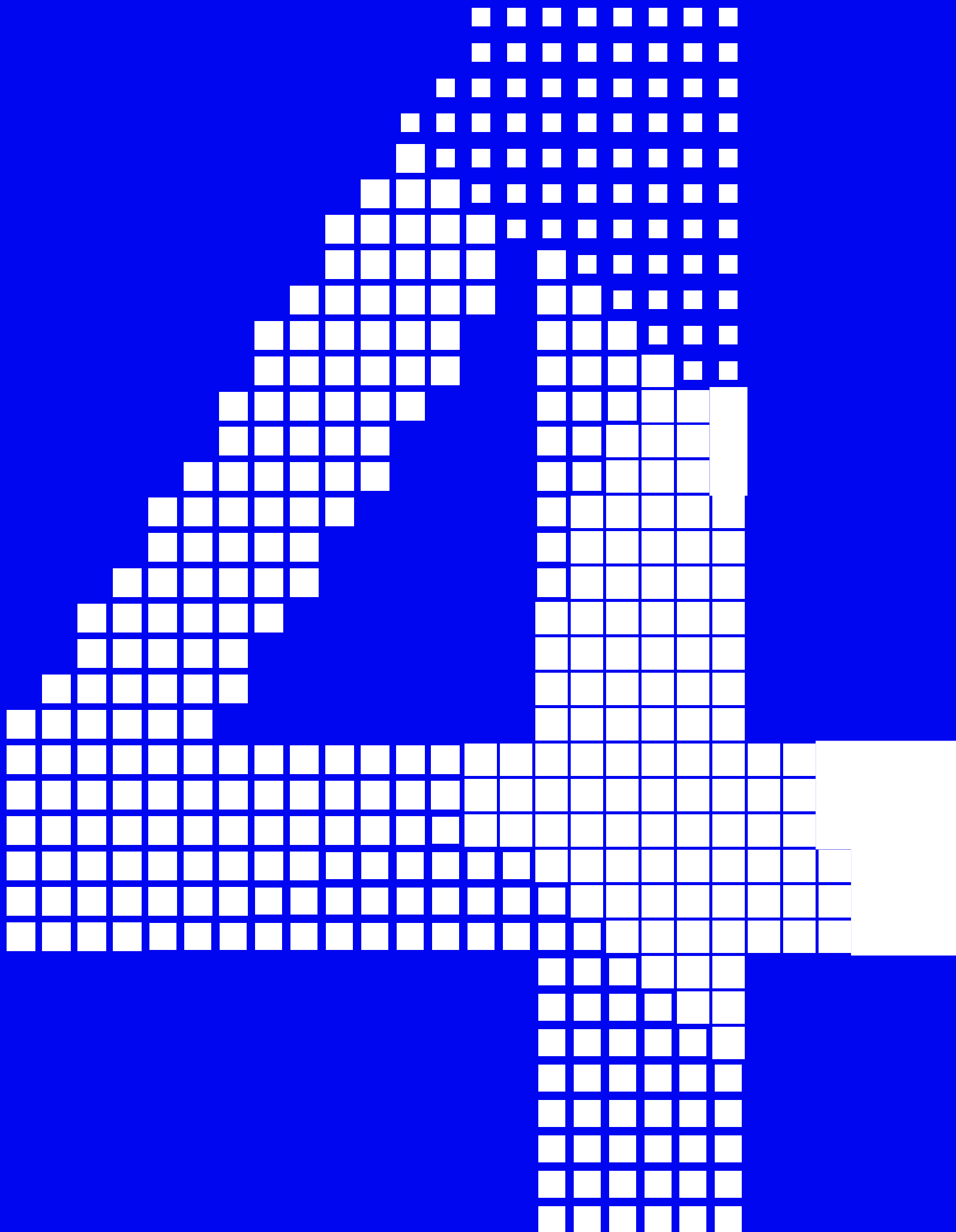
Synergie met de Niemeyerlocatie

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.



Open voor ontmoeting.
Van gesloten fabriekspoorten
naar een bruisend terrein waar
techbedrijven, bewoners en bezoekers
elkaar vinden tussen historische
gebouwen en nieuw stadsgroen.

Niemeyer in 6 doelstellingen



De rode draad in het masterplan voor Niemeyer bestaat uit 6 doelstellingen. Die zijn onlosmakelijk met elkaar verbonden. Ze vormen een leidraad voor de verdere ontwerpen van de gebouwen, de ingrepen én voor de invulling in het fabriekscomplex en de nieuwbouw ernaast. Thema's die voor de stad en de toekomst van de Niemeyer locaties belangrijk zijn, worden hierin geborgd.

De doelstellingen

- A VERANKERING
IN DE STAD**
- B BEBOUWING**
- C LANDSCHAP EN
OPENBARE RUIMTE**
- D MOBILITEIT**
- E PROGRAMMA**
- F BORGING**

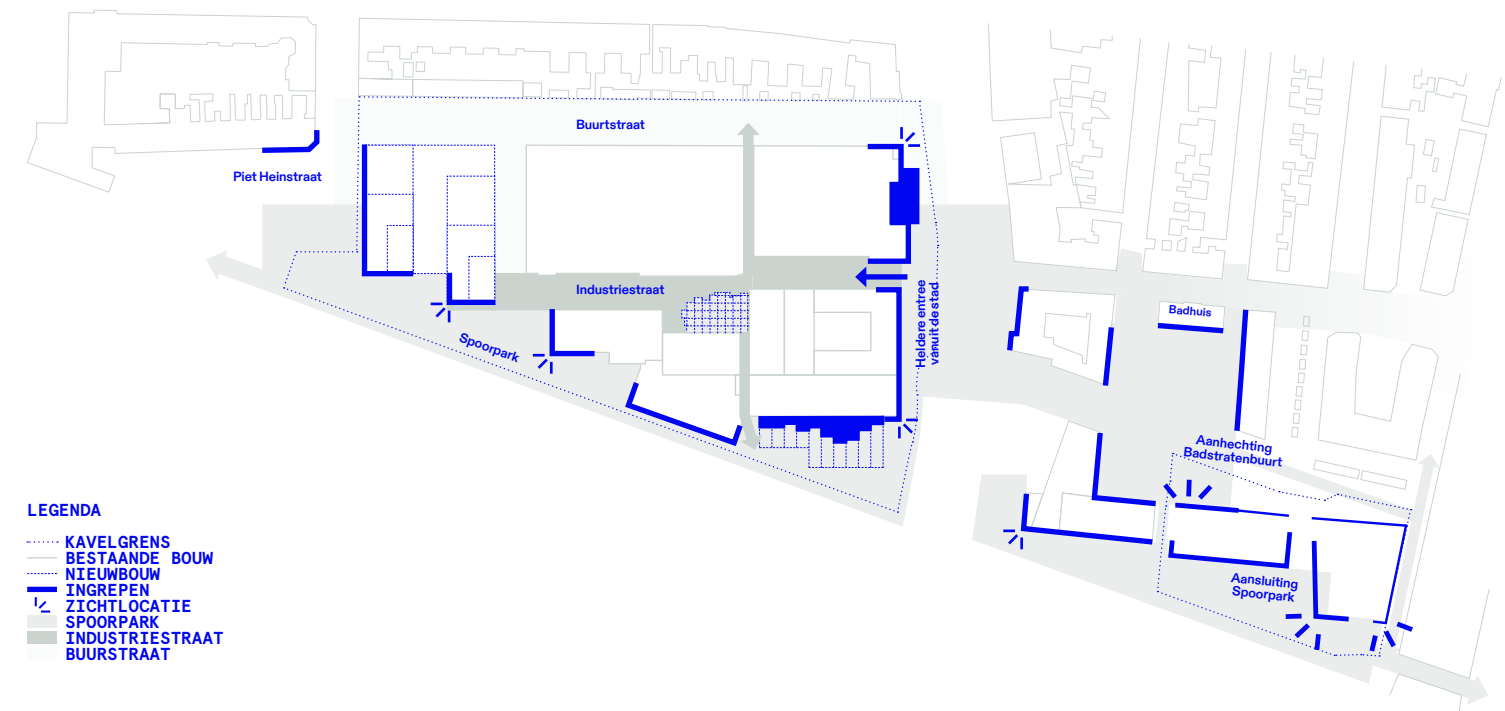
Sommige doelstellingen bestaan uit meerdere delen. Die behandelen we op de volgende pagina's. Zie de QR code hiernaast voor de verdiepende stukken:

- Planbeschrijving Fabrieksensemble
- Planbeschrijving Openbare Ruimte
- Planbeschrijving Woonensemble



VERANKERING IN DE STAD

Aanhechting omgeving



Doel: Aan alle grenzen met de omgeving laten we het Niemeyer terrein aansluiten op het stedelijk en landschappelijk weefsel van de stad. Op lege of niet functionerende plekken kiezen we voor een invulling waar de nieuwe functie goed in past.

Het Niemeyer terrein wordt onderdeel van de nieuwe stedelijke structuur van het Spoorpark. Hier wordt het complex toegankelijk gemaakt en krijgt het functies die interacteren met het park. Verder krijgt het fabriekscomplex een helder adres aan de Paterswoldseweg. Dat ontstaat door de hoofdentree en de restauratie van de oude gevel. Aan de kant van de Piet Heinstraat zal een nieuw gebouw toegevoegd worden dat daar bijdraagt aan de reparatie van het fabriekscomplex. De schaal, oriëntatie en

functie zullen daar zoveel mogelijk bij aansluiten.

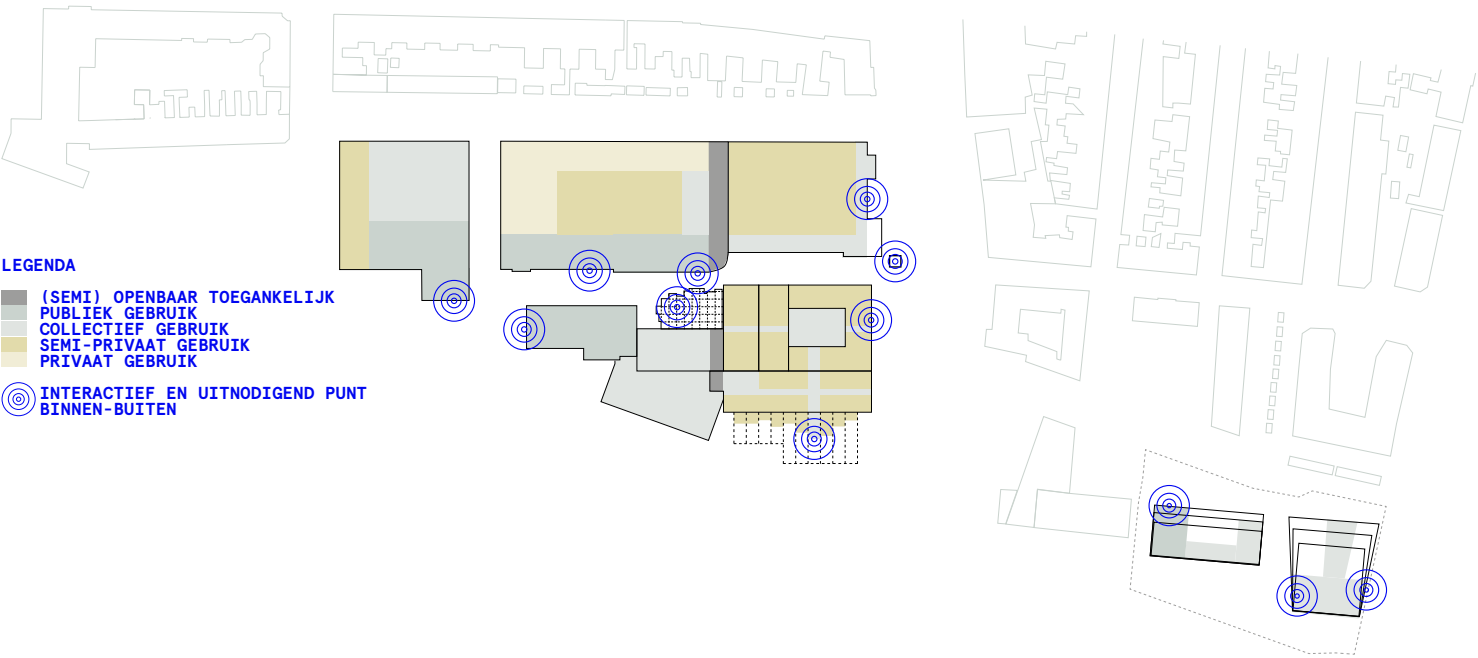
De Piet Heinstraat zal een prettige, beschutte en besloten buurtplek blijven voor de huidige bewoners. De plannen voor Niemeyer worden hier zorgvuldig op aangesloten. Het gebied en de omgeving lenen zich straks voor ommetjes en bieden aangename rust- en verblijfplekken zonder verkeer. De Industriestraat is geen onderdeel van de hoofdverkeersruimtes in de buurt. Het wordt een interne straat met pleinen en een uitnodigende verblijfsruimte voor de voetganger. Dit wordt het bruisende hart van Niemeyer.

Theodorus Niemeyerstraat
Het parkeerterrein aan Theodorus Niemeyerstraat vraagt om aanpassing.

Het bood in het verleden ruimte aan een badhuis, opslag, kantoren en parkeerplekken. Het terrein wordt nu nauwelijks gebruikt en voegt niets toe aan de omgeving. In de nieuwe opzet zal dit terrein aansluiten bij de Badstratenbuurt en onderdeel worden van de nieuwe stedelijke en landschappelijke structuur van het Spoorpark. Dat zorgt voor twee gezichten:

- Nieuwbouw zal met grotere afmetingen en schaal passen bij de stationsontwikkeling.
- Het historische badhuis en woningen die veel interactie met de straat hebben, bouwen voort op de kleinschaligheid van de Badstratenbuurt.

Openbaar versus prive



Doel: Het waarborgen van het openbare karakter van het Niemeyer terrein. Op beeldbepalende plekken zullen de fabriek, het omliggende terrein en het nieuwe woonensemble worden opengesteld voor het publiek.

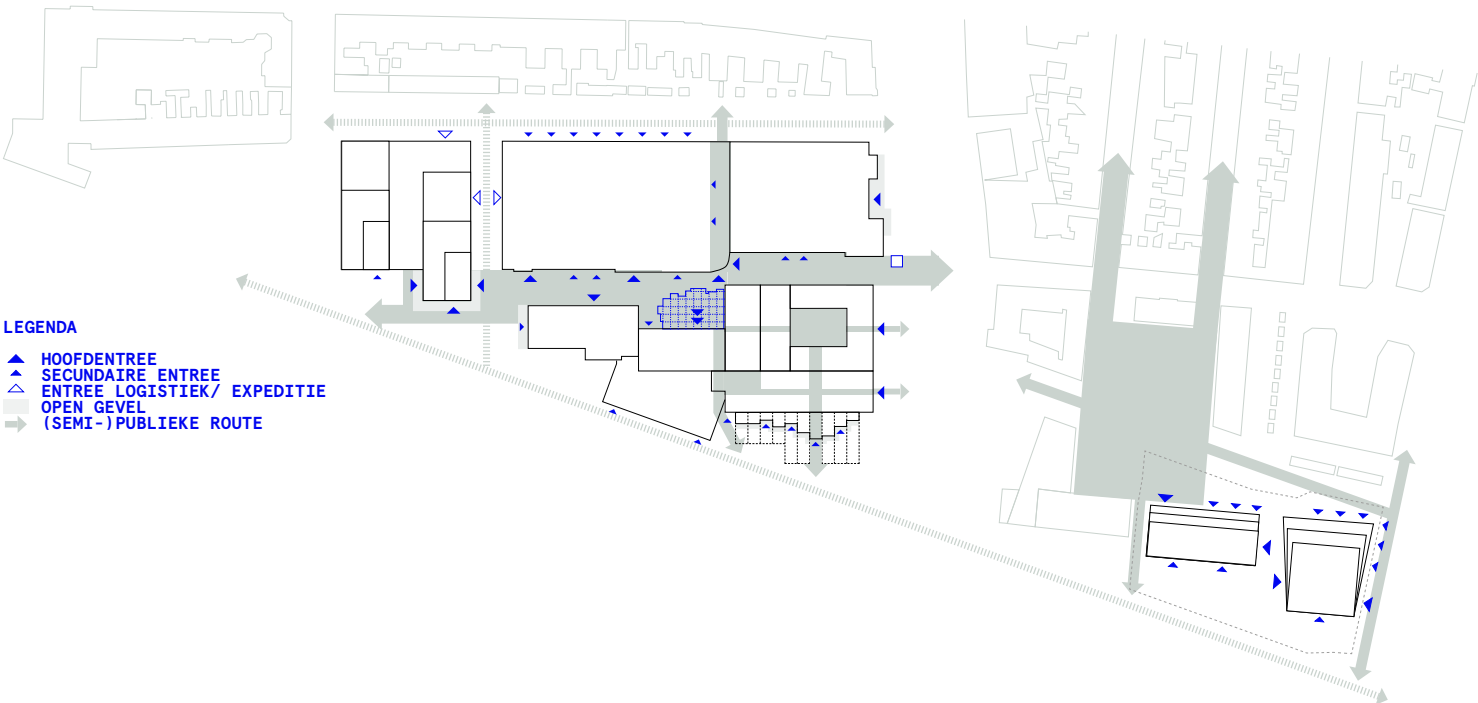
Op de twee terreinen komen een aantal publieke ruimtes die de interactie tussen binnen en buiten bevorderen.

Uitnodigende functies zorgen voor levendige plinten, aantrekkelijke verblijfsplekken en het versterken van het programma op de begane grond.

Het gebied krijgt geleidelijke overgangen van (semi) openbaar toegankelijk, publiek gebruik, collectief gebruik, semi-privaat gebruik tot privaat gebruik. Prominente plekken worden meer publiek en minder

prominente plekken kunnen meer privaat worden ingericht. Het spoorpark is het meest publieke gedeelte op het terrein en heeft een projectoverstijgende rol in het stedelijk raamwerk.

Publieke routing en positie entrees



Doel: De bestaande en nieuwe gebouwen op Niemeyer en aan de Theodorus Niemeyerstraat krijgen een logisch adres in de stad. Zo sluiten ze aan op de publieke routing vanuit de omgeving en worden ze bereikbaar en zichtbaar.

De meeste entrees van de oude fabriek liggen aan de Patersewoldseweg en de Industriestraat. Hier vinden we ook

de meest toegankelijke en transparant vormgegeven gevels en plinten. Er is een sterke samenhang tussen gebouw en landschap. Het 'complex van gebouwen' heeft toegangen (en adressen) aan alle kanten met zorgvuldig ontworpen overgangszones. Dat zorgt voor een sterke samenhang tussen gebouw en landschap. Bij de entrees maken we onderscheid tussen hoofd-, secundaire

en logistieke entrees. Op plekken waar iets extra's nodig is om het gebouw opener te maken richting omgeving, komen open gevels.



PARTICIPATIEBIJENKOMST, JANUARI 2025

Goede buur

Doel: Een betrokken en betrouwbare buur zijn.

Dat willen we bereiken door actief contact te onderhouden met omwonenden, gebruikers en betrokken Groningers. We nemen hun wensen serieus en spelen er zichtbaar op in. Zowel tijdens als na de ontwikkeling van Niemeyer.

Voor Niemeyer zijn de directe burenen belangrijk. In het verleden had familiebedrijf Niemeijer daar veel oog voor. Men snoeide bomen en nodigde omwonenden uit voor het (beroemde) schaaktoernooi in de winter. Ook in de toekomst wil Niemeyer een goede buur zijn.

De participatiestrategie in het Vestigingskader omschrijft in 3 fasen hoe we dat willen invullen. Hieronder staan de fasen beschreven. De volledige strategie is ook terug te vinden in het participatieverslag. In het participatieverslag wordt ook het vervolg toegelicht, zoals het Omgevingsprogramma en bijbehorende procedures. Zie de QR-code op deze pagina.

Fase 1: planvorming

Hierin maken we kennis met omwonenden, gebruikers en betrokken Groningers.

Niemeyer stelt zich voor hen open. De omwonenden zijn (middels inloopbijeenkomsten, dialoogsessies en koffiemomenten) op de hoogte gehouden van de ontwikkelingen op het terrein en het vormen van het Ontwikkelkader. De participatie is veelal verdeeld in: fabriek, hotel, wonen en openbare ruimte. Meer details hierover staan in het participatieplan en participatieverslag.

Fase 2: uitvoering

Hierin bouwen we aan eigenaarschap van de gebruikers én de buurt. Dit is het vervolg op de participatie tijdens het ontwikkelkader.

Voor de stad zijn meerdere grote en kleine evenementen en rondleidingen georganiseerd. Hoogtepunt was de open dag met 4500 bezoekers. De gebruikers hebben we in de eerste fase betrokken door de fabriek open te stellen voor

toekomstig partners en evenementen in de fabriek te organiseren. Hiermee legden we de basis voor de Niemeyer-community. Een uitgebreid overzicht van evenementen en bijeenkomsten staat in het participatieverslag.

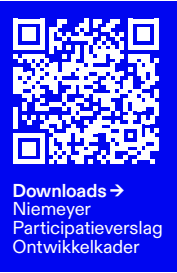
Fase 3: exploitatie

Hierin zetten we in op continuïteit in draagvlak. Niemeyer is en blijft een plek van de stad en gedragen door de stad.

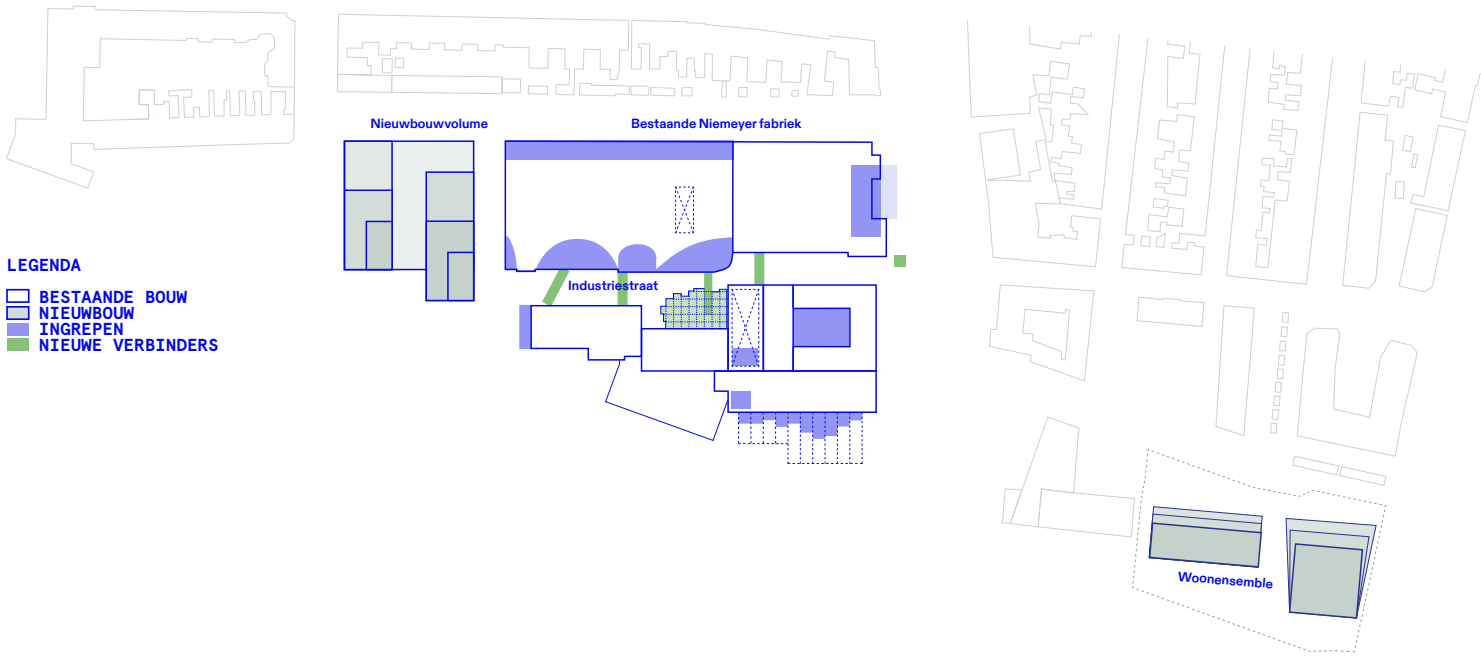
Na het opleveren van het ontwikkelkader begint fase 2 van de participatiestrategie; de uitvoeringsfase. In deze fase blijft Niemeyer een goede buur voor de omgeving en de stad. We zijn betrokken en aanspreekbaar voor vragen, opmerkingen of zomaar een praatje over de uitvoering. Het Niemeyer team is hiervoor het aanspreekpunt. We blijven communiceren via de huidige (en wellicht nieuwe) methoden. Zo willen we ons enthousiasme over de waarde van Niemeyer blijven delen met iedereen die dat aangaat.



MET DE KEET IN DE WIJK - LAANHUIZEN, DECEMBER 2024



BEBOUWING



Oud- en nieuwbouw op de voormalige Niemeyer terreinen vormen samen de nieuwe tijdslaag van Niemeyer. Ze worden hiermee onderdeel van de 'groeibriljant' die het complex ooit was. We brengen ze met elkaar in balans, zowel in massa als in verhoudingen onderling. De gebouwen op het Niemeyer terrein worden letterlijk en figuurlijk geopend en gaan een interactie aan met de publieke ruimte.

Zeven gebouwen zullen worden gerenoveerd. Elk bieden ze een ongebruikelijke diversiteit aan ruimtelijke invullingen. Het project is niet alleen maar gericht behoud of op het realiseren van een

puur nieuwbouwervaring. Dit zijn twee benaderingen die normaal gesproken strikt gescheiden worden, maar door ze juist te combineren ontstaan spannende contrasten en tegenstellingen die het nieuwe Niemeyer-terrein zullen karakteriseren.

De fysieke aanpassingen in de bestaande fabriek zorgen, samen met de nieuwbouw, voor een maximale diversiteit aan ervaringen die uitnodigen tot interactie van de gebruikers.

Door het introduceren van uiteenlopende ruimtelijke invullen 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 bebouwing op de Niemeyer terreinen is te verdelen in de volgende categoriën:

- Bestaande bouw
- Te slopen delen
- Te restaureren elementen
- Ingrepen om fabrieksgebouwen te openen naar de stad
- Nieuwe verbinders, voor een heldere routing en logistiek in de fabriek
- Nieuwe tijdslagen in massa, het hotel en het woonensemble

Bestaande situatie en sloop

Bestaande situatie
Doel: We behouden zoveel als mogelijk en zetten de gebouwen in binnen hun mogelijkheden en met respect voor de cultuurhistorische waarden.

Wij zijn ervan overtuigd dat behoud en vernieuwing elkaar kunnen versterken. Waar mogelijk behouden we de oorspronkelijke structuur en het karakter van bestaande gebouwen. We willen ze een nieuwe invulling geven die recht doet aan de cultuurhistorische waarden.

De uitgangspunten van de restauratievisie zijn daarbij onze leidraad.

Het terrein bevat gebouwen uit verschillende bouwperiodes, elk met hun eigen architectonische identiteit, schaal en ruimtelijke kwaliteit. Variaties in bouwhoogte, materialisering en de inval van daglicht geven elk gebouw een unieke potentie. Deze verscheidenheid is geen belemmering, maar juist de basis voor een gelaagde, betekenisvolle herontwikkeling.

Door zorgvuldig om te gaan met de bestaande gebouwen en hun karakteristieken als uitgangspunt te nemen, creëren we een toekomst-bestendig ensemble waarin verleden en toekomst samenkomen.

Sloop / oogst (in grijs)
Doel: We behouden zoveel mogelijk, maar we slopen wat niet bijdraagt aan het openstellen van de fabriek en het herbestemmen van de ruimtes. We oogsten de materialen die we kunnen hergebruiken.

We willen het karakter van het terrein borgen, maar we moeten ook erkennen dat sommige onderdelen niet passen binnen de ambitie om de fabriek open te stellen en de ruimtes te herbestemmen. Gebouwen of gebouwdelen die een herbestemming in de weg staan worden zorgvuldig gesloopt. Redenen om delen te slopen zijn bijvoorbeeld: belemmeringen in vrije hoogte en het niet voldoen aan daglichtvereisten. Slopen doen we wanneer dat kan volgens het circulaire principe: we hergebruiken zoveel mogelijk.

Deze ingrepen stellen ons in staat de historische waarde van het complex te behouden, terwijl we de gebouwen een eigentijdse en functionele invulling geven die de toekomst omarmt.

Restauratie

Doel: We restaureren gebouwen binnen de kernwaarden van het erfgoed. Kenmerkende gevels brengen we waar mogelijk terug in oude staat. Waar nodig maken we ze meer open naar buiten.

De restauratie is gericht op het zoveel mogelijk behouden en herstellen van de oorspronkelijke gebouwen. Daarbij nemen we als uitgangspunt de cultuur-historische waarde en de functionele, pragmatische aard van de fabriek. Waar mogelijk renoveren we de gevel in oude staat, maar dan volgens de eisen van nu. Zo behouden de gebouwen hun historische identiteit terwijl ze voldoen aan moderne standaarden. Dit sluit aan bij de kernwaarden van het erfgoed en resulteert in een subtiele, maar respectvolle transformatie.

Waar restauratie alleen niet genoeg is, moeten gevels worden aangepast. Dat worden eigentijdse renovaties die zorgen voor een verbeterde routing, daglichtinval of aansluiting op nieuw gebruik. Ze voegen hedendaagse elementen toe die naadloos integreren met de bestaande. De gebouwen behouden zo hun karakter, maar krijgen ook de flexibiliteit die nodig is voor toekomstig gebruik.

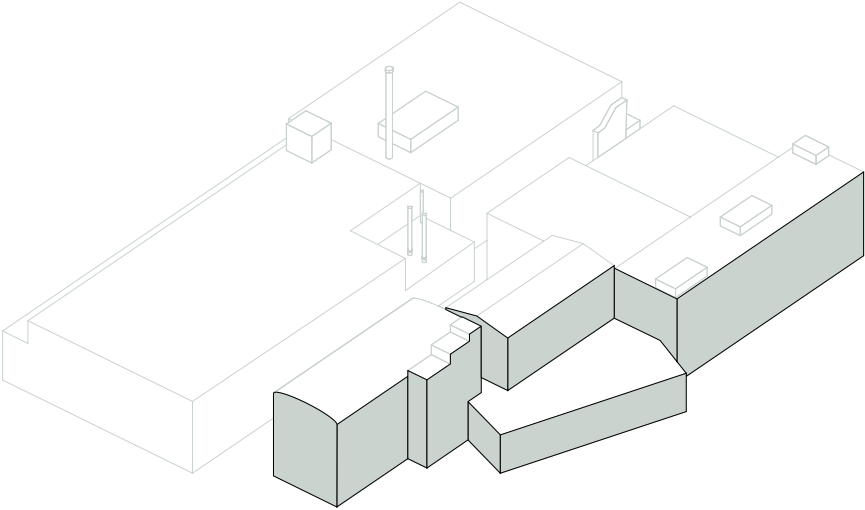
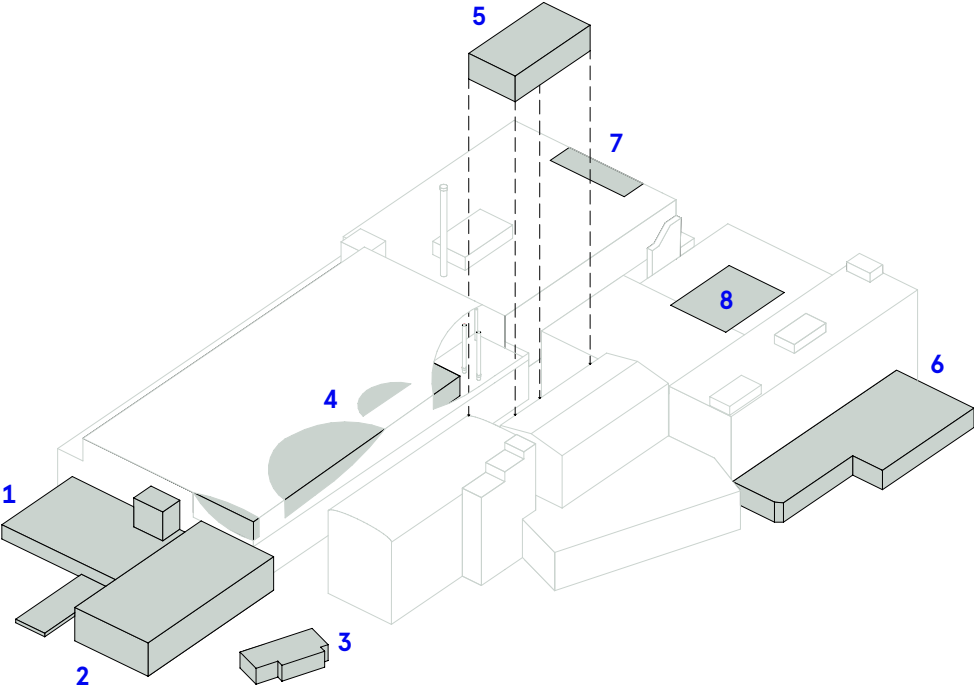
Voor sommige delen zullen gevel-aanpassingen niet volstaan. Dan kiezen we voor ingrijpendere verbeteringen, zoals het ‘unboxen’ van een ruimte. Daarbij opent de nieuwe architectonische vormgeving het gebouw naar de stad en haar omgeving. Deze ingrepen versterken de relatie van de fabriek met de stad en creëren nieuwe ruimtelijke mogelijkheden die de functionaliteit van het terrein vergroten.

Op enkele plekken zijn gevels gesloopt of waren ze oorspronkelijk niet aanwezig, bijvoorbeeld daar waar een deel van een gebouw is verwijderd.

Daarvoor worden nieuwe gevels ontworpen, die de industriële esthetiek respecteren maar ook een eigentijdse uitstraling toevoegen. Zo ontstaat een dynamische en tijdloze architectuur, waarin verleden en toekomst samenkomen en elkaar versterken.

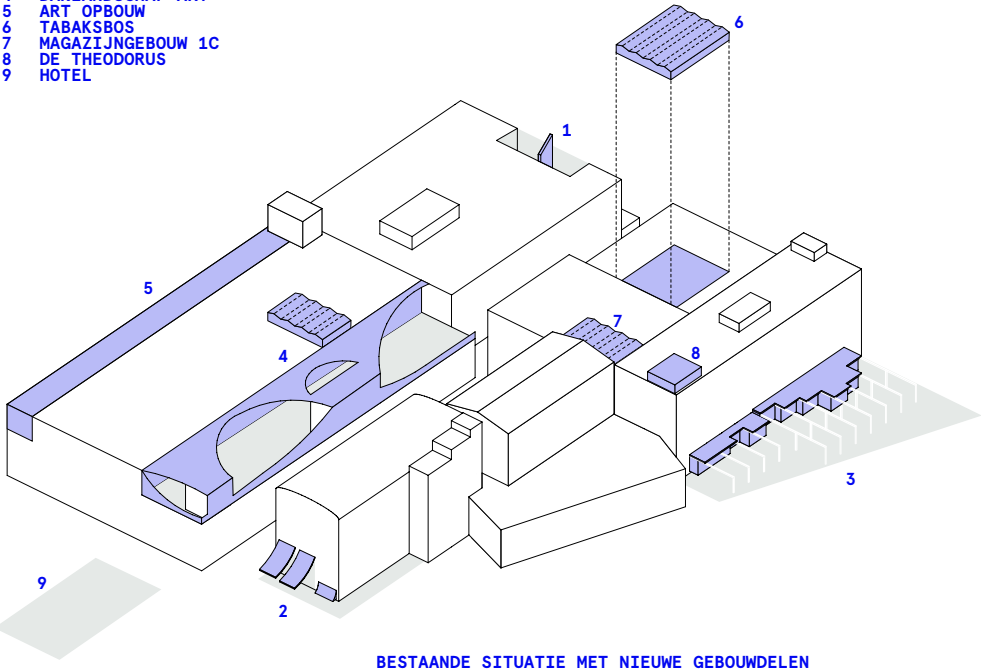
Nieuwe ingrepen: de deur los
Voor de gevelingrepen kiezen we pragmatische, spontane en no-nonsense methode: we improviseren met materialen en technieken van toen en nu. Zo ontstaat een collectie van verrassende en vervreemdende ingrepen met contrasten in materiaal, vorm en kleur. Bovendien bevorderen we daarmee de circulariteit en duurzaamheid. We halen liever weg dan dat we toevoegen. De ingrepen zullen in het fabriekscomplex niet de boventoon voeren.

- 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



Bestaande fabrieksgebouwen openen naar de stad

- 1 OPEN STADSGEZICHT
- 2 BURLEY BAR & RESTAURANT
- 3 LAB PAVILJOEN
- 4 DAKLANDSCHAP ART
- 5 ART OPBOUW
- 6 TABAKSBOS
- 7 MAGAZIJNGEBOUW 1C
- 8 DE THEODORUS
- 9 HOTEL



Doel: de ingrepen op het Niemeyer-terrein vormen een nieuwe tijdslaag in de geschiedenis van Niemeyer. Ze stellen het fabriekscomplex en terrein open naar de stad. Nieuw elan en zichtbaarheid zijn hierbij sleutelwoorden. De nieuwbouw past binnen de minimale en maximale bouwhoogte en binnen de daarvoor aangegeven footprint die wordt beschreven in het Vestigingskader. Hiermee ontstaat aanhechting op het omliggende stedelijk weefsel.

De gebouwen zijn vaak te donker (en te diep) zijn om goed te kunnen gebruiken

in deze nieuwe tijd. Daarom stellen we voor om elk gebouw te openen, binnen de kernwaarden van de restauratievisie. Zo komt er meer licht en ruimte in de gebouwen en kunnen ze een nieuwe invulling krijgen. Ook ontstaat er een nieuwe relatie tussen binnen en buiten en tussen de gebruikers en de publieke ruimte. Niemeyer wordt hiermee geopend! De ingrepen zorgen ervoor dat de afzonderlijke gebouwdelen als eenheid én als in de tijd gegroeid afleesbaar blijven. We creëren een collectie van prikkelende overgangen door de ‘fabrieksdozen’, die nu vrij gesloten zijn, letterlijk te openen. Zo

ontstaat een ruimtelijk spel tussen het omhulsel en de binnenkant. Dat prikkelt de nieuwsgierigheid, verleidt om verder te kijken en verrast.

Het resultaat: aantrekkingskracht tussen publieke ruimte en fabriek die een levendig en sociaal stuk stad creëert.

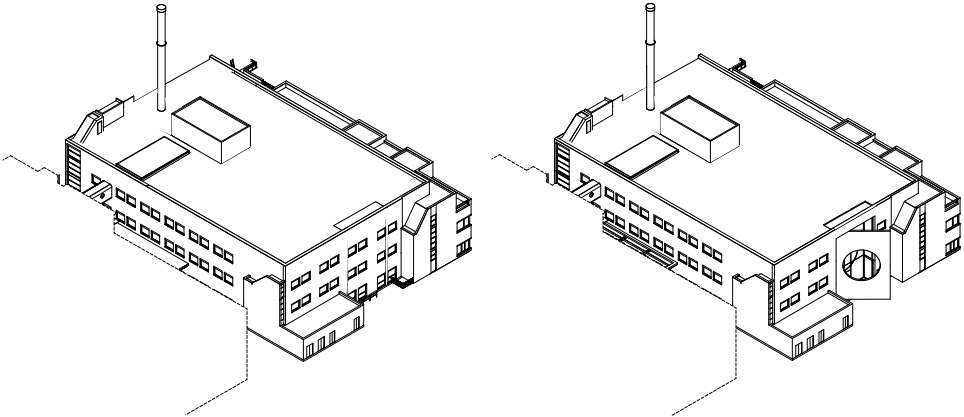
Op de volgende pagina's tonen wij een selectie van de ingrepen. Voor een volledig overzicht verwijzen wij naar Deel C (zie QR code aan de start van dit hoofdstuk).

Open stadsgezicht

Het noordelijke (en nieuwste) gebouw op het Niemeyerterrein is het zichtbaarst vanuit de stad. Het is nu een vrij gesloten deel van het stadgezicht, maar we willen het open en uitnodigend maken; een symbool voor de toegankelijkheid van Niemeyer voor de gebruikers en de stad. Om dat te bereiken, stellen we voor een deel van de gesloten gevel te transformeren in een taatsdeur. Het wordt een semitransparante deur die een visuele en fysieke opening naar de binnenkant vormt. Zo kunnen

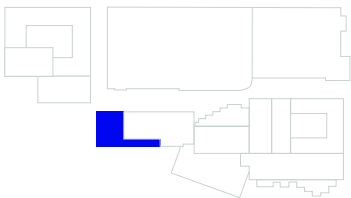
voorbijgangers en bezoekers direct de toekomstige cultuuractiviteiten ervaren. Het creëert niet alleen een visuele verbinding, maar maakt ook de cultuur en dynamiek van het gebouw voelbaar en zichtbaar voor de stad.

Een taatsdeur is een deur die om zijn verticale as draait. Die as zit niet aan het uiteinde van de deur, maar bijvoorbeeld op 1/5 of 2/5 van de breedte. De punten waar de deur op draait, heten ‘taatsen’ en zitten aan de boven- en onderkant van de deur.



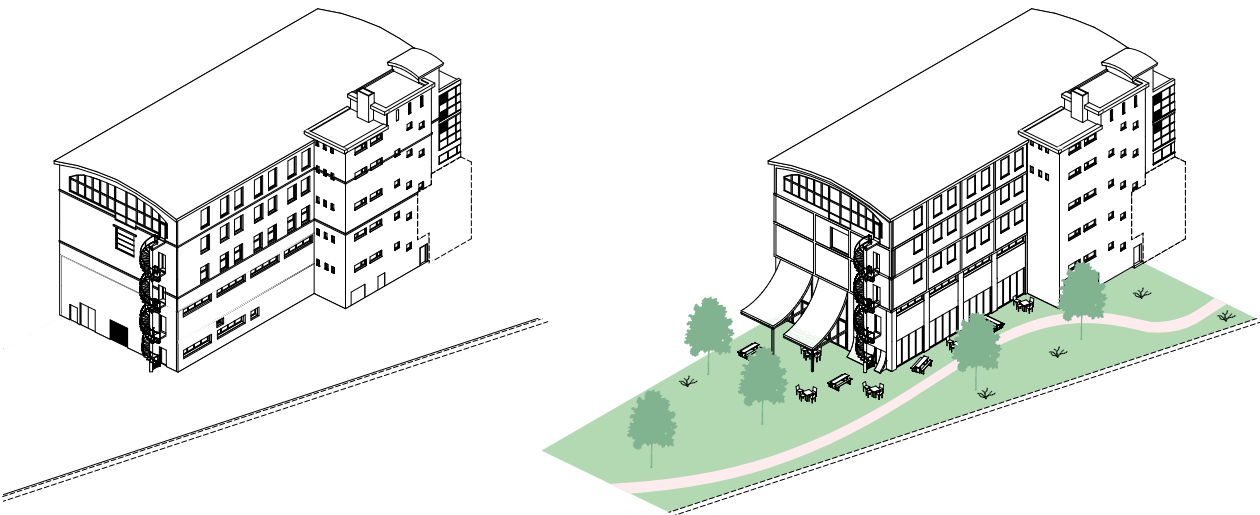


Burley bar & restaurant



Het Burleygebouw heeft een markante boogvormige dakstructuur en een venster gericht op de westzijde van de stad, waar het nieuwe stadsdeel De Suikerzijde wordt ontwikkeld. Het gebouw ligt op een prominente plek dicht bij het spoor en de kopse kant ligt volledig in het spoorpark. Op de begane grond en eerste verdieping is de kopgevel nu gesloten. Om de

levendigheid in de plint te vergroten en de levendigheid aan de kant van het park te versterken, stellen we voor om aan die kant subtiel een deel van het metselwerk binnen de betonstructuur open te vouwen. Zo ontstaat een transparante gevel met een deels overdekt terras, waardoor de relatie tussen binnen en buiten sterker wordt.



IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR STUDIOINEDOTS EN FELIXX

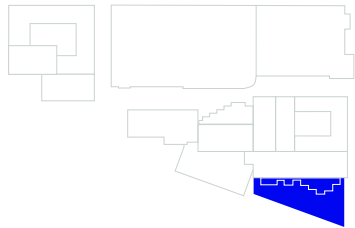
Ontwikkelaar
Niemeyer

Niemeyer in
6 doelstellingen



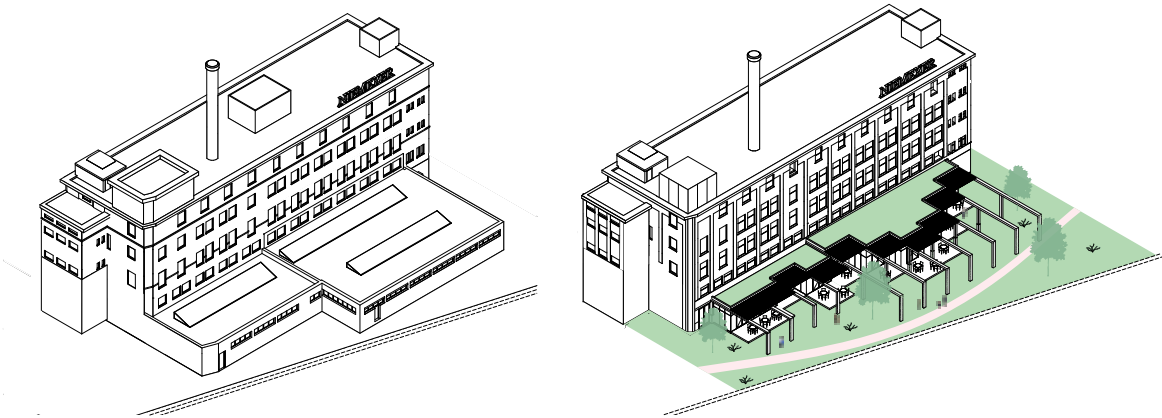
IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN,
BEELD DOOR ABSENT MATTER,
ONTWERP DOOR STUDIOINEDOTS
EN FELIXX

Lab Paviljoen



Aan het spoor komt een nieuw paviljoen als parkentree naar de Shared Facilities (zie verderop in dit document). Wanneer we de gesloten gevels van de bestaande uitbouwen verwijderen en die vervangen door volledig glazen gevels, ontstaat een sterke verbinding tussen binnen en buiten. De betonnen constructie en fundamenteën van de aanbouwen blijven

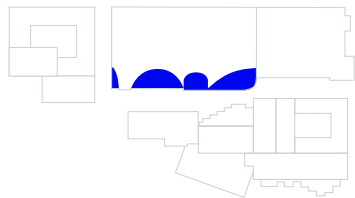
behouden zodat de oude contouren zichtbaar blijven. Het paviljoen heeft een open structuur, waarbij de binnenruimtes en het park naadloos in elkaar overgaan. Het is een plek waar landschap en geschiedenis samenkomen. Hier kunnen bezoekers werken, verblijven en de verbinding met het park ervaren.



Ontwikkeld door
Niemeier

Niemeier in
6 doelstellingen

Daklandschap ART

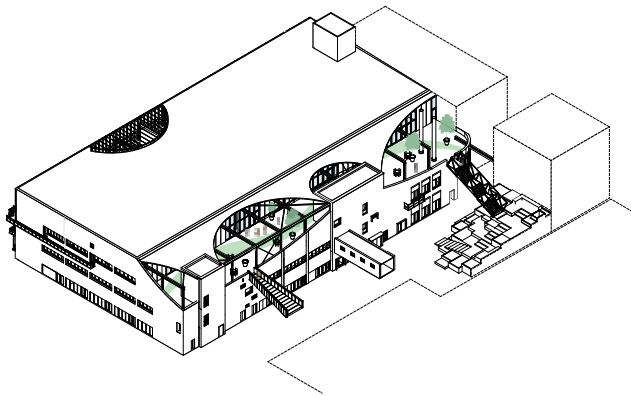
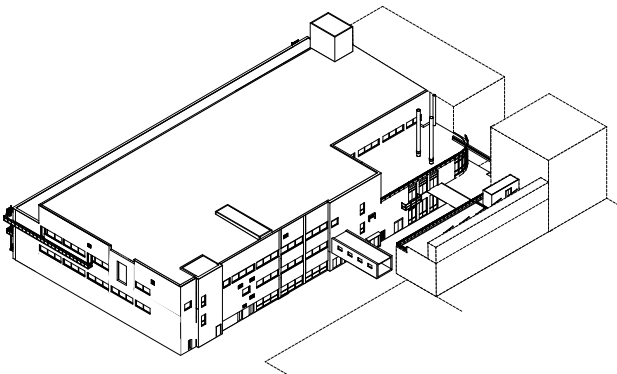


Het gebouw van de voormalige Afdeling Ruwe Tabak (ART) is nu vrij gesloten en naar binnen gekeerd. Wanneer we op geselecteerde plekken het staaldak en de gevels “opensnijden”, ontstaat een nieuw gebouw met een open en uitnodigend karakter. Er bovenop komt een bijzonder dakterras op het zuiden. Dit terras verbindt de verschillende functies met elkaar en biedt een spectaculair uitzicht op de oude fabriek. Het dakterras is deels beschikbaar voor huurders van

aangrenzende ruimtes, maar draagt vooral in uitstraling bij aan het publieke karakter van de plek. Het nodigt daarom uit tot divers gebruik. Het is niet alleen geschikt als plek om te verblijven, maar ook voor openluchtfilms, evenementen zoals markten of kleine festivals, en andere activiteiten die de gemeenschap samenbrengen. Het dakterras wordt een levendige ruimte voor verschillende soorten bijeenkomsten en activiteiten.

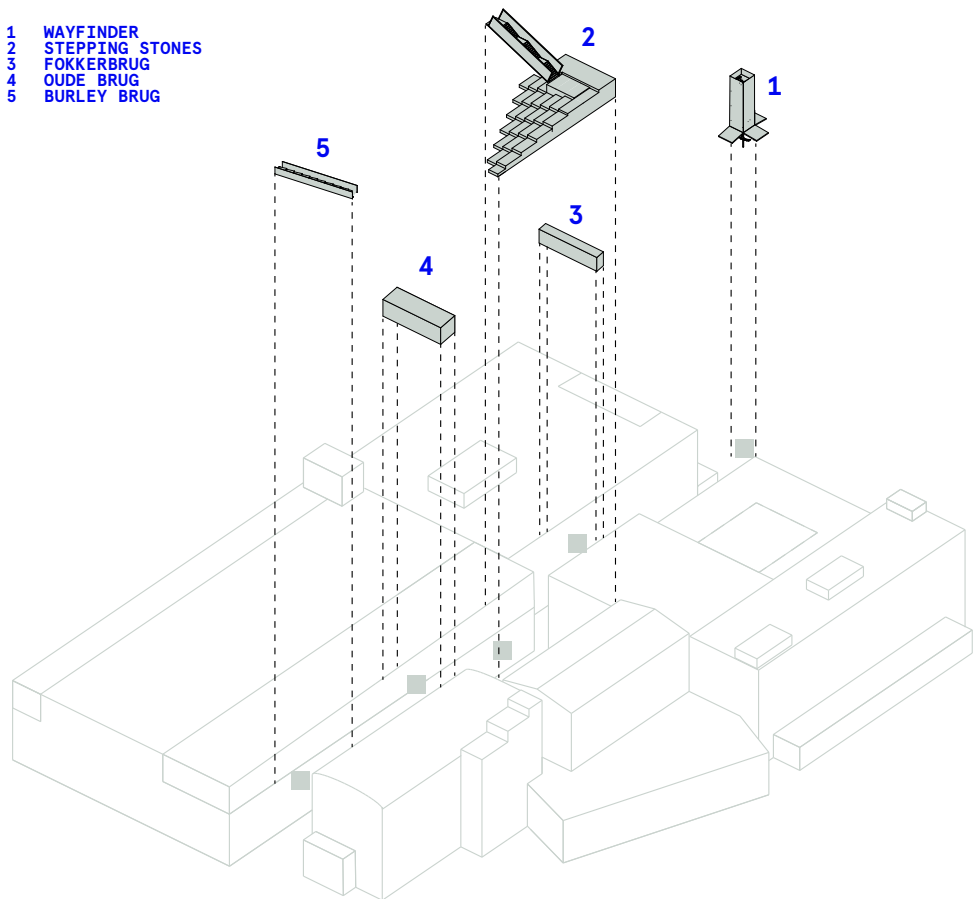


IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN,
BEELD DOOR ABSENT MATTER,
ONTWERP DOOR STUDIOINEDÓTS
EN FELIXX



Ontwikkelder
Niemeyer

Niemeyer in
6 doelstellingen



BESTAANDE SITUATIE MET NIEUWE VERBINDERS

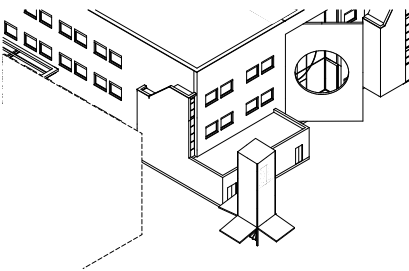
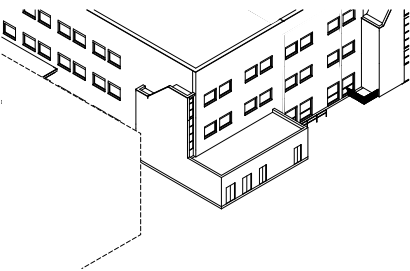
Doel: Het terrein toegankelijk, leesbaar en uitnodigend maken voor publiek gebruik. Dat doen we door het aanbrengen van een reeks wegwijzers die de routing en logistiek op het Niemeyer-terrein organiseren en versterken. Deze objecten, zoals trappen, bruggen en verzamelpunten, vormen een herkenbare familie die de publieke route rondom en door de fabriek structureert. Met hun krachtige vormgeving en industriële schaal geven ze richting, creëren ze duidelijke oriëntatiepunten en en maken ze het terrein nog aantrekkelijker om er te verblijven.

Op het terrein gaat een reeks architectonische objecten de logistiek en routing op een vanzelfsprekende en ruimtelijk krachtige manier organiseren. Ze verbinden de openingen in het fabrieks-complex tot een heldere, doorlopende publieke route die rond en dwars door de fabriek heen slingert.

Deze objecten hebben meer dan een puur functionele rol. Ze zijn ontworpen als ruimtelijke ankers die het gebruik sturen en de ervaring van het terrein verdiepen. Door hun publieke karakter nodigen ze uit tot verblijf, ontmoeting en beweging. De vormgeving is robuust, helder en expressie. Als geheel is het een architectonisch statement binnen het grotere geheel van het Niemeyer-complex.



Het ontwerp van de wayfinder laat een visie van vernieuwing zien. Deze unieke, verticaal geplaatste verbinder staat op zichzelf en vormt geen directe fysieke verbinding tussen twee plekken. Hij heeft een signaalfunctie en werkt als herkenningspunt: een duidelijk punt om een bezoek te beginnen en je te oriënteren op het terrein. Voor een prachtig uitzicht over de fabriek en de stad kunnen bezoekers de wayfinder beklimmen.





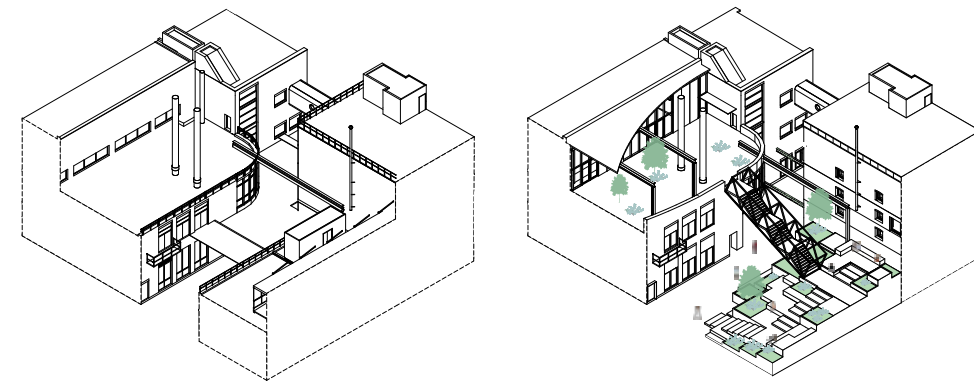
IMPRESSIE NIEMEYER TERREIN, BEELD
DOOR ABSENT MATTER, ONTWERP DOOR
STUDIOINEDOTS EN FELIXX

Stepping stones



De stepping stones brengen het hart van het plan tot leven: het plein naast het ketelhuis dat ooit het kloppend hart van de fabriek was. Om te beginnen hebben we al veel storende, rommelige elementen verwijderd. Dat geeft het centrum van het terrein meer lucht en ruimte. Het plein wordt vormgegeven als een doorlopend tapijt waarbij één hoek wordt opgetild. Dat stimuleert mensen om omhoog te lopen en zo op een laagdrempelige manier te bewegen.

Op het verhoogde deel van het plein vinden we de entree van de kantine en de hoofdtrap, die het plein verbindt met het dakterras. Het plein is deels verhard en biedt ruimte om te zitten en elkaar te ontmoeten. Andere delen zijn vergroend met bomen en planten. De gevelbeplating van gebouw 1C verdwijnt. Zo wordt de oude gevel, met de originele ramen en belettering, weer zichtbaar.



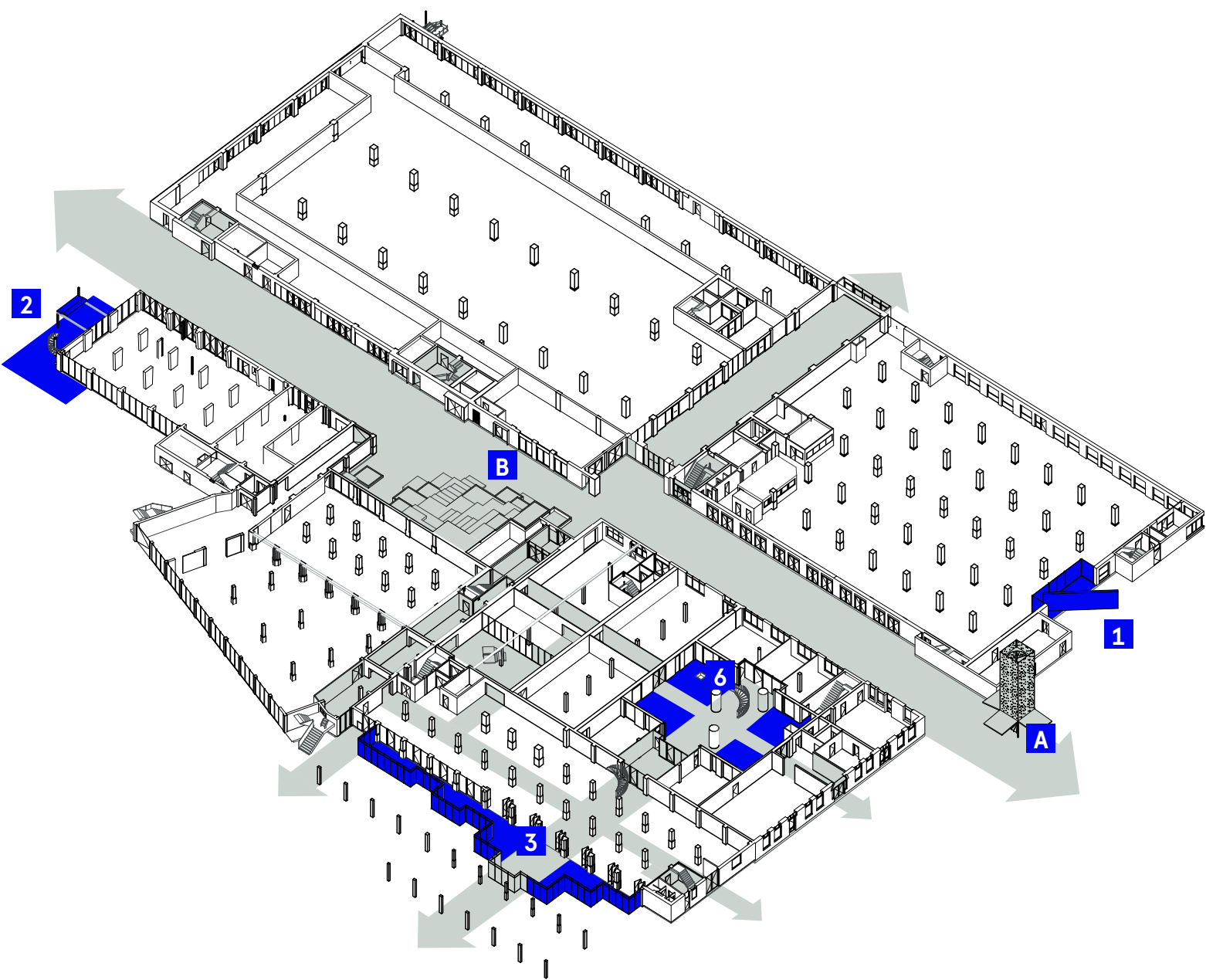
Ontwikkelder
Niemeyer



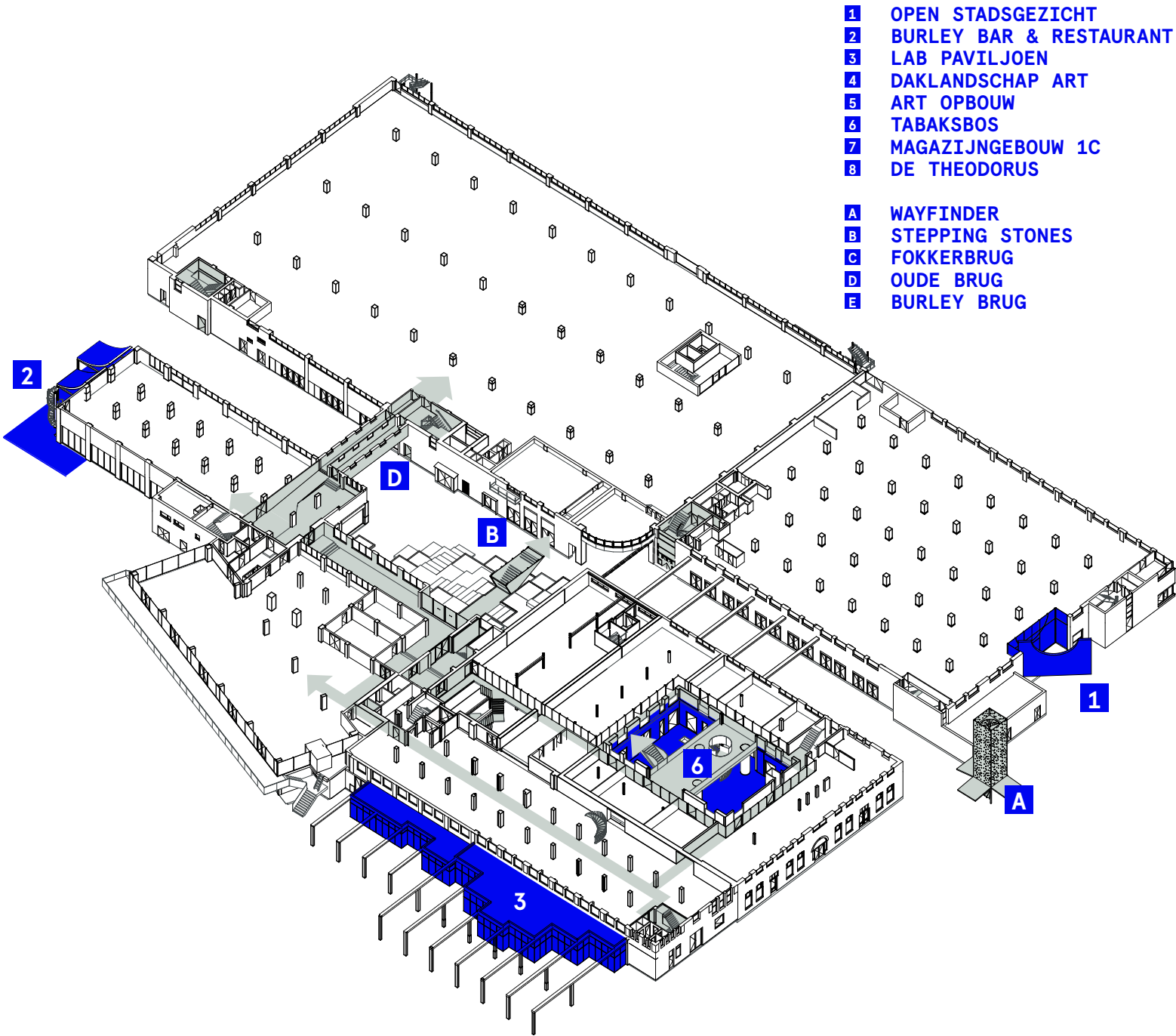
Niemeyer in
6 doelstellingen



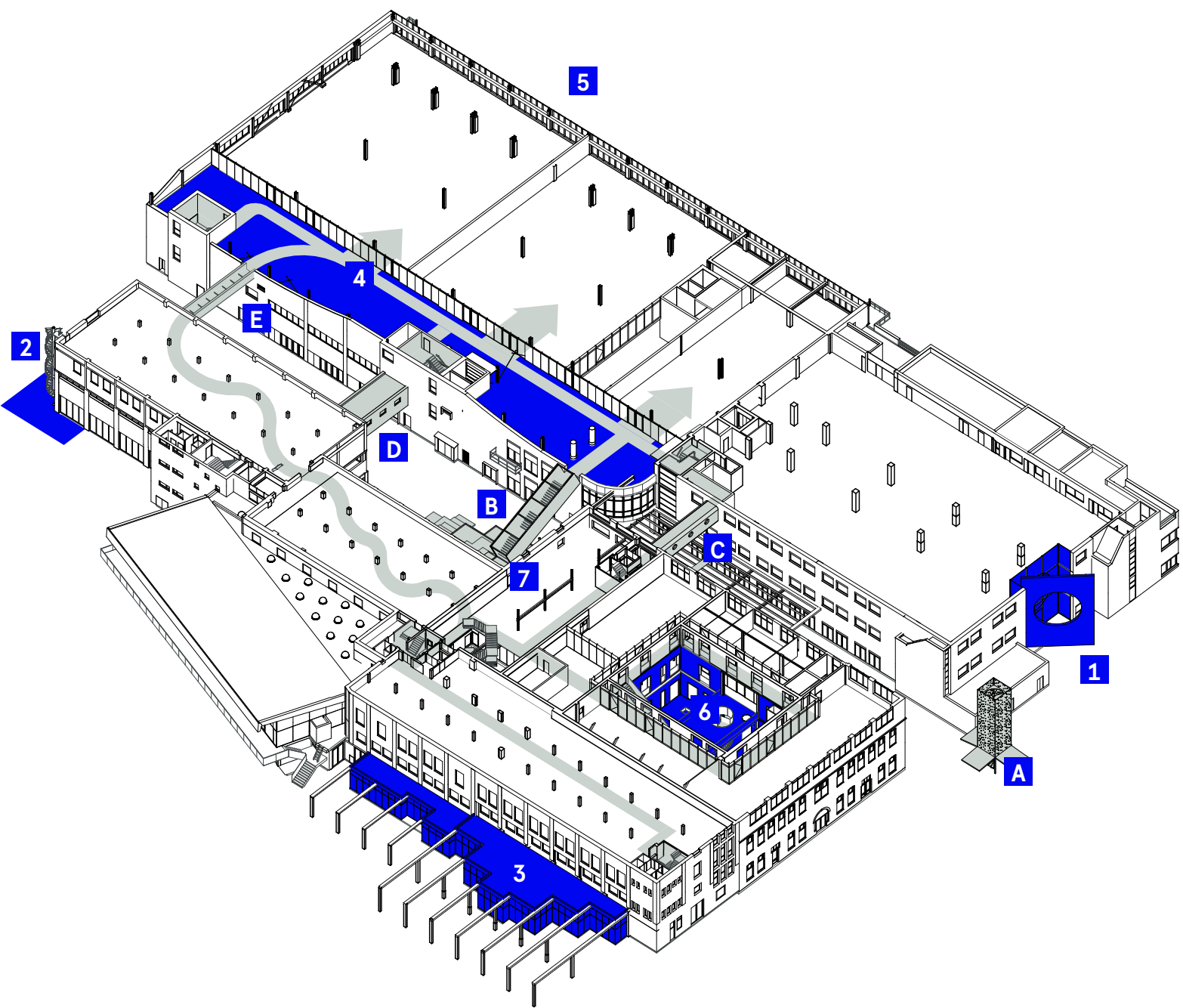
Begane grond



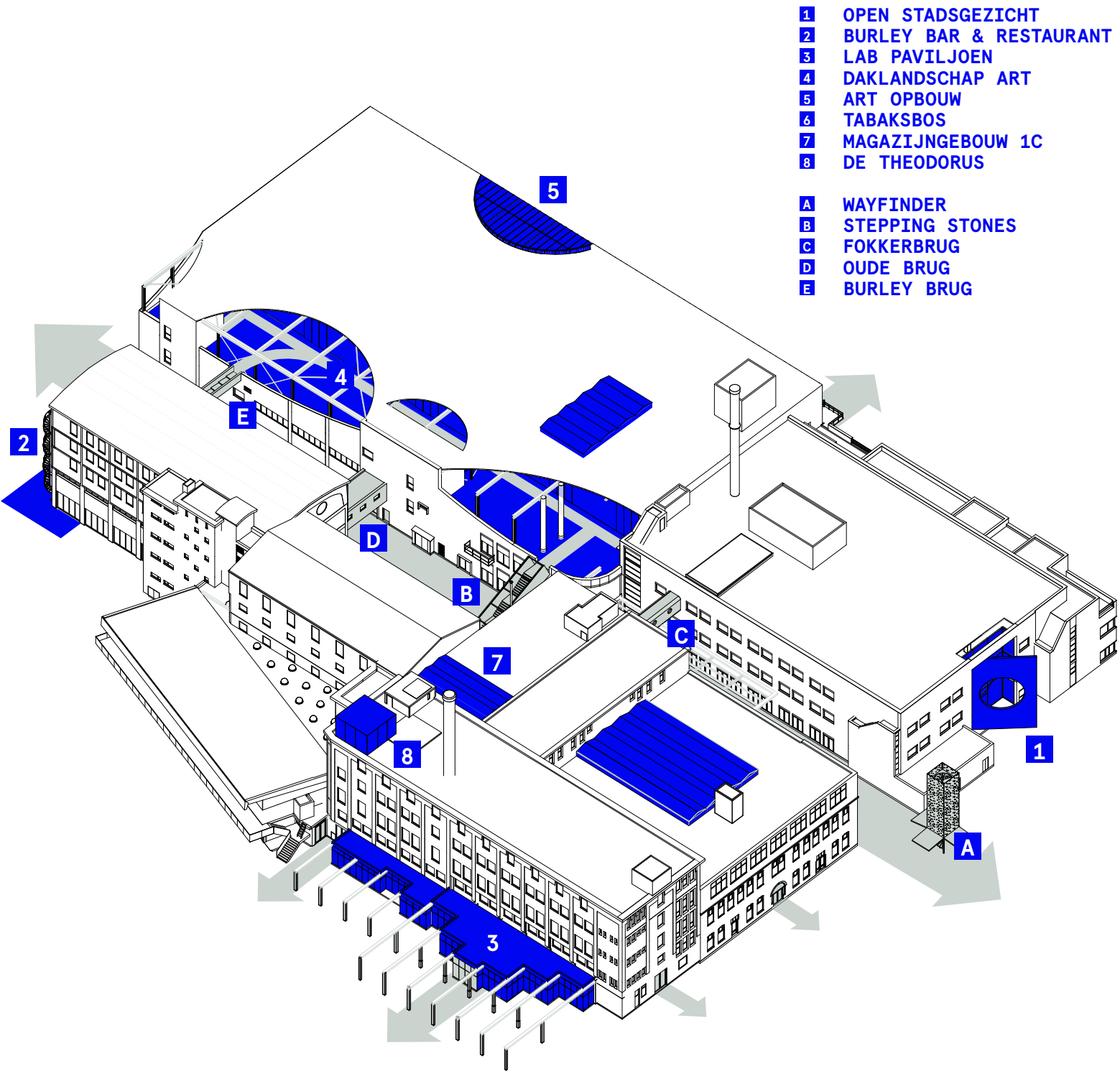
Eerste verdieping

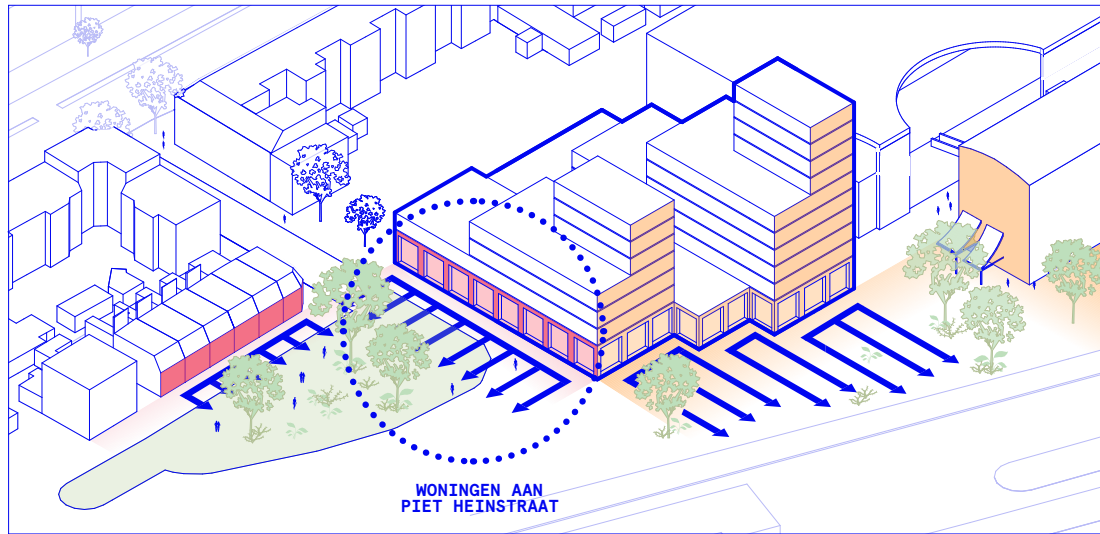


Tweede verdieping

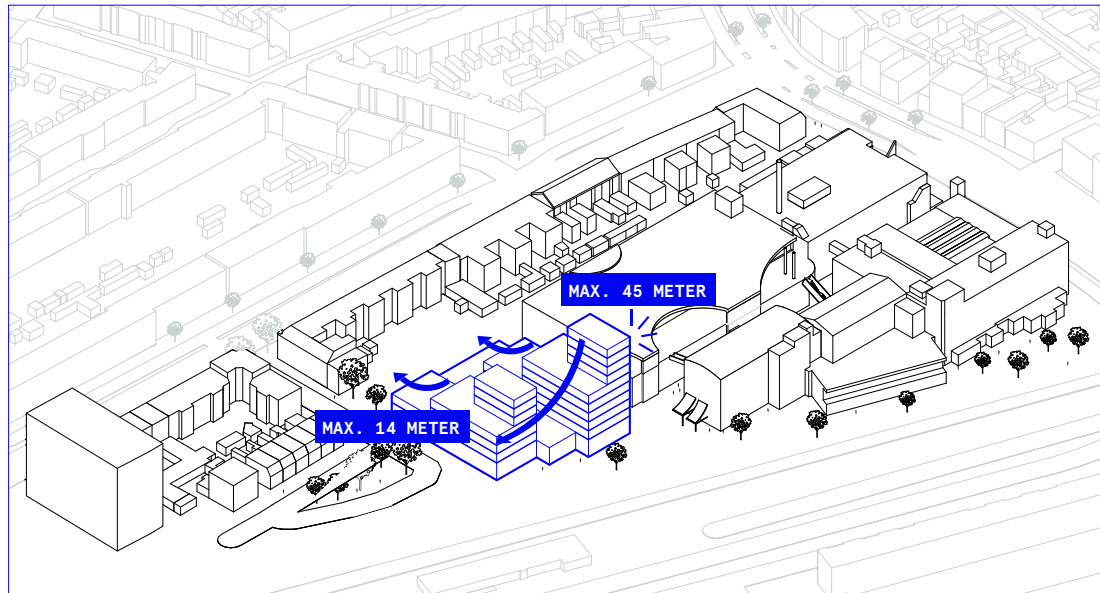


Dak

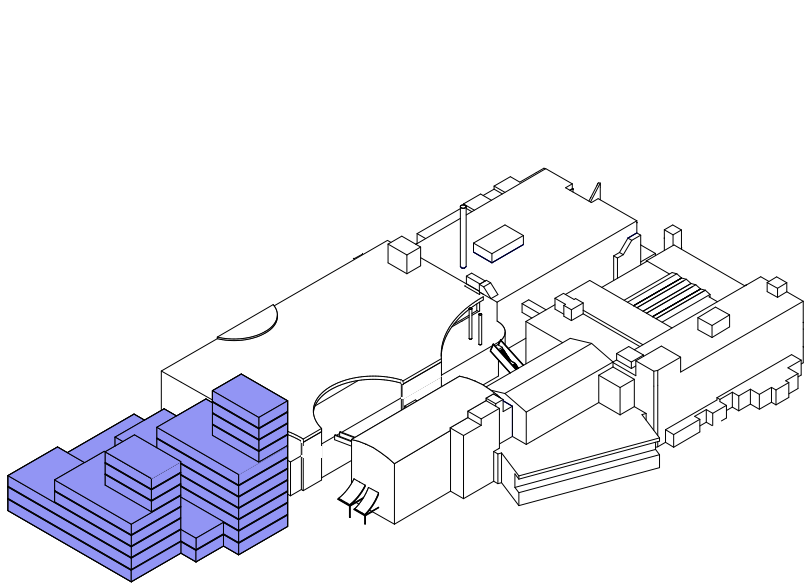




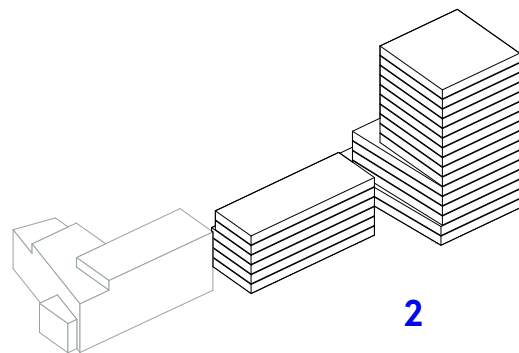
PROGRAMMATISCHE KAMELEON TUSSEN
FABRIEK EN BUURT: WONINGEN



HET HOTEL HEEFT VARIËRENDE
BOUWHOOGTES. HET GEBOUW ZOEKT
AAN DE DORUS RIJKERSSTRAAT
AANSLUITING IN BOUWHOOGTEN.
VERDER IS HET EEN TOEVOEGING
AAN DE FABRIEK EN GEEN
BUURT-/STADSGEBOUW. HET HOGERE
ACCENT LIGT RICHTING DE
INDUSTRIESTRAAT.



1



2

1 NIEMEYER HOTEL
2 NIEMEYER WOONENSEMBLE

Het nieuw te bouwen hotel

Doel: Het hotel speelt een functionele en een dragende rol voor het programma. Het verbindt en versterkt het geheel en het wordt een gezichtsbepalend onderdeel van een nieuwe tijdslaag.

We streven naar een architectuur die niet alleen het verleden respecteert, maar ook actief verbinding zoekt met de stad van nu. De nieuwbouw is erop gericht het terrein te openen, toegankelijk te maken en klaar te stomen voor nieuw gebruik. Duidelijke entrees, transparante plinten en ruimtelijke ingrepen die uitnodigen tot ontmoeting en interactie maken dat mogelijk.

Hotel als onderdeel van Niemeyer ensemble

Het hotel wordt een volwaardig onderdeel van het bestaande ensemble. Samen met de oude fabriek en diens toevoegingen vormt het een samenhangend geheel. Deze combinatie van oud en nieuw levert een nieuwe tijdslaag op waarin architectuur de onderlinge samenhang versterkt.

Nieuwbouw volume

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. Daardoor ontstaan er dynamiek en nieuwe zichtlijnen. Het hotel past qua uitstraling bij de industriële grond waar het op staat en in schaal bij de fabriek. De stedelijke kartelrand van de fabrieksgebouwen langs het spoor krijgt een vervolg in het volume van het hotel.

Die bestaat uit heldere, rechthoekige vormen in verschillende bouwhoogtes.

Daarbij zoeken we aansluiting bij de hoogte van de buurpanden, met een hoger accent richting de Industriestraat.

Materialisatie

Elk volume krijgt een eigen basis-materiaal dat is geïnspireerd op de fabrieksarchitectuur. We passen materialen als staal, beton, glas, baksteen of golfplaat toe in hun oorspronkelijke, eerlijke vorm. Verschillende kleuren en texturen zorgen voor contrast tussen de volumes. Binnen elk volume is er ruimte voor accenten, bijvoorbeeld om het aan te laten sluiten bij de openbare ruimte. De bestaande staalkaart van de fabriek is hierbij de inspiratie.

Architectuur en relatie met de stad

De architectuur van het hotel representeert een nieuwe tijdslaag. Moderne technieken, hedendaagse architectuur en kunst worden verweven in het ontwerp. Het hotelgebouw is in compositie en architectuur een duidelijke toevoeging aan de bijna onnavolgbare bouwgeschiedenis van de fabriek. Dit uit zich in een afwijkende compositie van (enkele) volumes en bijzonder materiaalgebruik. Hoewel elk volume een eigen beeldtaal kent, ontstaat er een vanzelfsprekende samenhang door contrasten en diversiteit – net zoals binnen het bestaande fabriekscomplex. Elk volume heeft een eigen identiteit, maar samen vormen ze een geheel. De nieuwbouw zoekt visueel en ruimtelijk aansluiting bij de oude fabriek, maar ook bij de omliggende buurt. Hierbij spelen elementen als gevelritmiek, gebouworientatie en vormgeving een belangrijke rol, naast schaal, functie en materiaalgebruik. Toch ligt de hoofdrol voor het hotel binnen het fabrieksensemble. De relatie

met de buurt is ondergeschikt, maar wordt niet genegeerd. Op strategische plekken opent het gebouw zich naar de stad, geïnspireerd op industriële bewerkingen zoals vouwen of snijden. Hier kunnen kleuraccenten uit de oude fabriek terugkomen, wat uitnodigt tot interactie met de omgeving.

Programma en aansluiting op de buurt

Het hotel is de schakel tussen de grootschaligheid van de fabriek en de kleinschalige woonbuurt rondom de Piet Heinstraat. Zowel de programmatiek als ruimtelijke aansluiting is naar aanleiding van een uitgebreid participatietraject besproken en waar mogelijk aangepast. Zo dienen bijvoorbeeld een aantal woningen als buffer tussen hotel en woonwijk. Hierbij kijken we niet alleen naar het programma, maar ook naar bouwhoogte en positionering van functies. Met slimme ontwerpoplossingen zorgen we ervoor dat het naastgelegen buurtje met speelmogelijkheden zijn beschutte karakter kan behouden en dat overlast kan worden beperkt.

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.

Er wordt ruimte geboden aan een parkeergarage en woningen die als buffer dienen richting de woonbuurt. Zo ontstaat een programmatiek brug tussen de fabriek en de Piet Heinstraat. De architectuur blijft echter geworteld in het industriële karakter van het terrein, met duidelijke koppelingen in functie, schaal en ontwerp aan het fabrieksensemble.



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



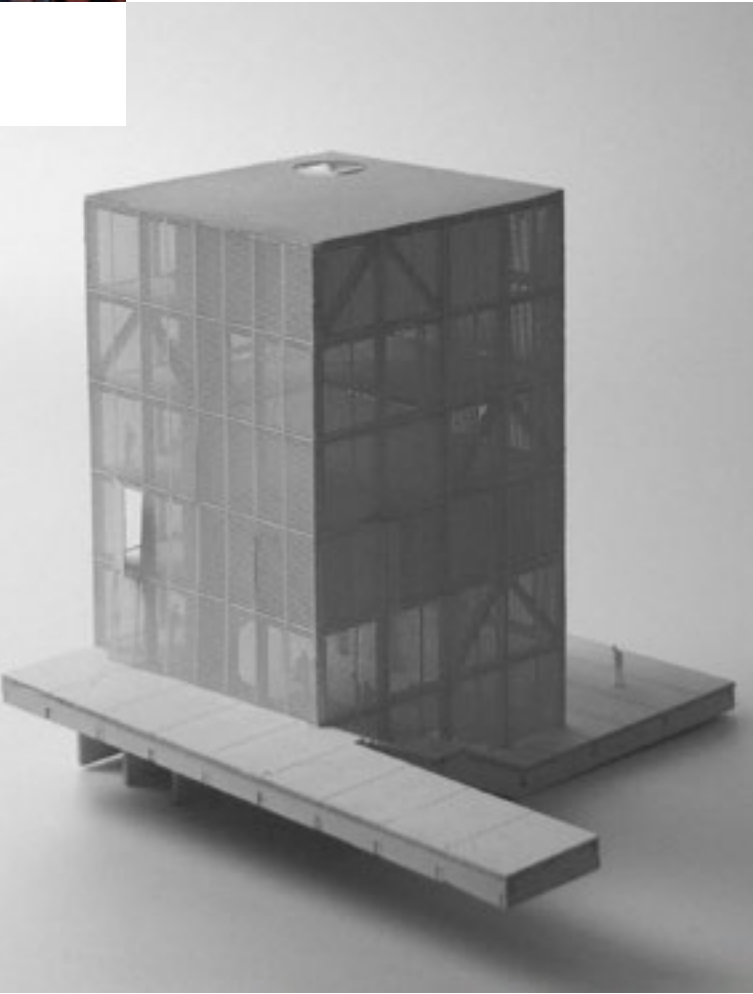
ELK VOLUME KRIJGT EEN EIGEN BASISMATERIAAL DAT IS GEINSPIREERD OP DE MATERIELEN VAN DE FABRIEK.

HET VOLUME BESTAAT UIT HELDERE, RECHTHOEKIGE VORMEN IN VERSCHILLENDE BOUWHOOGTES.



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.



Nieuwbouw woonensemble

Doel: Met de nieuwbouw op het voormalige parkeerterrein herstellen we de levendigheid die deze plek ooit kenmerkte. We verbinden het terrein weer met de omliggende wijk en zorgen voor een naadloze overgang naar het spoorpark. Zo herstellen we de stedelijke structuur en creëren we een levendig kruispunt waar wonen, ontmoeten en beleven samenkomen.

Het Badhuis was een sociaal en gedeeld hart van de stad. We heractiveren deze waarden door het toevoegen van woningen, het versterken van het straatleven en het creëren van nieuwe ontmoetingsplekken.

Het woonconcept: ‘klein huis, groot wonen’

Het woonensemble is met name bedoeld voor jongvolwassenen en young professionals in Groningen. Zij vallen vaak tussen wal en schip op de krappe woningmarkt. Het concept ‘klein huis, groot wonen’ staat voor betaalbare, compacte meerkamerappartementen met slimme ontwerpen en gedeelde voorzieningen. Het biedt ook ruimte aan andere doelgroepen, zoals gezinnen en senioren. Zo ontstaat een gemengd woongebouw dat de buurt weerspiegelt en sociale interactie stimuleert.

Volume als ensemble in de stad

De nieuwbouw aan de Theodorus Niemeyerstraat maakt de Badstratenbuurt af en versterkt daar de stedelijke verbondenheid en de levendigheid. De nieuwe volumes verhouden zich subtiel tot de Badstratenbuurt en de stedelijke ontwikkelingen langs het spoor. De opbouw in massa heeft meerdere gezichten: het loopt trapsgewijs op

richting de buurt en tegelijkertijd vormt het een stedelijk herkenningspunt aan het spoorpark.

We introduceren twee losse nieuwbouwwolumes waardoor er aan de zuidkant van de Badstratenbuurt een ensemble van drie gebouwen ontstaat. Deze volumes zijn in maat en schaal in evenwicht en wisselen in hoogte (19-50 meter) en breedte. Ze lopen, van de buurt af, trapsgewijs op. Daarmee ontstaat een geleidelijke

overgang tussen de bestaande woningen en de nieuwbouw. Dit geeft een gevoel van licht en lucht aan de kant van de buurt terwijl de groene structuren uit de buurt doorlopen in de gebouwen.

Aan de spoorkant ‘landen’ de volumes in het park. Het lagere volume van de hoogbouw gaat een relatie aan met de twee andere volumes om langs het spoorpark een samenhangende en herkenbare rand van de badstratenbuurt te maken. Hiermee sluit het

middenvolume aan bij de grotere stedelijke contouren, terwijl het hogere volume de kruising van kanaal en spoorpark markeert en aansluit bij het stationsgebied. In de tussenruimtes verjongen we de gebouwmassa’s naar boven toe. Dat zorgt voor een aangename menselijke schaal en ruimte voor licht en voorkomt dat het voelt alsof er een wand tussen nieuwbouw en buurt staat.

De markante plintlaag in de eerste twee verdiepingen zorgt voor een sterke verbinding met de buurt en het park. Deze plint biedt ruimte voor een divers programma en vormt een herkenbaar element dat de overgang van openbaar naar publiek gebied versterkt. Zo versterkt de plint de levendigheid van de buurt, de sociale interactie en de dynamiek van de omgeving.

Beeldkwaliteit en architectuur

Het bestaande beeld rondom de locatie heeft twee kanten: enerzijds zijn er de charmante, twee-laagse schippershuisjes met levendige straatjes en voortuintjes. Anderzijds zien we de grootstedelijke kantoorgebouwen en het Niemeyer complex. Samen

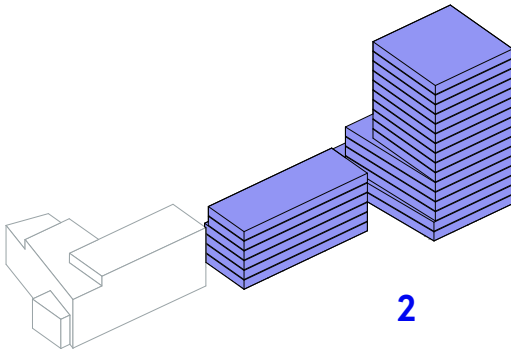
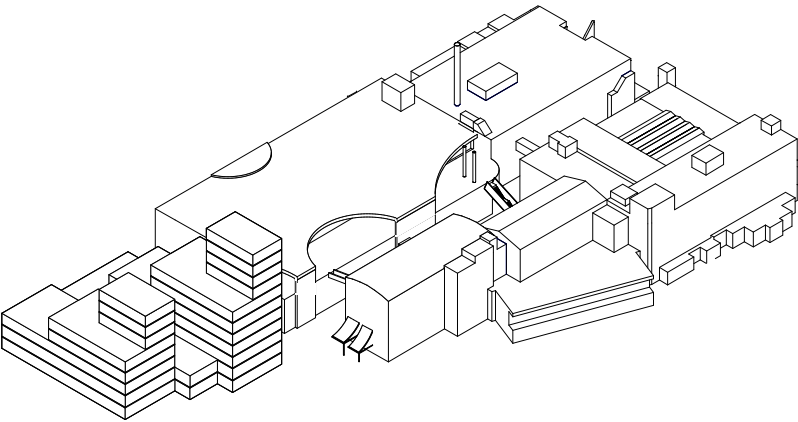
creëren ze een verrassend, levendig palet. De nieuwe woongebouwen zijn groter dan de schippershuisjes, maar bouwen voort op dezelfde levendigheid en sfeer. Massa’s met open gevels die het gevoel van beeldhouwkunst geven, voordeuren aan de straat, gevelgroen en voelbare materialen benadrukken het woonkarakter. De gebruikte materialen zijn sluiten aan bij de sfeer van de Badstratenbuurt en het Niemeyer complex en vormen een collage die aangename contrasten creëert.

Eigentijdse veranda’s en open structuren

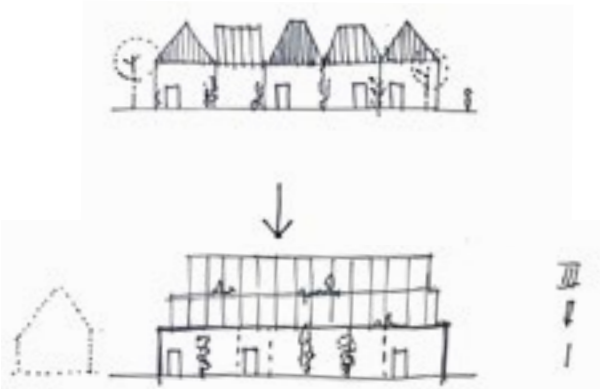
De gebouwen zijn geïnspireerd op de (afgebroken) veranda’s van het badhuis en de omkleedruimtes van het zwembad. Dat geeft ze een sterk gevoel van openheid. Het zijn geen gesloten blokken, maar transparante woongebouwen die toegankelijkheid en leefbaarheid uitstralen. Het is duidelijk dat deze gebouwen bewoond worden en dat draagt bij aan de (sociale) buurtdynamiek. In het lage volume zien we dat aan de open leefgalerijen. In het hoge volume is dat zichtbaar in de relatie tussen park en plint, en in het openwerken van verkeersruimtes.

Materialen die geschiedenis en toekomst samenbrengen
Het assortiment aan te gebruiken materialen is gebaseerd op de directe omgeving en op het combineren van verschillende sferen. Baksteen verwijst bijvoorbeeld naar het karaktervolle badhuis en de iconische Niemeyerfabriek en sluit harmonieus aan bij de architectuur van de Badstratenbuurt. Hout is een verwijzing naar de oorspronkelijke veranda’s en paskamers van het badhuis. Het voegt een warme, natuurlijke en duurzame laag toe aan het ontwerp.

Naast (zware) tactiele materialen zoals baksteen en hout, gebruiken we lichte materialen. Dat geeft een fraai contrast, een aangename, zachte sfeer en het is een mooie verwijzing naar de fabrieksgebouwen.



1 NIEMEYER HOTEL
2 NIEMEYER WOONENSEMBLE



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



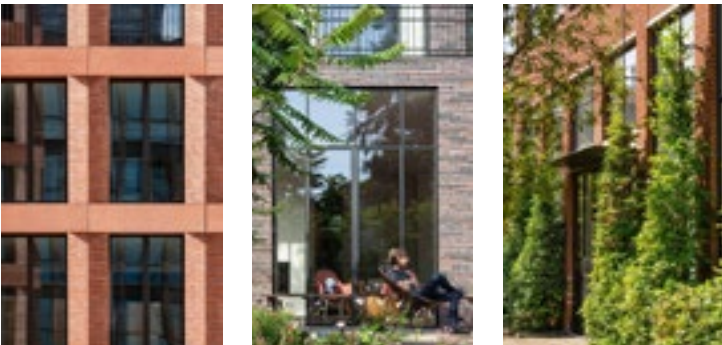
INSPIRATIE BADHUISBUURT: LEVENDIGE STRAATJES



INSPIRATIE FABRIEK: COLLAGE MATERIALEN



AANGENAME CONTRASTEN VAN ZWARE- EN LICHTE MATERIALEN



STRAATLEVEN, BAKSTEEN EN GROEN: WOONSFEER

INSPIRATIE VERANDA HUIS



EIGENTIJDSE VERANDA'S EN TOEPASSING HOUT



STERKE RELATIE TUSSEN
BINNEN EN BUITEN



ASFALT MET SCHELLEN,
FIETSPAD



HALFVERHARDING PARKPAD,
VOETGANGER

Circulariteit en hergebruik

Doel: Zo duurzaam en zelfs circulair als mogelijk renoveren en bouwen. Bestaand materiaal dat nog bruikbaar is, geven we een tweede leven. Ook maken we afgewogen keuzes over producten en materialen die we wel én niet gebruiken. Dit geldt voor zowel de binnen- als de buitenruimtes. Zo willen we bijdragen aan aan een duurzame en circulaire economie.

De R-ladder
Om te bepalen hoe circulair we kunnen werken, hanteren we de R-ladder. De meeste impact is haalbaar op de eerste treden van de R-ladder. Bijvoorbeeld met de stap 'Refuse': Bouw en gebruik niet meer materiaal dan nodig. Hoe kunnen we bijvoorbeeld materiaal besparen en de impact op het milieu beperken door het invoeren van deelmobiliteit en door verkeersfuncties slim te combineren?

Dergelijke onderzoeksvragen krijgen een centrale rol in het ontwerpproces. De volgende stap is het materiaal te selecteren op een minimale milieupact over de gehele levensduur; dus in in aanschaf, hergebruik én beheer. We onderzoeken voor Niemeyer of we de bestaande aanwezige materialen kunnen hergebruiken in het hetzelfde deel of andere delen van het gebied.

Bij de bestaande gebouwen bekijken we eerst hoe we met zo min mogelijk ingrepen een zo goed mogelijk nieuw gebruik kunnen vinden.

- De R-Ladder is een strategie voor circulariteit die bestaat uit 6 stappen:
- **Refuse & Rethink:** gebruik bepaalde producten niet meer en andere juist intensiever.
 - **Reduce:** fabriceer producten efficiënter of maak ze efficiënter in gebruik.
 - **Re-use:** geef producten een tweede leven.
 - **Repair, Refurbish, Remanufacture en Repurpose:** repareer, herstel of reviseer producten en gebruik ze opnieuw.
 - **Recycle:** gebruik de materialen uit producten voor nieuwe grondstoffen.
 - **Recover:** win de energie terug die vrijkomt bij verbranding of andere vernietiging van producten.

Waar aanpassingen nodig zijn doen we dit op een manierdie past binnen de kernwaarden. We hergebruiken, en repareren, herstellen en vullen aan waar nodig en mogelijk. Eventuele sloopmaterialen geven we op een duurzame manier een nieuwe bestemming, op het terrein of ergens anders. Als er nieuwe materialen nodig zijn, zullen duurzame en hernieuwbare varianten de voorkeur krijgen.

Materiaal en duurzaamheid
Voor verharding in het gebied hanteren we het ontwerpprincipe 'groen, tenzij...'. Waar wel verharding nodig is, komen verhardingstypen die het industriële karakter en het groene beeld versterken. Duurzaamheid en circulariteit zijn daarbij belangrijke ontwerpuitgangspunten.

Niemeyerterrein
Hier is hergebruik 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. Daarna geven we het een nieuwe laag in de identiteit door materiaal en/of groen toe te voegen. Zo realiseren we een eigentijds post-industrieel gebied.

Doorfietspad
Voor het doorfietspad is comfort belangrijk. Daarvoor kunnen we bijvoorbeeld schelpenasfalt gebruiken. Dat is een variant die is gevuld met schelpen. In combinatie met lichtgekleurde bitumen geeft het een vriendelijke uitstraling.

Parkpad
Het slingerpad door het spoorpark wordt uitgevoerd in halfverharding. Dit materiaal versterkt de parkidentiteit, is duurzaam en zorgt voor een een zachte overgang naar het groen. Het soort halfverharding is gelijk aan dat van het Noorderplantsoen in Groningen.

Binnen en buiten
Het juiste materiaalgebruik kan bijdragen aan de ambitie om binnen met buiten te verbinden. Zo kan:

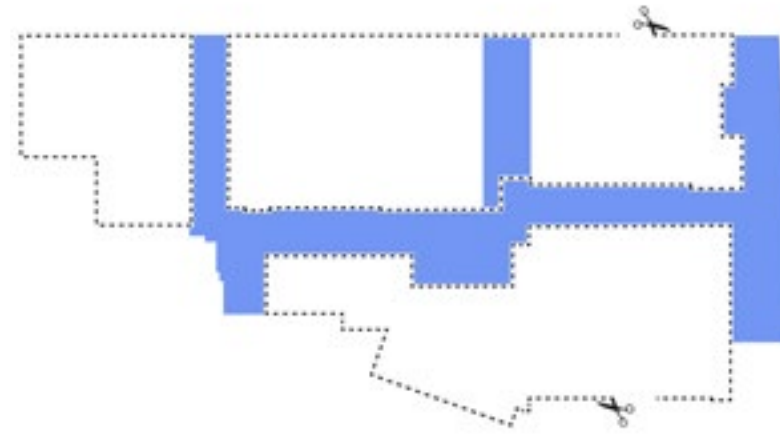
- Het materiaal van binnen naar buiten lopen zonder hoogteverschil of dorpel,
- De lijnvoering, afwerking, kleur of patroon van het materiaal binnen en buiten kunnen doorlopen en op elkaar worden afgestemd, ook kunnen we alleen in kleur of oppervlaktebehandeling zoeken naar overeenkomsten tussen binnen en buiten.

Ambitieniveau en/of technische haalbaarheid bepalen welke van de bovenstaande opties we kiezen.

Hergebruik

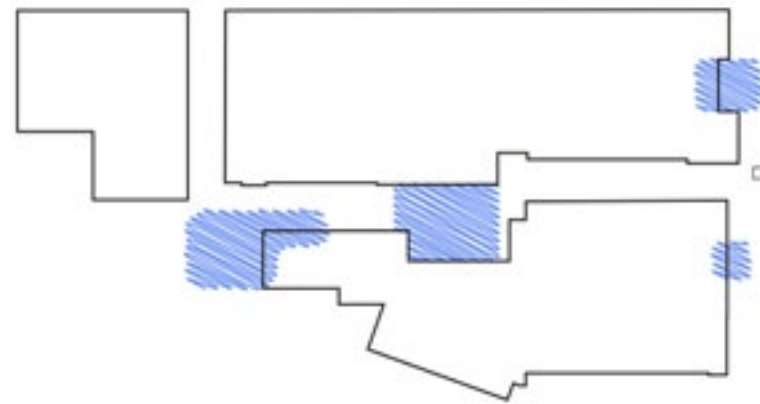
1 Binnen en buiten

De relatie tussen binnen en buiten wordt niet gezien als een barrière, maar als een kans om specifieke openbare buitenruimte te creëren die de relatie tussen gebouw en landschap versterkt.



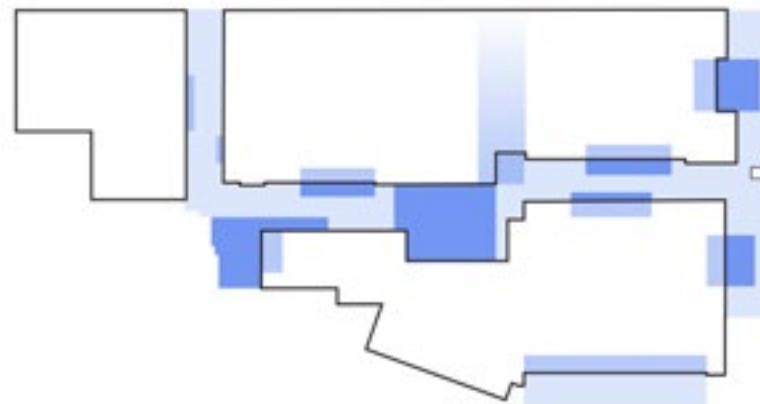
2 De pleinen

De pleinen zijn de collectieve ontmoetingsplekken van het gebied voor iedere gebruiker en bezoeker. Dit ontwerp faciliteert interactie en gebruik tussen het programma zoals cafes, cultureel en werkprogramma, in de plint maximaal. Dankzij de grote transparante gevels en geveldelen die geopend kunnen worden.



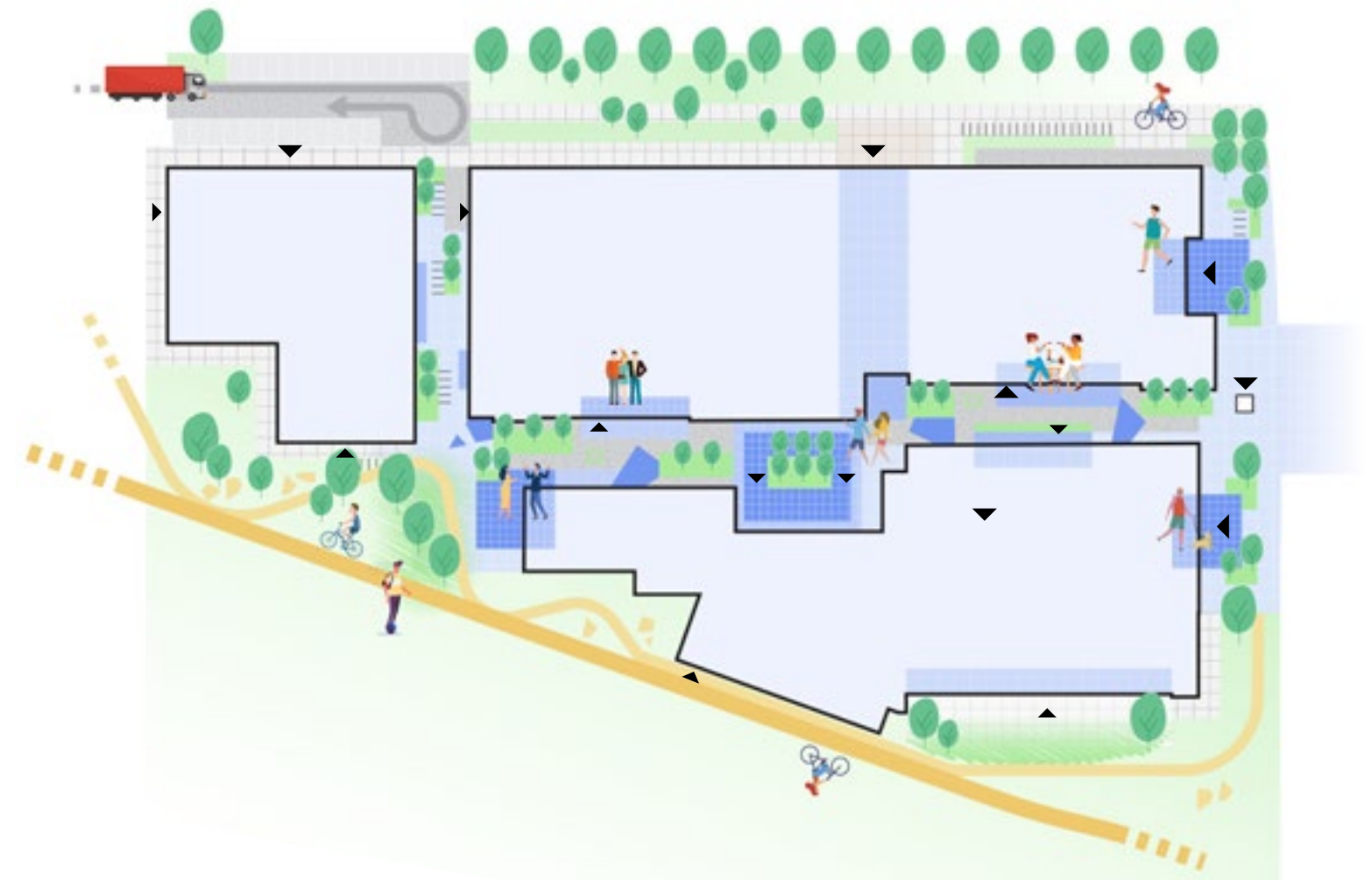
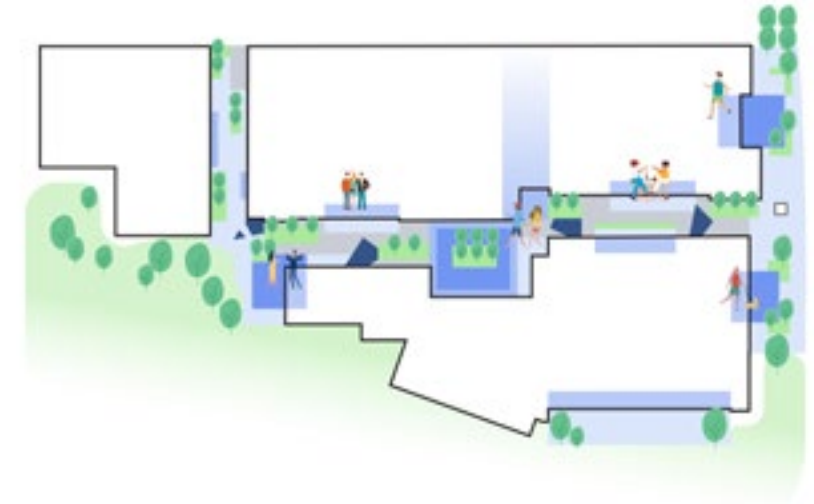
3 Materialisatie

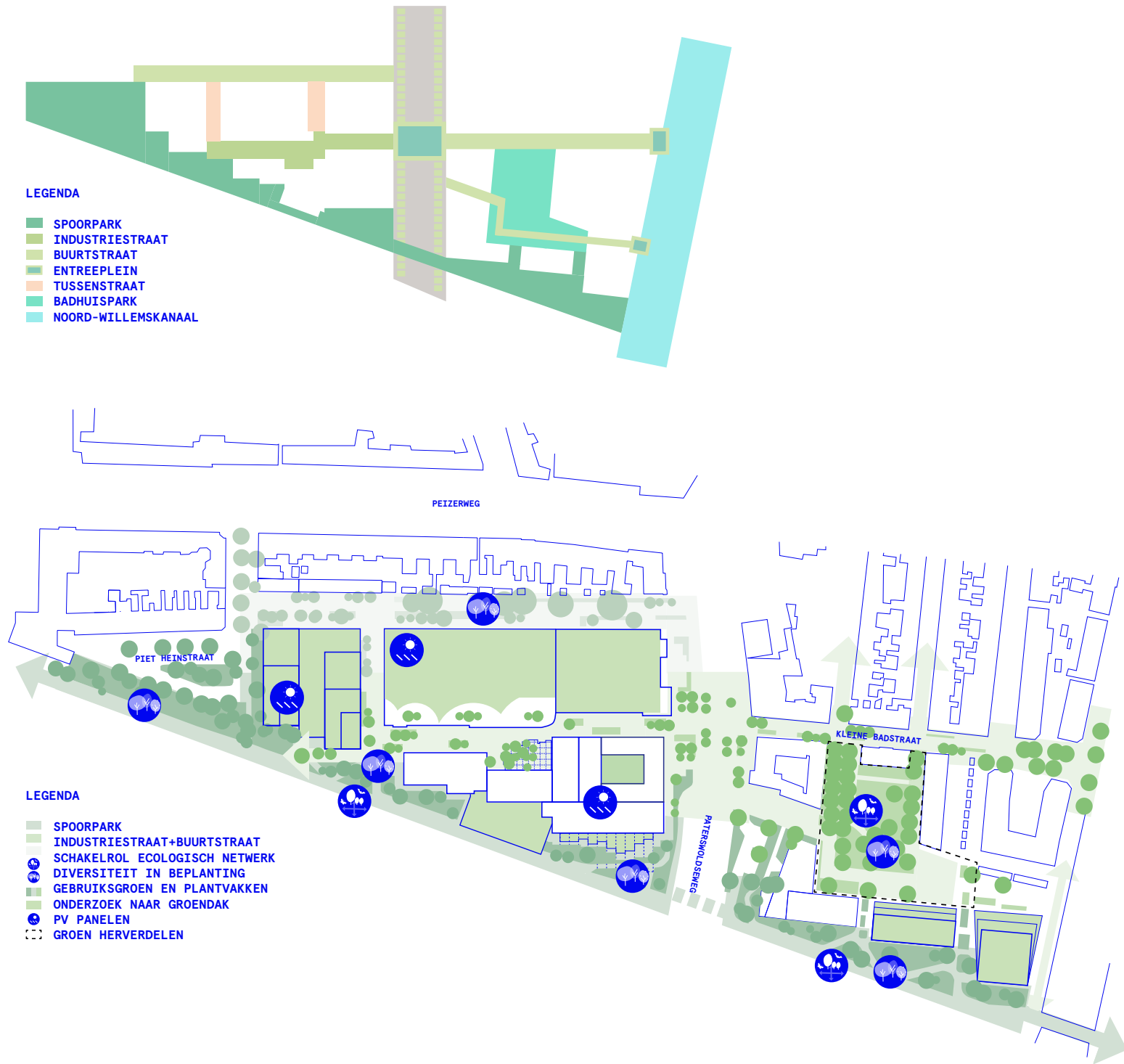
De keuze van het materiaal (hergebruik of nieuw) versterkt de herkenbare identiteit van het industriële karakter van het gebied. Door materiaal binnen en buiten met elkaar te verbinden ontstaat een sterke relatie tussen binnen en buiten. De gebouwen worden zo toegankelijker en voelen opener aan.



4 Bric-à-brac van plekken

Er komt een aanvullende laag van zones en ruimtes met een nieuw materiaal. De verharding maakt plaats voor groen. Zo ontstaat een toevallige verzameling van plekken (bric-à-brac). Deze plekken dragen bij aan een gevarieerde, maar herkenbare en informele identiteit voor deze post-industriële buitenruimte.





LANDSCHAP EN OPENBARE RUIMTE

Groen en natuurinclusief

Doel: Bijdragen bij aan de versterking van de ecologie, de biodiversiteit en een positieve bijdrage leveren aan het verbeteren van de klimaatproblematiek in de buurt.

In 'Vitamine G', het groenplan van de gemeente Groningen, staan voorstellen voor de realisatie van meer, beter en bereikbaar groen. Het masterplan gaat bijdragen aan deze ambities. Het landschapsonwerp laat zien dat Niemeyer stevig vergroend zal worden. De beplanting, de verharding en de inrichtingselementen sluiten aan bij de beheer- en onderhoudsdoelstellingen van de gemeente.

Het Niemeyer terrein en het parkeerterrein aan de Theodorus Niemeyerstraat zijn voor minimaal 90% verhard. Het 'ontharden' van beide terreinen is dan ook een belangrijke doelstelling. Voor het landschapsonwerp hanteerden wij het principe 'Groen, tenzij...'. Dat betekent dat, wanneer voor het functioneren van een gebied geen verharding nodig is, we die vervangen door groen, beplanting, bomen of plantvakken.

Het Spoorpark en de Buurtstraat worden het meest vergroend door de minimale breedte voor paden aan te houden en de rest groen te maken. De industriestraat is de ruggengraat van het fabrieksterrein, maar heeft ook een smal profiel met minder ruimte voor groen. Toch zijn er

een aantal strategische plekken waar dat wel kan zonder de functie van deze levendige straat aan te tasten. Wanneer het sterk vergroend wordt kan het gebied een schakelrol krijgen binnen het groene netwerk van Groningen. Het wordt dan namelijk waardevol voor flora, fauna én mens.

Het plintprogramma en de groene buitenruimte zijn al in het ontwerp met elkaar verbonden. Zo ontstaan er in het gebied landschapskamers met elk een eigen karakter, soort gebruik, verblijfskwaliteit en groenbeleving.

Een landschapskamer is een herkenbaar deel van een groter landschap met een eigen karakter, cultuurhistorische waarde en bijvoorbeeld specifieke planten en dieren.

In beide gebieden delen we de openbare ruimte opnieuw in om meer ruimte te maken voor groen. We bundelen bijvoorbeeld het parkeren zodat er grotere stukken groen kunnen komen aan de Piet Heinstraat en in het Badhuispark.

De voorgestelde beplanting versterkt het ecosysteem van de Groningse doelsoorten. Een komt diversiteit aan inheemse beplanting en bomen die bijdraagt aan een toekomstbestendig groen gebied. Het beplantingsconcept is gebaseerd op sterke ruimtelijke structuurdragers zoals; het Spoorpark, de Industriestraat, de Tuinstraat of de

Paterswoldseweg. De keuze voor het thema 'Natuurlijk groen' geeft het gebied bovendien een gedeelde identiteit met een natuurlijke uitstraling. Het groen is rauw, informeel en bloemrijk. Het wordt niet aangeharkt en ecologisch beheerd.

Structuurdragers zijn eigenschappen van een landschap, zoals onderdelen en patronen. Ze zijn kenmerkend voor een bepaald landschapstype.

Op het dak van het Lab Paviljoen komt een (intensief) groendak. Op de overige, hoger gelegen daken komen wel zonnepanelen maar geen groendaken. De combinatie groendak én zonnepanelen is bij de meeste bestaande daken (financieel en bouwkundig) niet haalbaar vanwege het gewicht.

Het doel is om de groenidentiteit en het groenkarakter van diverse plekken te versterken of te creëren.

- Niemeyer kent vier groenidentiteiten:
- Entreeplein
 - Spoorpark
 - Industriestraat
 - Buurtstraat

We beschrijven elke identiteit in ruimtelijke omschrijvingen (inclusief referentiebeelden van de soorten) en als geheel in een sfeerbeeld. Het doel is om in beide gebieden ecologisch beheer toe te passen.

Open voor de stad.

Op loopafstand van centrum
en station: een plek voor werk en
ontspanning, voor horeca en cultuur,
voor sport en evenementen.

SPOORPARK



INDUSTRIESTRAAT



ENTREEPLEIN





Doel: Het opvangen of in de bodem laten trekken van hemelwater, het verlagen van de omgevingstemperatuur door verdamping en het creëren van schaduwrijke plekken voor verkoeling.

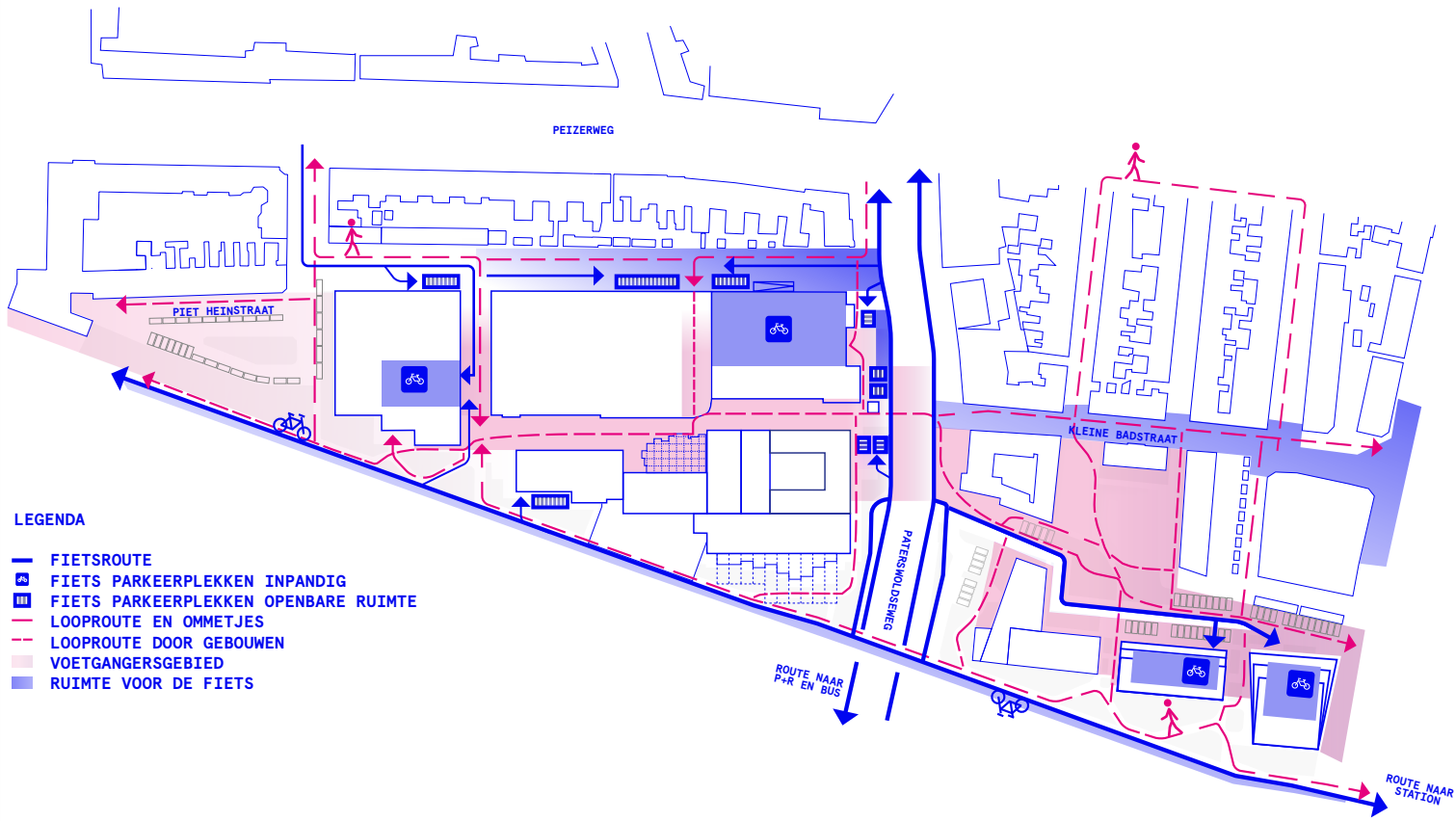
Het vergroenen van gebieden draagt bij aan een klimaatbestendige buurt. Bovendien helpt het in het aanpakken van de wateropgave. Om water te managen maken we gebruik van het openbare gebied en, waar mogelijk, de verschillende daken. Daar bergen we water zodat het vervolgens hergebruikt kan worden. De te vergroenen gebieden worden ook gebruikt om hemelwater in op te vangen en/of te infiltreren. Om het op te vangen en de kans te geven in de bodem te

trekken, kunnen we in het Spoorpark sommige groene delen verdiept aanleggen. Wanneer het droog is, zijn het plekken om te spelen en/of te verblijven.

In het bestaande Niemeyer-complex kunnen sommige daken gebruikt worden voor hemel-waterberging. Uiteindelijk is de capaciteit om water op te vangen en op te slaan afhankelijk van een aantal factoren. Zoals de draagkracht van de constructie, de beschikbare ruimte voor groendaksystemen en de aan- of afwezigheid van zonnepanelen. Bij nieuwe gebouwen en verharde oppervlakken gelden de richtlijnen van de hemelwaterverordening van de gemeente Groningen.

Een groene omgeving
Het fabriekscomplex en de parkgebouwen zijn ingepast in een groene parkomgeving met bomen, heesters, vaste planten en bloemrijk gras. Rondom de gebouwen kun je verblijven en ontmoeten in een prettige, koele, grotendeels groene omgeving met voldoende schaduw en ruimte voor ecologie en natuur. Het fabriekscomplex en de parkgebouwen staan met hun voeten in het park. Het groen komt zo dicht mogelijk tot aan de gevel en op sommige plekken zelfs tot op de gevel. In het ontwerp streven we naar vergroenen en zo min mogelijk verhard.

Routes en bereikbaarheid



Doel: Het verbeteren en verbinden van bestaande routes én het toevoegen van nieuwe routes aan het stedelijk netwerk.

Dit doel bereiken we door het realiseren van een doorwaadbaar, verkeersveilig en toekomstbestendig gebied waarin voetgangers en fietsers centraal staan. Wandel- en fietsverbindingen worden ontworpen vanuit de logica van de bestaande stad.

Het Niemeyerterrein en het voormalige parkeerterrein aan de Theodorus Niemeyerstraat veranderen van afgesloten, omheinde gebieden naar doorwaadbare en toegankelijke plekken die zijn verbonden met de stad. Het Spoorpark vormt hierin de belangrijkste nieuwe stedelijke structuur. Door de herinrichting van deze terreinen ontstaat een nieuwe fiets- en wandelroute tussen

de Peizerweg en het Hoofdstation. Dit biedt een groot deel van de westzijde van de stad een directe verbinding met het centrum en het station.

Het Spoorpark wordt zorgvuldig verbonden met de omliggende buurten aan de noordkant, zoals de Zeehelden- en Badstratenbuurt. Daar herstellen we waar nodig stadsstructuren en koppelen we bestaande routes. De wandel- en fietspaden sluiten aan op het bestaande netwerk voor langzaam verkeer in de omgeving. Omwonenden kunnen straks een ommetje maken door het nieuw aan te leggen Spoorpark via het vergroende Niemeyerterrein en het Badhuisplein.

Bij alle vier de entrees van het Niemeyerterrein komen voldoende goede fietsparkeerplaatsen beschikbaar. Dat maakt de fiets voor bezoekers een

aantrekkelijk alternatief. Bij de nieuwe woningen in de Badstratenbuurt komt een goede gezamenlijke fietsparkeervoorziening.

Extra aandacht besteden we aan verkeersveiligheid. Voetgangers en fietsers krijgen ruim baan via brede en, waar nodig, gescheiden paden in het park. Bij gedeeld gebruik van de openbare ruimte krijgt het straatprofiel een ontwerp vanuit het perspectief van de voetganger met ruime aandacht voor de fietser. Op grotere stedelijke structuren, zoals de Paterswoldseweg, maken we het makkelijker en veiliger om over te steken. We streven naar een aanleg van een nieuwe pleinruimte op het kruispunt van de Paterswoldseweg, de Kleine Badstraat en de Theodorus Niemeyerstraat. Op die manier worden twee wijken veilig en comfortabel met elkaar verbonden.

Ontsluiting en parkeren

Doel: Realiseren van een gebied waarin voetgangers en fietsers voorrang hebben en waarbij logistiek, autoverkeer en parkeren op een vanzelfsprekende manier zijn georganiseerd.

In het masterplan zijn de ontwerpleidraad 'Nieuwe Ruimte' en de gedachte dat een stad doorwaadbaar moet zijn, de basis voor een andere kijk op de openbare ruimte. We kiezen voor behoud van bestaande parkeerruimte omdat parkeren in het gebied en de buurten al een issue vormt. Wat we wel doen is de ruimte anders indelen om meer ruimte voor groen, voetgangers en fietsers te realiseren.

Het Niemeyerterrein is autovrij en parkeren op maaiveld is niet toegestaan. Er zijn uitzonderingen voor mindervaliden en kiss-and-ride. Er komt binnen de nieuwbouw een voorziening voor parkeren bij het hotel (en het rijtje woningen). De toegang tot deze parkeervoorziening

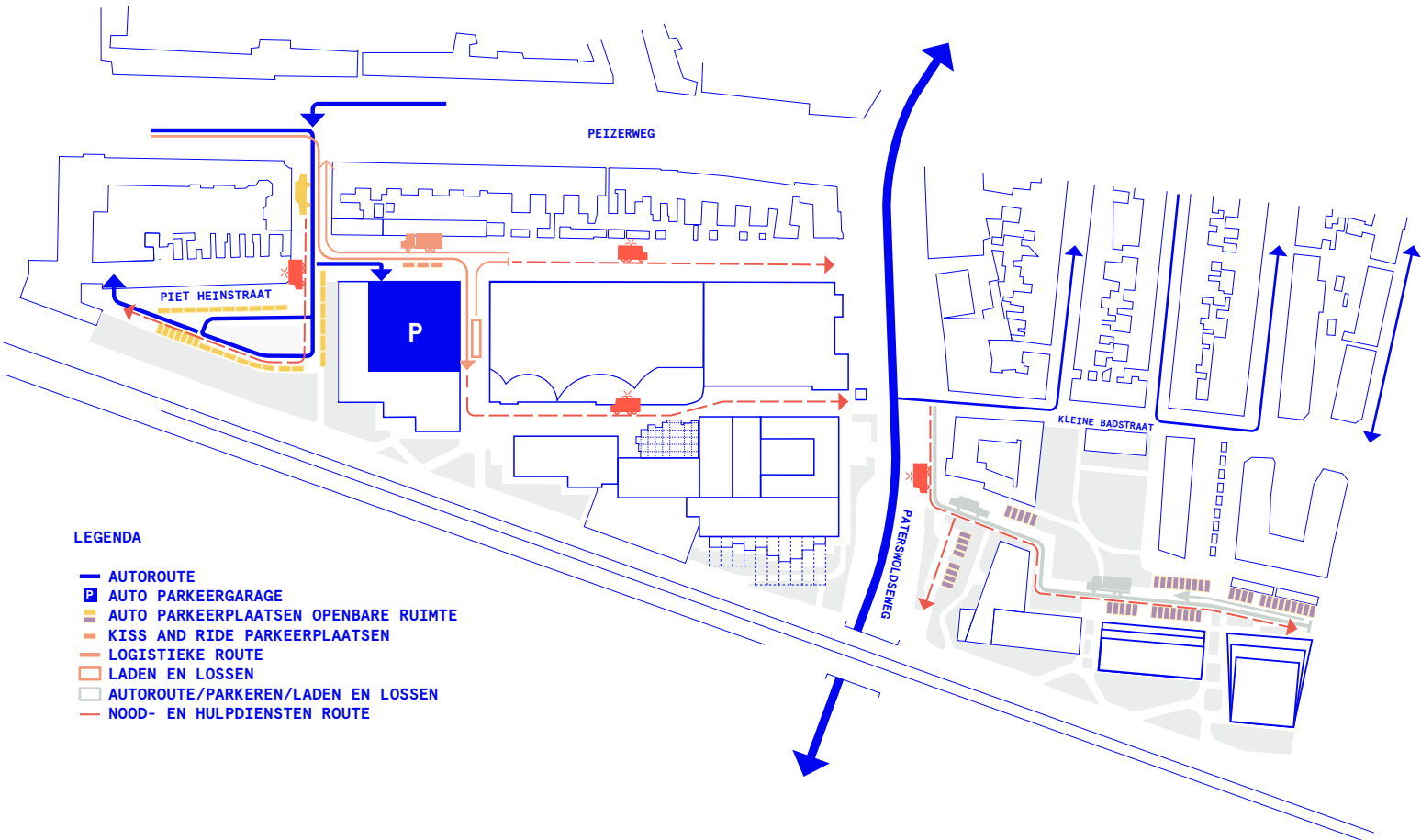
ligt op het terrein aan een tussenstraat. Het terrein van Niemeyer kan nagenoeg autovrij worden dankzij sterke alternatieven: Het is uitstekend bereikbaar met het OV, P+R en ligt op loop- en fietsafstand van het hoofdstation. Het terrein is ontworpen vanuit het perspectief van de voetganger en met ruime aandacht voor fietsers.

De parkeerplaatsen aan de Piet Heinstraat/Dorus Rijkersstraat en aan de Theodorus Niemeyerstraat blijven, maar worden opnieuw ingedeeld. De verkeersdruk in de Dorus Rijkersstraat neemt door de ontwikkeling van het Niemeyerterrein toe, maar blijft binnen acceptabele grenzen voor een woonstraat.

De routing aan de Theodorus Niemeyerstraat blijft vrijwel ongewijzigd. Het autoverkeer blijft het gebied benaderen vanaf de Paterswoldseweg. De parkeerplekken aan de oostzijde

van de Theodorus Niemeyerstraat (momenteel bereikbaar via de Marwixkade) worden opgenomen in de verkeersstructuur van de gehele Theodorus Niemeyerstraat. Hierdoor wordt de Marwixkade ten zuiden van de Kleine Badstraat autovrij, wat zorgt voor een beter woonklimaat aan de Marwixkade. Voor de toekomstige bewoners van het woonensamble worden geen parkeerplekken voorzien. Hen wordt ook geen mogelijkheid geboden een parkeervergunning aan te vragen voor het parkeren in de Badstratenbuurt.

Door het verdwijnen van het voormalige parkeerterrein van de Niemeyerfabriek, wordt naar verwachting de toekomstige verkeersdruk op de Theodorus Niemeyerstraat lager dan acceptabel voor een woonstraat. Ten opzichte van de momenteel aanwezige openbare parkeervoorzieningen wordt deze met slechts een paar parkeerplekken uitgebreid voor betaald, dan wel kort parkeren. Logistiek

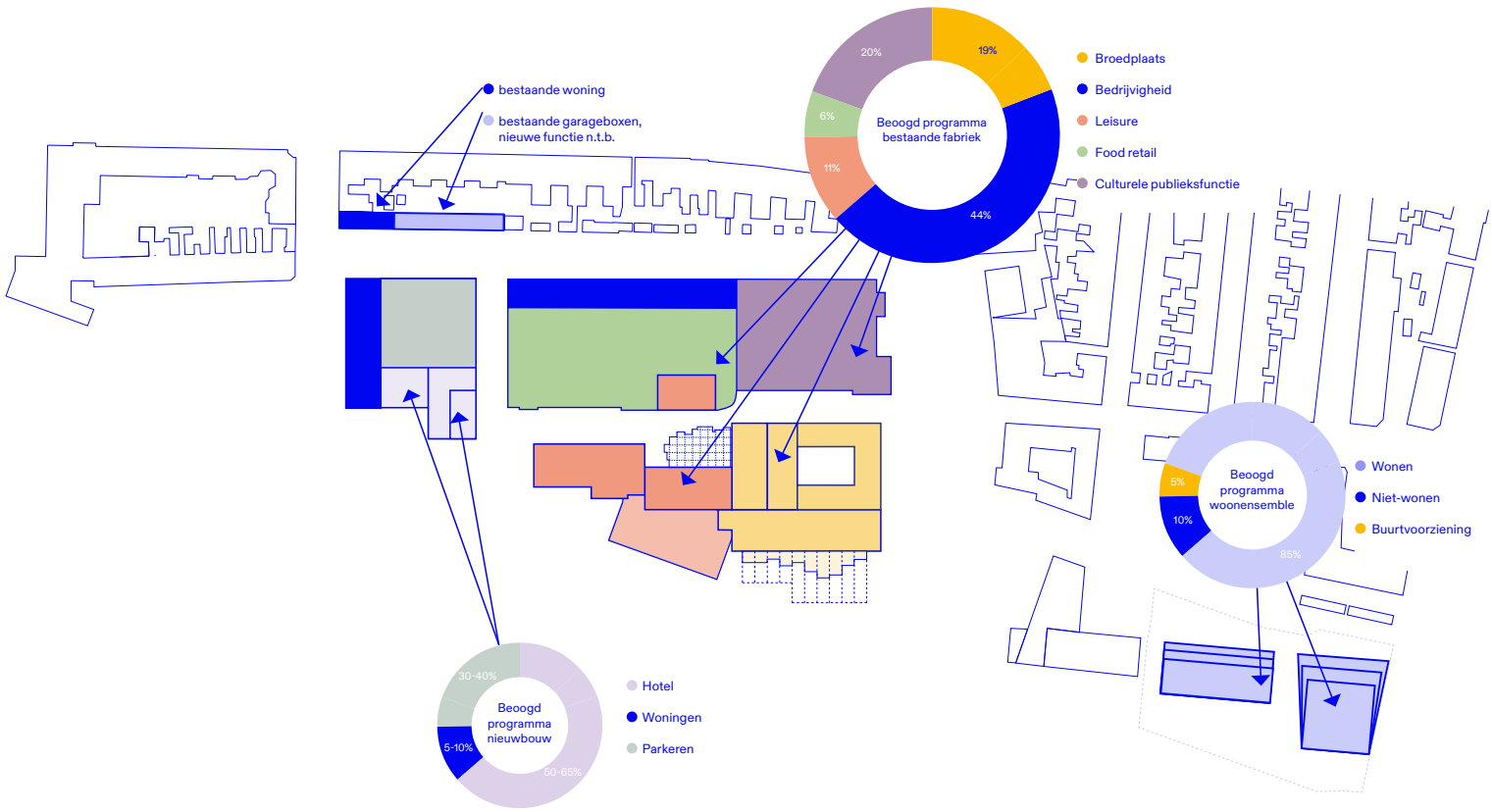


verkeer als vrachtwagens en busjes volgen dezelfde route als de auto, waarbij het plein aan de Marwixkade geschikt is voor een draaibeweging.

Voor de bedrijven of voorzieningen op het Niemeyerterrein is vrije toegang nodig voor de bedrijfsvoering. Ruimte voor laden, lossen, halen en brengen is er aan de noordkant van het nieuwbouwwolume. Vrachtwagens en pakketdiensten rijden via de Dorus Rijkersstraat het terrein op en een tussenstraatje in. Vanaf daar kunnen de goederen verdeeld en bezorgd worden over het terrein. Bij vertrek steekt de vrachtwagen achteruit en volgt de zelfde route terug.

Voor brandweer en andere nood- en hulpdiensten zijn beide terreinen goed bereikbaar. Op het Niemeyerterrein is voldoende ruimte voor obstakelvrije aanvalsroutes tussen en rond de gebouwen. In de omgeving van het Badhuispark kunnen we de huidige aanvalsroutes handhaven. De routing in dat gebied verandert nauwelijks.

PROGRAMMA



Doel: Een zichtbaar en beleefbaar (digitaal) programma, met o.a. horeca, sport, food & retail. Met programma-onderdelen die op de juiste momenten en plekken rust, reuring en ruis bieden.

Het programma wordt zo samengesteld dat de fabriek en het gebruik elkaar versterken en samen symbool staan voor het concept ‘Niemeyer opent’. De ruimte voor innovatieve bedrijven in de digitale sector versterkt het vestigingsklimaat en die versterking helpt bij het aantrekken en behouden van talent.

Niemeyer wordt een toekomstgerichte plek die bijdraagt aan een levendige,

toegankelijke stad waar inwoners en bezoekers zich welkom voelen. Het programma in de gebouwen en de uitstraling van het Spoorpark zullen fietsers uitnodigen om af te stappen.

In de industriestraat is het hart van de fabriek de plek om de programmering uit te dragen. In het nieuwe hotelvolume zal het programma enerzijds aansluiten bij de fabriek, en anderzijds bij de woningen aan de Piet Heinstraat. Hierbij houden we rekening met de sociale verbanden in dit gebied. Het nieuwbouwdeel dat grenst aan de Piet Heinstraat kan de functie van woningen krijgen.

In het woonensemble komen woningen die passen bij de behoeften van de stad, passen in de omgeving en geen parkeerdrukte veroorzaken. Ook komen daarin buurtvoorzieningen en een nader te bepalen (niet woon-)functie die aansluit op de grotere rol die het Spoorpark vervult.

Het landschap draagt bij aan en ondersteunt de nieuwe functie van de Niemeyer fabriek. Het Spoorpark kan een rol spelen in het stimuleren van cultuur. Bijvoorbeeld met een kunst- en beeldenroute.

BORGING

Doel: Het vastleggen van onderlinge afspraken (over het proces en over besluitvorming) om het concept en de ambities van Niemeyer, zoals omschreven in voorliggend document, te waarborgen. Voor de korte termijn, in de fase van ontwikkeling en realisatie. Maar zeker ook voor de lange termijn, tijdens de fase van exploitatie en beheer.

Het concept is beheer- en beheersbaar deels dankzij de mentaliteit en cultuur van de gebruikers. Dit borgen we zo goed mogelijk aan de voorkant en uiteraard in juridische en organisatorische structuren. In bijlage 1 van het Vestigingskader staat een stroomschema dat de borging uitgebreider illustreert.

We streven naar een gezamenlijke community en een gezamenlijk

ecosysteem, inclusief kernwaarden die ons verbinden. Onderdeel 2.3 beschrijft dit en vervangt de golden rules uit het Vestigingskader.

De rol van het Niemeyer team
Het Niemeyer team is zichtbaar en benaderbaar op locatie en faciliteert de activiteit in de Niemeyer fabriek, die vaak van onderop ontstaat. Het team is verantwoordelijk voor event- en communitymanagement, ontvangst, schoonmaak, (shared) facilities en hospitality. Met deze ondersteunende, faciliterende rol houden we grip op de community, de mentaliteit en de kwaliteit van de programmering. Dat helpt om Niemeyer voor de bezoeker en de omgeving een samenhangend geheel te maken.

Zoals hoofdstuk 2 al vermeldde, is het ecosysteem een belangrijk onderdeel van Niemeyer. Als het goed werkt, groeit en bloeit veel bijna vanzelf. In de praktijk is er wel een aanjager en beheerder nodig die dit proces op gang brengt. Het team Niemeyer vervult die verbindende en faciliterende rol die het ecosysteem laat bloeien en groeien. Als het eenmaal functioneert, organiseert team Niemeyer de randvoorwaarden zodat de mensen, netwerken en initiatieven floreren.

In hoofdstuk 2 beschreven we al dat we een actieve rol verwachten van de mensen, netwerken en initiatieven in het ecosysteem. Wij brengen verschillende disciplines bij elkaar. Zij geven samen richting aan het ecosysteem en onze (digitale) toekomst.

Hiermee bedoelen we het stelsel van afspraken, structuren en processen op basis waarvan het ecosysteem wordt gestuurd, beheerd en ontwikkeld. Dat stelsel is gebaseerd op gedeelde waarden, belangen en doelen van alle betrokken partijen.

Een concept als Niemeyer draait om een ecosysteem van verschillende typen huurders (start-ups, scale-ups, corporates, cultuur en onderwijs), faciliteiten (horeca, sport, events), en een sterke positionering. Governance moet daarbij méér zijn dan alleen structuur en regels. Het moet een levend mechanisme zijn dat samenwerking, transparantie en gezamenlijke ambities mogelijk maakt, maar ook flexibiliteit faciliteert.

Besluitvorming ontwikkeling: vaststellen gezamenlijke ambities en kaders
Voor de ontwikkeling van Niemeyer is het belangrijk om duidelijke processtappen vast te stellen en momenten voor besluitvorming in te bouwen. Het College heeft in juli 2024 het Vestigingskader vastgesteld. MWPO werkt binnen deze kaders de plannen verder uit en bespreekt ze met de gemeente en Campus Groningen. Hiervoor zijn verschillende inhoudelijke werkgroepen in het leven geroepen. Besluitvorming vindt plaats in de stuurgroep. Daarin zijn de hierboven genoemde partijen vertegenwoordigd.

We kunnen daarbij uitgaan van een consensusmodel, waarin we gezamenlijk tot besluiten komen die door betrokken partijen (in dit geval MWPO, Campus Groningen en gemeente Groningen)

worden gedragen. Om vertraging in besluitlijnen te voorkomen zoeken we hierin de balans tussen ruimte voor ondernemerschap en gedragen besluiten.

Het voorliggend Ontwikkelkader zal ter vaststelling worden aangeboden aan het College en de gemeenteraad. Op basis daarvan zal er gelijktijdig een omgevingsprogramma worden vastgesteld. Hierin worden de grenzen, voorwaarden en maatregelen van de ontwikkeling van Niemeyer opgenomen. Voorafgaand aan de realisatie van de verschillende bouwdelen zal MWPO omgevingsvergunningen aanvragen. Voor een deel gaat het om OPA procedures (binnenplanse omgevingsactiviteiten) zoals een groot deel van de Shared Facilities en de bedrijfskantine. Is er sprake van buitenplanse omgevingsplanactiviteiten? Dan betreft het een BOPA procedure, zoals bijvoorbeeld voor het woonensemble, het hotel en grote delen van de fabriek.

Grip op de toekomst: meervoudig eigenaarschap en gedeelde regie.
Governance zorgt ervoor dat iedere stakeholder een stem, terwijl de besluitvorming niet stilvalt. MWPO is voor het grootste gedeelte eigenaar van het terrein en de gebouwen. De gemeente Groningen heeft het gedeelte in eigendom dat bestemd is voor cultuur. Ook zal een deel van de openbare ruimte, waaronder het nieuwe fiets- en voetpad in het Spoorpark, worden overgedragen aan de gemeente Groningen.

Wij stellen een klankbordgroep samen waarin huurders, kennisinstellingen, facilitaire partners, Campus Groningen en de eigenaren van Niemeyer vertegenwoordigd zullen zijn. Verder onderzoeken we de mogelijkheid in de toekomst een community share aan te bieden aan huurders in het ecosysteem.

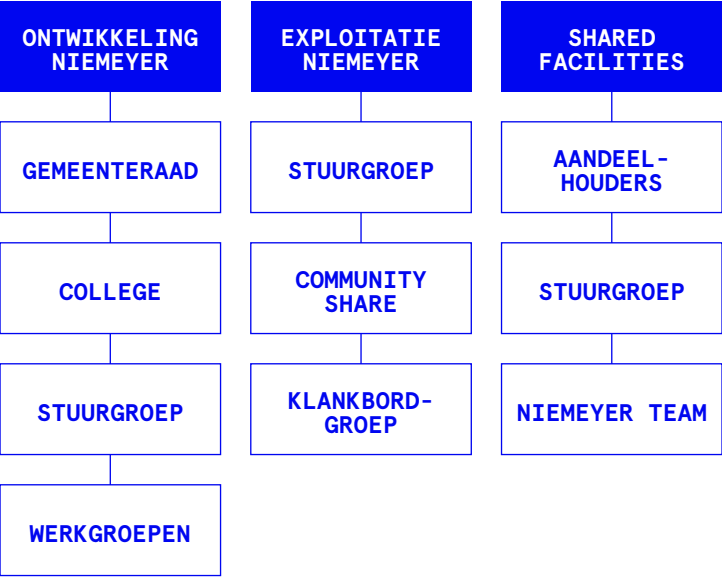
Net als in de ontwikkelfase zal de besluitvorming tijdens de exploitatiefase plaatsvinden in een gezamenlijke stuurgroep. Daarin zijn de gemeente Groningen, MWPO en Campus Groningen vertegenwoordigd. Hierdoor zorgen wij er samen voor dat de ambities van Niemeyer ook in de toekomst nagestreefd blijven worden. Dit noemen wij "Grip op de toekomst".

Het kloppende hart van Niemeyer: campus management en exploitatie Shared facilities
De Shared facilities vormen het hart van Niemeyer. Dit is de plek in de Niemeyer fabriek waar onderwijs, onderzoek en ondernemerschap samenkomen. Voor de exploitatie van dit belangrijke onderdeel werkt MWPO samen met Campus Groningen. Samen hebben zij voor dit doel Niemeyer Services B.V. opgericht. De missie van deze gezamenlijke onderneming is: het creëren van een omgeving die ondernemerschap faciliteert, innovatie bevordert en samenwerking tussen bedrijven en kennisinstellingen versterkt.

De medewerkers van Niemeyer Services B.V. vormen het Niemeyer team. Als team zijn ze duidelijk zichtbaar als het aanspreekpunt voor de gehele fabriek. Zij exploiteren de Shared Facilities en verzorgen het community management en facilitair management van de hele Niemeyer fabriek. Zij zijn ook verantwoordelijk voor regelmatige evaluatie via dashboards en kwartaalgesprekken om te beoordelen of het ecosysteem werkt zoals bedoeld. Zij krijgen ondersteuning van de curatoren en de klankbordgroep. Ook in deze overleggen ligt de nadruk op consensus, zodat beslissingen breed gedragen worden op het terrein.

De curatoren zijn onderdeel van het Niemeyer team. Zij zijn ambassadeurs met een netwerk. Zie ook onderdeel Ecosysteem.

Het Niemeyer team werkt intensief samen met Samenwerking Noord en de onderwijsinstellingen. Samen vormen zij een stuurgroep die besluiten neemt over de activiteiten die binnen de Shared facilities ontplooid worden.



Om ruimte te kunnen blijven bieden aan (afstuderend) nieuw talent, is het essentieel dat huurders/gebruikers na een bepaalde periode doorstromen. Dit stimuleert de dynamiek in het ecoysteem, het ondernemerschap en het bedrijfsmatig toewerken naar een marktconforme huur. In Niemeyer borgen we de doorstroom van starters in de shared facilities zodat er altijd ruimte is voor (pre) starters. De starters verdelen we grofweg in 3 fases van groei:

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

De doorgroei op basis van fasering moet een objectieve methodiek zijn.

Hij kan niet afhankelijk zijn van coaching of voortgangsgesprekken. Die zijn te subjectief en arbeidsintensief. We hebben een ingroeimodel voor ogen dat een gedoseerde instroom, doorgroei en uitgroei bevordert.

We kiezen daarbij voor een ingroei-huurmodel en een model op basis van aantallen werkplekken. Dat betekent dat starters beginnen met het huren van een flexplek of een werkplek. Maken ze de stap naar een klein kantoor? Dan betalen ze huur tegen starterstarief, dus met korting. Die korting wordt stapsgewijs afgebouwd tot ze het volledige tarief betalen. Deze strategie en propositie worden bijgesteld als dat nodig blijkt.

We vinden het belangrijk om starters een kans te bieden. Daardoor kan het gebeuren dat niet elk bedrijf haar groeifase kan doormaken in de fabriek. Als het zover komt, hopen we dat we de groeiende bedrijven blijvend betrokken kunnen houden. Bijvoorbeeld via de communityfaciliteiten en -activiteiten, middels een soort collectief en eventueel de voorgenomen community share. De missie is wat ons betreft dan ook niet om alle bedrijven in Groningen te huisvesten, maar om bedrijven blijvend te verbinden aan het ecosysteem van Niemeyer.

Niemeyer is Open.

Bijlage Shared Facilities

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

In deze open faciliteit kan je een dag(deel) komen werken, maar je kunt er ook een event organiseren of een bijwonen. Het kan de eerste werkplek zijn van je startup of de plek waar je als innovatieteam van een grote corporate wilt zitten. Huurders van Niemeyer kunnen de shared facilities ook inzetten als flexibele faciliteit om piekdrukke op kantoor te dempen.

We bieden niet alleen werkplekken, maar scheppen vooral een omgeving vol kansen. De shared facilities zijn opgebouwd uit verschillende labs. Naast labs die gericht zijn op ontmoeting, leren en samenwerking, zijn er inhoudelijke labs. De inhoudelijke labs worden in samenwerking met partners en leden van de community ontwikkeld.

In de shared facilities komen jaarlijks meer dan 2.500 studenten om te leren van, mee te denken met en geïnspireerd te raken door de digitale community in de Niemeyer. De community managers faciliteren laagdrempelige kennismaking met talent en leden van de Niemeyer community.

Faciliteiten:

Netwerk café

De (net)werkplek van Niemeyer. Klap je laptop open en ontmoet nieuwe mensen terwijl je geniet van gastvrijheid en een lekkere kop koffie.

Tabaksbos

Het Tabaksbos is het dorpsplein van de community. Hier kom je elkaar tegen en er is altijd wat te doen. Tussen de bomen van het Tabaksbos vind je flexplekken.

Kantine

Pauze? In de kantine kunnen bedrijven uit de Niemeyer op een laagdrempelige manier samen lunchen. Dit is het moment om elkaar en je burens beter te leren kennen.

Event spaces

In de Niemeyer hebben we ruimte voor workshops, meetups en events. Via de Niemeyer app kan je ruimtes boeken en zien welke events georganiseerd worden.

Labpaviljoen

Het Labpaviljoen is een inspirerende ruimte die grenst aan het groene Spoorpark. Hier werken en leren we samen, we verwachten 2.500 studenten per jaar.

Koffiebar

De koffie is altijd in de buurt, want we hebben meerdere koffiebars ingericht. Hier kom je voor de koffie en blijf je voor de mensen die je tegenkomt.

Co-workingspace

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

- Flexibele contracten
- Geen investering in meubilair of borg
- Doorstroom model: flexplekken, vaste werkplekken en kleine kantoren (studios)
- Mogelijkheid om gezamenlijk kantoorruimte/ studios te huren
- Toegang tot gedeelde faciliteiten en labs (zoals: Creator-labs, eventruimtes, Tech-lab)

Eigen (flex)werkplek - 1 bureau

In de shared facilities kan je een abonnement nemen op een flexplek of eigen werkplek. Ideaal als je zelf (nog)

geen kantoor hebt of juist tijdelijk extra ruimte nodig hebt.

Office S - 4 werkplekken

Je eerste kantoor? Of je extra kantoor? We hebben ingerichte kantoren klaar staan, je hoeft alleen je eigen device mee te nemen. Dit kantoor is geschikt voor teams van 1 tot 4 personen.

Office M - 8 werkplekken

Doorgroeien naar een groter team? We hebben ingerichte kantoren klaar staan, je hoeft alleen je eigen device mee te nemen. Dit kantoor is geschikt voor teams van 4 tot 8 personen.

Office L - 12 werkplekken

Meer ruimte nodig? We hebben ingerichte kantoren klaar staan, je hoeft alleen je eigen device mee te nemen. Dit kantoor is geschikt voor teams van 8 tot 12 personen.

Office XL - 16 werkplekken

Al een groot team? We hebben ingerichte kantoren klaar staan, je hoeft alleen je eigen device mee te nemen. Dit kantoor is geschikt voor teams van 12 tot 16 personen.

Office XXL - 16 werkplekken

Groot team en behoefte aan eigen vergaderruimte? We hebben een ingericht kantoor met eigen vergaderruimte in de shared facilities voor circa 16 personen.

Meet-up Lab

Niemeyer is een plek waar kennis, ondernemerschap en onderwijs samenkomen. In het Meetup lab ontmoeten we elkaar om kennis, ervaring en inspiratie uit te wisselen. Het Meetup lab is de gezamenlijke faciliteit van het bedrijfsleven, de community en het onderwijs.

De ene keer worden de faciliteiten gebruikt om inspirerende events te organiseren, de andere keer voor een

hackathon en op een volgende dag voor scholing van studenten of professionals.

Meeting rooms

De meetingrooms hebben verschillende maten. Ze zijn allemaal ingericht en voorzien van een presentatie-scherm. Deze ruimtes zijn te reserveren via de Niemeyer app.

Break-out rooms

In de brainstormruimte worden ideeën bedacht en grote plannen gemaakt. Hier is alles aanwezig om de creativiteit te laten vloeien. Reserveren via de Niemeyer app.

Project- en workshopruimte

De project- en workshopruimtes zijn geschikt voor zowel studenten als professionals. Perfect voor samenwerken, deadlines en workshops. Reserveren via de Niemeyer app.

Adaptieve lab strategie Shared facilities

De labs worden in co-creatie ontwikkeld met kennisinstellingen en private partners uit het ecosysteem. Hierin kiezen wij voor een adaptieve lab-strategie in verband met de snelle technologische ontwikkelingen in de digitale wereld. Wij richten de labfaciliteiten volgens het

plug-and-play principe in, zodat het gereed is voor de nieuwste technologische apparatuur. Dit houdt in dat de labs op basis van de thematische invulling worden voorzien van de nodige vloer-, wand- en plafondafwerkingen, verwarming/ koeling, luchtbehandeling, electra, netwerkaansluitingen, verlichting, meubilair en AV middelen. De invulling van de labs wordt vraaggestuurd verzorgd, in samenspraak met kennisinstellingen en bedrijven. Bij de realisatie van de labs moet er altijd een inhoudelijke partner zijn, die het eigendom en beheer van de apparatuur verzorgt. Op deze manier voorkomen wij dat wij een machinepark realiseren, zonder daarbij de laatste kennis, netwerk en expertise te koppelen. Wij zijn in gesprek met (private) partners en potentiële huurders die vanuit hun eigen expertise invulling willen geven aan de inhoudelijke labs. Wij verwachten, vanwege de snelle technologische ontwikkeling, dat de labs zich continu doorontwikkelen.

Propositie shared facilities

Startups, scale-ups, kennisinstellingen, ecosysteem initiatieven en innovatieteams kunnen gebruikmaken van de shared facilities op basis van een flexibele voorwaarden. De ruimtes zijn ingericht en

in veel gevallen wordt er ook geen borg gevraagd. We hanteren hiervoor een gedifferentieerd prijsmodel, met korting voor starters. Op deze manier creëren we een laagdrempelige, flexibele faciliteit.

Community fee

De shared facilities, en daarmee ook de startersfaciliteiten, worden evenals het locatieteam Niemeyer gedeeltelijk gefinancierd door opbrengsten uit de community fee. De community fee wordt doorberekend aan huurders van de Niemeyer fabriek. (Corporate) innovatieteams zorgen daarnaast voor marktconforme inkomsten.

De community fee wordt, aanvullend op de servicekosten, geheven per gehuurde m² van de fabriek. Hierdoor betalen huurders naar rato mee aan het in stand houden van het campus- en communityconcept. De pricing blijft marktconform en voor starters worden aangepaste tarieven en flexibele voorwaarden gehanteerd.

Dit prijsconcept is een integraal onderdeel van de verhuurpropositie. Het is daarmee logisch dat huurders hiervoor een bijdrage leveren en ook unieke waarde terug kunnen ontvangen.

	Flex werkplek	Werkplek	Kantoor
Koffie/ thee/ internet	Incl	Incl	Incl
Gemeubileerd	Ja	Ja	Optioneel
Gedeelde vergaderruimtes	Incl	Incl	Incl
Receptie/ ontvangst	Incl	Incl	Incl
Flexibele contracten	1 mnd	2 mnd	6 mnd
Doorgroei en krimp mogelijkheden	Ja	Ja	Ja
Borg	Nee	Nee	Ja
Postadres	Nee	Ja	Ja
Openingstijden	09-17u	24*7	24*7
Community & events	Incl	Incl	Incl
Gezamenlijke kantine	Incl	Incl	Incl

