

Verslag dialoogsessie Woonensemble 12-03-2025

Op dinsdag 12 maart 2025 heeft de dialoogsessie Wonen plaatsgevonden in de Niemeyer fabriek van 19.30 – 21.00 uur. Het was een bijeenkomst die begon met een plenaire presentatie over de ontwikkeling van het Woonensemble. Buurtbewoners en andere geïnteresseerden waren welkom bij de plenaire presentatie en konden naderhand in gesprek bij verschillende poster. Hieronder blikken we terug op de bijeenkomst. Ook het gepresenteerde materiaal van de bijeenkomst is terug te vinden in dit verslag.

Algemene indruk

De bijeenkomst startte met een plenaire presentatie door MWPO en Studioninedots. In de presentatie werd een toelichting gegeven op het proces en het doel van de avond. Daarna is inhoudelijk een toelichting gegeven op de ontwikkeling van het Woonensemble en de huidige stand van zaken. Vanuit de principes uit het Vestigingskader, het materiaal dat tijdens de inloopbijeenkomst van 28 januari getoond is, is een verdiepingsslag gemaakt op o.a. de stedenbouwkundige principes, is er een zonstudie gedaan, en is er gewerkt aan 3D beelden. Net als bij de inloopbijeenkomst van 28 januari zijn er met name zorgen over de bouwhoogte en over verkeer en mobiliteit (o.a. parkeren, ontsluiting, ...). De buurt vindt de hoogbouw niet passend bij de schaal van de buurt. De zorgen over verkeer en mobiliteit hangen ook direct samen met de doelgroep Jongvolwassenen waarop ingezet wordt. De buurt verwacht dat ook deze doelgroep een bepaalde parkeerbehoefte met zich mee gaat brengen waar er bewust geen parkeergelegenheid gecreëerd gaat worden. De buurt ziet zelf een meerwaarde in andere/een mix van doelgroepen, waar er concreet behoefte is aan o.a. seniorenwoningen. De input is opgehaald tijdens de plenaire presentatie en aan de hand van het gesprek bij de verschillende posters. Een overzicht van gestelde vragen volgt verderop.

Aandachtspunten

Algemeen:

- Er is de wens om actiever bewoners uit te nodigen. Niet alleen digitaal, maar ook via een brief.
- Er zijn bewoners aanwezig die er nog niet eerder geweest zijn. Voor hen is het fijn om stil te zijn bij de input die eerder is opgehaald en dit als vertrekpunt te nemen.
- Er zijn zorgen vanuit de buurt vanuit de ervaring met de realisatie van het naastgelegen gebouw ("Zwarte Doos"). Hier zit nog frustratie, o.a. over parkeren, geen binding met de buurt, de oriëntatie, en het in één keer huisvesten van de bewoners.

Programma / doelgroep:

- Er is de wens om in te zetten op een andere en/of meer gemixte doelgroep. Specifiek voor kleine gezinnen & ouderen (gelijkvloers wonen). Het is nu lastig voor deze doelgroepen om binnen de buurt door te stromen waar deze bewoners wel graag in de buurt willen blijven wonen. De buurt hoopt dus op een doelgroep waarmee de doorstroming bevorderd kan worden. En een doelgroep die binding heeft met de wijk.
- De sfeerbeelden en impressies van de galerijen (groen, levendig, ...) vallen in de smaak.

Massa woonensemble:

- Er zijn zorgen om de bouwhoogte. Men vindt dat 6 en 15 bouwlagen niet aansluit bij de buurt. Hier zijn zorgen om. De buurt wenst liever geen hoogbouw.
- De getraptheid vindt men wel een sterk punt. Wel is er de wens om deze getraptheid juist richting de buurt te maken om het zo beter te laten aansluiten. De getraptheid is nu richting het spoor.

Locatie woonensemble:

- Het liefst zo dicht mogelijk tegen het spoor aan. >> *er zit hier wel een grens aan aangezien je niet binnen 11 meter van het spoor mag bouwen.*
- Er zijn zorgen over schaduw/verlies van zonlicht. Ook in relatie tot het opwekken van energie via zonnepanelen en de eventuele nadelige gevolgen hiervan.

Verkeer en mobiliteit:

- Er zijn zorgen over parkeerdrukke en verkeerscirculatie. Ook in relatie tot de plannen om geen parkeergelegenheid te faciliteren voor het woonensemble. Volgens de buurt is er geen ruimte voor meer verkeer (e.g. Marwixkade), dit is een zorg.
- Er zijn twijfels over de aanname dat de voorgestelde doelgroep weinig parkeerbehoefte met zich meebrengen. Het naastgelegen gebouw ("Zwarte Doos") levert ook parkeerdruk op volgens de buurt.
- De verbinding met de Paterswoldseweg is gevaarlijk.
- De buurt ziet kansen om de parkeergarage in de Grunobuurt te benutten voor parkeren.

Openbare ruimte:

- De buurt vindt het centrale groene veld een waardevolle plek. Dit leeft in de buurt.
- Er zijn zorgen over zonlicht op het centrale veld i.r.t. de bouwhoogte.
- Er zijn zorgen over de sociale veiligheid in de openbare ruimte. Dit is een belangrijk aandachtspunt voor de buurt. O.a. de straat achter de supermarkt wordt nu als onveilig ervaren.
- Er zijn zorgen over geluidsoverlast i.r.t. de doelgroep waar nu op ingezet wordt.
- Park aan spoorpark heeft geen zin want te veel lawaai.

Overige punten:

- De buurt mist in de huidige plannen de verbinding met de buurt. Het is een buurt met veel sociale binding en onderlinge samenhang. Deze kwaliteit wil de buurt behouden.
 - Geef alle bewoners een OV-jaarabonnement.
 - De gang achter het badhuisplein is een brandgang, geen publiek terrein en vormt geen zichtlijn.
 - Er zijn zorgen over het fabrieksterrein en de sociale veiligheid in de avond.
 - Pakkethub bij Niemeyer
-

WONEN

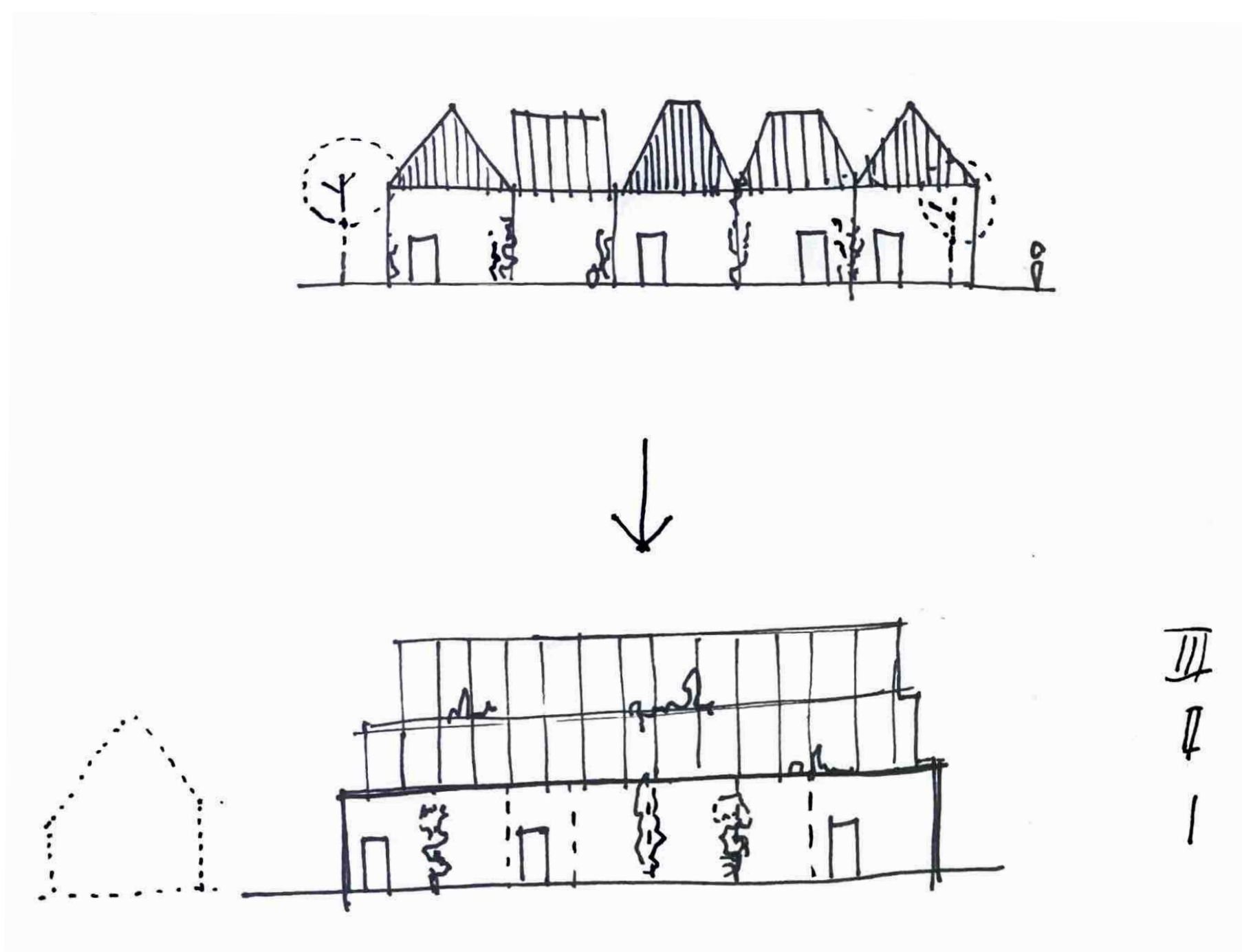
OPEN HUIZEN VOOR DE BADHUISBUURT



Met de nieuwe 'Open Huizen' brengen we terug wat deze plek ooit zo bijzonder maakte: een levendige, sociale en gedeelde omgeving.

Het Badhuis had van nature een sterk collectief karakter – een plek waar mensen samenkwamen. Nu is het een tijdelijk verlaten Niemeyer-terrein, losgekoppeld van de omliggende woonbuurt. Wij willen die verbinding herstellen, zowel door een woonfunctie toe te voegen als door een nieuwe collectieve ontmoetingsplek te creëren.

We maken gedeelde ruimtes waar de wijk en het Spoorpark samenkomen – een bruisend kruispunt van wonen, ontmoeten en beleven.



Van bestaande badstratenbuurt naar een 'nieuw' open huis

NIEMEYER

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



WONEN

PRINCIPES UIT VESTIGINGSKADER



Eerder getoond in vestigingskader mogelijke richtingen

Huidige stand,
aangescherpt voorstel



Ritme van 3 gebouwen
passende maat en schaal



Afgestemt op bestaande
bebouwing; doorzichten vanuit
wijk naar park



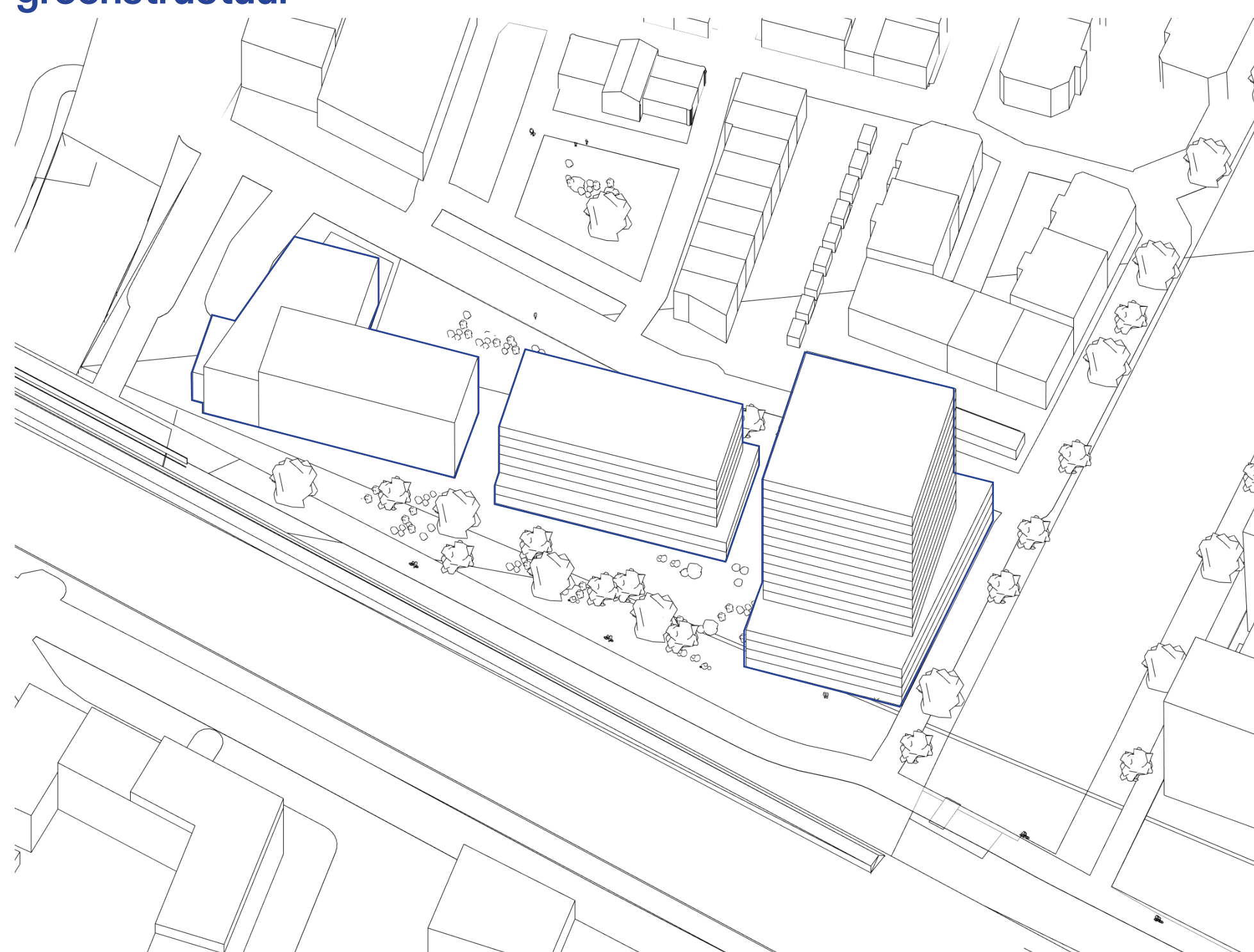
Maximaal verbinden
spoorpark en wijk
verbindingen en
groenstructuur



3 sferen die straatleven
activeren spoorpark, 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)



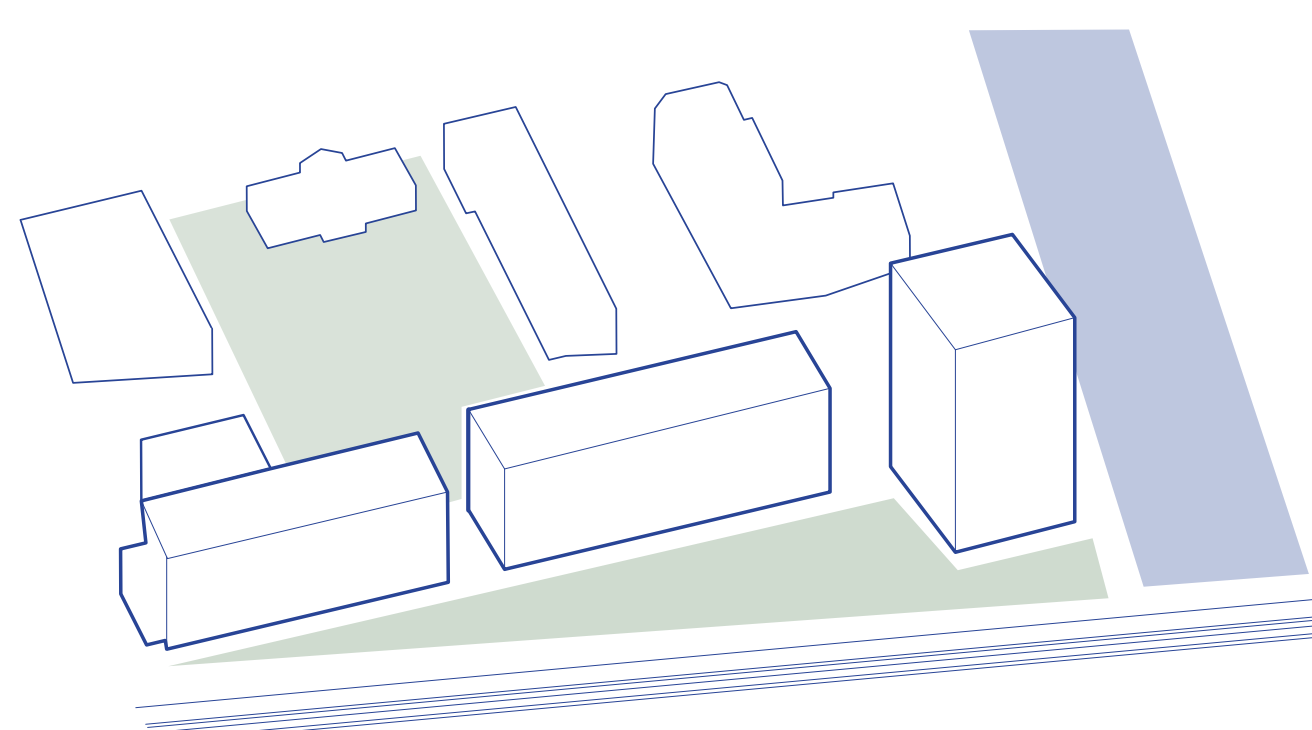
WONEN

STEDENBOUW

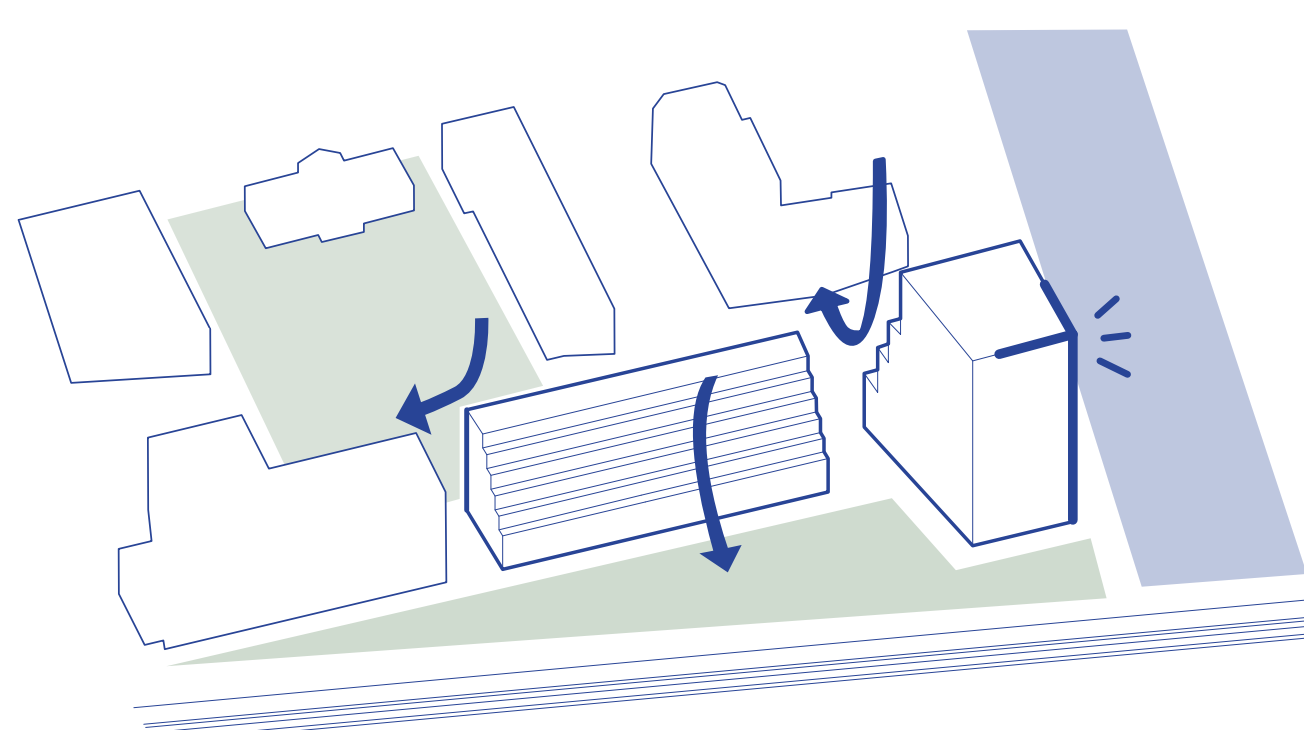
Plankaart



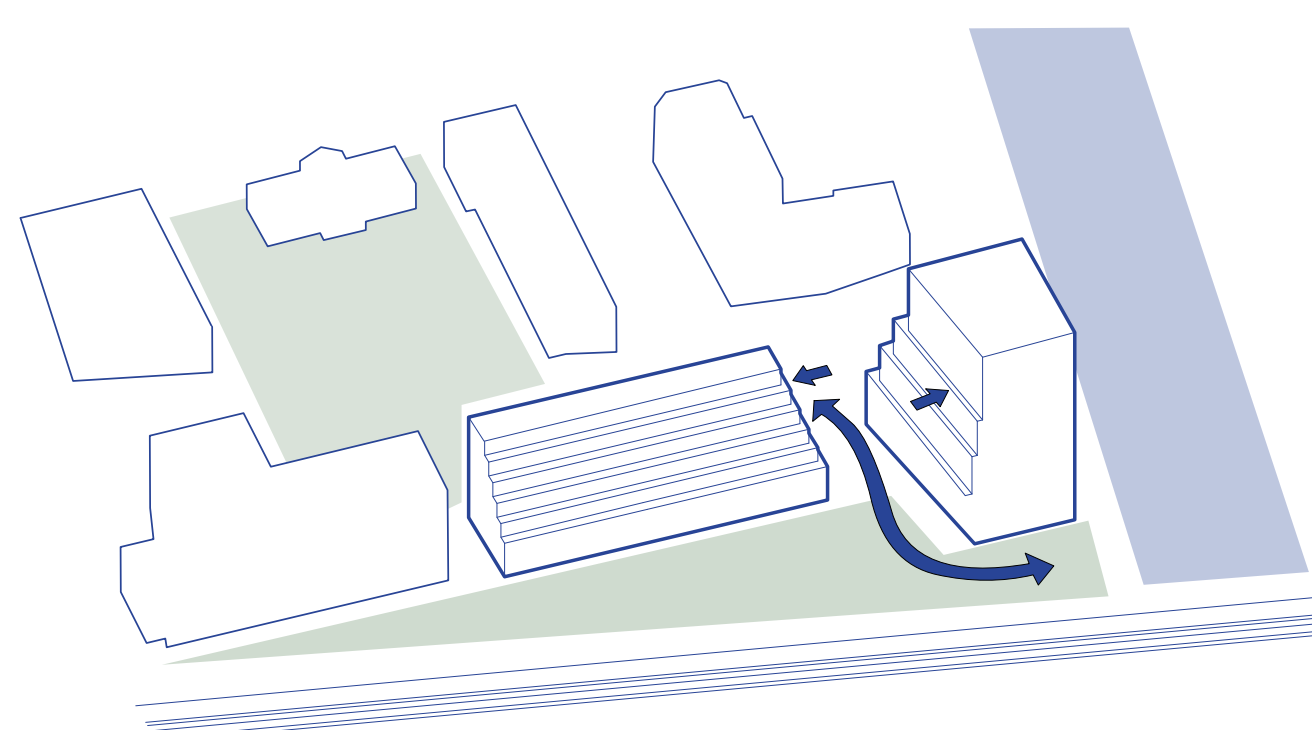
Massa-opbouw



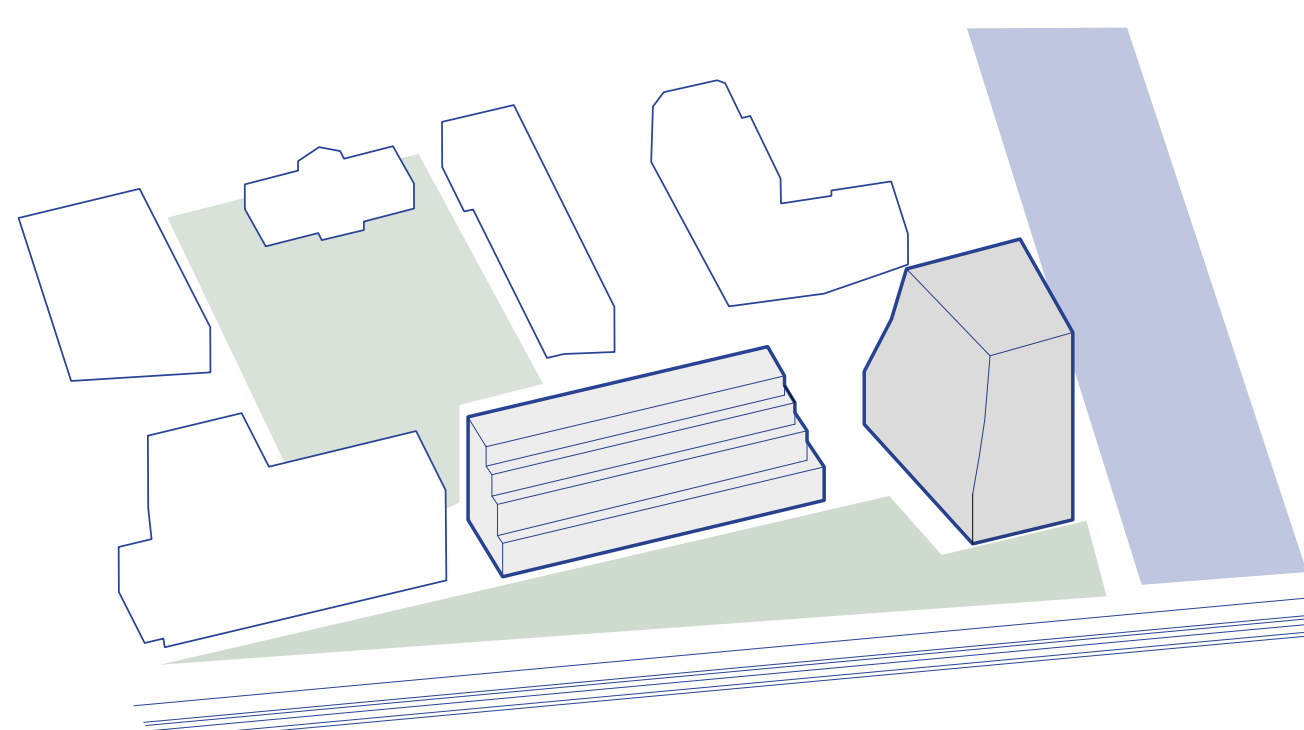
1. Ensemble hoofdopzet



2. Koppeling tussen buurt- en spoorpark



3. Nieuwe route



4. Twee karakters

Onderzoek naar de bouwhoogte van de laagbouw



Zes bouwlagen



Zeven bouwlagen

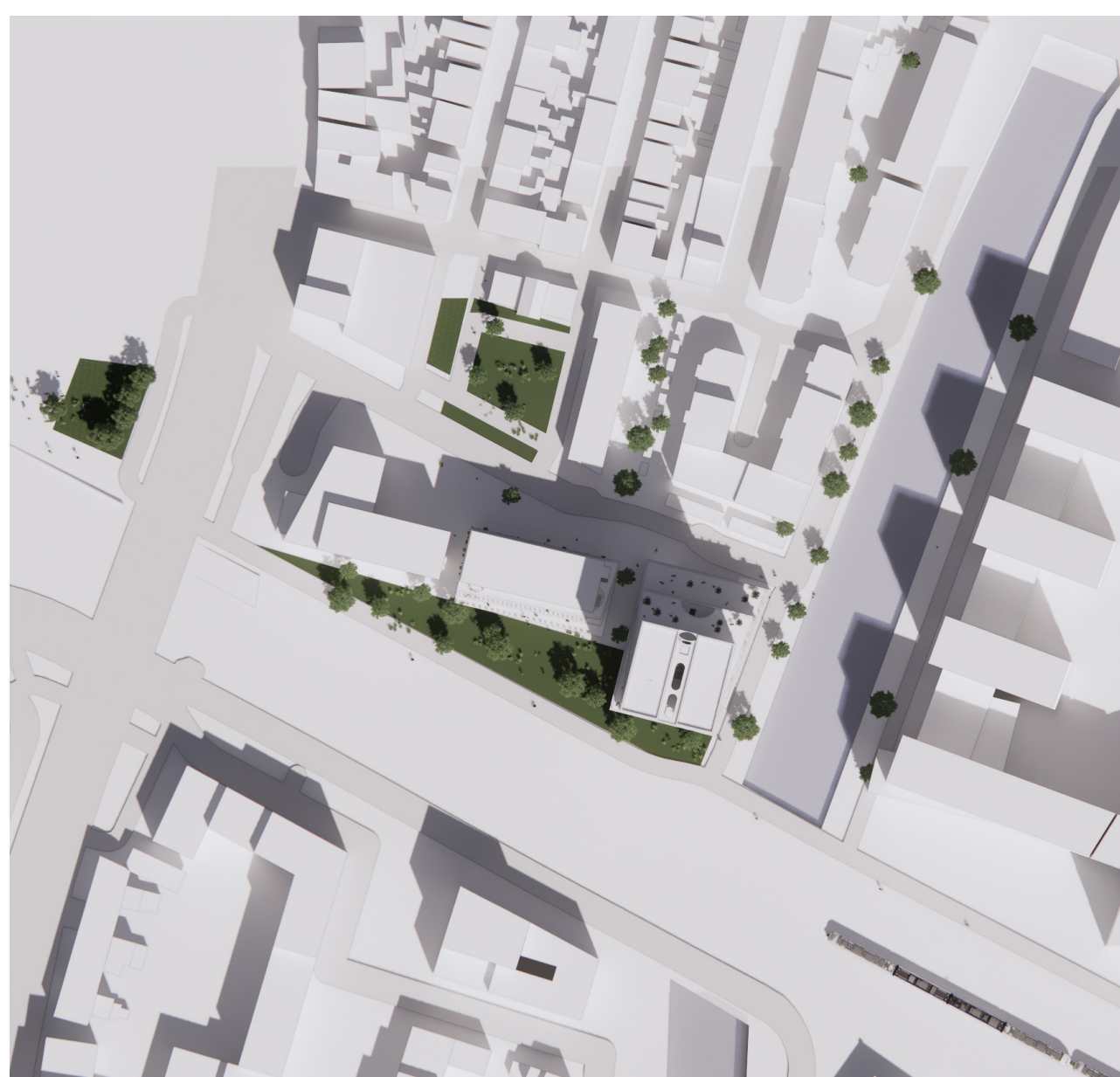
NIEMEYER

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



WONEN

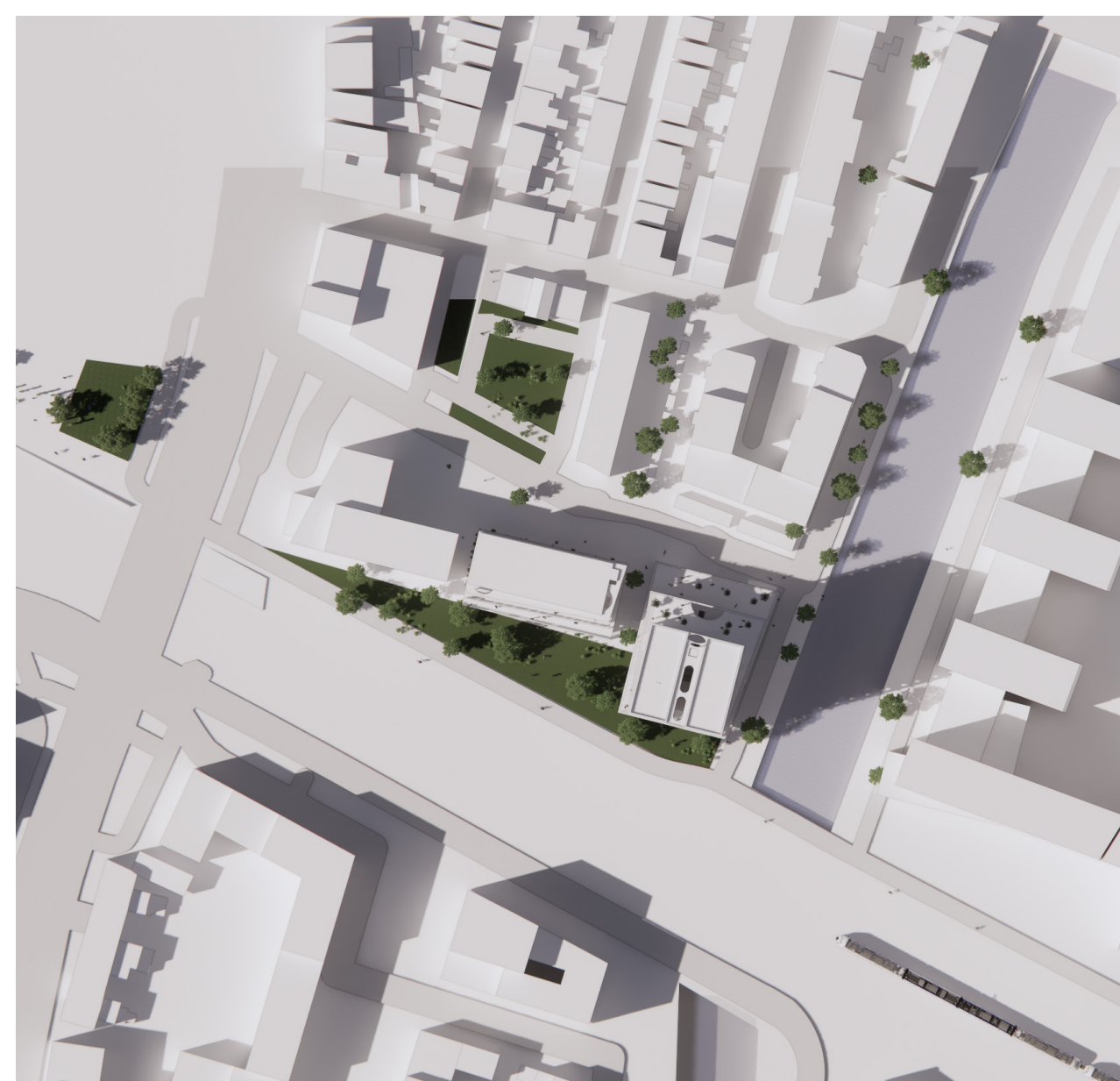
ZONSTUDIE



21 maart 10.00 uur



21 maart 13.00 uur



21 maart 15.00 uur



21 juni 10.00 uur



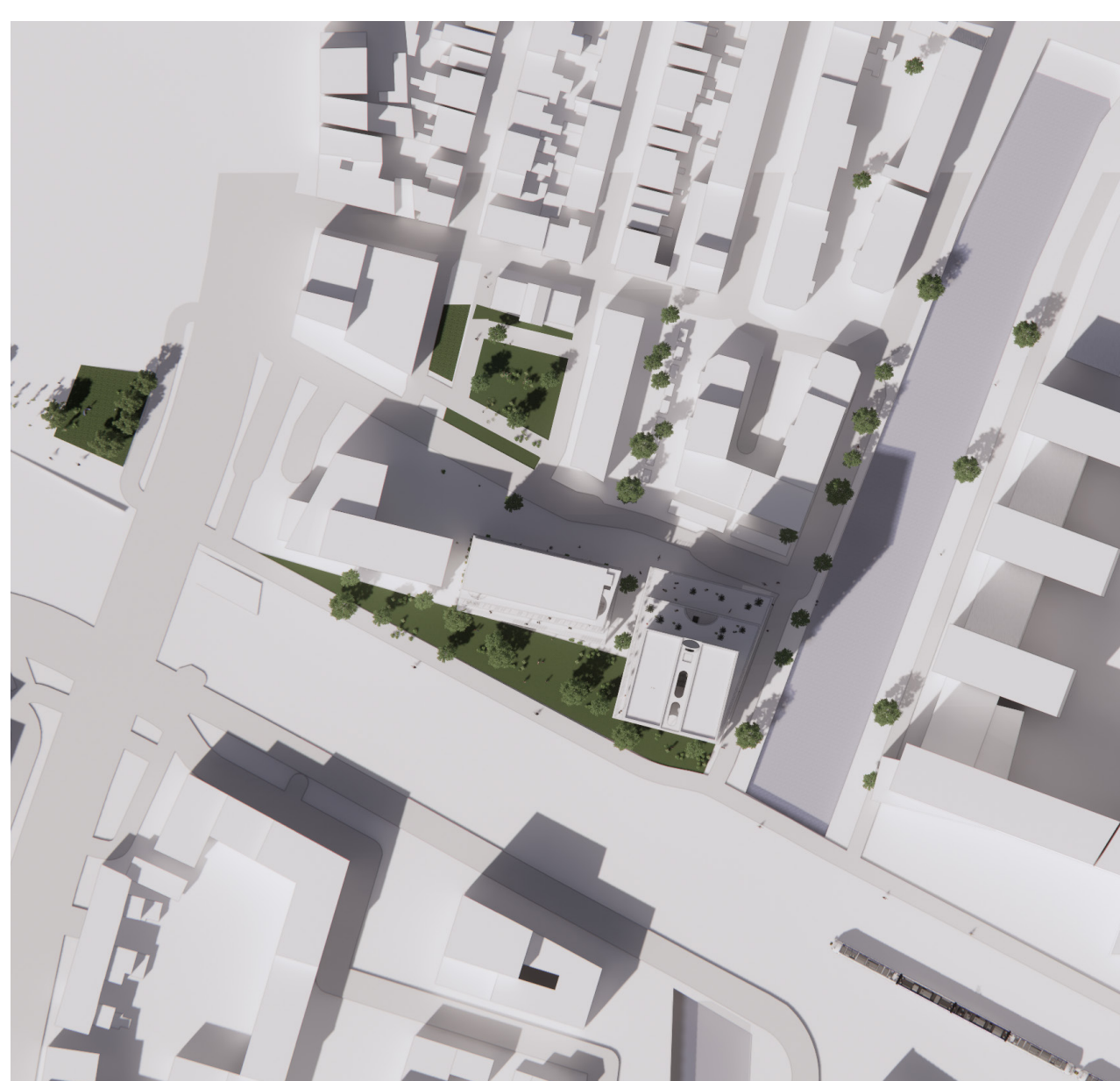
21 juni 13.00 uur



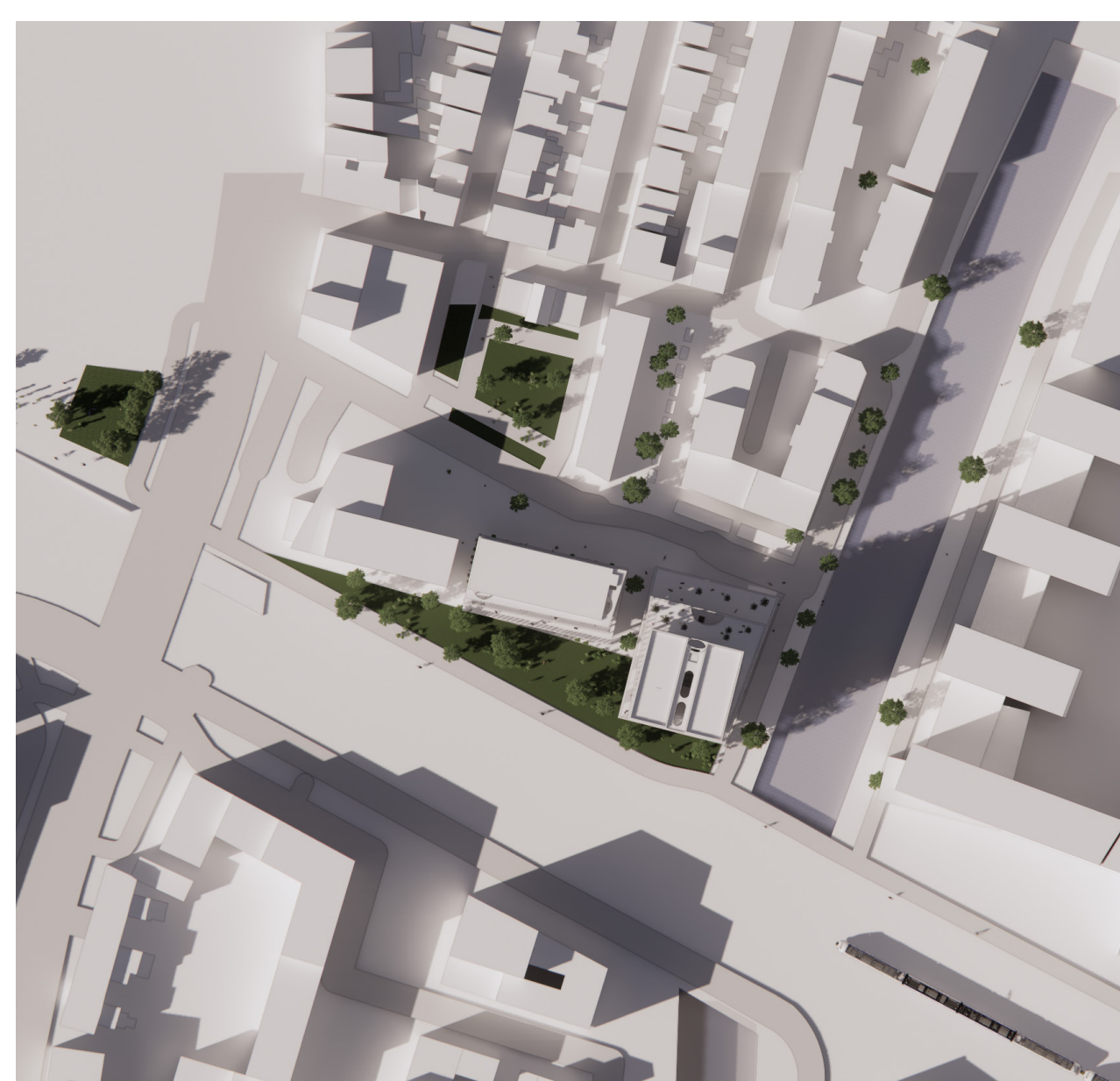
21 juni 15.00 uur



21 oktober 10.00 uur



21 oktober 13.00 uur



21 oktober 15.00 uur

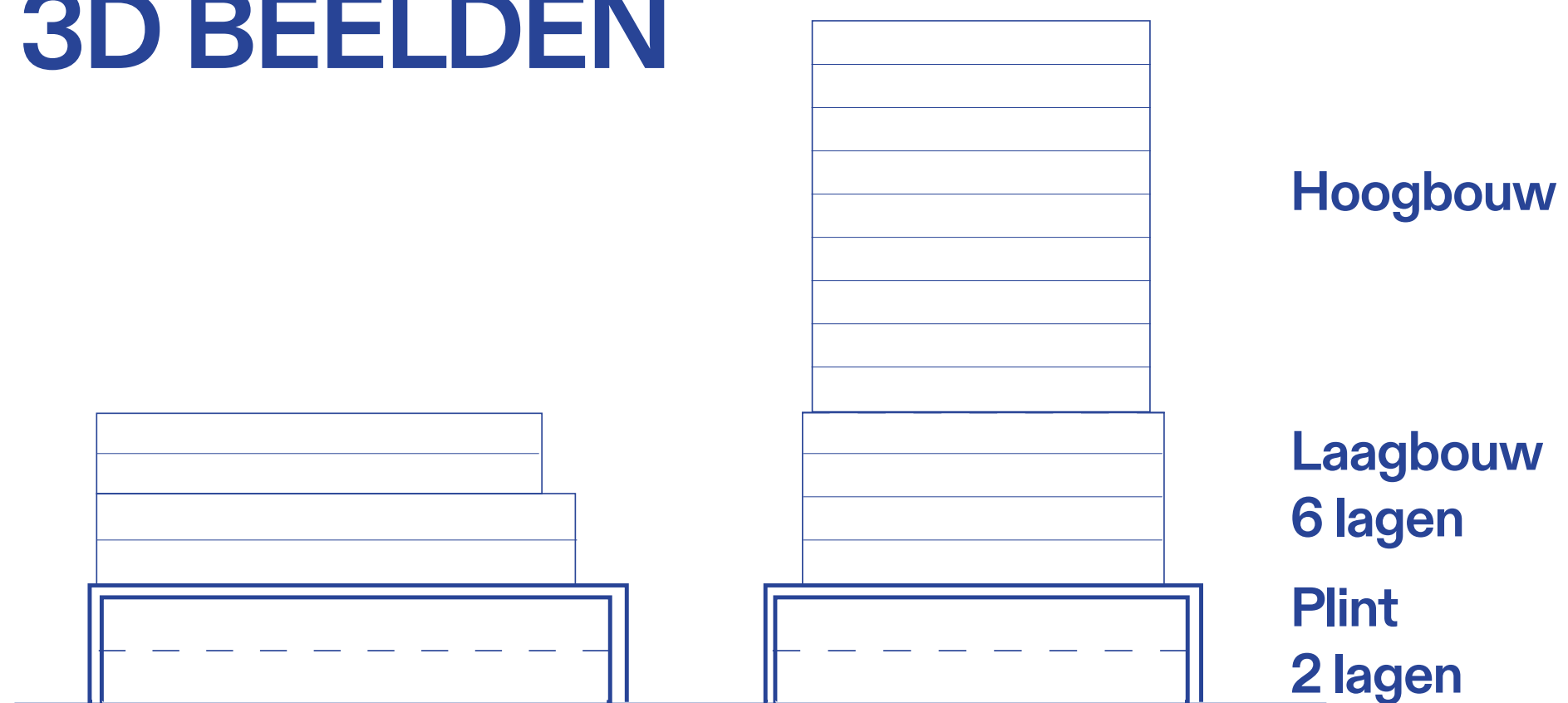
NIEMEYER

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



WONEN

3D BEELDEN



Beeld vanaf spoorzijde

Beeld vanaf kanaal



Beeld vanaf Badhuis



NIEMEYER

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



WONEN

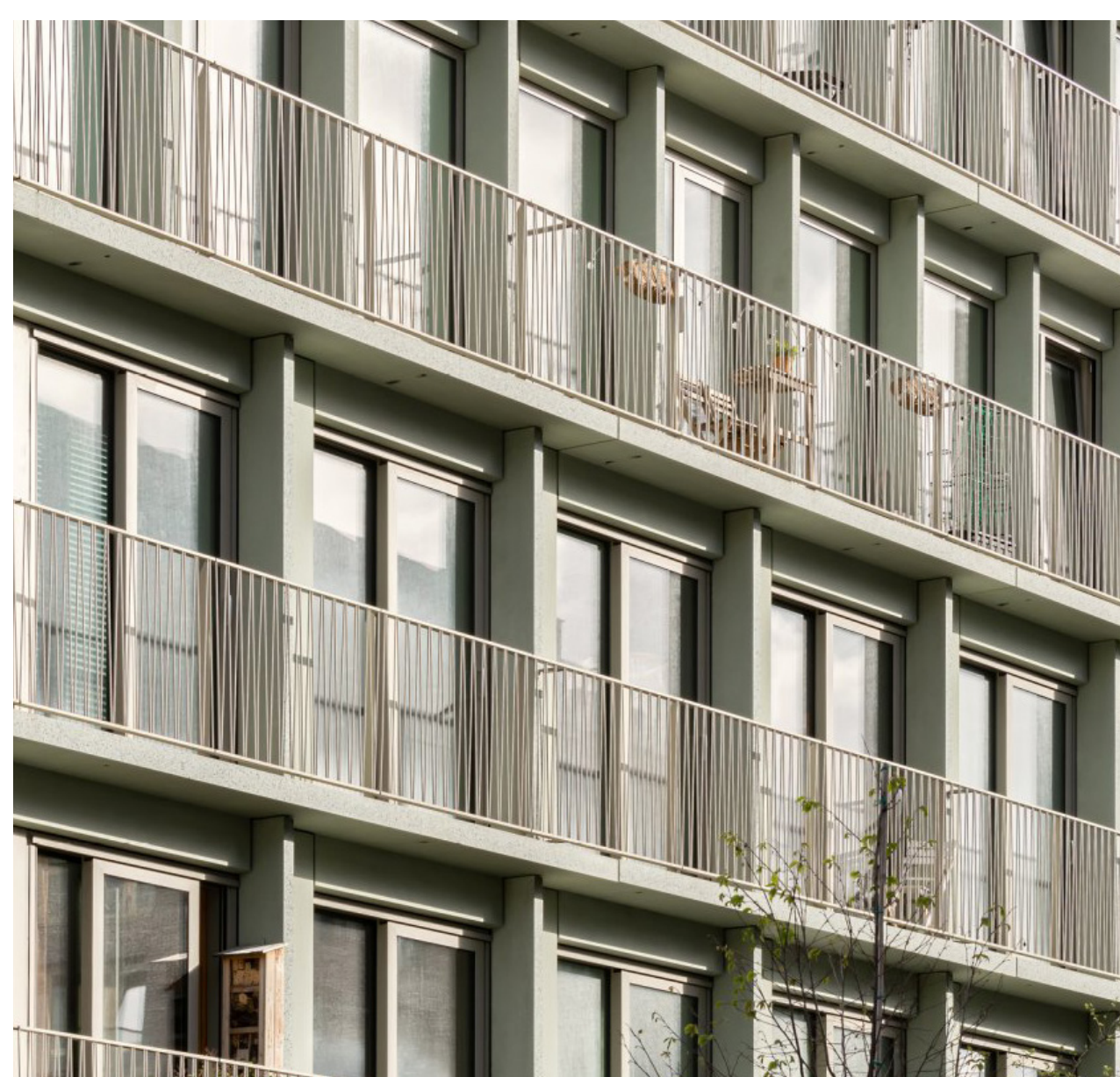
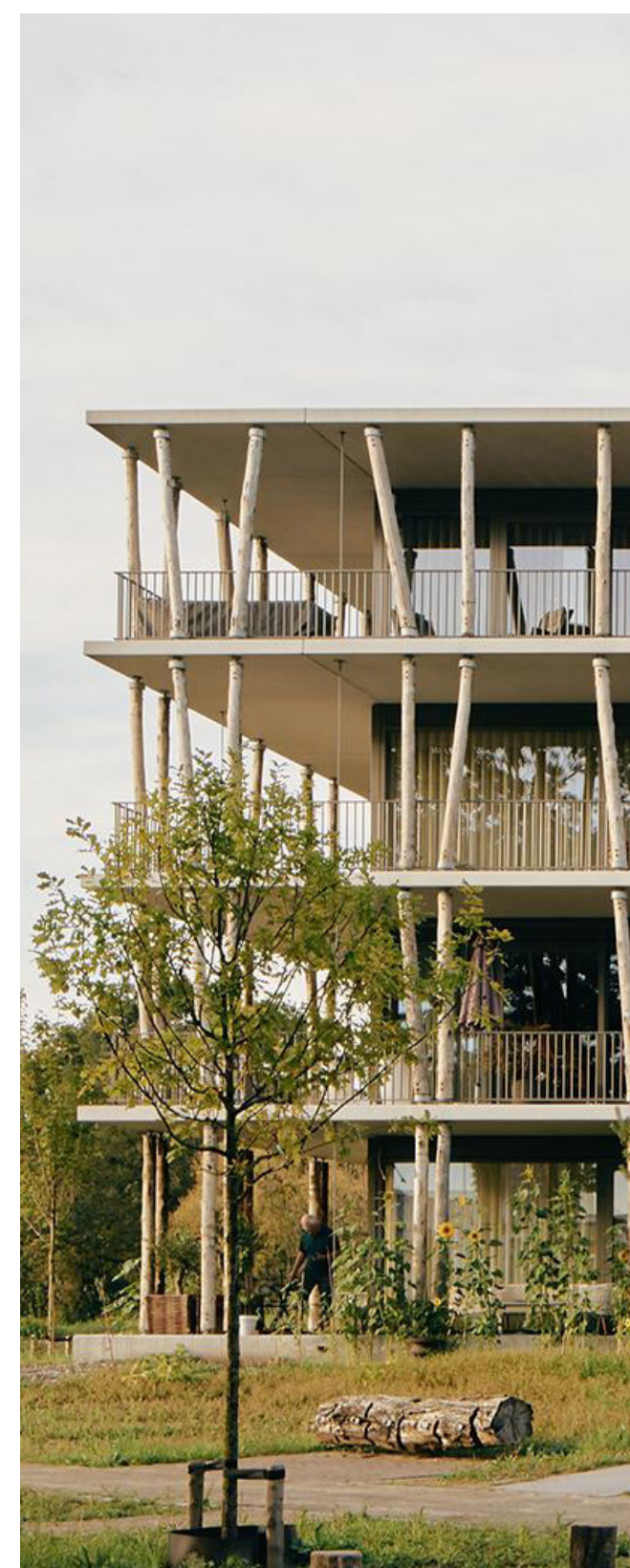
REFERENTIES/ SFEERBEELDEN



Inspiratie veranda huis



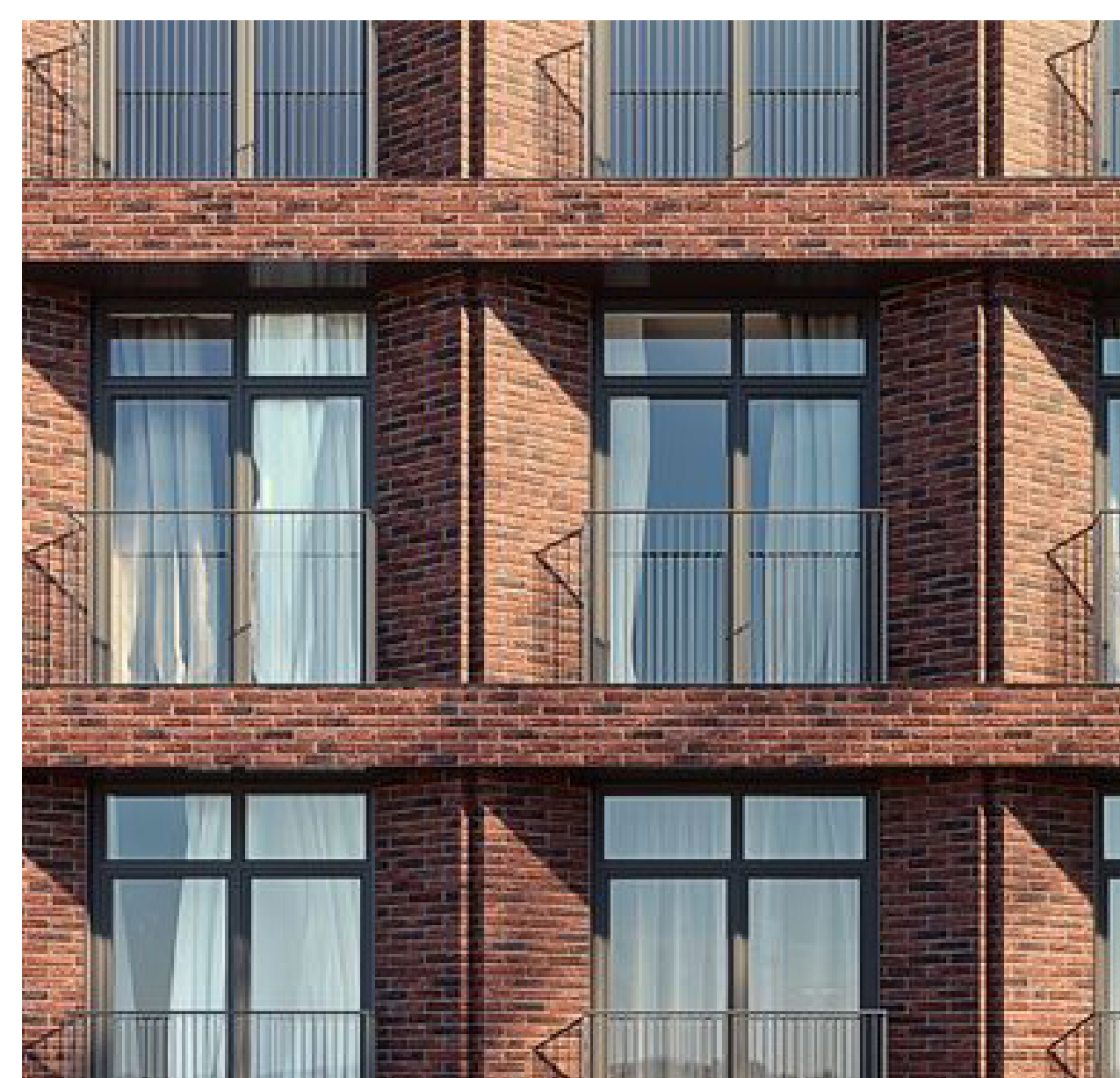
Houten veranda gebouw aan het park



Levendig woongebouw



Inspiratie Badhuis: stenen gebouw



Inspiratie Badhuisbuurt: levendige straatjes



Woonprogramma aan de straat



Hetzelfde materiaalgebruik als de buurt en fabriek : baksteen

NIEMEYER

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

