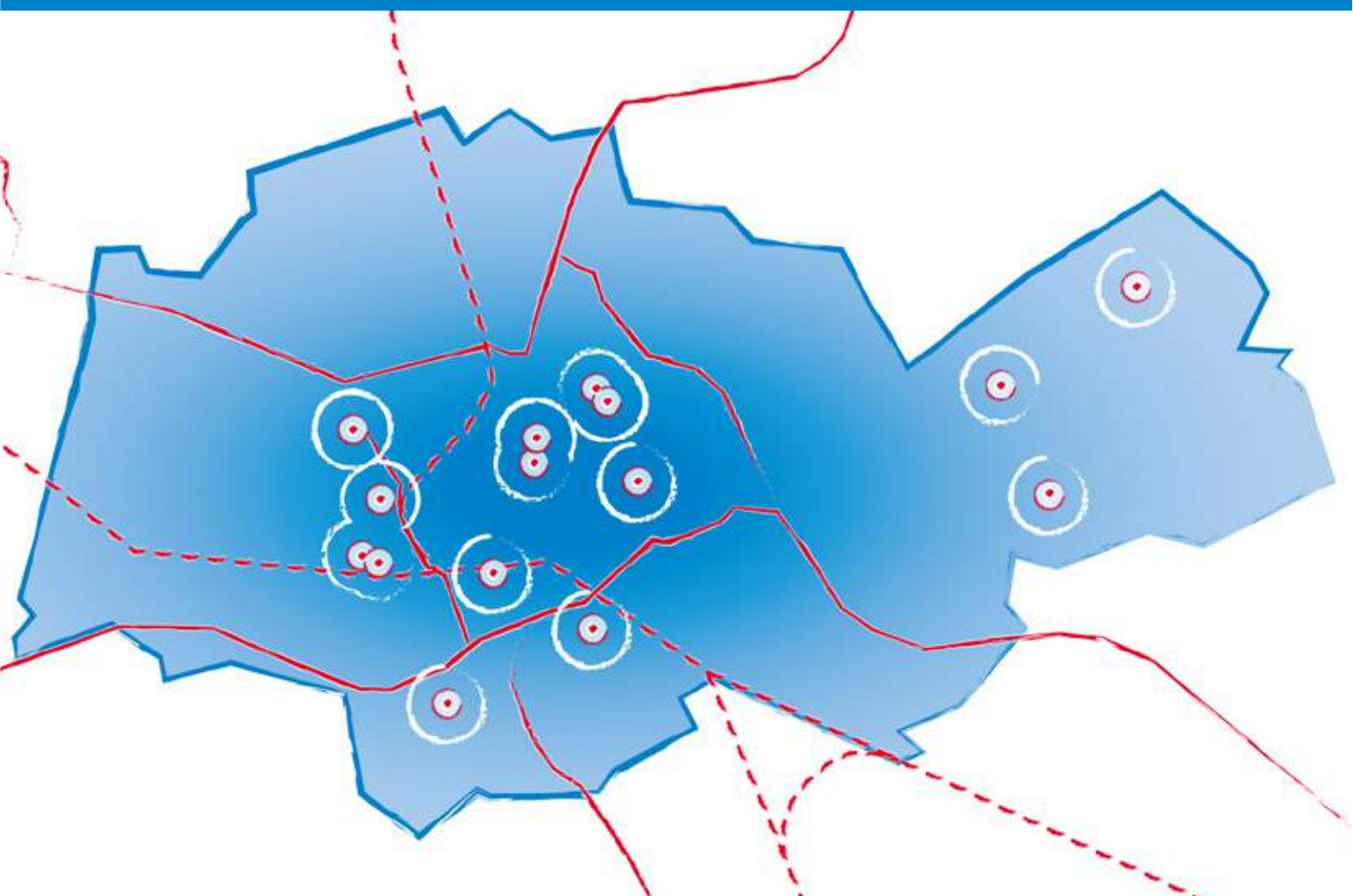


# 'NIJESTEE BIEDT [NIEUWE] RUIMTE'

DE KAARTEN OP TAFEL



# INHOUD

## INTRO

## WIJKVERNIEUWING

## NIEUWE LOCATIES

GOUDLAAN

MEERSTAD

SUIKERUNIE ENERGIEWEG

OOSTERHAMRIKKADE OOST

OOSTERHAMRIKKADE WEST

WATERKAVELS

ALO VAN SWIETENLAAN

SPORTVELDEN VINKHUIZEN

VAN HOUTENLAAN

TUSSEN SINGELWEG EN KAPTEYNBRUG

NELF-TERREIN

EBBINGEKWARTIER

DAMSTERDIEP

# INTRO

Ons ideaal is dat mensen met verschillende achtergronden en maatschappelijke posities samenleven in buurten en daarin zelf kunnen kiezen waar en hoe ze wonen in een huis dat als thuis voelt. Nijestee wil zo'n thuis bieden, vooral aan mensen met een lager inkomen of mensen die hulp of begeleiding nodig hebben om zelfstandig te wonen.

## ONZE WAARDEN

We gaan als eerste uit van **hart voor de mensen** die van ons huren. Dit gaat over betrokkenheid bij de mensen die (willen) huren, bij de stad en bij elkaar. De mensen van Nijestee werken met hart en ziel: we zijn pas tevreden als de huurders dat ook zijn.

We zoeken uit hoe we **ruimte kunnen bieden**. Ruimte geven kan niet zonder vertrouwen. Ruimte betekent ook de vrijheid ervaren om eigen keuzes te kunnen maken. We bieden een prettige en veilige omgeving; om in te werken én om in te wonen.

Onze **eigenzinnigheid** gebruiken we om dingen op onze eigen manier aan te pakken. We staan stil bij de vraag: 'Waarom doen we de dingen zoals we ze doen?' Of: 'Kan dit ook anders, beter, slimmer?'

Met gezond verstand kijken we er nog eens **nuchter** naar: is dit nu een handige manier die werkt voor de mensen die van ons huren en voor de stad?

## WAAR WILLEN WE AAN BIJDAGEN?

Na een periode van zo'n 7 jaar waarin investeren in de stad voor alle partijen moeilijk was, willen we ons nu opnieuw en nóg meer inzetten voor de stad. Met investeringen in wijkvernieuwing en het ontwikkelen van nieuwe locaties willen we onze steen bijdragen aan de gezamenlijke ambitie die de stad Groningen heeft: voldoende betaalbare woningen van goede kwaliteit, verspreid over de stad, bereikbaar voor iedereen die dat nodig heeft.

### Bereikbare woningen voor iedereen

Iedereen moet goed kunnen wonen. Wij vinden het belangrijk dat (sociale) woningbouw toegankelijk is voor iedereen die dat nodig heeft. De wachttijden moeten omhoog, de diversiteit en de kwaliteit omhoog.

### Vitale wijken in een ongedeelde stad

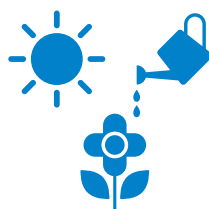
Wij geloven in de ongedeelde stad, in diverse wijken waarbij samenleven méér is dan wonen in dezelfde straat of hetzelfde gebouw. Sociaal contact en leefbaarheid staan voorop; een goede woonomgeving schept daarvoor de condities.

### Naar een duurzame woonomgeving

Wij kijken vooruit. Wij willen bijdragen aan een duurzame ontwikkeling van de stad. Daarbij is duurzaamheid voor ons meer dan het besparen op energie of (hergebruik van) materiaal; een duurzame woonomgeving is een omgeving die met zorg is ontwikkeld, met aandacht voor de toekomst. Ook geloven we in duurzaam grondgebruik; onder andere door herbestemming en efficiënt grondgebruik.



**bereikbaar**



**duurzaam**



**vitaal**

## Nieuwbouw in de wijkvernieuwing

Wij bieden woonruimte aan zo'n 22.000 stadgers. Een groot deel van onze woningen ligt in de woonwijken rondom de binnenstad, de naoorlogse wijken en de wijken uit de jaren '80. In veel van deze wijken hebben we de laatste twee decennia flink geïnvesteerd, samen met de andere corporaties en de gemeente. En dat blijft nodig. Niet alleen in het onderhouden en (energetisch) verbeteren van woningen, we investeren ook in nieuwbouw. Soms omdat de oude woningen simpelweg niet meer voldoen, maar ook omdat we willen blijven zorgen voor een gemengd aanbod in de wijken. Voor verschillende doelgroepen, met een verschillende portemonnee. Nieuwbouw zorgt ook daar voor een verbetering van de kwaliteit; gevarieerd en duurzaam.

## NIEUWE LOCATIES

Naast vernieuwing in de wijken, willen en kunnen we ook investeren in wijken waar behoefte bestaat aan kwalitatief goede woningen in de sociale huur. Daarbij streven we altijd naar een gezonde mix: een divers aanbod aan woningen, voor een divers publiek. Wij geloven in de ongedeelde stad, en willen met nieuwbouwontwikkeling bijdragen aan vitale wijken. Dat kunnen we niet alleen: we hebben verschillende partners nodig om dat doel te bereiken: de gemeente, ontwikkelaars én natuurlijk de (toekomstige) bewoners zelf.

## SAMENWERKING

Het verversen van het woningaanbod en het bouwen op nieuwe locaties gaat alleen maar lukken als de gemeente meehelpt. Een potentieel struikelblok bij vernieuwing is het gemeentelijk parkeerbeleid. De parkeernormering en de eis om op eigen terrein te voorzien in parkeerruimte maken stedelijk bouwen of bouwen met een hoge dichtheid onbetaalbaar. Een tweede knelpunt is het gebrek aan passende bouwlocaties. Ook is medewerking van de gemeente nodig.

Met dit bidboek willen we laten zien op welke locaties wij vervangende woningen en extra woningaanbod denken te kunnen leveren. In totaal gaat het om het vervangen van 1000 woningen en het toevoegen van 1500 woningen in samenwerking met derden.

Het bidboek is onderdeel van ons bod aan de gemeente, niet alleen bedoeld als ideeën- en inspiratieboek, maar wat ons betreft een serieus aanbod om onze bijdrage aan een sociale, vitale, duurzame stad te leveren. De kaarten liggen op tafel.

# WIJKVERNIEUWING

De wijkvernieuwing heeft de afgelopen twintig jaar een flinke impuls gegeven aan de woonwijken in de stad. Alle corporaties, de gemeente en andere partijen, zoals bijvoorbeeld welzijnsorganisaties, hebben zich daar hard voor ingezet. Toch is de laatste jaren de wijkvernieuwing, door de economische omstandigheden, op een laag pitje komen te staan.

Wij willen, en kunnen, dat vuur weer opstoken. Natuurlijk gaan we door met goed onderhoud en beheer, maar we willen ook in de wijken een aantal woningen vervangen. Niet alleen vanwege de kwaliteit, maar ook om meer diversiteit in het aanbod te krijgen. Dit is nodig omdat de bevolkingssamenstelling verandert.



Kostverloren



Selwerd

# WIJKVERNIEUWING

Er is een toenemende behoefte aan woningen voor kleine huishoudens. Wij zijn van plan de komende jaren ongeveer 1000 woningen te vervangen. Het gaat daarbij om de wijken Paddepoel, Oosterpark, Kostverloren en Selwerd. Het aantal terug te bouwen woningen is afhankelijk van de stedenbouwkundige inzichten en de parkeernormering; het zal liggen tussen de 800 en 1.600. De nieuwbouw is, naast eengezinswoningen en studio's, voornamelijk gericht op driekamer appartementen.



Paddepoel



Oosterpark

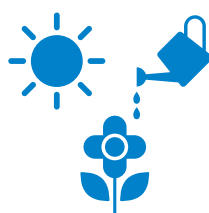
# GOUDLAAN

Aan de rand van Vinkhuizen, tegen de ringweg, ligt dit **verscholen terreintje**. Er stond ooit een oud schoolgebouw, inmiddels is het een **groene en intieme ruimte**. De locatie en de ligging lenen zich voor het realiseren van een klein woongebouw, wellicht voor een **bijzondere doelgroep**.



## bereikbaar

een bijzonder woongebouw  
in de sociale huur



## duurzaam

aandacht voor het groen  
en inpassing in de omgeving



## vitaal

een besloten woonplek voor  
bijzondere doelgroepen, dicht bij  
voorzieningen

# GOUDLAAN



## KARAKTER VAN DE PLEK

### Intiem

Een geborgen, intieme plek aan de rand van Vinkhuizen. Een rustige plek in een stedelijk gebied. De plek wordt omsloten door de ringweg, het buurtcentrum De Goudvink en enkele woongebouwen.

### Groen en uitzicht

De locatie is omringd door groen en water. De openheid en het vele groen maken het tot een prettige plek. Een plek waar je zicht hebt, en je toch geborgen voelt.

### Verbonden met buurt en stad

De locatie is goed bereikbaar en verbonden met de buurt en de stad: dichtbij de voorzieningen van Vinkhuizen en makkelijk te bereiken met de auto (ringweg) en openbaar vervoer (Siersteenlaan).



## ONTWIKKELING

### Een woongebouw met meerdere verdiepingen

De locatie leent zich voor een meerlaags woongebouw met appartementen voor kleine huishoudens. Wij denken aan een gebouw van vier of vijf lagen, waarbij de plint ook een woonfunctie heeft en zo open mogelijk is.

### Geschikt voor bijzondere doelgroepen

De besloten ligging in het groen, met de nabijheid van voorzieningen, maakt de locatie geschikt voor bijzondere doelgroepen, zoals bijvoorbeeld senioren of begeleid wonen.

### Behoud van de groene kwaliteit

De kwaliteit van de locatie wordt voor een groot deel bepaald door het groen; de aanwezige (fruit)bomen en de ruimte. De bomen moeten bewaard blijven. Dat kan door het geplande woongebouw iets meer naar het noorden te plaatsen.

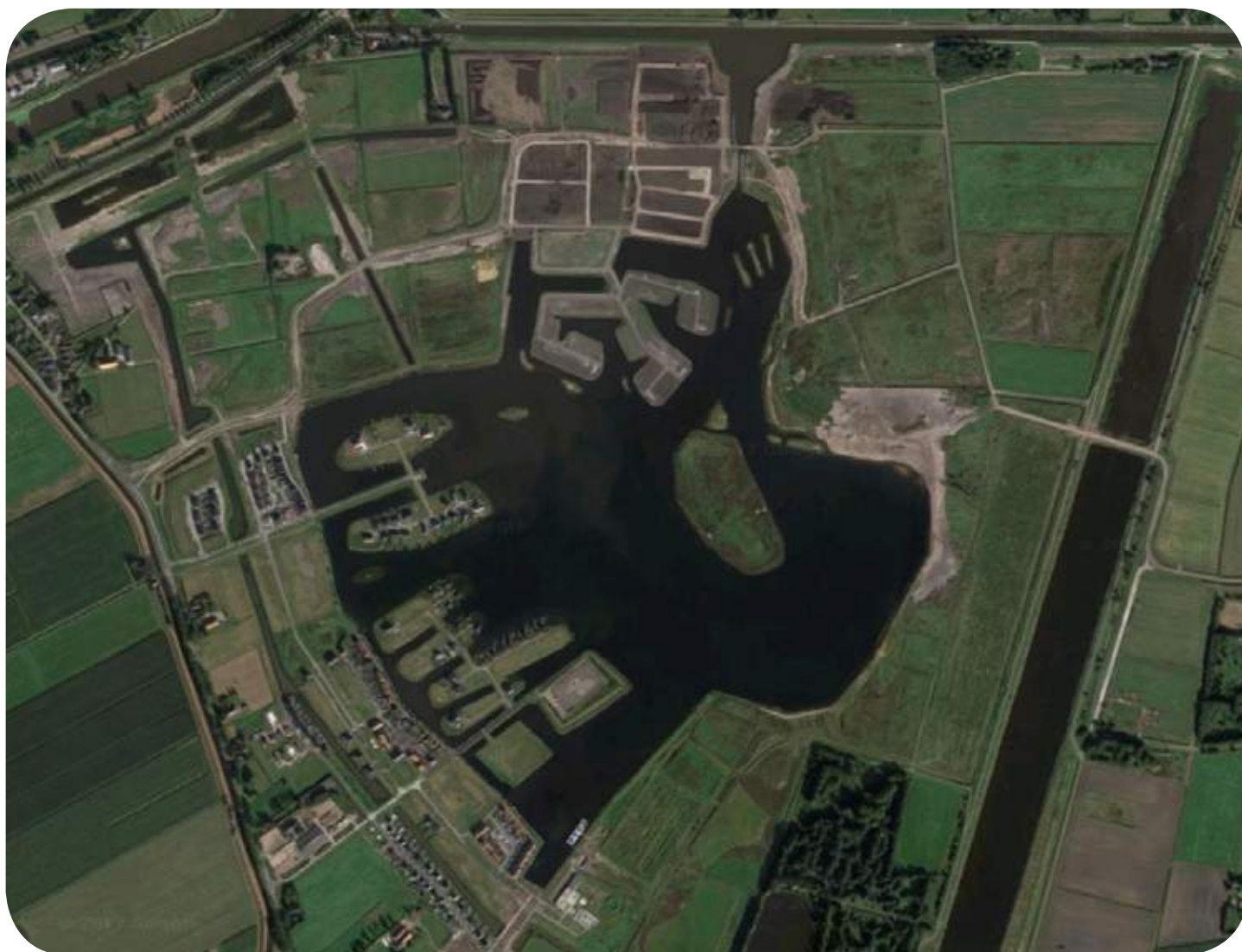
## HOE DOEN WE DAT?

Nijestee heeft op deze locatie grondpositie, de gemeente Groningen ook. Voor de (in onze ogen) optimale ontwikkeling, is een grondruil nodig. De gemeente neemt de grond met de (fruit)bomen over, in ruil voor de grond aan de noordkant.



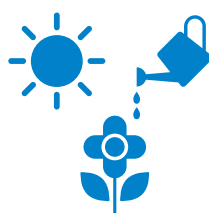
# MEERSTAD

Meerstad is de grootste ontwikkellocatie van de stad, op fietsafstand van de binnenstad en toch met een heel **eigen karakter**. Meerstad is nu nog vooral **weids en open**, maar zal in de toekomst meer woningen en meer voorzieningen kennen. Ook in Meerstad zal behoefte ontstaan aan **sociale woningbouw**. Wij willen hier graag op inspringen.



## **bereikbaar**

een gemengd woonmilieu,  
bereikbaar voor alle inkomens



## **duurzaam**

energiezuinige woningen in een  
levensloopbestendige buurt



## **vitaal**

een mix van mensen in  
een levendig nieuw stadsdeel

# MEERSTAD



**3X 100 WONINGEN  
100 KOOP,  
100 SOCIALE HUUR  
100 VRIJE SECTOR**

## KARAKTER VAN DE PLEK

### (Nog) niet stedelijk

Meerstad is een plek in ontwikkeling. Het heeft nu nog een weids en open karakter, maar heeft op de langere termijn ook potentie om meer stedelijke woonmilieus te maken.

### Aanwezigheid van groen en water

Meerstad wordt nu nog vooral getypeerd door de aanwezigheid van veel groen (weide) en water (meer, Slochterdiep en roeibaan). Deze kwaliteiten zijn inzetbaar voor het maken van een prettige en specifieke woonomgeving.

### Nog geen locatie

Meerstad is een grote ontwikkellocatie. Wij zouden, samen met andere partijen, woningbouw willen ontwikkelen, maar hebben daarvoor nog geen precieze locatie op het oog.



Tandhof - Delft



Oosterparkwijk - Groningen

## ONTWIKKELING

### 3 x 100 woningen

Wij hebben de intentie om in Meerstad, samen met Geveke en Rizoem een woningbouwlocatie te ontwikkelen van 3 x 100 woningen in de sociale huur (Nijestee), vrije sector huur (Rizoem) en koop (Geveke). Dit is een ontwikkeling die verspreid over een langere termijn plaats kan vinden.

### Een gemixt woonmilieu

Met de samenwerking met Geveke en Rizoem zetten we in op een gemixt woonmilieu. Gemixt in segmenten, maar wat ons betreft ook gemixt in typologie.

## HOE DOEN WE DAT?

Nijestee heeft in Meerstad geen grondpositie. Wel hebben we trekkingsrecht. Om hier (sociale) woningbouw te ontwikkelen, zal de gemeente grond beschikbaar moeten stellen.

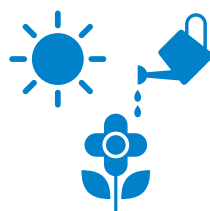
# SUIKERUNIE ENERGIEWEG

Het Suikerunieterrein ligt aan de rand van de stad en wordt gekenmerkt door het **stoere industriële** karakter. Het terrein is een **pioniersgebied** voor (culturele) ondernemingen. Wij denken dat ook woningbouw hier dat karakter moet krijgen. In ieder geval de eerste jaren, wanneer er nog geen definitieve bestemming en inrichting is. De (tijdelijke) bewoners in dit gebied zijn kwartiermakers; voor het Suikerunieterrein, maar misschien ook voor **nieuwe vormen van wonen**.



## bereikbaar

bijzondere woonvormen voor de lagere inkomens



## duurzaam

een tijdelijke invulling, voor en door pioniers op het gebied van duurzame woningbouw



## vitaal

nieuw bruisend leven als kwartiermaker voor ontwikkeling

# SUIKERUNIE ENERGIEWEG



100 EENHEDEN  
+ PIONIERRUIMTE

## KARAKTER VAN DE PLEK

### Ruig

Een stoere plek, industrieel maar verlaten. Een rafelig rommelrandje, met veel water en opgaande bosschages.

### Dichtbij de stad

De locatie ligt op steenworp afstand van de binnenstad van Groningen en is goed bereikbaar. Toch ervaar je de plek als zelfstandige, eigen ruimte.

### Vakantiegevoel

De plek geeft een soort vakantiegevoel: door het groen, het water en de leegte heb je het gevoel op een eiland te zitten.



De Ceuvei - Amsterdam



## ONTWIKKELING

### Plek om te pionieren

Het Suikerunieterrein is in afwachting van een definitieve invulling. Voor de komende vijftien jaar is er nog geen concreet plan. Dat maakt het terrein tot een fantastische plek om te pionieren; om kwartier te maken en te experimenteren met bijzondere woonvormen en doelgroepen.

### Eigenzinnig en autarkisch

De plek leent zich voor een doelgroep die aansluit bij het eigenzinnige en ruige karakter. Pioniers op het gebied van bijvoorbeeld zelfbouw of collectief wonen. We denken hier bijvoorbeeld aan woonunits of een proeftuin voor Tiny Housing.

### Gemengd publiek

De mix aan woonvormen vraagt ook om een mix van aanbod en ruimte. Wij zouden hier een deel willen ontwikkelen of mogelijk willen maken. Een ander deel zou juist in de vorm van particulier of coöperatief initiatief tot stand kunnen komen.

## HOE DOEN WE DAT?

De locatie is eigendom van de gemeente. Voor de voorgestelde ontwikkeling zal de grond voor een periode van vijftien jaar beschikbaar gesteld moeten worden. Het bestemmingsplan zal een tijdelijke ontwikkeling moeten toestaan.

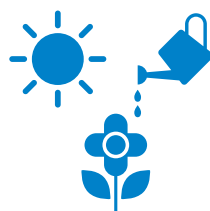
# OOSTERHAMRIKKADE OOST

Aan de oostzijde van de Oosterhamrikkade, op het kruispunt met het **Van Starckenborghkanaal**, ligt een **voormalig bedrijfsterrein**. Dit terrein, deels in eigendom van Nijestee en deels van de gemeente, is al langere tijd in beeld als ontwikkellocatie. De locatie leent zich voor een **gevarieerd en stedelijk woonmilieu**, waarbij wij met andere (particuliere) ontwikkelaars zouden willen samenwerken. Het toekomstige bustracé heeft invloed op de mogelijke ontwikkeling.



## bereikbaar

een mix aan woningen voor alle inkomensgroepen



## duurzaam

een intensief bebouwde inbreiding, duurzaam grondgebruik



## vitaal

een nieuwe impuls aan de stad

# OOSTERHAMRIKKADE OOST



**150 APPARTEMENTEN**  
**60 RIJWONINGEN**

## KARAKTER VAN DE PLEK

### Stedelijk

Een stedelijke locatie, met een robuuste kade, stedelijke bebouwing en aan de voet van een drukke verkeersroute. De plek vormt de kop van het Oosterhamriktracé én de Florakade, die beiden in ontwikkeling zijn.

### Stoer en industrieel

De plek is stoer en industrieel; de geschiedenis van het gebruik van de plek is voelbaar. Door de restanten aan bebouwing, maar ook door de kade en de inrichting van de ruimte.

### Water

Het water van het Van Starckenborghkanaal is (en blijft) voelbaar aanwezig. Dat maakt de locatie tot een stedelijke plek aan de kade, waar toch uitzicht gegarandeerd is. Het water is een beeldbepalende factor, met veel kwaliteit.



KNSM - Amsterdam

## ONTWIKKELING

### Kan tegen een stootje

De locatie is stoer, stedelijk en kan door de forse maat wel tegen een stootje. Op deze locatie is een stedelijke en intense bebouwing goed mogelijk.

### Stoere gebouwen bij het water

De locatie vraagt om een stedelijk gebouw op de hoek van twee kanalen. Stoere woongebouwen, zeker enkele lagen hoog. Langs het Oosterhamrikkanaal en midden op het terrein zou de bebouwing minder hoog, maar nog steeds dicht bebouwd kunnen zijn.

### Gemixt woonmilieu

We denken op deze locatie aan een gemengd woningaanbod. Een deel in de sociale huur, een deel zou in de vrije huur en koop kunnen worden ontwikkeld. Wat betreft typologie kan er een mix ontstaan van gestapelde bouw (in alle segmenten) en intense laagbouw in diverse groottes en types.

## HOE DOEN WE DAT?

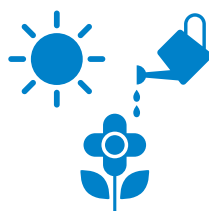
De grond is deels in eigendom van Nijestee, en deels van de gemeente. Vanwege de gewenste mix aan woningen zal de ontwikkeling samen met een commerciële partij moeten plaatsvinden. Van belang voor de ontwikkeling is duidelijkheid over het toekomstige bustracé dat aan de locatie grenst.

# OOSTERHAMRIKKADE WEST

In de oksel van het Oosterhamrikkanaal en het Van Starckenborghkanaal ligt een terrein braak waar in onze ogen woningbouw voor jongeren goed mogelijk is. Nu nog een **kaal, ruig en verlaten terrein**, maar in potentie een **stedelijke woonplek** aan de kop van het Oosterhamriktracé. Een definitief plan is nog niet mogelijk, vanwege onduidelijkheid over het bustracé. Maar ook voor een **tijdelijke invulling** leent deze locatie zich goed.



**bereikbaar**  
betaalbaar wonen  
voor jongeren



**duurzaam**  
duurzaam grondgebruik en  
herbruikbare woonunits



**vitaal**  
een nieuwe tijdelijke buurt  
voor jongeren en studenten

# OOSTERHAMRIKKADE WEST



## KARAKTER VAN DE PLEK

### Een rare rommelhoek

Een rommelig, ruig, braakliggend terrein met aan de randen veel bomen en struiken.

### Aan het water

De locatie ligt in de westelijke hoek van het Oosterhamrikkanaal en het Van Starckenborghkanaal. Het water is voelbaar aanwezig en geeft kwaliteit aan de locatie.

### Ruimte

Het is een locatie met veel ruimte en openheid. Ook deze openheid is een kwaliteit, en kan worden benut als het terrein wordt ontwikkeld.



Vrydemalaan - Groningen

## ONTWIKKELING

### Een potentie stedelijke plek

De locatie leent zich om uiteindelijk een stedelijke woonplek te worden. Een aantal factoren houdt deze ontwikkeling nu nog tegen; de hindercontour van een nabijgelegen silo en onduidelijkheid over het bustracé.

### Een tijdelijke invulling

In afwachting van een definitieve invulling is een tijdelijk gebruik van de locatie mogelijk. Wij denken aan het ontwikkelen van tijdelijke woonunits voor jongeren, zoals wij ook op de naastgelegen kavel gerealiseerd hebben.

### Park inrichten

Een deel van de locatie mag niet bebouwd / bewoond worden vanwege de hindercontour. Dit gedeelte vraagt wel om een (tijdelijke) inrichting, die wellicht ook opgenomen kan worden in de definitieve ontwikkeling.

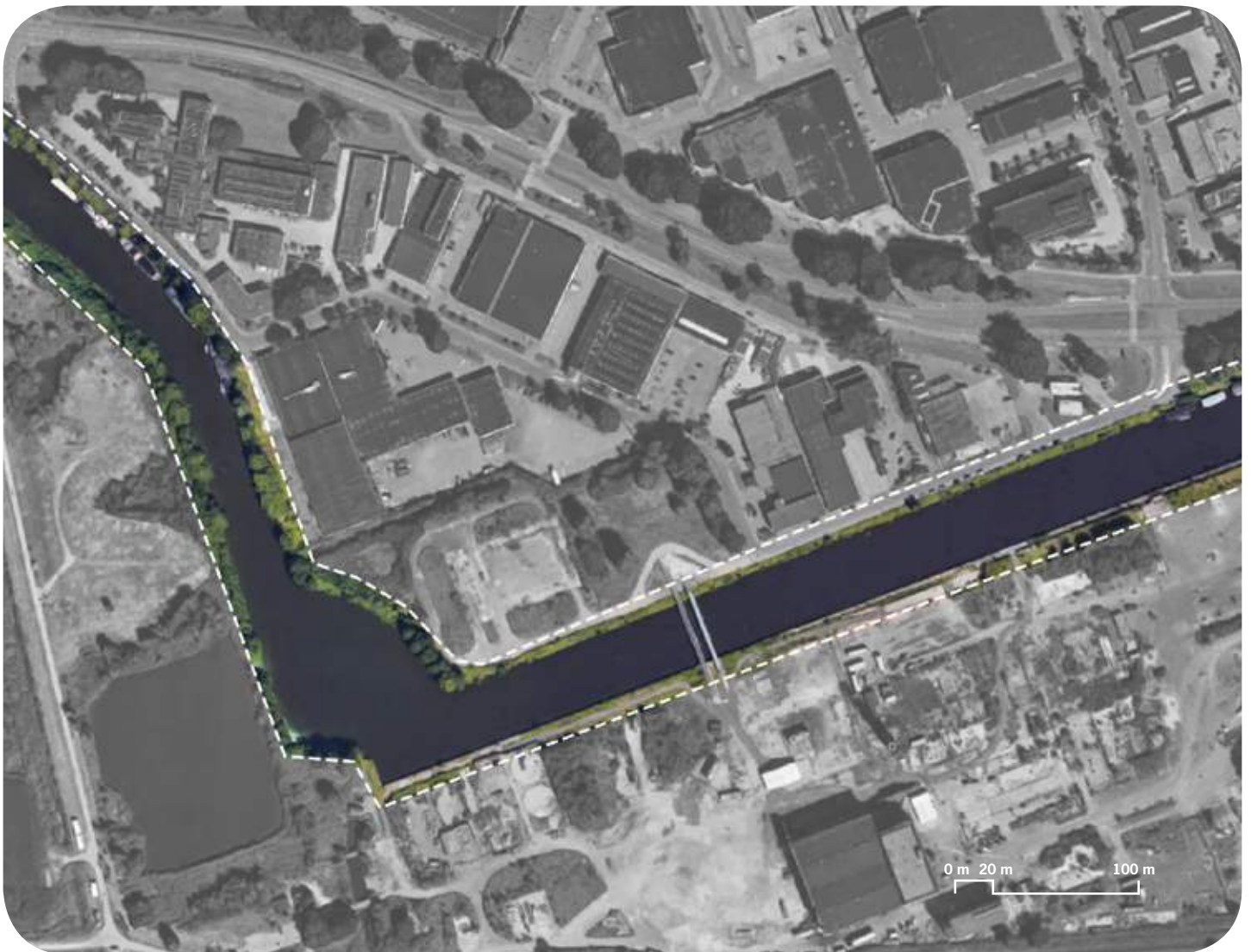
## HOE DOEN WE DAT?

De grond op deze locatie is deels in eigendom van Nijestee, en deels van de gemeente. Ook voor tijdelijke ontwikkeling zou een (gedeeltelijke of tijdelijke) grondruil of huur van de grond mogelijk moeten zijn. Van belang voor de ontwikkeling is duidelijkheid over het toekomstige bustracé.



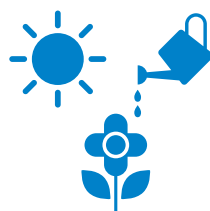
# WATERKAVELS

De stad kent veel water. De grote kanalen, de Diepenring, de grotere meren zoals de Hoornse Plas en Meerstad. Op veel van dit water wordt al gewoond. Soms in grote aantallen, zoals de Woonschepenhaven en de Diepenring, maar vaker kleinschalig. Deze woonvormen zijn over het algemeen particulier. Wij denken erover om ook sociale huur op het water mogelijk te maken.



## bereikbaar

betaalbare woonruimte voor kleine huishoudens



## duurzaam

tijdelijke woonunits die steeds opnieuw inzetbaar zijn



## vitaal

nieuw leven op onverwachte locaties

# WATERKAVELS

20 3-KAMEREENHEDEN

0 m 20 m 100 m

## KARAKTER VAN DE PLEK

### Elke plek een eigen karakter

Een aantal locaties in de stad kan ingezet worden om te wonen op het water. Wij denken daarbij in eerste instantie aan het water op het Suikerunieterrein, maar er zijn ook andere plekken in de stad denkbaar.



Oceanfront Float - Vancouver



## ONTWIKKELING

### Verplaatsbare units

Wij denken erover om betaalbare woonunits te ontwikkelen die op verschillende locaties in het water te plaatsen zijn. Het gaat om eenheden van twee of drie kamers.

### Verschillende karakters

De woonunits zijn in verschillende types en architectuur te maken. De typologie, uitstraling en aantallen kunnen verschillen per locatie. Zo vragen de kades van de grotere kanalen bijvoorbeeld om een meer stedelijke en stoere uitstraling, terwijl op het terrein van Suikerunie de sfeer wat rommeliger kan zijn.

## HOE DOEN WE DAT?

Nijestee heeft natuurlijk geen 'grondpositie' op het water in de stad. Om deze ontwikkeling mogelijk te maken, zal de gemeente de mogelijkheid moeten bieden aan Nijestee om daar ligplekken te creëren.

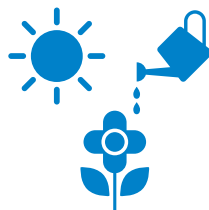
# ALO VAN SWIETENLAAN

De ALO ligt aan de rotonde op de kruising van de Laan Corpus den Hoorn en de Van Swietenlaan. Het gebied is **erg goed bereikbaar** en in potentie een goede locatie om te wonen. Het is op dit moment echter nog **geen prettige woonomgeving**, door een overmaat aan ruimte en een **onsamenhangende stedenbouwkundige structuur**.



## **bereikbaar**

een gemengd woonmilieu voor verschillende doelgroepen



## **duurzaam**

een investering in wonen en openbare ruimte

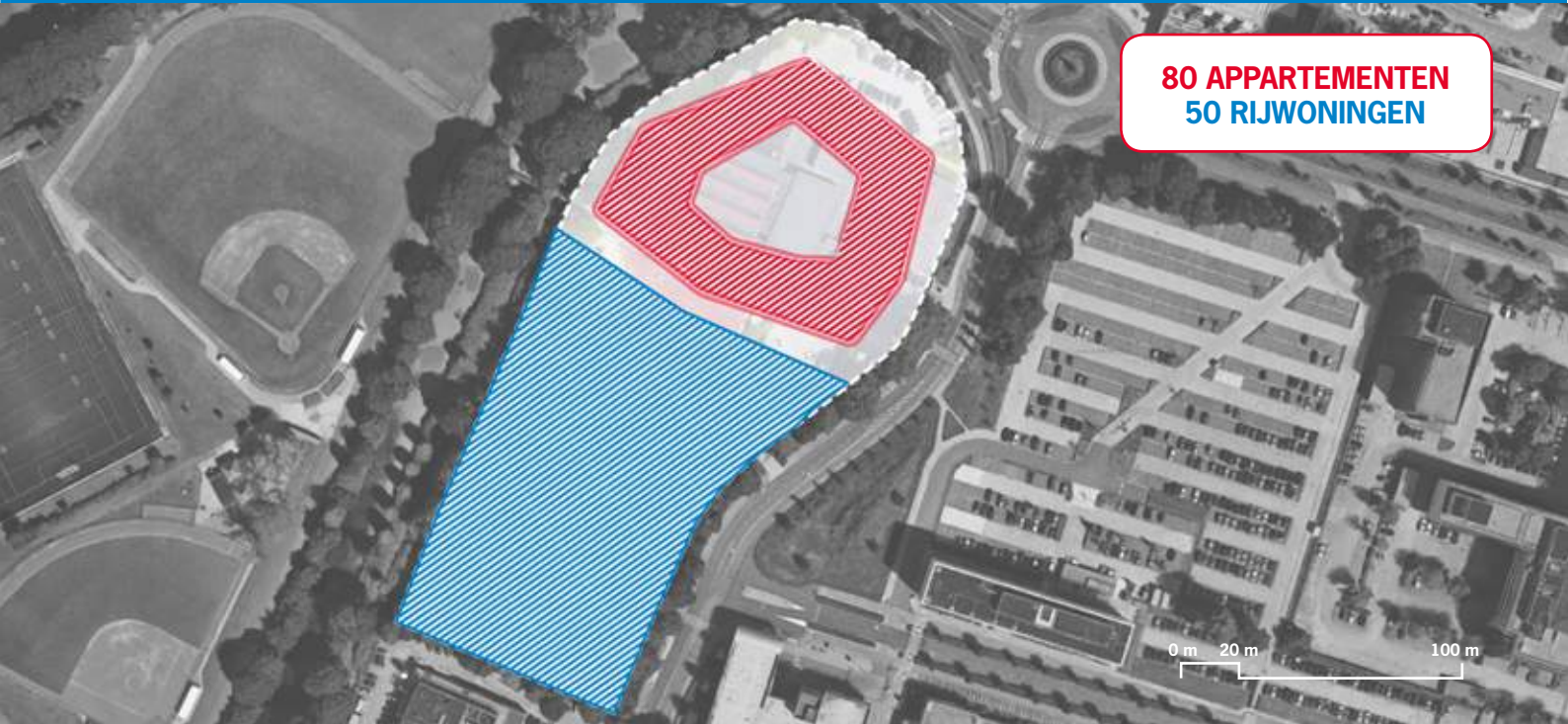


## **vitaal**

een nieuwe buurt, die samenhang brengt

# ALO VAN SWIETENLAAN

**80 APPARTEMENTEN**  
**50 RIJWONINGEN**



## KARAKTER VAN DE PLEK

### Leeg en ruim

De locatie ligt op een potentieel interessante plek, maar kenmerkt zich nu vooral door een overmaat aan lege ruimte en onduidelijke en onprettige straatprofielen.

### Versnipperde ruimte

De verschillende gebouwen in het gebied liggen her en der verspreid over het maaiveld. Het gebied in haar totaliteit mist samenhang.

### Diverse functies

Het gebied rond de ALO kent verschillende functies: kantoorruimte, woningen, onderwijs en natuurlijk de zorg in en rond het Martiniziekenhuis. De mix aan functies (zowel wat betreft voorzieningen als werkgelegenheid) maakt de locatie tot een interessante plek voor een gemengd woningbouwprogramma.



Sluseholmen - Kopenhagen

## ONTWIKKELING

### Een stevig gebaar

De locatie vraagt om een stevig gebaar; een goede stedenbouwkundige en architectonische ingreep aan de Laan Corpus den Hoorn en de Van Swietenlaan. Aan deze wegen stellen wij ons een stevig woongebouw voor. Achter deze gebouwen is ruimte voor grondgebonden woningen.

### Samenhang creëren

We vinden het belangrijk om op deze locatie meer samenhang te creëren. Een goede stedenbouwkundige ingreep (met een goed programma uiteraard) draagt daar aan bij, maar ook de inrichting van de openbare ruimte. Het gebied moet aantrekkelijk zijn en uitnodigen tot actie en verblijf.

### Diversiteit aan woonmilieus

De locatie leent zich voor verschillende woonmilieus en prijssegmenten; een stedelijk blok met kleinere appartementen langs de wegen en een gebied met grondgebonden woningen daarachter. De nabijheid van het ziekenhuis maakt ook een bepaalde vorm van 'zorgwoningen' denkbaar.

## HOE DOEN WE DAT?

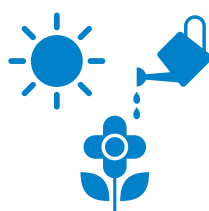
De grond op de locatie is in handen van de gemeente. Om hier woningbouw mogelijk te maken, zal zij de grond beschikbaar moeten stellen. Wij denken hier zelf aan een gemengd programma, dat wij zouden willen ontwikkelen met diverse partijen.

# SPORTVELDEN VINKHUIZEN

De sportvelden van Vinkhuizen liggen **ingesloten** tussen de ringweg, de Diamantlaan, de Atoomweg en de Zilverlaan. Er is **weinig relatie** met de omringende gebieden. De ligging aan de rand van Vinkhuizen en de nabijheid van de ringweg en de Diamantlaan maken de sportvelden wel tot een potentiële ontwikkellocatie voor gezinswoningen: **goed bereikbaar, ruim en met voorzieningen om de hoek.**



**bereikbaar**  
betaalbare woningen  
voor gezinnen



**duurzaam**  
energiezuinige  
gezinswoningen



**vitaal**  
een nieuw buurtje,  
verbonden met Vinkhuizen

# SPORTVELDEN VINKHUIZEN



100 RIJWONINGEN

## KARAKTER VAN DE PLEK

### Enclave

De locatie ligt ingesloten tussen een aantal straten, en ligt echt 'aan de achterkant'. Er is geen duidelijke entree en geen duidelijke oriëntatie; het is een in zichzelf gekeerd gebied.

### Groen

De sportvelden kenmerken zich door de ruimte en het vele groen. Niet alleen van de sportvelden zelf; het terrein wordt omringd door grotere en kleinere bomen. Met name de boomsingel aan de noordzijde (Zilverlaan) geeft kwaliteit aan de plek.



Cederpark - Hasselt

## ONTWIKKELING

### Wonen in het groen

Wij denken aan het ontwikkelen van woningbouw aan de noordzijde van het terrein, grenzend aan de groenstrook bij de Zilverlaan. In eerste instantie kijken we naar grondgebonden woningen, in een aantal korte stroken. De locatie leent zich voor een diversiteit aan doelgroepen.

### Verbinding maken

Het gesloten karakter van de plek kan doorbroken worden door in noord-zuid richting twee verbindingen te maken. Deze zorgen niet alleen voor de bereikbaarheid van de woningen, maar doen ook iets voor het gevoel van verbinding en oriëntatie.

### Plannen voor de ringweg

De gemeente werkt aan de aanpak van de ringweg. Ook het gedeelte bij Vinkhuizen heeft de aandacht. Ontwikkeling van de sportvelden en de aanpak van dit deel van de ringweg zou in samenhang moeten plaatsvinden.

## HOE DOEN WE DAT?

De sportvelden zijn eigendom van de gemeente, en worden verhuurd aan verschillende sportclubs. Om hier woningbouwontwikkeling mogelijk te maken, zal de gemeente met de sportclubs afspraken moeten maken (herschikken en / of verplaatsen) en de grond beschikbaar stellen voor ontwikkeling.

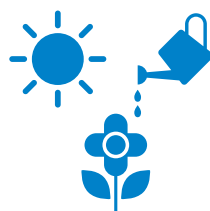
# VAN HOUTENLAAN

De voormalige zusterflat van het oude RKZ ligt op de grens van Helpman-Oost en Coendersborgh. Helpman is een **oude woonkern** rond de Hereweg, met veel voorzieningen. Coendersborgh is een **rustige woonwijk**, met **veel groen en brede straten**. De flat is eigendom van Nijestee en wordt nu bewoond door internationale studenten. De levensduur van de flat is verlopen, ze wordt na volgend jaar gesloopt. Op de locatie willen we nieuwbouw ontwikkelen.



## bereikbaar

twee- en driekamerappartementen  
voor lagere inkomens



## duurzaam

opwaarderen van  
het groene karakter



## vitaal

een nieuwe verbinding  
met de buurt

# VAN HOUTENLAAN



## KARAKTER VAN DE PLEK

### Gebouwen in een groene omgeving

Het voormalige zusterhuis is een hoog gebouw in een verder vrij groene omgeving. Het groene karakter kenmerkt de locatie, maar het groen is niet makkelijk toegankelijk. Op het terrein liggen meerdere kleine gebouwen, min of meer verstopt in het groen.

### Aansluiting bij oude RKZ

De locatie is, wat betreft de stedenbouwkundige structuur, een onderdeel van het oude RKZ. In hoogte en bouwperiode wijkt het echter af. Toch vindt het meer aansluiting bij het RKZ, dan bij de woonstraten eromheen.

### Een rustige wijk

De locatie grenst aan een rustige woonstraat. Het rustige 'woonbuurtkarakter' typeert ook deze locatie, terwijl de dynamische Hereweg op 100 meter afstand ligt.



Schulhaus - Winterthur

## ONTWIKKELING

### Appartementen in het groen

Wij willen op deze locatie appartementen ontwikkelen. We denken daarbij aan een aantal van ongeveer 40 woningen met drie kamers. Twee scenario's zijn wat ons betreft mogelijk.

#### Scenario 1: aansluiten bij de straat

In dit scenario sluiten we met een nieuw woningblok aan bij de Van Houtenlaan. We denken dan aan een gebouw van vier of vijf lagen. Op deze manier ontstaat achter het gebouw een besloten ruimte. Die ruimte kan werken als parkeervoorziening, maar liever als groene verblijfsruimte voor de bewoners.

#### Scenario 2: woonblokken in het groen

Dit scenario gaat uit van twee compacte woonblokken die aansluiten bij de structuur van het oude RKZ. Hiermee blijft de straat open en kan het groen worden ingezet als openbaar toegankelijke ruimte voor de buurt.

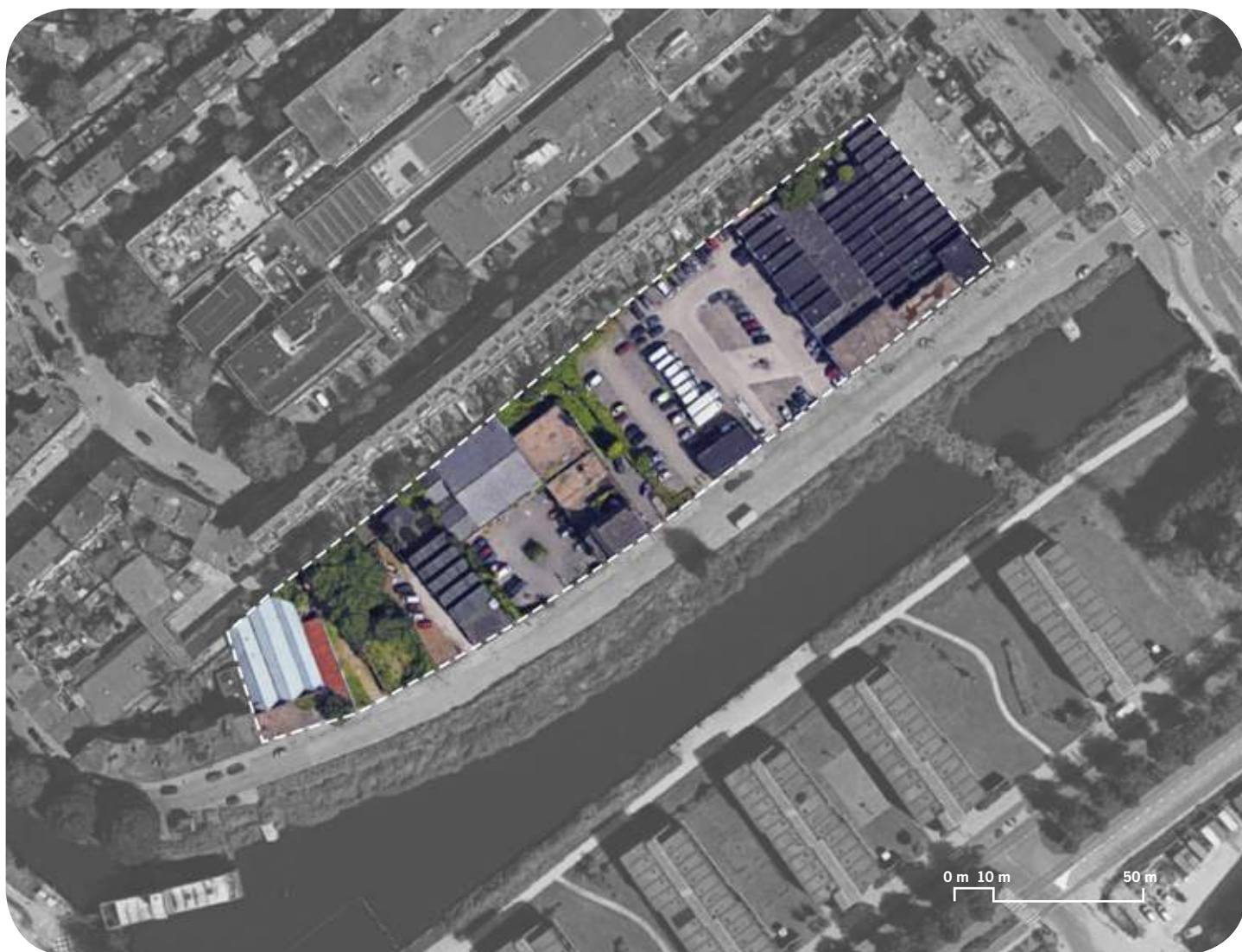
## HOE DOEN WE DAT?

De zusterflat en de grond daaromheen is eigendom van Nijestee. Maar de ontwikkeling van deze locatie is meer dan alleen iets weghalen en iets nieuws neerzetten. We willen hier graag met de gemeente in gesprek over de stedenbouwkundige inpassing en mogelijke oplossingen.



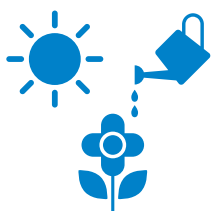
# TUSSEN SINGELWEG EN KAPTEYNBRUG

Aan de noordostrand van de oude vestingwallen van de binnenstad ligt deze **(deels voormalige) bedrijfslocatie**. De locatie ligt aan de kop van het Oosterhamriktracé. Op dit moment heeft de locatie nog **weinig relatie** met zowel de binnenstad als het Oosterhamriktracé; dit stuk van de kade voelt wat afgelegen. Toch is het een plek met veel potentie; **veel ruimte, een groene oever en de binnenstad op loopafstand**.



## bereikbaar

een mix van huur en koop op een fantastische locatie



## duurzaam

een nieuw stedelijk woonmilieu dat jaren meegaat



## vitaal

een nieuwe functie en beleving voor een ingeslapen stuk Oosterhamrikkade

# TUSSEN SINGELWEG EN KAPTEYNBRUG



## KARAKTER VAN DE PLEK

### Aan het water

Bijzonder aan dit deel van het Oosterhamrikkanaal is de natuurlijke kwaliteit van de oever en de toegankelijkheid van het water. Het water heeft hier niet alleen een visuele kwaliteit; het is de laatste jaren ook ontdekt als nieuwe openbare ruimte van de stad.

### Onafgemaakte plek

De locatie zelf bestaat uit een aantal (voormalige) bedrijfspanden en woongebouwen. Door de leegstand en deels braakliggende ruimte, voelt het als een onaf of verlaten terrein. Er is geen doorlopende wand, de kade mist daardoor een duidelijk profiel.

### Rand van de binnenstad

De ligging aan de rand van de binnenstad is kansrijk voor een ontwikkellocatie. Toch voelt de plek op dit moment niet als een onderdeel van een geheel; niet van de binnenstad, niet van het Ebbingekwartier en niet van de Korrewegwijk.



Boulevard Hollande - Mont-Liébaud

## ONTWIKKELING

### Mix van mensen

De locatie leent zich wat betreft ligging en ruimte uitstekend voor een mix aan woningen (koop, vrije sector en sociale huur). Ook mensen met een lager inkomen kunnen zo dichtbij de stad wonen. Het gebied zou vooral een woonfunctie moeten krijgen, maar een mix van wonen en werken (ZZP / MKB) is mogelijk. De koopwoningen worden door derden gerealiseerd.

### Stedelijke blokken

De kade vraagt om een stedelijke invulling met gevarieerde bouwblokken. Wij denken zelf aan een bouwhoogte van vijf lagen aan de kade, aflopend tot twee of drie richting de achterliggende C.H. Petersstraat.

### Openbare oever

De oever van de Oosterhamrikkade is openbaar en het water is bereikbaar. Dit is een kwaliteit die bewaard moet blijven of zelfs versterkt kan worden. De recente studie van bureau LOLA laat dit zien, en daar sluiten we ons bij aan. De kade zelf zou zo autoluw mogelijk moeten zijn. De parkeergarage Boterdiep maakt dat mogelijk.

## HOE DOEN WE DAT?

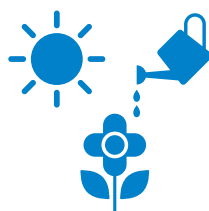
De grond op deze locatie is eigendom van de gemeente. Om deze locatie te ontwikkelen zal de gemeente de grond beschikbaar moeten stellen. Voor de gewenste mix aan woningaanbod zal het terrein met verschillende partijen ontwikkeld moeten worden.

# NELF-TERREIN

Het NELF-terrein ligt aan de **noordrand van de Grunobuurt**, direct tegen de spoorlijn. Het is het voormalige terrein van de lakfabriek. Op dit moment ligt het grotendeels braak, het terrein is tijdelijk in bruikleen gegeven vanwege de aanleg van de nieuwe busverbinding. Ook **het stationsgebied is in ontwikkeling**. Het NELF-terrein vormt het sluitstuk in het **stedenbouwkundig plan voor de nieuwe buurt**.



**bereikbaar**  
sociale woningbouw  
bij het station



**duurzaam**  
intense bebouwing  
op een stedelijke locatie



**vitaal**  
goede woonblokken met  
prettige openbare ruimte

# NELF-TERREIN



## KARAKTER VAN DE PLEK

### Stedelijke locatie

Vanwege de ligging aan het spoor, onder de rook van de hoge gebouwen van het stationsgebied, is het terrein een (potentieel) stedelijke plek. De verdere omringende bebouwing is nu drie à vier lagen hoog, maar het stedenbouwkundig plan voorziet in meer bouwlagen. Het gebied zal dus dichter bebouwd raken.

### Kop van de Grunobuurt

Het terrein ligt aan de kop van de Grunobuurt; een oude arbeidersbuurt met karakteristieke architectuur uit de jaren '20. De wijk wordt momenteel volledig vernieuwd. Het stedelijk karakter van de bouwblokken blijft, er is veel aandacht voor de inrichting van de openbare ruimte. Ook in het noordelijk deel van de Grunobuurt wordt dit voortgezet.



Ypenburg - Den Haag

## ONTWIKKELING

### Volg het stedenbouwkundig plan

Voor de gehele Grunobuurt ligt een stedenbouwkundig plan. De eerste blokken zijn al volgens dat plan uitgevoerd. Wij zouden ook de ontwikkeling van het NELF-terrein volgens stedenbouwkundig plan willen invullen.

### Stedelijke woonblokken

Het stedenbouwkundig plan voor het NELF-terrein voorziet in een verzameling stedelijke woonblokken, variërend in hoogte tot 12 lagen. Die stedelijkheid kunnen wij ons op deze locatie goed voorstellen.

### Verschillende woningtypes

Wij willen dat ook dit deel van de buurt divers wordt wat betreft woningtypes en bewoners. Met het aantal woningen dat hier volgens het stedenbouwkundig plan plaats kan krijgen, is die mix aan segmenten goed mogelijk i.s.m. derden. Wij zouden hier de sociale woningbouw willen realiseren.

## HOE DOEN WE DAT?

Het terrein is nog eigendom van de gemeente en is voor een periode in bruikleen gegeven. Om woningbouw (volgens bestaand stedenbouwkundig plan) mogelijk te maken, zal de grond beschikbaar gesteld moeten worden.

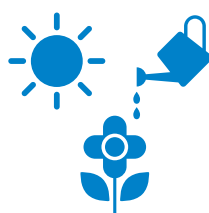
# EBBINGEKWARTIER

In het hart van het nieuwe Ebbingekwartier, op de locatie van de voormalige gasfabriek, ligt deze locatie. Het is een bruisende stedelijke plek, die volop in ontwikkeling is. Naast een aantal culturele functies wordt er in het Ebbingekwartier ook steeds meer gewoond. Wij vinden dat op deze nieuwe stedelijke locatie ook mensen met een lager inkomen moeten kunnen wonen.



## bereikbaar

betaalbare woningen aan de rand van de binnenstad



## duurzaam

hergebruik van een bestaand kantoorgebouw



## vitaal

een divers en bruisend stadsdeel, met ruimte voor ontmoeting

# EBBINGEKWARTIER



CIRCA 80  
APPARTEMENTEN

## KARAKTER VAN DE PLEK

### Gebouw aan de Bloemstraat

Aan de Bloemstraat 36 staat het voormalige kantoor van het Groninger energiebedrijf. Aan het gebouw is later een extra vleugel gebouwd. Het gebouw volgt de rooilijn van de Bloemstraat. Aan de achterzijde steekt het gebouw ver het Ebbingekwartier in, maar heeft weinig ruimtelijke kwaliteit.

### Stedelijk en dynamisch

De locatie ligt aan de rand van de binnenstad en maakt onderdeel uit van een stedelijk gebied. Die stedelijkheid is in potentie aanwezig, maar op dit moment is de locatie nog een wat onsamenvattend geheel met veel (tijdelijke) bebouwing.

### Rommelig

Het terrein komt vooral aan de 'achterzijde' rommelig en onsamenvattend over. Dit draagt aan de ene kant bij aan het culturele en spontane karakter van het Ebbingekwartier, maar het gaat ten koste van de ruimtelijke kwaliteit.

## ONTWIKKELING

### Stedenbouwkundig plan

Voor het Ebbingekwartier is een stedenbouwkundig plan gemaakt, dat nog steeds uitgaat van het oorspronkelijke 'schots-idea'. In het plan is het bestaande kantoorgebouw opgenomen, de latere uitbouw niet meer. Uitgaand van het stedenbouwkundig plan kunnen we het kantoorgebouw herbestemmen en op het terrein daarachter nieuwbouw ontwikkelen.

### Ongedeelde stad

Wij geloven in de ongedeelde stad; waar ook op dit soort binnenstedelijke locaties ruimte moet zijn voor sociale woningbouw. Veel woongebouwen in het Ebbingekwartier zijn in het duurdere segment ontwikkeld; wij zouden op deze locatie graag betaalbare woningen willen realiseren.

### Herbestemming kantoorgebouw

Eén van de manieren om sociale woningbouw te realiseren, is het herbestemmen van het kantoorgebouw. Deze mogelijkheid hebben wij al eens onderzocht en is goed realiseerbaar. Eventuele sloop en nieuwbouw, in combinatie met ontwikkeling op de achterzijde van het terrein, is wat ons betreft ook mogelijk.

## HOE DOEN WE DAT?

Het kantoorgebouw en de grond eromheen is in eigendom van Nijestee. Op het achterterrein ligt een elektriciteitsgebouwtje. Verplaatsing van dit gebouw biedt meer kansen om de locatie te ontwikkelen, maar is niet direct noodzakelijk.

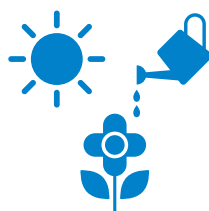
# DAMSTERDIEP

In de hoek van het Damsterdiep en de nieuwe Eltjo Ruggeweg (Berlagebrug) staat een complex met tijdelijke woonunits. Deze units zullen over enkele jaren verdwijnen. Tussen de units en het gebouw van de EMG (dat ook opnieuw wordt ontwikkeld) ligt een terrein braak. De totale locatie leent zich voor een nieuwe ontwikkeling. Goed bereikbaar, ruim en stedelijk.



## bereikbaar

betaalbare appartementen op een goed bereikbare locatie



## duurzaam

nieuw leven in een nieuw stuk stad



## vitaal

intensieve bebouwing, duurzaam grondgebruik

# DAMSTERDIEP



## KARAKTER VAN DE PLEK

### Stoer en stedelijk

De verkeerswegen, het Eemskanaal en de bedrijfs- en industriegebouwen in de omgeving maken de locatie tot een stoere en stedelijke plek.

### Industrieel

Het beeld van de locatie wordt voor een groot deel bepaald door het industriële karakter van de EMG fabriek met de silo's.

### Ruim

De locatie is ruim en open. Niet alleen de kavel zelf, maar ook het brede profiel van het Damsterdiep, de Berlagebrug en het terrein aan de overzijde zorgen ervoor dat een brede open ruimte ontstaat.



GWL-terrein - Amsterdam

## ONTWIKKELING

### Stedelijke blokken

Parallel aan de Eltjo Ruggeweg willen we een stedelijk bouwblok met appartementen realiseren. Aan het Damsterdiep zou dan een kleiner blok kunnen staan, dat in schaal en hoogte meer aansluit bij de overige bebouwing aan het Damsterdiep.

### Slimme parkeeroplossing

Met de toename van het aantal woningen, en de daarbij horende parkeernormering, zal een slimme parkeeroplossing nodig zijn. Het is bijvoorbeeld mogelijk om een parkeergelegenheid te ontwikkelen in één van de bestaande bedrijfspanden.

### Integreren in gehele ontwikkeling

Wij zien de ontwikkeling van deze kavel in een bredere context. De strook tussen Damsterdiep en Eemskanaal zou, met de nieuwbouw aan de kop en de transformatie van de EMG, op termijn een nieuw gevarieerd en bruisend geheel kunnen worden.

## HOE DOEN WE DAT?

De grond waar de woonunits op staan is eigendom van de gemeente. Voor een definitieve ontwikkeling is het nodig dat de grond beschikbaar wordt gesteld. Op de langere termijn is ook ontwikkeling van overige kavels in de omgeving mogelijk. Hier heeft Nijestee grondpositie (Goud Goed), die we willen inzetten.



# COLOFON

Het bidbook is een uitgave van Nijestee en is met zorg samengesteld. De genoemde woningaantallen (zowel sociale huur, vrije sector als koop) bij de verschillende ontwikkellocaties zijn indicatief, maar laten wel onze ideeën zien. Zij zijn echter nog niet gebaseerd op grondige studie wat betreft locatie, bestemmingsplan en exploitatie.

Groningen, juni 2017  
[www.nijestee.nl](http://www.nijestee.nl)

**TEKST & ONTWERP:**  
buro Kiek! - Tijmen Hordijk  
studio MARCHA! - Maartje ter Veen

# [NIEUWE] RUIMTE, 'NIJESTEE BIEDT

