

Verslag inloopbijeenkomst 28-01-2025

Op dinsdag 28 januari 2025 heeft een inloopbijeenkomst plaatsgevonden in de Niemeyer fabriek van 16.00 – 20.00 uur. Buurtbewoners en geïnteresseerden konden even buurten om kennis te maken en meer te weten te komen over de plannen. Er was ruimte om vragen te stellen, ideeën te delen en in gesprek te gaan met de ontwerpers. Onder het genot van koffie, thee en soep konden bezoekers een rondje lopen langs verschillende informatiepanelen en ideeëntafels. De bijeenkomst trok verspreid over de dag zo'n 200 bezoekers. Hieronder blikken we terug op de bijeenkomst. Ook het gepresenteerde materiaal van de bijeenkomst is terug te vinden in dit verslag.

Algemene indruk van de bijeenkomst

We kijken terug op een geslaagde bijeenkomst waar voldoende ruimte was om met elkaar in gesprek te zijn. Bewoners en geïnteresseerden kregen de mogelijkheid zich te informeren over de plannen en vragen te stellen aan de betrokken partijen, van MWPO, tot de ontwerpers en de gemeente. Er is enthousiasme over het feit dat er iets met de fabriek gaat gebeuren, maar er zijn op onderdelen zeker ook zorgen. Over het algemeen is men aardig te spreken over de plannen voor de fabriek en de ambitie om te vergroenen. Hier zijn veel suggesties en ideeën gedeeld voor de concrete invulling. Zorgen zijn er met name over het hotel (bouwhoogte, privacy, geluidsoverlast), de inrichting van de openbare ruimte door het openstellen van het terrein (overlast, veiligheid), en parkeren.

Aandachtspunten en gestelde vragen

Er zijn kansen, wensen, zorgen gedeeld en uiteraard vragen gesteld tijdens de bijeenkomst. Hieronder volgt per onderdeel een korte toelichting inclusief het gepresenteerde materiaal en veel gestelde vragen inclusief antwoord. De veel gestelde vragen zijn ook los te vinden op de website van Niemeyer.

Proces, programma en punten van aandacht

Proces: procesmatig zijn er veel vragen over de communicatie en participatie. Qua communicatie wil men helder hebben waar ze terecht kunnen en hoe ze op de hoogte gehouden kunnen worden. Qua participatie wil men helder weten waar nog over meegedacht kan worden en wanneer.

Programma: bezoekers zijn te spreken over de potentie die de fabriek heeft. Veel positieve suggesties voor het programma. Er zijn met name vragen over de invulling van de culturele publieksfunctie.

Punten van aandacht: bezoekers hebben diverse punten van aandacht gedeeld. Zorgen zijn er met name over het hotel (bouwhoogte, privacy, geluidsoverlast), de inrichting van de openbare ruimte door het openstellen van het terrein (overlast, veiligheid), en parkeren.

Veelgestelde vragen:

Wie is er nu eigenaar van de fabriek?

- Projectontwikkelaar MWPO heeft in augustus 2024 de fabriek van British American Tobacco gekocht.

Wie is de projectontwikkelaar MWPO?

-MWPO is een eigentijdse vastgoedontwikkelaar en is vooral actief in bestaand stedelijk gebied. Wij kiezen voor toplocaties, markante panden en beeldbepalende hotspots. Door transformatie van een bestaand gebouw of het toevoegen van nieuwbouw maken we mooie woonprogramma's en innovatieve werk-, horeca- en retailconcepten.

Hoe worden bewoners uitgenodigd voor participatiemomenten?

-We delen de planning van de verschillende participatiemomenten via de nieuwsbrief en deze zijn ook te vinden op de website. Meld je dus vooral aan voor de nieuwsbrief en houd de website in de gaten!

Hoe zie ik terug wat er met mijn input (ideeën/suggesties/wensen/zorgen) wordt gedaan?

- We verzamelen alle opmerkingen en verwerken deze o.a. in het participatieverslag waarin per thema een algemene terugkoppeling is inclusief veelgestelde vragen. Daarnaast blikken we tijdens de komende participatiemomenten terug op wat voor input er in eerdere sessies gegeven is en wat er gedaan is met deze input.

Wat is de ruimte voor participatie: waar kan wel en niet over meegedacht worden? En wanneer?

- Dit hebben we beschreven in het participatieplan, deze is [hier](#) te vinden. Zodra er iets verandert in de agenda of de planning dan zullen we dit communiceren via de website en de nieuwsbrief.

wat is de tijdlijn van het participatieproces?

- De planning staat beschreven in het participatieplan, deze is [hier](#) te vinden.

Wie beslist uiteindelijk over de plannen?

- Alle stakeholders worden geïnformeerd. Gevraagd wordt wat zij van het project vinden en geven gevraagd en ongevraagd advies over de ontwikkeling. MWPO beslist over de toepassing van de

adviezen en vraagt zelf toestemming voor de plannen aan de gemeente door de vaststelling van het ontwikkelkader.

Wanneer gaat de fabriek/het terrein open?

- We leveren niet alles tegelijkertijd op. Uitgangspunt op dit moment is dat het eerste deel opgeleverd wordt in 2027.

Wat is het vestigingskader?

- Het vestigingskader is géén definitieve uitwerking van hoe Niemeyer eruit komt te zien. Het is een uitwerking van de plannen op hoofdlijnen. De hoofdlijnen gaan over de programmatische -, stedenbouwkundige- en landschappelijke visie. Daarnaast staat in het vestigingskader de participatiestrategie en het proces rondom de cultuurhistorische waarde van de fabriek. Het vestigingskader is vastgesteld in juli 2024 door het college van B&W. Vervolgens is op basis van het vestigingskader tussen MWPO en de gemeente Groningen een intentieovereenkomst gesloten. De kaders uit dit document liggen daarom vast. Ook heeft de gemeente ontheffing gegeven voor de WvG waardoor MWPO de fabriek en bijbehorende percelen in augustus 2024 kon verwerven

wat is het ontwikkelkader?

-MWPO is in samenwerking met Campus Groningen en de gemeente nu bezig een zogenaamd ontwikkelkader te maken. In dit ontwikkelkader staan de meer concrete plannen over hoe we van de voormalige fabriek een levendige plek maken. Hierin worden de uitwerking van het landschapsontworp (het openbaar gebied), de verkeerskundige uitgangspunten, de programmatische invulling van de fabriek, de uitwerking van het ontwerp van de fabriek en de uitgangspunten qua programma, beeldkwaliteit en ruimtelijke inpassing voor zowel hotel als woonensemble vastgelegd."

Ideeëntafel hotel, fabriek & woonensemble

Fabriek: over de invulling van de fabriek zijn bezoekers over het algemeen positief. Er zijn veel ideeën, suggesties en wensen geuit over de invulling van het programma. Suggesties gingen o.a. over horeca, ruimte voor kunst en cultuur, ontmoetingsplekken als een buurthuis, werkplekken voor zzp'ers, of een foodmarkt.

Hotel: de meeste zorgen van bezoekers gaan over de bouw van het hotel, en dan met name over de hoogte ervan. Bezoekers vragen zich af wat dit voor effect heeft op de privacy, zonlicht, geluidsoverlast, vervoersbewegingen. Ook vraagt men zich af waarom het hotel op die locatie komt te staan.

Woonensemble: de belangrijkste aandachtspunten voor het wonen zijn de bouwhoogte i.r.t. de omliggende buurten, en het parkeren.

Veelgestelde vragen:

Blijft de geschiedenis en het verhaal van Niemeyer bewaard?

- We vinden het verhaal van Niemeyer een belangrijk onderdeel binnen de ontwikkeling. We willen dit verhaal dan ook behouden én het verhaal verder vertellen: van tabaksfabriek in de oude economie, naar een open en groene ontmoetingsplek vol frisse lucht.

Heeft de fabriek een status?

- Uitgangspunt is dat het noordelijke en zuidelijke deel behouden blijft en getransformeerd wordt. Het zuidelijke deel van de fabriek is aangewezen als karakteristiek.

Wat worden de openingstijden van de fabriek?

- Dat is nog niet bekend, maar we richten op een mix van functies met verschillende openingstijden.

welke bedrijven kunnen zich in Niemeyer gaan vestigen?

- Het grootste deel zullen digitale bedrijven zijn in iedere levensfase. Binnen de fabriek hanteren we een mix van cultuur, creativiteit en innovatie, in samenhang met het overkoepelende thema: digitale transformatie.

Hoe kan ik een ruimte huren als bedrijf in de fabriek?

- Leuk dat je interesse hebt! Neem vooral even contact met ons op via het formulier op de website (<https://www.niemeyernieuws.nl/ondernemen>). Dan kunnen we samen kijken naar de mogelijkheden.

Hoe krijgt de culturele publieksfunctie invulling?

- We zijn op dit moment samen met de gemeente aan het kijken naar de invulling van de culturele functies, het is nog niet bekend wat de precieze invulling hiervan wordt.

Hoe gaan jullie om met zorgen als geluidsoverlast, privacy/inkijk die ontstaat, verlies van zonlicht, etc.

- De plannen van het hotel zijn op dit moment nog niet zo concreet. Tijdens de dialoogsessie in maart over het hotel informeren we de buurt over de uitgangspunten qua programma, beeldkwaliteit en hoogte en gaan we hierover verder in gesprek.

Hoe hoog wordt het hotel? En waarom zo hoog?

-De hoogte van het hotel ligt nog niet vast, wel is er een bouwvelop (een zoekgebied met maximale afmetingen waarbinnen het hotel moet passen). Het hotel heeft een bepaald volume nodig voor een haalbare businesscase. Wel horen we de nadrukkelijke zorg van velen over de hoogte. Dit punt nemen we dan ook mee in de verdere uitwerking.

Staat de komst van het hotel vast?

- De komst van een hotel staat vast. De afmeting past binnen de gebouwenvelop van het vestigingskader. De vormgeving, de exacte (concept)invulling en exploitant van het hotel staan nog niet vast.

Waarom komt er een hotel? En waarom komt het hotel op deze locatie?

- De komst van een hotel is nodig voor de realisatie van de totale businesscase van de fabriek. De locatie van het hotel is gekozen vanwege de stedenbouwkundige inpassing. Daarnaast is wonen uitgesloten op deze locatie. Ook hebben we hiervoor gekozen omdat dit bijdraagt aan de sociale veiligheid buiten de kantooruren.

Ideeëntafel openbare ruimte

Spoorpark: de meeste zorgen gaan over de doorgaande fietsroute. Met name over mogelijke overlast die dit meebrengt, maar ook sociale veiligheid. Daarnaast is er duidelijk de wens van de Piet Heinstraat om het groenveldje met speelvoorziening en de geborgenheid te behouden.

Buurtstraat: de meeste vragen komen van direct omwonenden die zich afvragen hoe de aansluiting van de buurtstraat op de achtertuinen worden. Daarnaast zijn er zorgen dat bewoners aan de Peizerweg door de komst van de buurtstraat tussen twee drukke straten komen te wonen.

Openbare ruimte: bezoekers zijn enthousiast over de plannen om te vergroenen. Hierin vinden ze het belangrijk dat bestaande bomen blijven. De meeste zorgen gaan over de veiligheid en mogelijke overlast door het openstellen van het terrein.

Veelgestelde vragen:

Hoe wordt de buurtstraat aangesloten op de bestaande (achter)tuinen van de woningen aan de Peizerweg? Kan er een achterom komen?

Tijdens de dialoogsessie op 5 maart praten we verder over de mogelijke inrichting van de Buurtstraat en de erfafscheiding. De mogelijkheid van een 'achterom' gaan we onderzoeken.

Hoe zorgen jullie voor veiligheid in de openbare ruimte?

Het openstellen van het terrein zorgt voor meer activiteit en aanwezigheid op het terrein van bezoekers en gebruikers, waardoor ook de sociale controle vergroot. Dit heeft ook een relatie met de programmering en openingstijden van de fabriek. Veiligheid is een onderwerp waar we in de rest van het ontwerpproces bij stil staan.

Waar zitten de toegangen tot de fabriek, grenzen deze ook aan de buurtstraat?

De Buurtstraat is openbaar toegankelijk. De fabriek krijgt meerdere ingangen, in ieder geval aan de voorzijde aan de Paterswoldseweg, in de industriestraat en achter op het terrein bij de Piet Heinstraat. In het ontwerpproces wordt gekeken naar de definitieve routing en invulling. Tijdens de dialoogsessie op 5 maart praten we hier verder over met de directe burens.

blijven de bestaande bomen aan het spoor staan?

Vanuit gemeentelijk beleid is het niet zomaar mogelijk om bomen te kappen. Waar kan zullen deze dus behouden blijven. Mocht er wel gekapt worden, dan is er ook een compensatieplicht om nieuwe bomen toe te voegen. Zowel MWPO als de gemeente hebben de ambitie om te vergroenen.

waarom komt er een doorgaande fietsverbinding?

Er komt een doorgaande fietsroute tussen Centraal Station en Suikerzijde, over het terrein van Niemeyer om de fietsverbindingen te verbeteren.

waar komen de ingangen als het Niemeyer terrein open wordt? Het terrein wordt open, wat betekent dat de hekken weg gaan en het terrein toegankelijk wordt. In het ontwerpproces wordt gekeken naar de definitieve routing en invulling. Tijdens de dialoogsessies en bijeenkomsten in maart en april praten we hier verder over.

hoe zorgen jullie voor veiligheid in het spoorpark/openbare ruimte?

Het openstellen van het terrein zorgt voor meer activiteit en aanwezigheid op het terrein van bezoekers en gebruikers, waardoor ook de sociale controle vergroot. Dit heeft ook een relatie met de programmering en openingstijden van de fabriek. Veiligheid is een onderwerp waar we in de rest van het ontwerpproces bij stil staan.

Ideeëntafel mobiliteit & verkeer

Verkeer & mobiliteit: de meeste zorgen van bezoekers gaan over parkeren en het aantal plekken. Vanuit de omliggende buurten wordt nu al parkeeroverlast ervaren. De plannen zorgen voor zowel extra bewoners als extra bezoekers waardoor parkeren een aandachtspunt is.

Veelgestelde vragen:

Zijn er mogelijkheden voor het anders faciliteren van het parkeren in de Piet Heinstraat/Dorus Rijkersstraat? Bijvoorbeeld door het enkel faciliteren van parkeren voor vergunningshouders?

- Dit verzoek kunnen we onderzoeken met de gemeente en in overleg met de omgeving.

waar wordt parkeren toegevoegd?

- We zetten in op een autoluw terrein, dat wil zeggen dat we willen stimuleren dat bezoekers lopend, op de fiets of met het openbaar vervoer naar Niemeyer komen. De parkeerplaatsen, die wij op het terrein gaan realiseren, komen niet op maaiveld (dat willen wij zoveel mogelijk vergroenen), maar in een gebouwde voorziening in het hotel. Bij het woonensemble wordt geen parkeren toegevoegd. De nieuwe bewoners zullen ook geen parkeervergunning krijgen voor de openbare ruimte.

Welke oplossingen hebben jullie op het oog om voldoende parkeerplekken te realiseren?

- We voegen parkeren op het terrein toe in een gebouwde parkeervoorziening in het hotel. Bij het woonensemble wordt geen parkeren toegevoegd. De nieuwe bewoners zullen ook geen parkeervergunning krijgen voor de openbare ruimte.

Bijlage: Panelen inloopbijeenkomst 28 januari

PROCES

PERIODE

ONTWIKKELING EN PARTICIPATIE

2024

Eerste helft



Opstellen en vaststellen vestigingskader Niemeyer

Het vestigingskader is een plan op hoofdlijnen met afspraken over de programmatische, stedenbouwkundige en landschappelijke visie.



Diverse gesprekken met wijkraden

Zomer



MWPO eigenaar van de Niemeyer fabriek

Tweede helft



Start opstellen ontwikkelkader

Het ontwikkelkader is een verdere uitwerking van de afspraken uit het vestigingskader.



Kennismaken met de buurt

Diverse gesprekken met de wijkraden en sessies met de keet in de wijk.



2025

Eerste helft



Bijeenkomsten & werksessies over ontwikkelkader

We organiseren brede informatiebijeenkomsten waarin we de buurt informeren. Verder organiseren we werksessies over specifieke thema's.



Terugkoppelen aan omwonenden

Zomer



Ontwikkelkader vaststellen

Rondom de zomer van 2025 stelt de gemeenteraad het ontwikkelkader vast. De gemeenteraad moet dan goedkeuring geven op de bedachte plannen.

Tweede helft



Start ruimtelijke procedures

Om Niemeyer te mogen ontwikkelen moeten we voldoen aan ruimtelijke procedures, een stappenplan voor herontwikkeling.



Start verbouw Niemeyer fabriek



2027

(huidige prognose)



Eerste deel Niemeyer opent

NIEMEYER

Op de hoogte blijven? Schrijf je in voor de
Niemeyer Nieuwsbrief voor omwonenden
[Niemeyernieuws.nl/omwonenden](https://niemeyernieuws.nl/omwonenden)



PROGRAMMA

BEOOGD PROGRAMMA

In het vestigingskader staat een beoogd programma. Niemeyer bestaat uit vijf onderdelen in het beoogde programma:

CULTURELE PUBLIEKSFUNCTIES

Waar ruimte is voor kunst, cultuur en jonge kunstenaars, met koppelingen naar onderwijs, onderzoek en digitale transformatie.

FOOD RETAIL

Het verkopen van eten en drinken aan klanten

Dit creëert een aantrekkelijk aanbod voor bezoekers en versterkt de dynamiek en ontwikkeling van de wijk. Mogelijke invulling: kleinschalige supermarkt (zonder autoparkeren).

LEISURE

Ruimte voor 'vrije tijd' en activiteiten zoals sporten, uit eten gaan of iets nieuws leren, en plezier hebben

De Niemeyerfabriek moet een plek zijn waar je elk moment van de dag terecht kan voor inspiratie, ontmoeting, ontspanning en uitdaging. Er komt ruimte voor sport, horeca en activiteiten die openbaar zijn voor alle Groningers en bezoekers. Dit versterkt het community-gevoel en vergroot de sociale controle en veiligheid, ook buiten kantooruren.

BROEDPLAATS

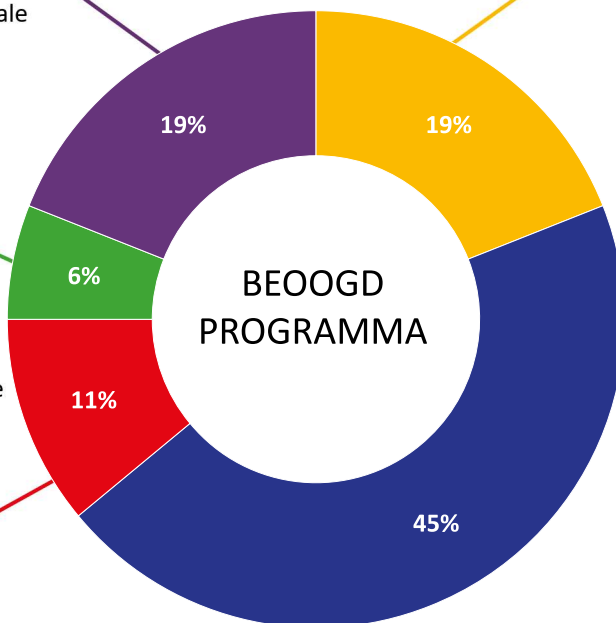
De plek waar starters, zzp'ers en start-ups kunnen werken

De broedplaats bestaat uit vier labs. De gele cirkel hieronder legt deze verschillende labs uit.

BEDRIJVGIGHEID

Commerciële bedrijven, maar ook (semi) publieke organisaties uit de digitale sector

Er is een mix van bedrijven in verschillende fases: van starters in de broedplaats tot scale-ups en corporates. De broedplaats biedt ruimte voor starters, samenwerking en onderwijs, zodat starters kunnen doorgroeien naar ruimtes voor volwassen bedrijven.



BROEDPLAATS

CREATOR-LAB

Studio's voor creatieven, zoals: content creators, foto- & videografen, podcasters, designers, software en game ontwikkelaars.

TECH-LAB

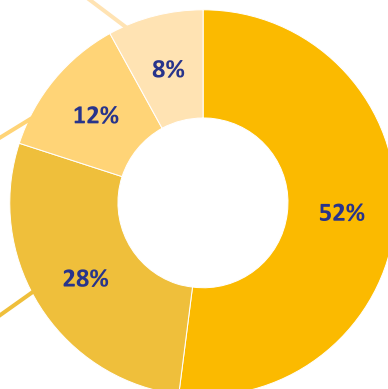
Ruimte voor makers: rapid prototyping, design thinking, werkplaats, ruimte om te innoveren en experimenteren voor de moderne maakindustrie.

MEETUP & LEARN-LAB

Events, workshops, (netwerk) bijeenkomsten, gedeelde faciliteiten voor het leren en (leven lang) ontwikkelen.

CO-LAB

Flexwerken, (samen)werken, vergaderen, projectruimtes, startup studio's.



NIEMEYER

Op de hoogte blijven? Schrijf je in voor de
Niemeyer Nieuwsbrief voor omwonenden
[Niemeyernieuws.nl/omwonenden](https://niemeyernieuws.nl/omwonenden)





PROGRAMMA FABRIEK



**Waar moeten we
rekening mee houden?**



Plak hier jouw Post-it!



**Wat wil je nog aan
ons kwijt?**



Op de hoogte blijven? Schrijf je in voor de
Niemeyer Nieuwsbrief voor omwonenden
[Niemeyernieuws.nl/omwonenden](https://niemeyernieuws.nl/omwonenden)

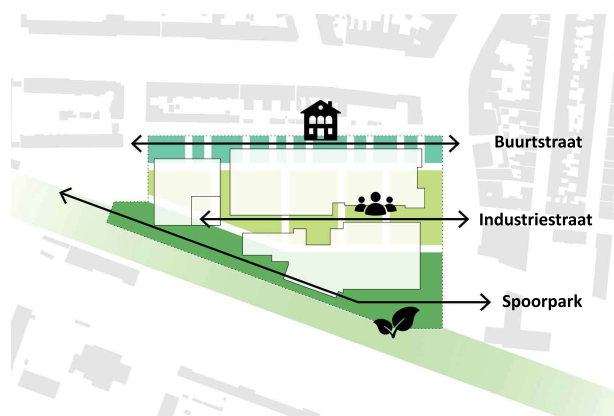


NIEMEYER

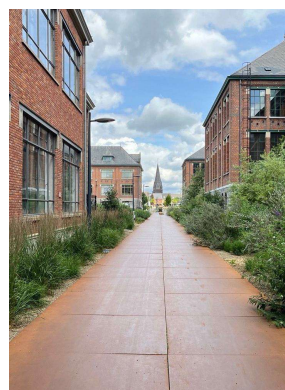
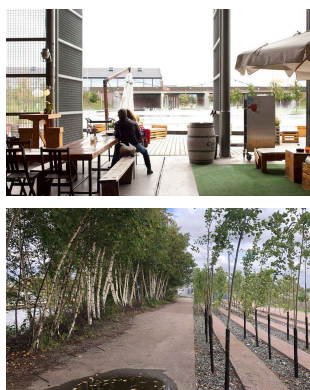
OPENBARE RUIMTE

Referentiebeelden

Op deze poster zie je een aantal referentiebeelden van hoe de openbare ruimte op het Niemeyer terrein eruit kan komen te zien. Het is dus nog geen definitieve uitwerking, maar wel richtinggevend voor het voorlopige ontwerp in het ontwikkelkader.



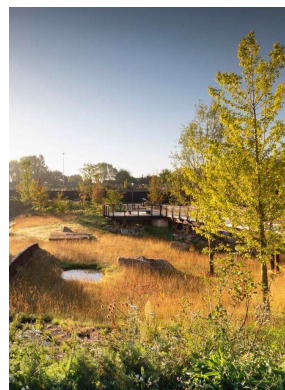
Buurtstraat



Industriestraat



Spoorpark

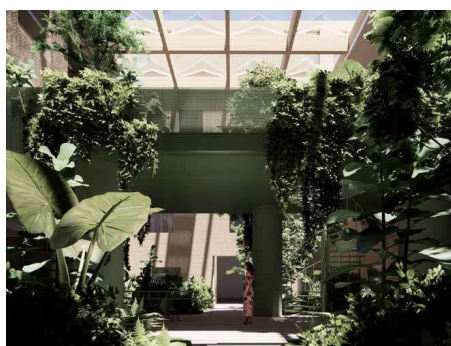
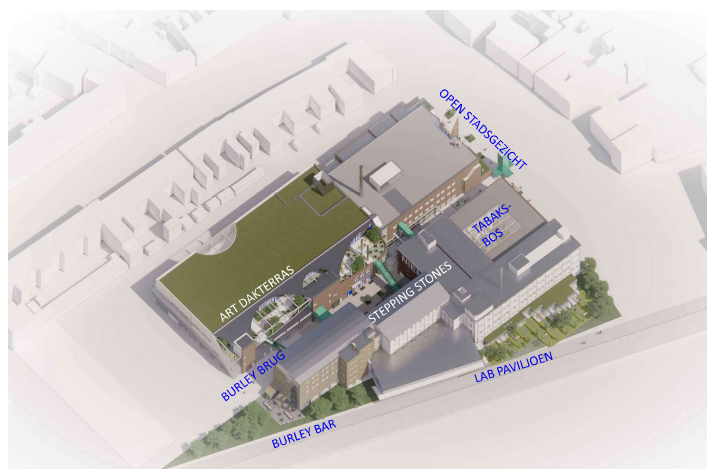
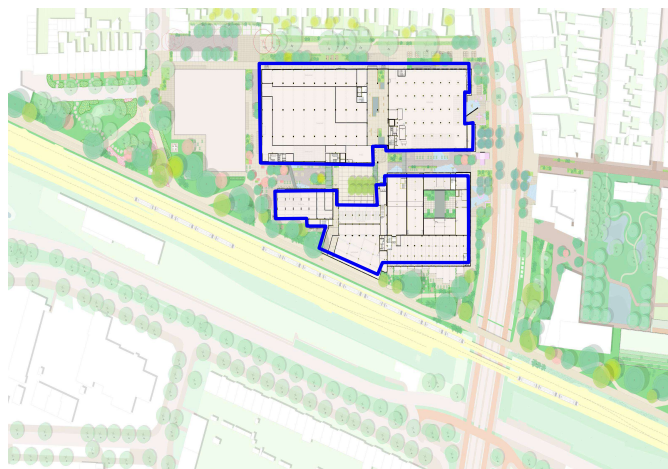


NIEMEYER

Op de hoogte blijven? Schrijf je in voor de
Niemeyer Nieuwsbrief voor omwonenden
[Niemeyernieuws.nl/omwonenden](https://niemeyernieuws.nl/omwonenden)



FABRIEK

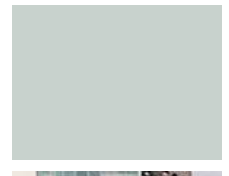
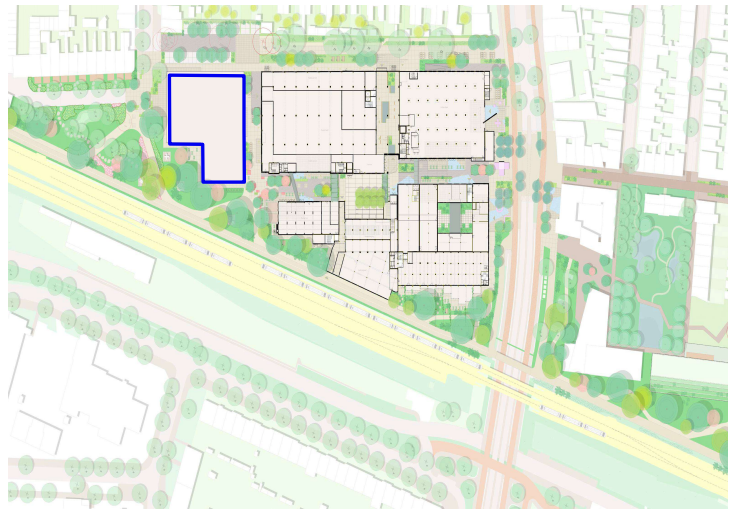


NIEMEYER

Op de hoogte blijven? Schrijf je in voor de
Niemeyer Nieuwsbrief voor omwonenden
[Niemeyernieuws.nl/omwonenden](https://niemeyernieuws.nl/omwonenden)

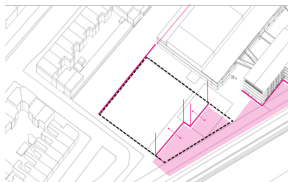


HOTEL

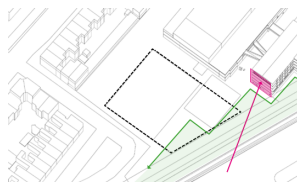


Vestigingskader – mogelijke afspraken hoe het gebied ingericht kan worden

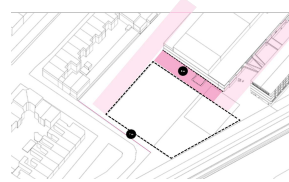
Aansluiting park en fabrieks-
zijde



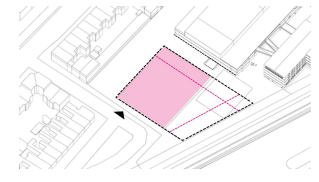
Zichtbaarheid bestaand erfgoed en
continuering park



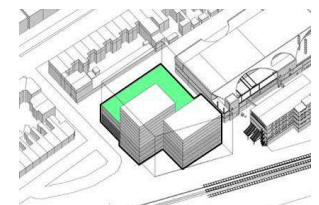
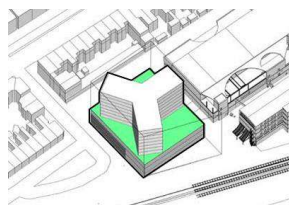
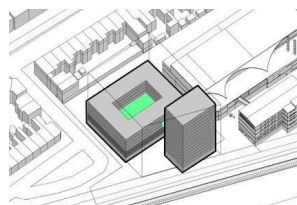
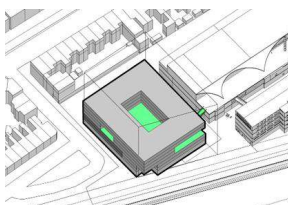
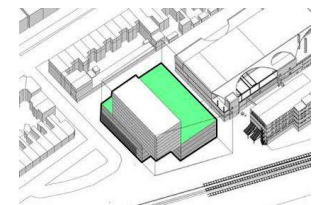
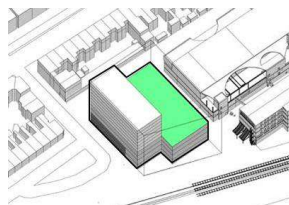
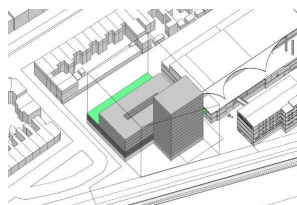
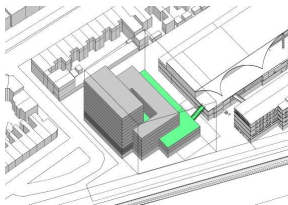
Tussenstraat met een goede
uitstraling



Mogelijke plekken voor
parkeren



Studiemodellen



NIEMEYER

Op de hoogte blijven? Schrijf je in voor de
Niemeyer Nieuwsbrief voor omwonenden
Niemeyernieuws.nl/omwonenden



WONEN



Eerder getoond in vestigingskader mogelijke richtingen



Huidige stand, aangescherpt voorstel



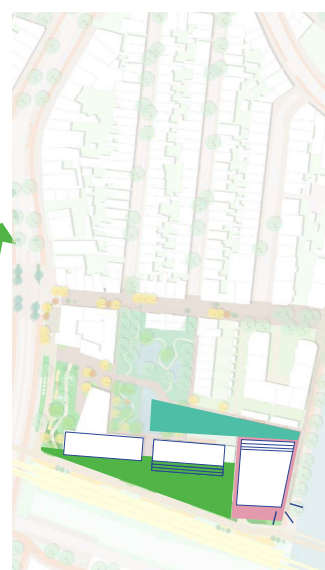
Ritme van 3 gebouwen
Passende maat en schaal



Afgestemd op bestaande bebouwing
vanuit wijk naar park



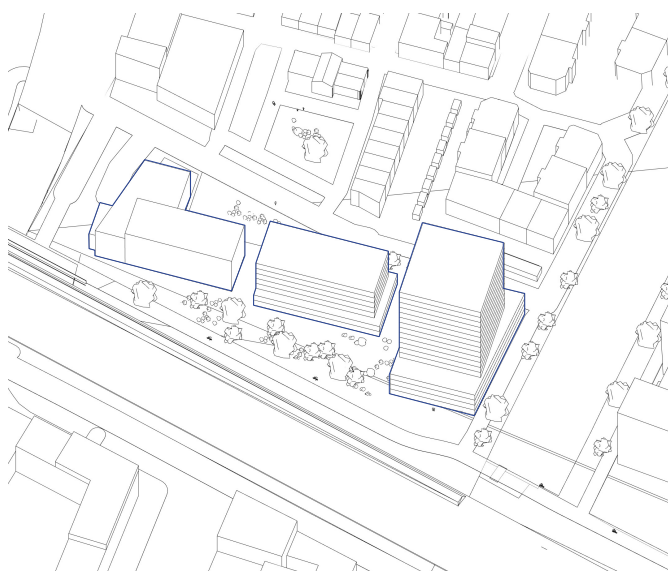
Maximaal verbinden spoorpark en wijk
Verbindingen en groenstructuur



Drie sferen die straatleven activeren
Spoorkade, kade en wijk



Indicatieve positionering en inrichting (schetsmatig concept)



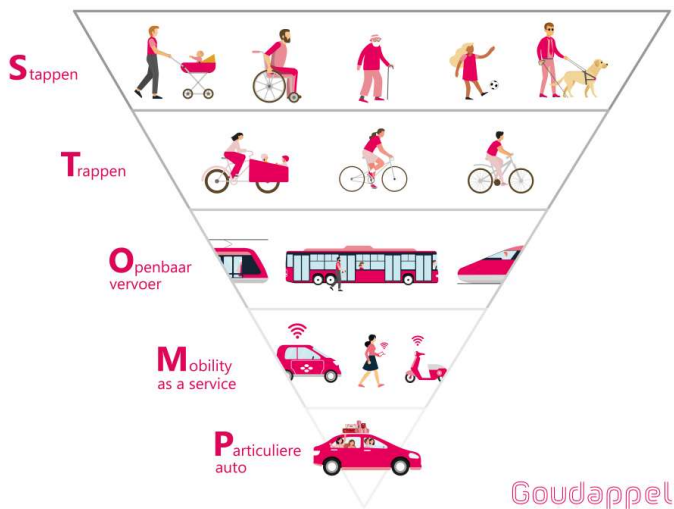
Indicatieve stedenbouwkundige massa opbouw

NIEMEYER

Op de hoogte blijven? Schrijf je in voor de
Niemeyer Nieuwsbrief voor omwonenden
[Niemeyernieuws.nl/omwonenden](https://niemeyernieuws.nl/omwonenden)



VERKEER & MOBILITEIT



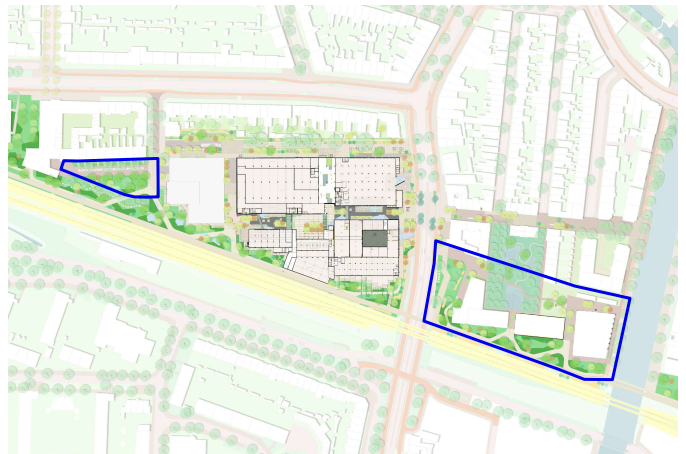
Parkeren

We houden momenteel rekening met drie scenario's voor parkeren. Het eerste scenario heeft minder parkeerplekken. Het derde scenario heeft de meeste parkeerplekken. De komende tijd werken we dit verder uit. We onderzoeken het parkeren in de blauw omlijnde gebieden. Dit doen we in overleg met buurt en gemeente.

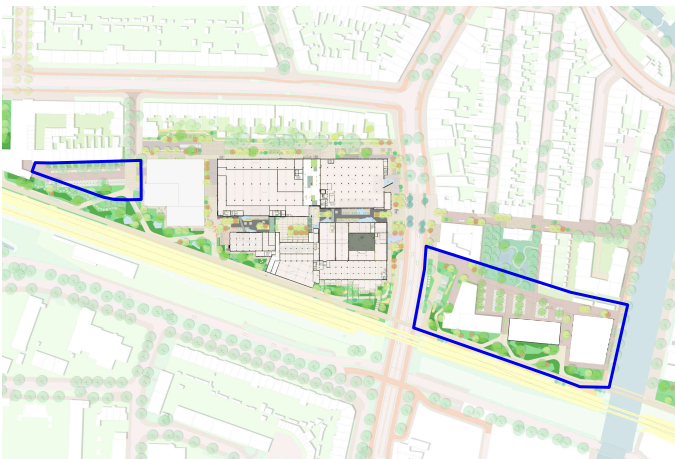
STOMP principe

Op het Niemeyer terrein werken we met het STOMP principe. Stomp staat voor Stappen, Trappen, Openbaar vervoer, Mobiliteit als een dienst (deelmobiliteit) en Particuliere auto. Lopen, fietsen en het openbaar vervoer worden belangrijker dan de auto. Door minder auto's te laten rijden, wordt de stad schoner en veiliger. Er is meer ruimte voor voetgangers en fietsers, waardoor de stad leefbaarder wordt.

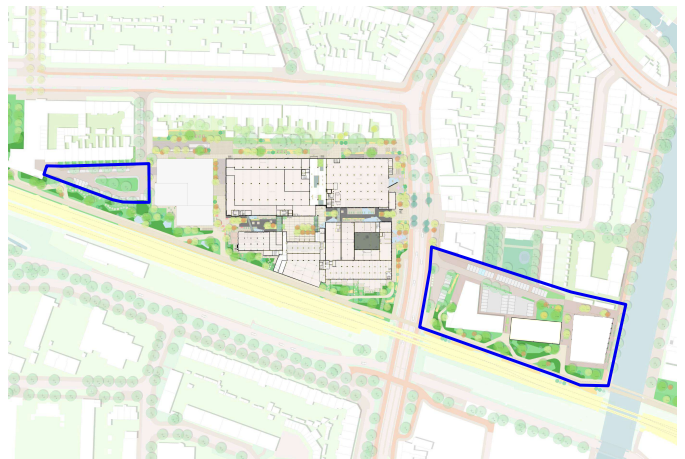
Scenario 1



Scenario 2

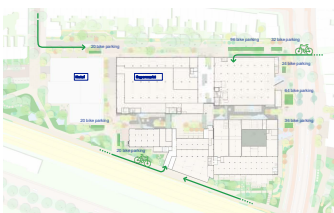


Scenario 3

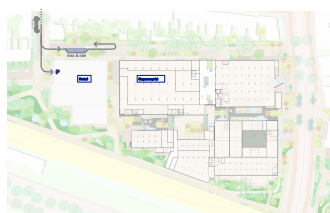


Verkeersbewegingen op het terrein

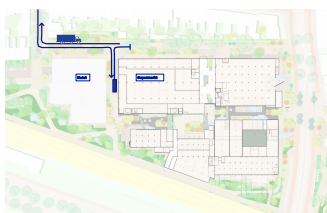
Route en parkeren fiets



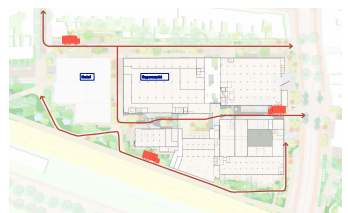
Route auto/kiss and ride



Route logistiek



Route brandweer



NIEMEYER

Op de hoogte blijven? Schrijf je in voor de
Niemeyer Nieuwsbrief voor omwonenden
[Niemeyernieuws.nl/omwonenden](https://niemeyernieuws.nl/omwonenden)





PUNTEN VAN AANDACHT



**Waar moeten we
rekening mee houden?**



Plak hier jouw Post-it!



**Wat wil je nog aan
ons kwijt?**



Op de hoogte blijven? Schrijf je in voor de
Niemeyer Nieuwsbrief voor omwonenden
[Niemeyernieuws.nl/omwonenden](https://niemeyernieuws.nl/omwonenden)



NIEMEYER