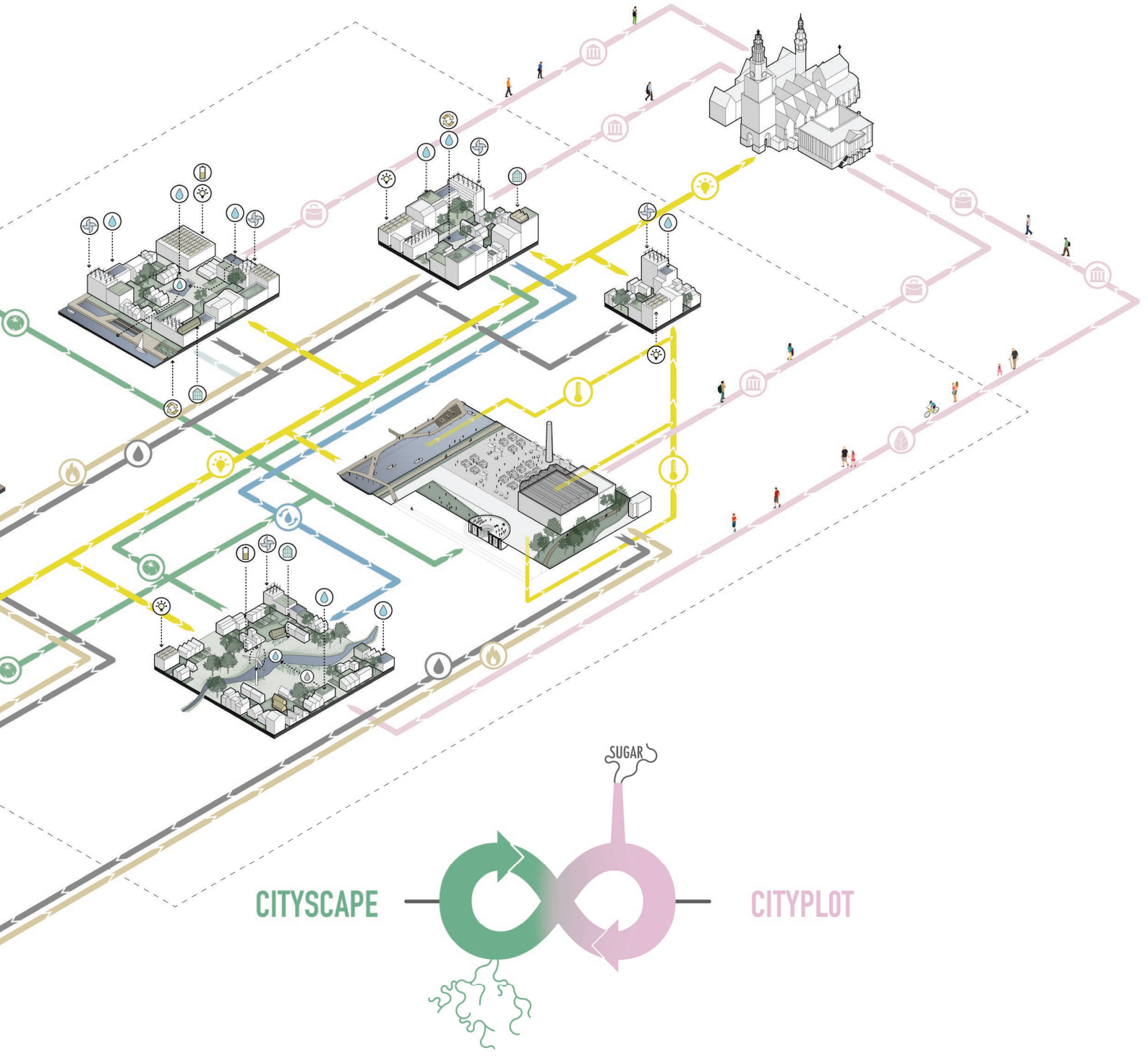
NEW SUGAR DISTRICT

INSPIRATIEDOCUMENT
SUIKERFABRIEK TERREIN GRONINGEN



OPDRACHTGEVER:

Gemeente Groningen

OPDRACHTNEMER:

DELVA Landscape Architects
Hoogte Kadijk 71
1018 BE Amsterdam
T: +31 (0)20 220 90 78
www.delva.la

Studioninedots
Gedempt Hamerkanaal 111
021 KP Amsterdam
T: +31 (0)20 4889269
www.studioninedots.nl

Augustus 2017

Studioninedots

DELVA
LANDSCAPE ARCHITECTS
URBANISM

MANIFEST SUIKERFABRIEK

New Sugar District wordt ontwikkeld volgens de strategie Cityplot. Cityplot is geen klassiek stedenbouwkundig plan met een vast eindbeeld maar een methode die de condities schept voor een adaptief en lerend gebied. Er vanuit gaande dat de wereld om ons heen blijft veranderen, dient een stedelijk gebied zich aan te kunnen passen aan nieuwe omstandigheden en kansen, zowel op sociaal en economisch vlak als op het gebied van circulaire innovaties.

Ruimtelijk is New Sugar District sterk verankerd in de stad Groningen.

New Sugar District is een divers en leefbaar nieuw en inclusief stadsdeel dat aanvullend is op de ruimte voor werk, recreatie, cultuur en voorzieningen in de binnenstad.

Leidend bij de ontwikkeling van New Sugar District zijn de verbindingen. New Sugar District is een zelf een verbindende schakel aan de westkant van de stad: het verbindt de stad met het landschap en wijken met elkaar. Bovendien zijn de comfortabele verbindingen met de binnenstad en met het stadspark er essentieel voor wandelaars, voor fietsers en voor duurzame mobiliteit.

New Sugar District: biedt sociale verrijking

• draagt bij aan de lokale economie en stimuleert ondernemerschap
• is een gezonde, veilige en aantrekkelijke omgeving met ruimte, recreatie en ontspanning
• betrekt bewoners en bedrijven bij lokale investeringen en waarde ontwikkeling

New Sugar District: levert energie

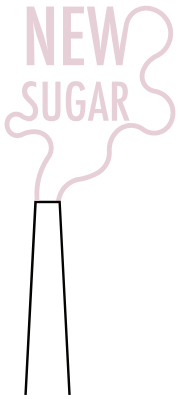
• is net als de oude fabriek een dynamo voor nieuwe en bestaande ecosystemen, die integraal (niet afgescheiden) onderdeel zijn van de energiehuishouding en leefomgeving
• is zelfvoorzienend op energiegebied en levert energie aan de omliggende stadsdelen, gebaseerd op hernieuwbare energie

New Sugar District: is duurzaam

• is een 'zero waste' buurt met een gesloten materiaalstroom
• is rain proof, produceert schoon water en wint nutriënten en energie uit afvalwater

New Sugar District: faciliteert slimme mobiliteit

• is innovatief en vernieuwend op het gebied van mobiliteit, door anders om te gaan met parkeren en autobezit
• veroorzaakt geen schadelijke uitstoot door de lokale 'zero emission' mobiliteit
• is gekoppeld aan smart grids voor opslagcapaciteit
• biedt geen infrastructuur exclusief voor mobiliteit, maar altijd ook voor woon-, onderneem-, en leefruimte



INHOUDSOPGAVE

1 BESTAANDE PLAN

2 HOUDING

3 STRATEGIE

4 CITYPLOT & CITYSCAPE

5 MASTERPLAN

6 CIRCULARITEIT

7 LEEFSFEREN

8 BEELDKWALITEIT

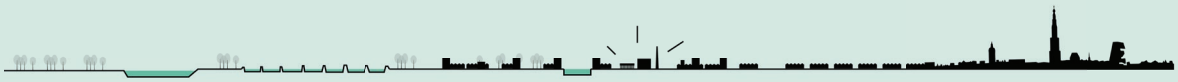
9 FASERING

MANIFEST

1. BESTAANDE PLAN

SUIKERFABRIEK ALS UNIEKE PLEK

Met de ontwikkeling van het Suikerfabriek terrein komt er een nieuwe uniek woon- en werkgebied bij in Groningen. Een sterke schakel tussen stad en ommeland.
Binnen 10 minuten met de fiets in de binnenstad of het weide polderlandschap.
Dit visiedocument zal de potentie tonen van een wijk als verbinder van stad,ommeland en omliggende wijken op zowel fysieke als circulaire wijze.

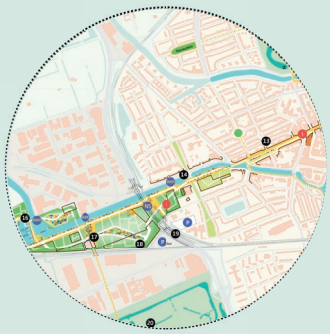




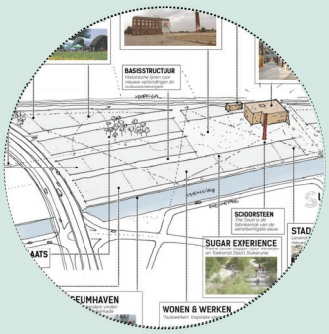

20 min
10 min
5 min



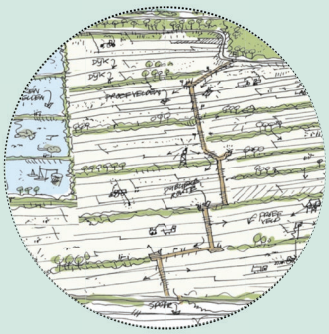
BESTAANDE PLANNEN ALS START



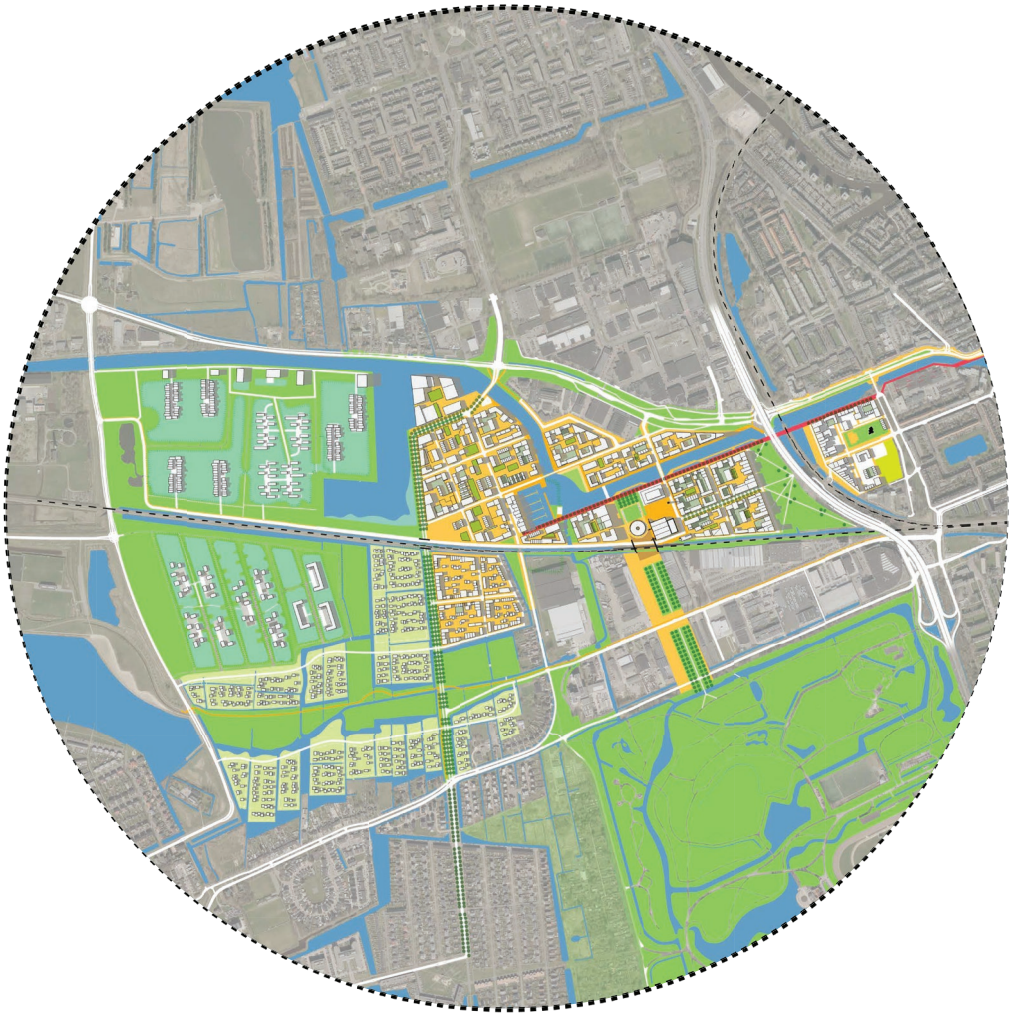
PLAN FLORIADE



VOORTERREIN ID3



BIDBOOK TERRA



STEDENBOUWKUNDIG PLAN



Live sketching bij de start van het project om de eerste opmering op het bestaande plan te bespreken

OVEREENKOMSTEN



Vanuit de analyse van het bestaande stedenbouwkundige plan zijn er een groot aantal ontwerpkeuzes meegenomen naar het masterplan:

- Verdichting rondom de silokathedraal en van daaruit het maken van een centrum rondom het plein
- Directe langzaamverkeer verbinding tussen silokathedraal en het stadspark
- Fietsverbinding van recreatieplas tot Peizerweg
- Aandacht voor het terpenlandschap
- Toegang tot het gebied met de onderdoorgang N370 en doortrekken Diamantlaan

VERSCHILLEN



Plan gemeente
Plan Team Delva+Studioninedots

Er zijn afwijkende keuzes gemaakt op het gebied van:
- Geen drijvende woningen maar wonen op de dijken
- De plassen ten noorden voor een producerend landschap in plaats van openbreken dijk richting kanaal
- Geen havengebied om relatie tussen centrum en dijkenlandschap te versterken
- Voorstel voor het integreren bedrijventerrein Peizerweg voor een integralere ontwikkeling
- Waterfront verplaatst naar de noorkant van het water in verband met zonlicht en verblijfskwaliteit
- Terugbrengen krekenlandschap door verwerking in plots
- Noord-zuid vebinding niet dwars door het krekenlandschap

2. HOUDING



NOODZAAK

Waar is de impuls ?



Het Suikerfabriekterrein biedt kansen voor een levendig woon-werk gebied.

De huidige opzet van het plan kent geen noodzaak om anders te gaan leven. Anders gezegd; Er is geen trigger anders dan de omgeving biedt, namelijk rustig wonen met een lekkere tuin.

Om te verstedelijken is een duidelijke trigger nodig om niet alleen te willen wonen, maar te willen leven in dit gebied.


CITY OF TALENT
WAAR IS DE IMPULS ?
7/10
HOOGOPGELEIDE JONGEREN VERTREKT
1/3
ACHTERBLIJVERS KOMT AL UIT GRONINGEN.
CITY OF TALENT ? EN DAN ?



Wat voor stad is Groningen nu, en wat voor stad willen we in 2030 zijn? Hoe maken we de groei van de stad mogelijk? Waar bouwen we huizen, hebben we genoeg voorzieningen? En wat betekent dat voor de binnenstad? Wordt het daar niet veel te druk? Hoe stappen wij over op nieuwe vormen van energie, zoals zon- en windenergie? Hoe zorgen we dat iedereen ook werk heeft? Groningen is een stad waarin iedereen mee kan doen. Hoe maken we de buurten en wijken socialer en sterker?

AMBITIE

HET NIEUWE SUIKER



NEW SUGAR DISTRICT grijpt de kans aan om van het unieke landschap en industriele verleden een nieuw stedelijk leven te maken die hand in hand gaat met het landschap.
Wij maken hier een plek waar innovatie van toepassing is op cultuur, ondernemerschap en ~~wonen~~ leven als verlangstuk van de binnenstad.
Groningen, stad van innovatieschappen.



‘Nieuwe energie voor het terrein van de‘ Suikerfabriek’. Een plek waar de wens om wonen, ondernemerschap en recreatie bijeen te brengen mogelijk wordt gemaakt, onderscheidend en complementair aan de binnenstad. De Suikerfabriek is een plek waar je naar toe wordt getrokken. Voor werk, onderwijs, cultuur, zorg of gewoon, elkaar te ontmoeten. De torenhoge schoorstenen, hijskranen op de kade en aan- en afrijdende wagens stonden symbool voor actie, naast de kenmerkende geur was het terrein een herkenningspunt voor alle inwoners in de stad.’



DOELGROEP

VOOR IEDEREEN DIE HIER WIL LEVEN

Voor iedereen die hier wil leven. Want wonen in het NEW SUGAR DISTRICT betekent niet domweg een dak boven je hoofd. Hier wordt geleefd. Dat is wonen, werken en genieten tegelijk. Het NEW SUGAR DISTRICT is een uitdagende omgeving en dat moet zo blijven. Ook voor wonen. Dat betekent mix-to-the-max.

De stad met innovatie in energie vormt DE belangrijkste waarde als verlengstuk van de woning.

3. STRATEGIE

NEW SUGAR DISTRICT IN 5 STAPPEN

NEW SUGAR DISTRICT

LIVES TO INSPIRE

Met het karakteristieke landschap & cultuur van Groningen als de 2 krachten die hier samenkomen maken wij NEW SUGAR DISTRICT; Lives to inspire.

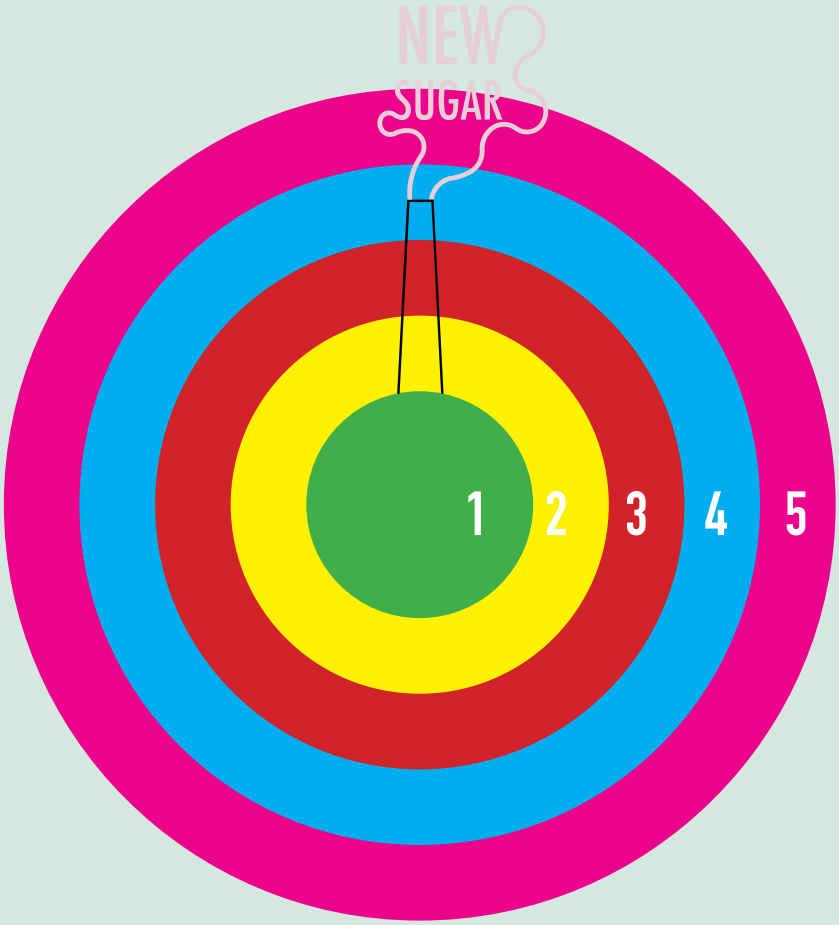
NEW SUGAR DISTRICT
in 5 stappen:
Grow
Inspire
Innovate
Create
Sustain

Wat laat je zien? Waar en hoe laat je mensen met elkaar in contact komen? Na onderzoek volgt de stap van het 'openbreken' van het project. Laat mensen participeren. Door datgene te communiceren wat je voor ogen hebt met de locatie, trek je meteen de juiste doelgroep aan. En zo ontstaan er mooie initiatieven.....

1
GROW
LANDSCHAP ALS CULTUURDRAGER
Met landschap als drager zetten wij hier een uniek cultuurlandschap in.

2
INNOVATE
ONDERNEMERSCHAP ALS ERKENNING
Juist deze stap geeft de werkelijke waarde aan het gebied. De innovatiecultuur wordt hier bevestigd en geeft de trigger voor een stedelijke ~~woon~~leefomgeving.

3
INSPIRE
ERFGOED ALS CULTUREEL VERTEKPUNT
Met Groningen als trotse stad van cultuur is de trigger dan ook hier cultuur als verlengstuk van de binnenstad.



4

CREATE

LIVE TO INSPIRE

De bodem is gelegd voor een sterk zelfredzaam stuk stad.
Het heeft ervoor gezorgd dat hier nu kan worden ~~gewoond~~ geleefd!
NEW SUGAR DISTRICT is een plek waar je naar toe wordt getrokken. Voor werk, onderwijs, cultuur, zorg of gewoon, elkaar te ontmoeten.

5

SUSTAIN

SAMENWERKEND LANDSCHAP

Met landschap en cultuur als drager van NEW SUGAR DISTRICT is leven onlosmakelijk verbonden met z'n omgeving.
Met Innovate to inspire is zelfvoorzienendheid vertaald in een sterk landschap, stedenbouw en architectuur die een symbiose met elkaar aangaan.
Het landschap als drager voor het plan, als drager voor cultuur en drager voor nieuwe energie.

BINDING VAN ONDERNEMERSCHAP

de WolkenFabriek

PSY FI

TERRA

AANJAGERS



Bron: Lyuda Stinissen - LS Fotografie



KANSRIJKE INNOVATIEVE PARTIJEN

BINDING VAN ONDERNEMERSCHAP

We beginnen direct!
De ontwikkeling van New Sugar District begint niet over enkele jaren, maar nu! In onze visie dient een gebiedsontwikkeling in elke fase een maatpak aan functies te bieden aan de gebruikers en de buurt. Dat betekent dat we zowel voordat de bouwactiviteiten aanvangen, tijdens de bouw en daarna veel aandacht besteden aan het functionele programma dat in de tijd van gedaante kan verwisselen. Immers, tijdens de eerste 'rauwe' fase kent het gebied een andere verschijningsvorm dan na oplevering van alle deelgebieden. Door ons nu al te richten op het aanbieden van een 'tailormade' programma en het laden van de content, kunnen we enerzijds gebruikers aan ons binden en anderzijds het gebied positioneren met het gewenste merk DNA.

De gefaseerde ontwikkeling biedt bij uitstek mogelijkheden om de cultuur historische gebouwen en de buitenruimte te benutten om het gebied nu al van een aantrekkelijke smoel te voorzien. Essentieel hierin zijn de 'Urban Activators'. De eerste gebruikers die het gebied helpen karakter te geven en mede helpen nieuwe groepen bekend te maken met het gebied. Wij zien deze 'Urban Activators' nadrukkelijk niet als passanten die het gebied enkel op de kaart zetten, maar juist als identiteitsbepalers voor de lange termijn. Dankzij een doordachte strategie gericht op hotspots & placemaking bereiken we drie doelen:

Beleving
De aantrekkelijkheid van het gebied wordt vergroot doordat mensen direct ervaren waar het gebied nu en in de toekomst voor staat. Je loopt dus niet door een verlaten industrieterrein, maar een prettig gebied waar je nog eens verrast wordt.

Participatie
Sociale cohesie is een van de dragers van succes. De plekken die nog niet ontwikkeld worden bieden een uitgelezen kans om aantrekkelijke voorzieningen te realiseren die direct inspelen op de behoeften van de huidige gebruikers, nieuwe gebruikers en de buurt. Zo ontstaat een actieve community waarmee mensen zich echt verbonden voelen.

Financieel
Door de gebouwen en zelfs een deel van toekomstige kavels direct te benutten voor de middellange termijn wordt financiële waarde gegenereerd. Enerzijds meteen door een directe kasstroom voor de gebied- en gebouweigenaar, anderzijds indirect door een positieve uitstraling op de eerder ontwikkelde deelgebieden.

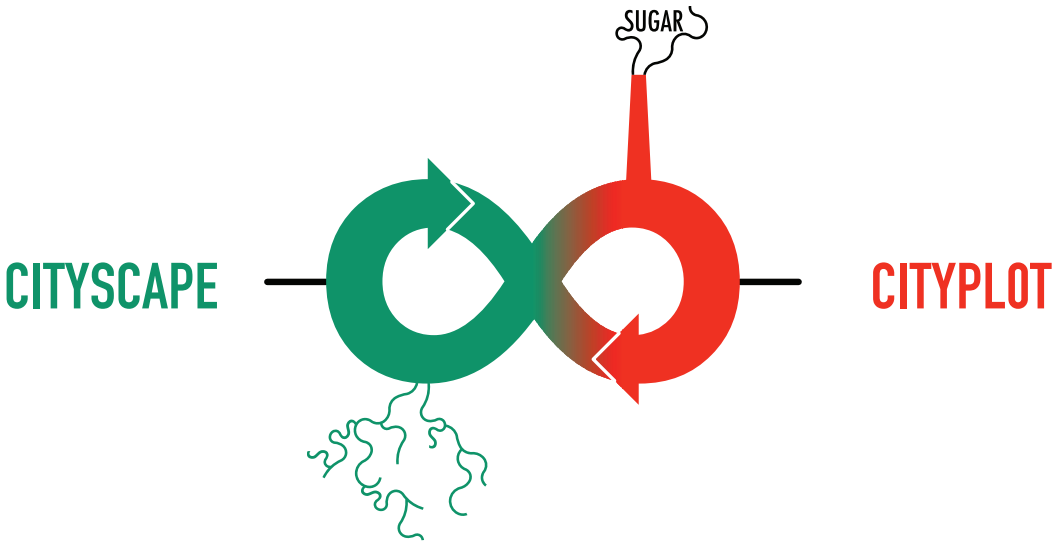
Samenwerking met toekomstige gebruikers
We kijken niet alleen naar mensen en bedrijven die nu al zitten in en rond de Suikerfabriek. Ook toekomstige bewoners en bedrijven willen we betrekken bij de nieuwe plannen. We gebruiken hen als toetssteen om ons werk aan te scherpen. In onze werkwijze gaan we het project al in een vroeg stadium positioneren en in de markt zetten. Op die manier kunnen we snel een groep geïnteresseerden werven. Met die database gaan we op verschillende manieren aan de slag, ook afhankelijk van de fases waarin de planontwikkeling zit.

We verwachten dat een deel van de interesse ook uit de buurt zelf komt, van mensen die we ook al benaderen in het kader van het participatietraject.

4. CITYPLOT & CITYSCAPE

STEDENBOUWKUNDIG CONCEPT

Levenskwaliteit – de basis
Cityplot gaat uit van een lerende stad. Een stad die flexibel inspeelt op de voortdurende dialoog tussen mens, omgeving, samenleving en economie. Een omgeving die bijdraagt aan een hogere kwaliteit van het leven van de bewoners. Daartoe ontwikkelen wij een slimme, adaptieve stadswijk, aansluitend op aanwezige kansen in het gebied met een actief participerende rol voor haar gebruikers. Wij bieden een scala aan modulaire, flexibele multifunctionele gebouwtypologieën, in een circulaire context die collectiviteit en innovatie stimuleert.


SUGAR
CITYSCAPE
CITYPLOT

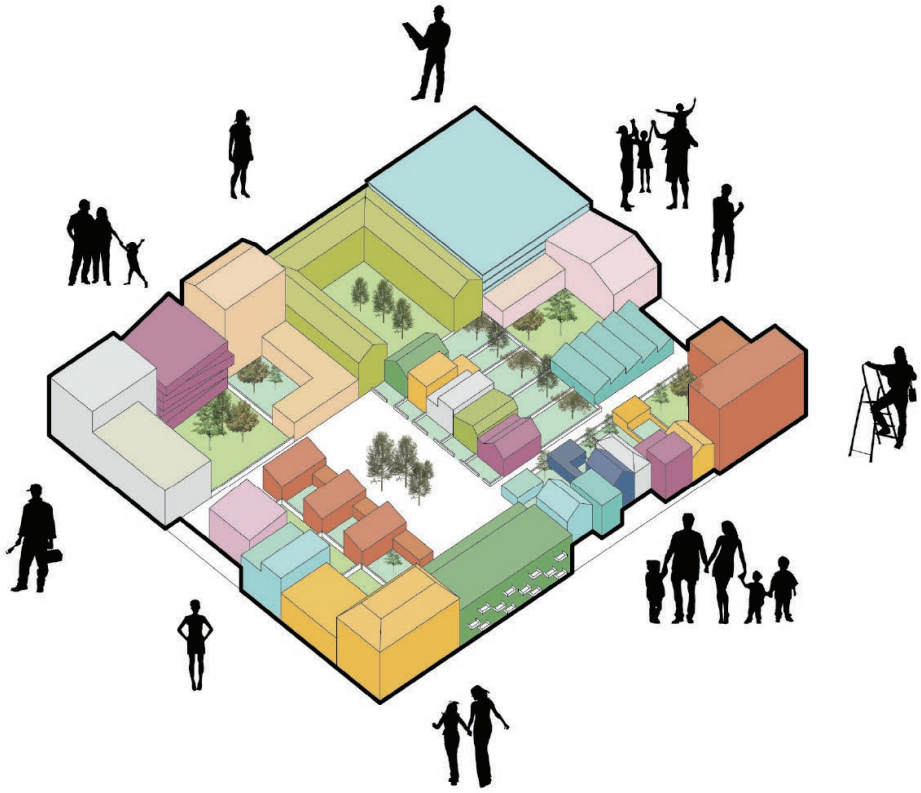
CITYPLOT

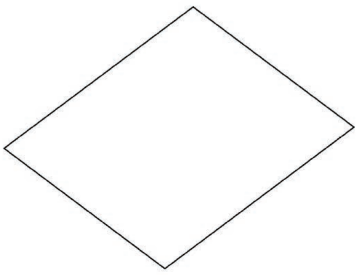
De kracht van het collectief
Cityplot biedt kansen voor actief participerende gebruikers. Cityplot bereikt een meerwaarde door de pioniersgeest van zelfbouwers als aanjagers van het collectief te omarmen. Gezamenlijk met de opdrachtgever en marktpartijen wordt een dynamisch masterplan gerealiseerd met behoud van ieders eigenheid om te komen tot een levendig stuk nieuwe stad. Het ontwikkelingstraject stoelt op gezamenlijkheid, is informeel en dynamisch, gericht op doen en biedt ruimte aan het experiment.

Urban Activators
Cityplot streeft naar een duurzame omgeving die mensen verleidt om in het gebied te blijven wonen, werken, recreëren en ondernemen. Ateliers en ontmoetingsplekken, toegespitst op innovatie op het gebied van bouwmethodiek en energie vormen de basis voor de ontwikkeling. Door deze 'Urban Activators' worden duurzame systemen ontwikkeld die direct toegepast kunnen worden op niveau van de woning en de wijk. Deze Urban Activators zijn geen tijdelijke initiatieven , maar groeien door tot vaste waarden in het gebied. Zij dragen bovendien vanaf de start bij aan een sociaal en economisch interessant gebied. Cityplot zoekt aansluiting met de ontwikkelingen van de 'Arts and Crafts' in de directe omgeving.

Ruimtelijke principes
Het Cityplot-concept is gebaseerd op een ideale plotmaat van 100x100 meter. De royale afmetingen blijkt de sleutel tot flexibiliteit en diversiteit. Deze maat biedt niet alleen speelruimte om te variëren met een groot aantal gebouwtypologieën, maar maakt het ook mogelijk om het blok zowel aan de straat als intern te ontsluiten. Het frame van verschillende kavels voor kleinschalige ontwikkeling maakt het plot flexibel en duurzaam en tolerant voor verandering. Het parkeren wordt losgekoppeld van de voorzieningen en krijgt een plaats in een collectief gebouw voor de auto, de fiets en de energievoorziening. Cityplot is geen klassiek plan met een vast eindbeeld maar schept condities. De ingetekende verkaveling is dan ook slechts een voorbeeld. Het plot zal zich telkens aanpassen aan de wensen en vragen uit de markt.

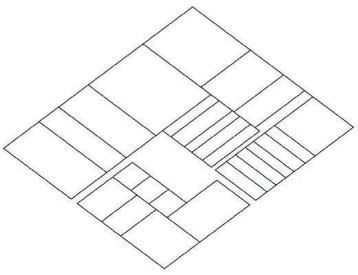
Getrapte openbare ruimte
De openbare ruimte speelt een belangrijke rol in het verbinden van de verschillende sferen die de wijk in zich draagt. De diversiteit in schaal van de openbare ruimte vertelt de toekomstige bouwer hoe er kan ontwikkeld worden. Het stedelijk leven in Cityplot beperkt zich niet tot het niveau van het maaiveld maar loopt getrapt op naar verhoogde collectieve tuinen en omringende daken. Openbare, semi-openbare, collectieve en privéruimtes wisselen elkaar af op verschillende niveaus en dragen bij tot het creëren van de circulaire stad. Hoogteverschillen worden uitgebuit om overgangen vorm te geven. Erfafscheidingen zijn geen harde grenzen, maar worden omarmd als identiteitsbepalende elementen van het plan. Muren, hekken en verhogingen dragen bij aan spannende contrasten tussen open, gesloten, privé en openbaar.





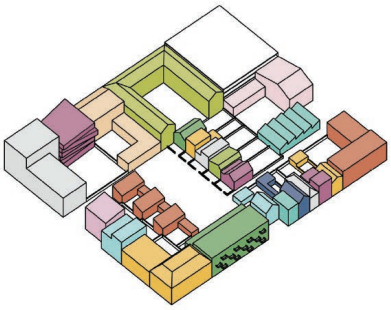
min. 100m

grid



min. 100m

fabric



result: mix typologies
a large variety in typologies and funtions

CITYSCAPE



Structuur als drager
Met de ontwikkeling volgens Cityplot worden stad en landschap op actieve wijze bij elkaar betrokken. De twee dienen vervlochten te zijn en niet naast elkaar te bestaan zodat ze profiteren van elkaars aanwezigheid. Het resultaat is dat unieke kwaliteiten ontstaan vanuit deze verknoping.
Het landschap vormt een vanzelfsprekend onderdeel van de nieuwe stedelijke ontwikkeling en biedt ruimte voor de meest uiteenlopende activiteiten. Naast recreatie en het voorzien in de behoefte aan ruimte, kunnen de landschappen functioneren als zogenoemde ‘werkende landschappen’. Energieopwekking en -uitwisseling, cultuur en productie activeren het gebied en werken onderling samen, waardoor efficiëntie en duurzame ontwikkelingen worden bevorderd. Op deze manier kan een actieve en toekomstbestendige nieuwe wijk in Groningen ontstaan.



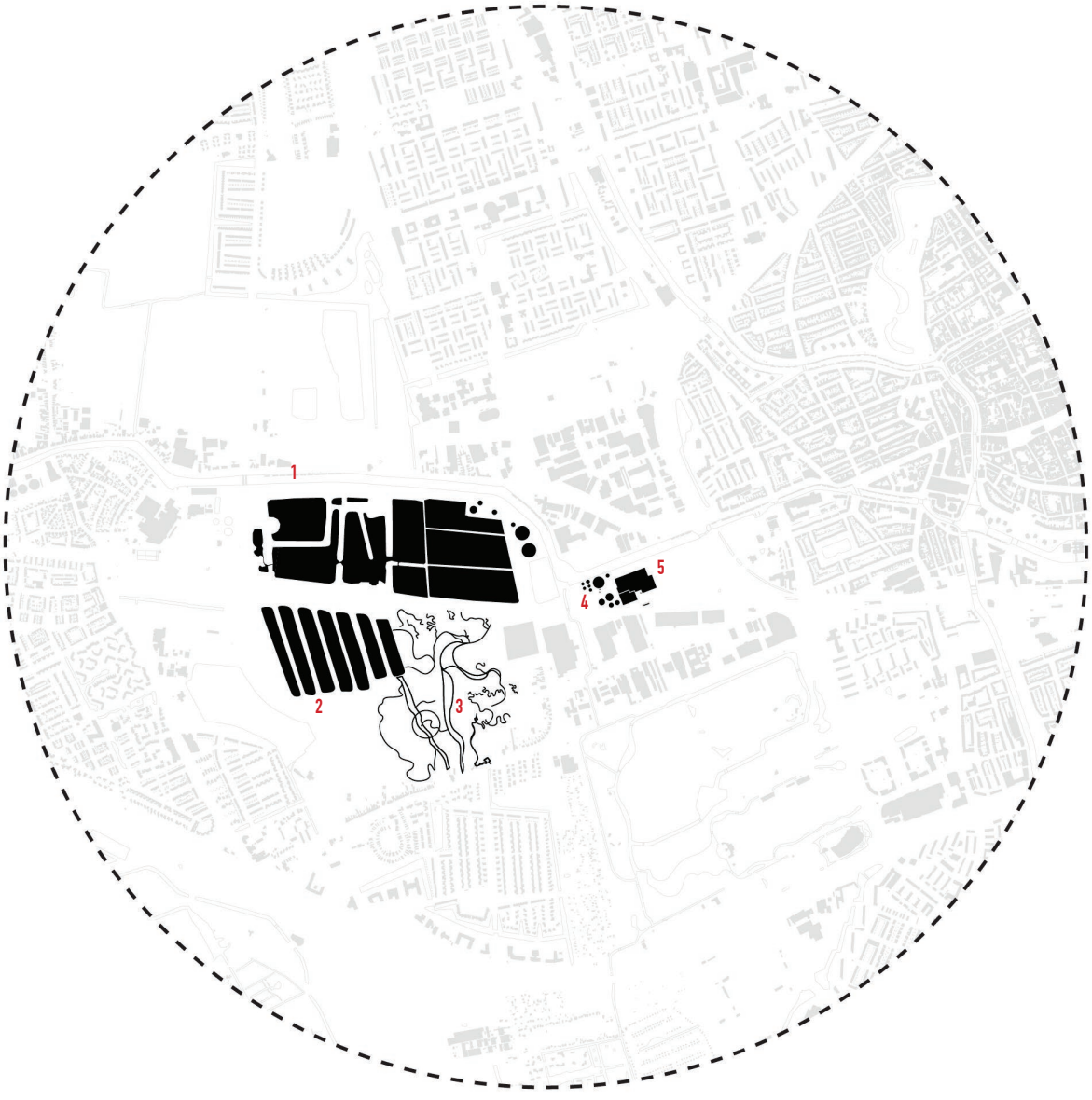
1 VLOEIVELD

2 WATEROPSLAGVELD

3 KREKEN

4 SILOMONUMENT

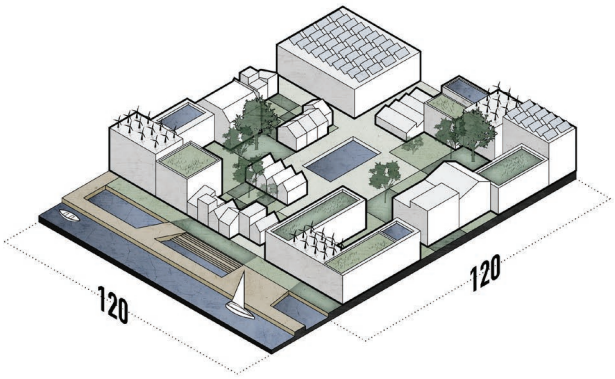
5 SUIKERFABRIEK



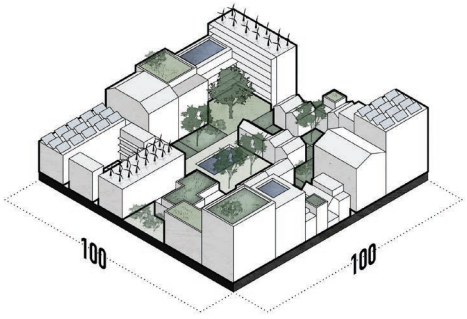
5X SUGARPLOTS

Cityplot is geen klassiek plan met een vast eindbeeld maar schept condities.
De ingetekende verkaveling is dan ook slechts een voorbeeld. Het plot zal zich telkens aanpassen aan de wensen en vragen uit de markt.

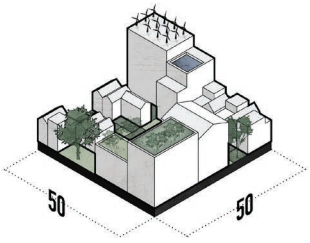
Ongeacht de maat zijn aanpasbare, gevarieerde cityplots te maken, van compact en hoogstedelijk tot weids en landschappelijk.



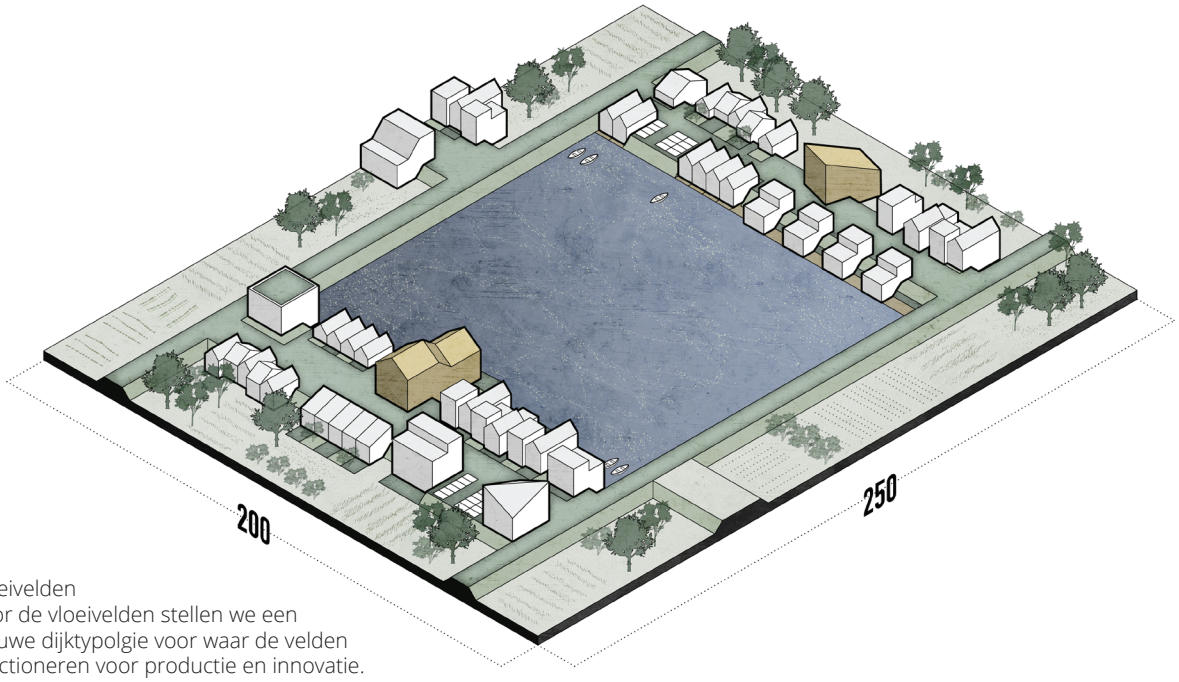
Waterfront
De relatie met het kanaal wordt versterkt door het waterfont. Door de grotere schaal van het blok is er meer ruimte voor ontmoeting in de binnenruimte gecombineerd met het waarmaken van circulaire ambities zoals het toepassen van een waterplein



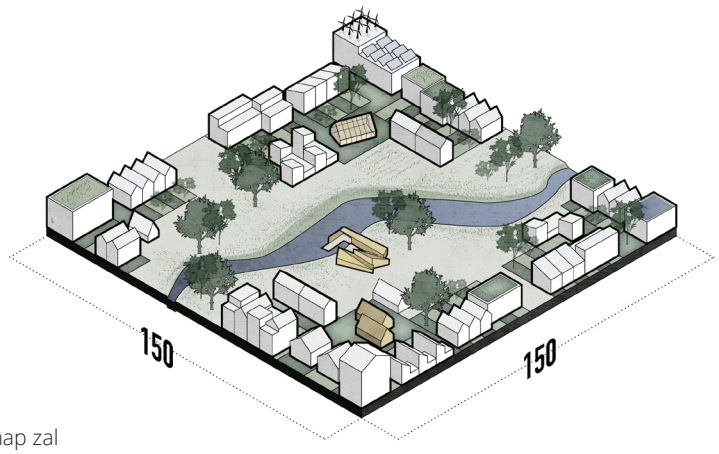
Cityplot L
De afmetingen van 100 bij 100 meter bied de ideale standaard afmeting van een cityplot met ruimte voor een kleine binnenruimte met atelierwoningen voor sociale controle.



Cityplot S
We stellen enkele kleinere versies van het cityplot voor in het centrum. Dit zijn plekken waar een hogere dichtheid gepast is.



Vloeivelden
Voor de vloeivelden stellen we een nieuwe dijktypolgie voor waar de velden functioneren voor productie en innovatie.



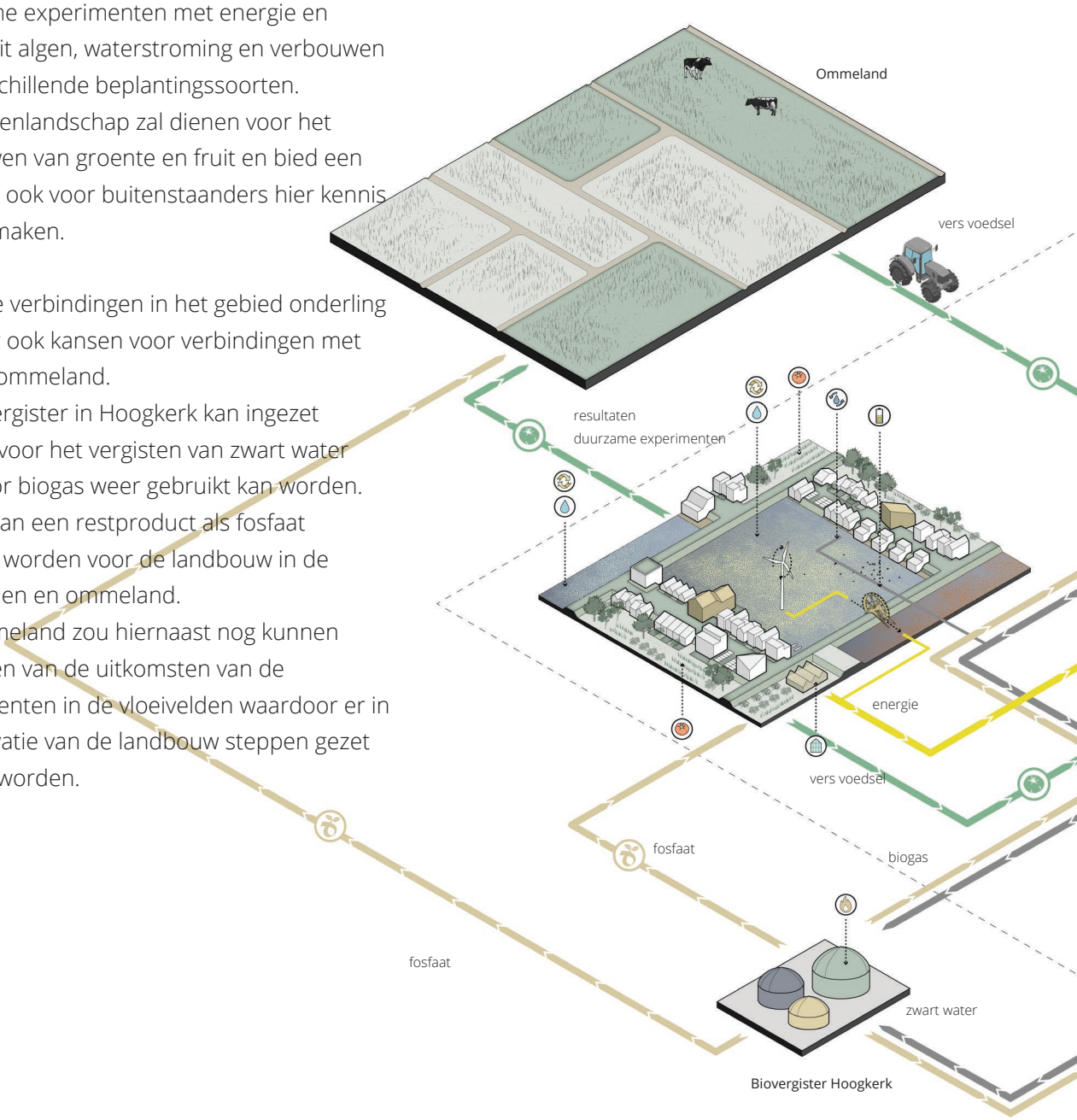
Kreken
Het historische krekenlandschap zal door de plots lopen. Hieraan kan een kunstenaar een bijzondere woningen kunnen laten bouwen ter verbijzondere en sociale controle. Het landschap rondom om de kreken zal verder aanleiding bieden voor stadslandsbouw en thema's als

SAMENWERKENDE LANDSCHAPPEN

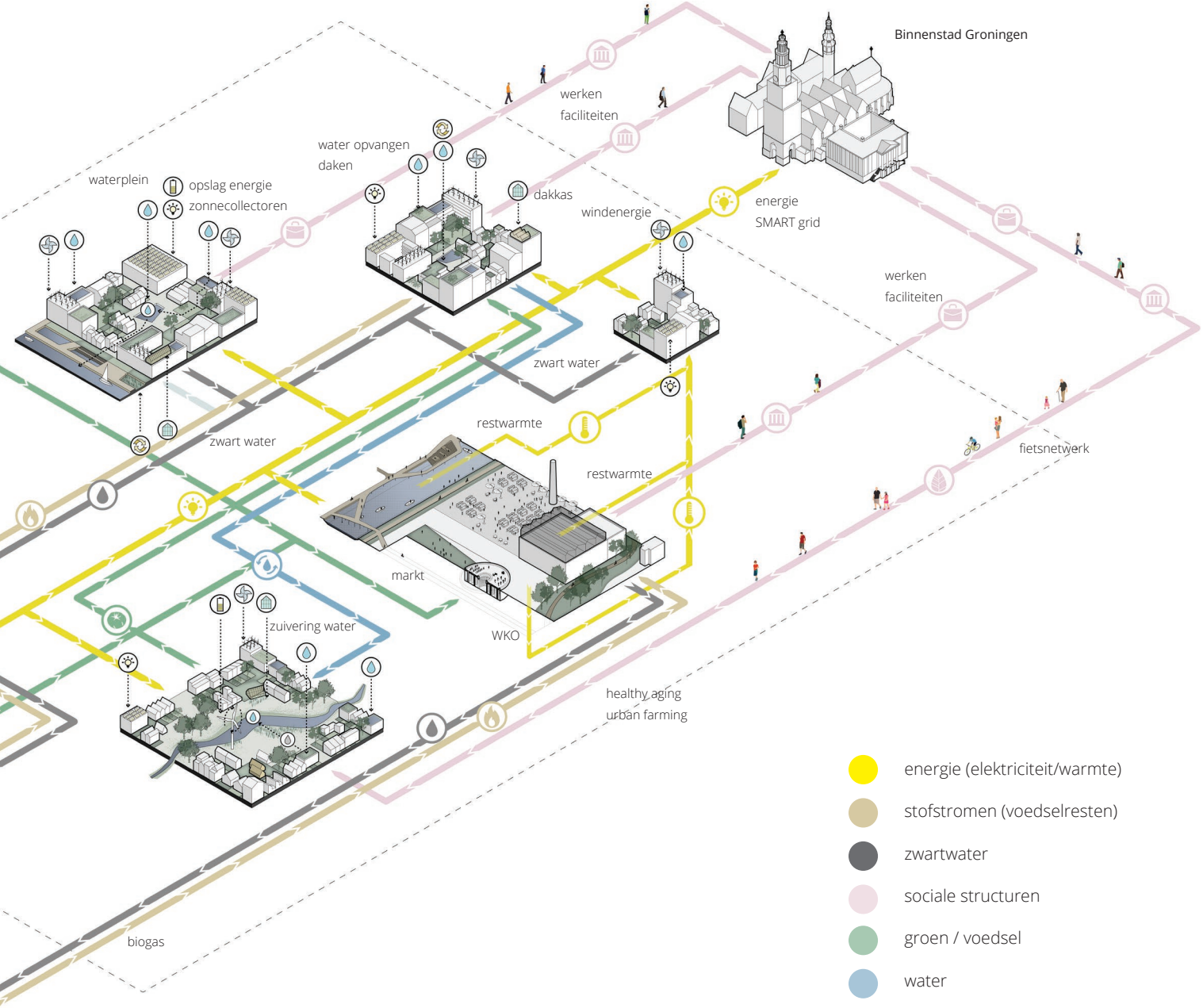
CIRCULAIRE KOPPELING PERIFERIE & STAD

De individuele plots staan in verbinding met elkaar in het grotere circulaire systeem.
De zonnepanelen, warmte koude opslag, doorvoer restwarmte, windturbines, water opvangende daken en pleinen in het centrum gebied faciliteren zelfvoorzienende stedelijke blokken.
De vloeivelden zullen onderdeel zijn van een duurzame experimenten met energie en biogas uit algen, waterstroming en verbouwen van verschillende beplantingssoorten.
Het krekenlandschap zal dienen voor het verbouwen van groente en fruit en bied een kans om ook voor buitenstaanders hier kennis mee te maken.

Naast de verbindingen in het gebied onderling liggen er ook kansen voor verbindingen met stad en ommeland.
De biovergister in Hoogkerk kan ingezet worden voor het vergisten van zwart water waardoor biogas weer gebruikt kan worden.
Verder kan een restproduct als fosfaat gebruikt worden voor de landbouw in de vloeivelden en ommeland.
Het ommeland zou hiernaast nog kunnen profiteren van de uitkomsten van de experimenten in de vloeivelden waardoor er in de innovatie van de landbouw steppen gezet kunnen worden.



De relatie met de binnenstad zal naast fysiek ook onderdeel zijn van het circulaire netwerk. Op het gebied van sociale structuren bied de suikerfabriek activeiten en exposities die niet passen bij de binnenstad, zal de fietsverbinding naar het krekenlandschap aanleiding bieden voor een kennismaking met healthy aging en urban farming.
De opzet voor werken in de cityplots kan werkplaatsen in de new sugar district betekenen voor bewoners in de binnenstad. Mocht er een SMART grid komen kan de rest energie vanuit new sugar district ook nog naar de binnenstad worden gestuurd.

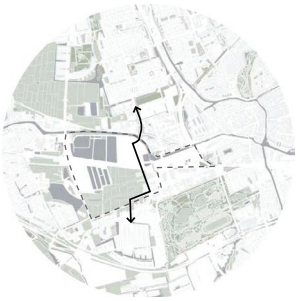


5. MASTERPLAN

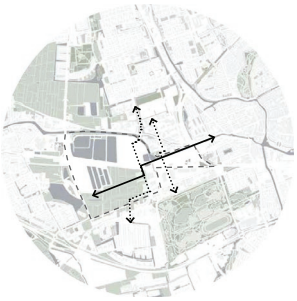
STEDENBOUWKUNDIGE HOOFDSTRUCTUUR



1. ONTWIKKELAS “CULTUURPLEIN - STADSPARK”



2. ONTWIKKELAS “DIAMANTLAAN - PEIZERWEG”



3. ONTWIKKELAS “BINNENSTAD - JOHAN VAN ZWEDENLAAN



Exterieurs in het voorterrein

Het landschap verwelkomt de bezoeker van het suikerfabriek terrein. Een groen plein zorgt voor een combinatie van verblijfsplekken en stromen. De groene parels maken het verschil tussen het openbare plein en de semi-private ruimtes voor de woningen en winkels. Hier krijgen mensen de ruimte om het uithangbord voor de winkel te plaatsen of een bank voor de woningen te zetten om op een mooie zomerdag buiten aan het plein te kunnen zitten.

De fietsverbinding van de stad naar Hoogkerk is geen apart geasfalteerde strook maar onderdeel van het plein, fietsend door een groene ontspannen oase midden in een nieuw bruisend centrum van de suikerfabriek.

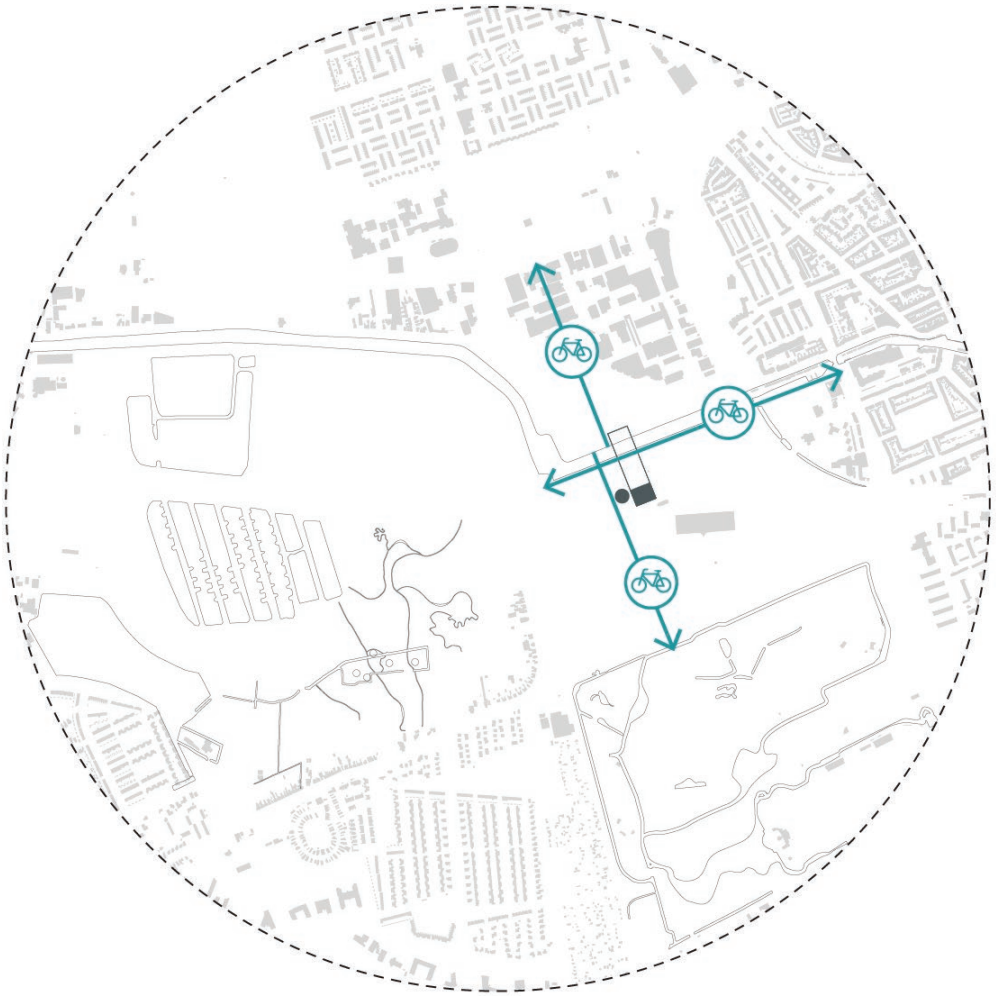
Locatie plangebied in plan





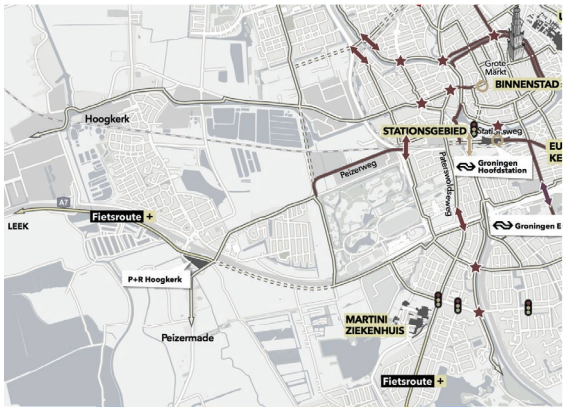
NIEUWE HIËRARCHIE IN STRUCTUUR

1. Hoofdstructuur
Door de tunnel onder de N370, de brug overhet Hoendiep naar de Suikerfabriek en de tunnel onder het spoor door zal het centrum goed verbonden raken met de stad Groningen en er daardoor ook weer onderdeel van worden.



2. Fietsverbinding stad en ommeland

Het verbinden van het centrum naar Hoogkerk en het Stadspark zorgt ervoor dat de ambities van de fietstrategie gemeente Groningen terugkomen in het plangebied.
Het knelpunt bij de Peizerweg wordt ontlast door de tunnel onder de N370 en de brug over het Hoendiep zorgt voor de Noord-Zuid verbinding die op dit moment ontbreekt.



Knelpunten in de fietsstrategie Groningen



3. Interieurs en exterieurs

Het groene lint zorgt voor een prettige openbare ruimte waar de fietsers zich door bewegen maar ook een prettige groene ruimte voor de plots die er zich aan bevinden.
In het krekenlandschap zijn de plots groter waardoor het lint en het landschap er door heen beweegt. Hierdoor vormen ze de groene interieurs van de grotere blokken.

In het voorterrein krijgt het lint voorkanten als randen waardoor er ruimte is voor een sequente van groene pleinen vanaf de entree van het gebied tot en met de stadsstraat.



4. Infrastructurele hierarchie

Om prettige autovrije binnengebieden mogelijk te maken zijn de autostraten tot een minimum gehouden. Aan de straten liggen de parkeerhubs vanaf waar de bewoners en bezoekers verder de plots in kunnen wandelen.

In het dijken en krekenlandschap zijn er inprikkers aan de straten waaraan de parkeerkoffers liggen .

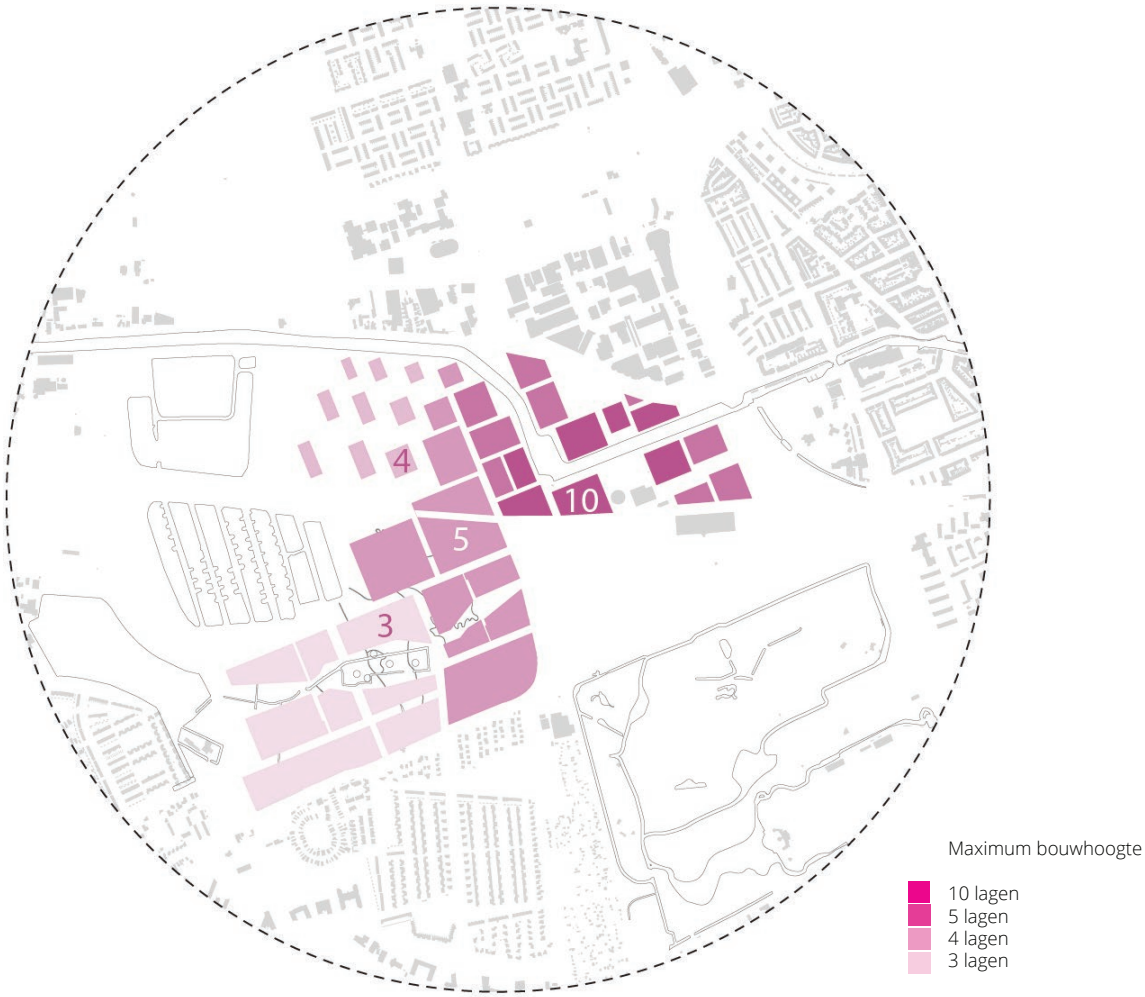


P Parkeerplekken in de multifunctionele buurthub

5. Centrumontwikkeling

Om een centrum gevoel te maken met een kritische massa voor programma in de plinten als gevels de wanden aangeven voor het plein aan beide zijden van de waterkant stellen we hier een maximum van 10 bouwlagen voor.
De plots grenzend aan de omliggende wijken zullen een maximum van 5 lagen hebben een variatie woningtypen aan te bieden die een goede overgang met de omgeving aanbied.

De dijkwoningen zullen grondgebonden woningen worden met een maximum van 4 bouwlagen.
De laagste bebouwing zijn de woningen in het krekenlandschap met een maximum van 3 bouwlagen om de gradient van stedelijke bebouwing aan de centrum kant tot de dorpse bebouwing richting Hoogkerk waar te maken.



6. Programma

De multifunctionele buurthubs (op de volgende pagina verder toegelicht) zullen naast parkeren ook ruimte bieden voor programma in de bouwblokken.
Hiernaast bied het concept van de cityplot mogelijkheden voor kleinere schaal bedrijvighied met vooral een concentratie in het centrum.

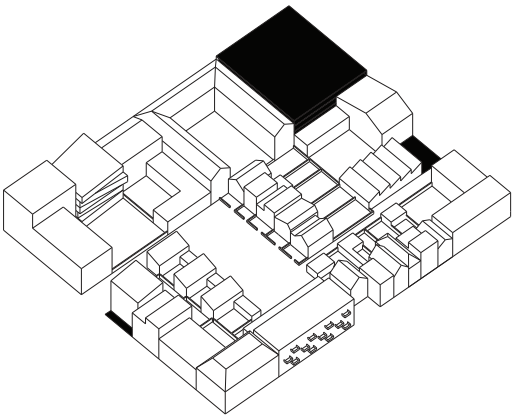
Hierdoor wordt New Sugar District een wijk waar naast een uniek woonmilieu ruimte is voor een verspreide hoeveelheid winkels, ondernemers, scholen

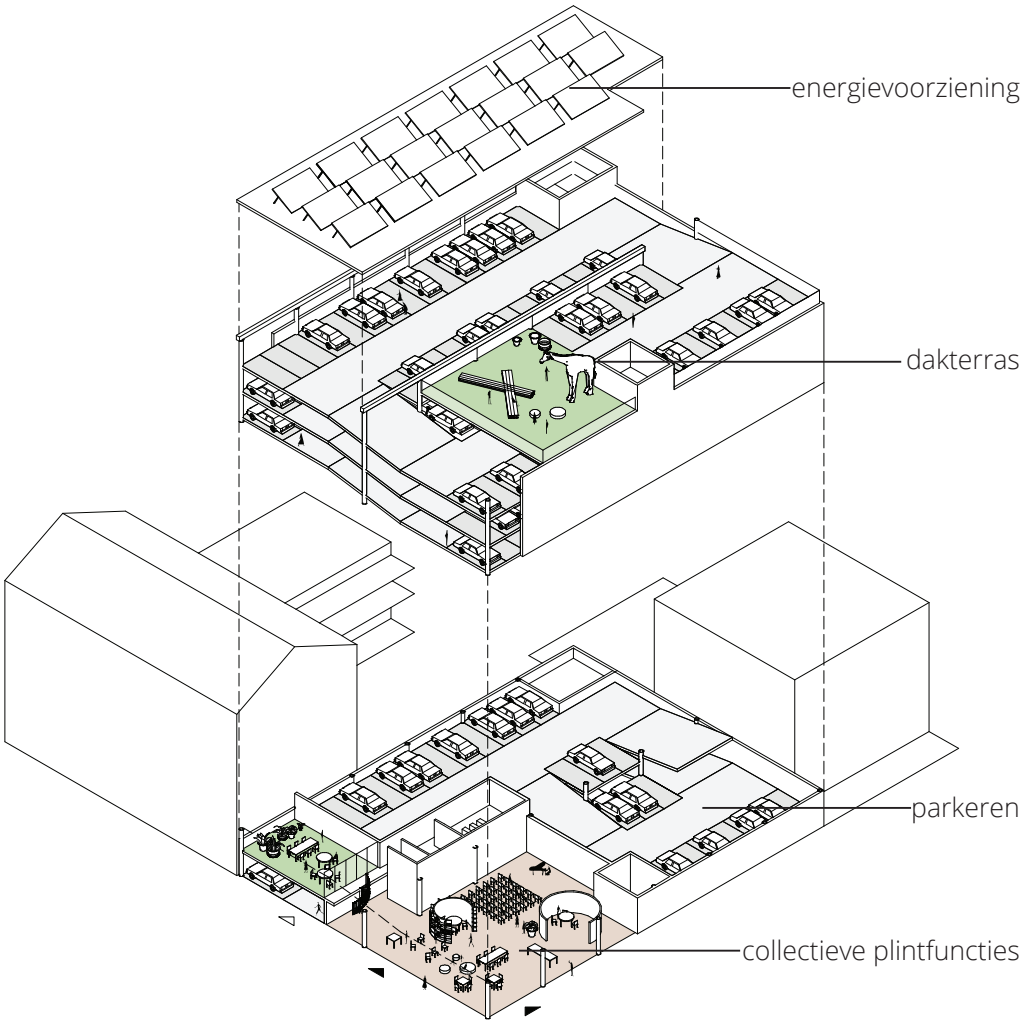


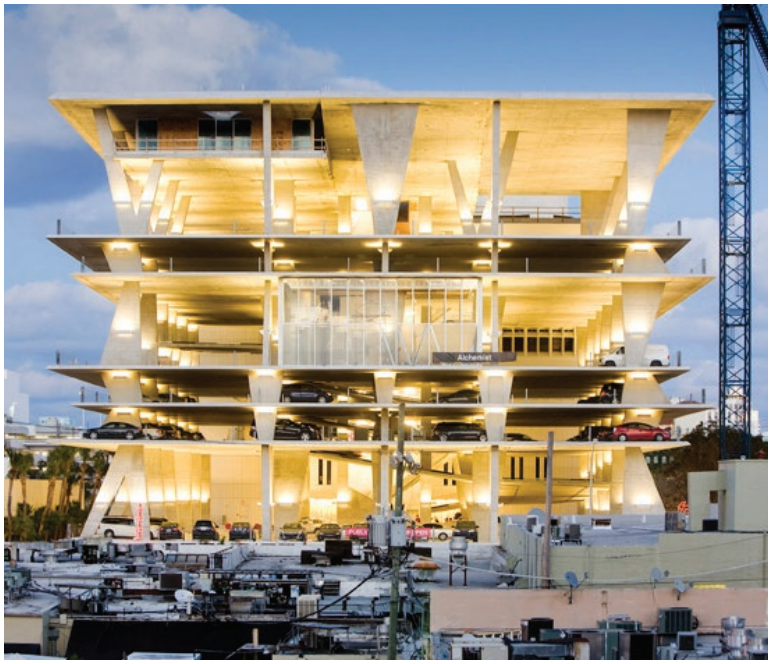
Multifunctionele buurthub

Multifunctionele casco's als sociale machines

Een groot aantal parkeerplekken zal gefaciliteerd worden in de multifunctionele buurthub. Een gebouw op de hoek van de cityplots met een combinatie van buurtfuncties en parkeerplekken. Hierdoor verminderen we de parkeerplekken in de openbare ruimte en verhogen de kwaliteit ervan.
Het gebouw functioneert ook als collectief facilitair gebouw voor energieopwekking en opslag als onderdeel van het grotere circulaire systeem.







Referentie Lincoln Road, Miami (Herzog & de Meuron): overmaat en variabele verdiepingshoogten maken flexibel gebruik mogelijk.



Standaard parkeerverdieping



Verschillende inrichtingen en typen gebruik zijn mogelijk

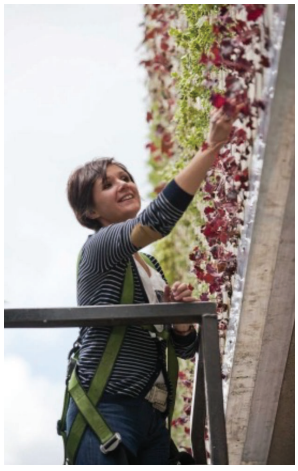


Groene gevels en actieve plinten





Referentie dakterras op parkeergarage, Lissabon



Sociaal gebruik en onderhoud

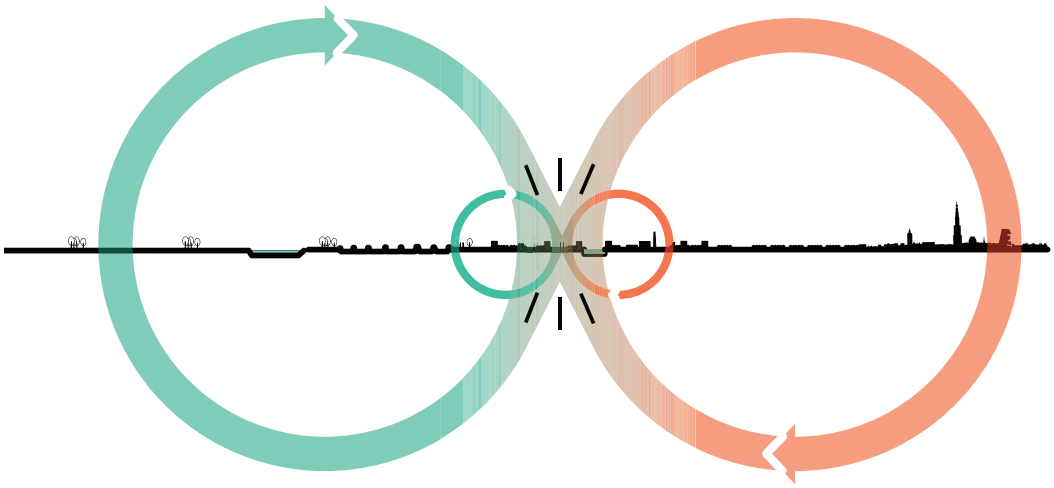
6. CIRCULARITEIT

SAMENWERKENDE LANDSCHAPPEN

SAMENWERKING LANDSCHAP EN STAD TERUGBRENGEN

New Sugar District ligt tussen de stad en zijn ommeland en behoort momenteel eigenlijk tot geen van beide. De geschiedenis van productiegebied met een fabriek en de ruime tijd dat het al leeg staat dragen bij aan de beperkte betrokkenheid bij de locatie.
Deze plek biedt echter, juist door zijn ligging, de uitgelezen kans om het de verbindende schakel te laten zijn tussen het stedelijke en het landelijke Groningen door hier 'best of both worlds' te combineren.
De lokale cultuur functioneert daarbij als drager voor een gebied dat naast zijn nieuwe functie van woongebied een aanjager wordt van de Groningse economie en innovatie.

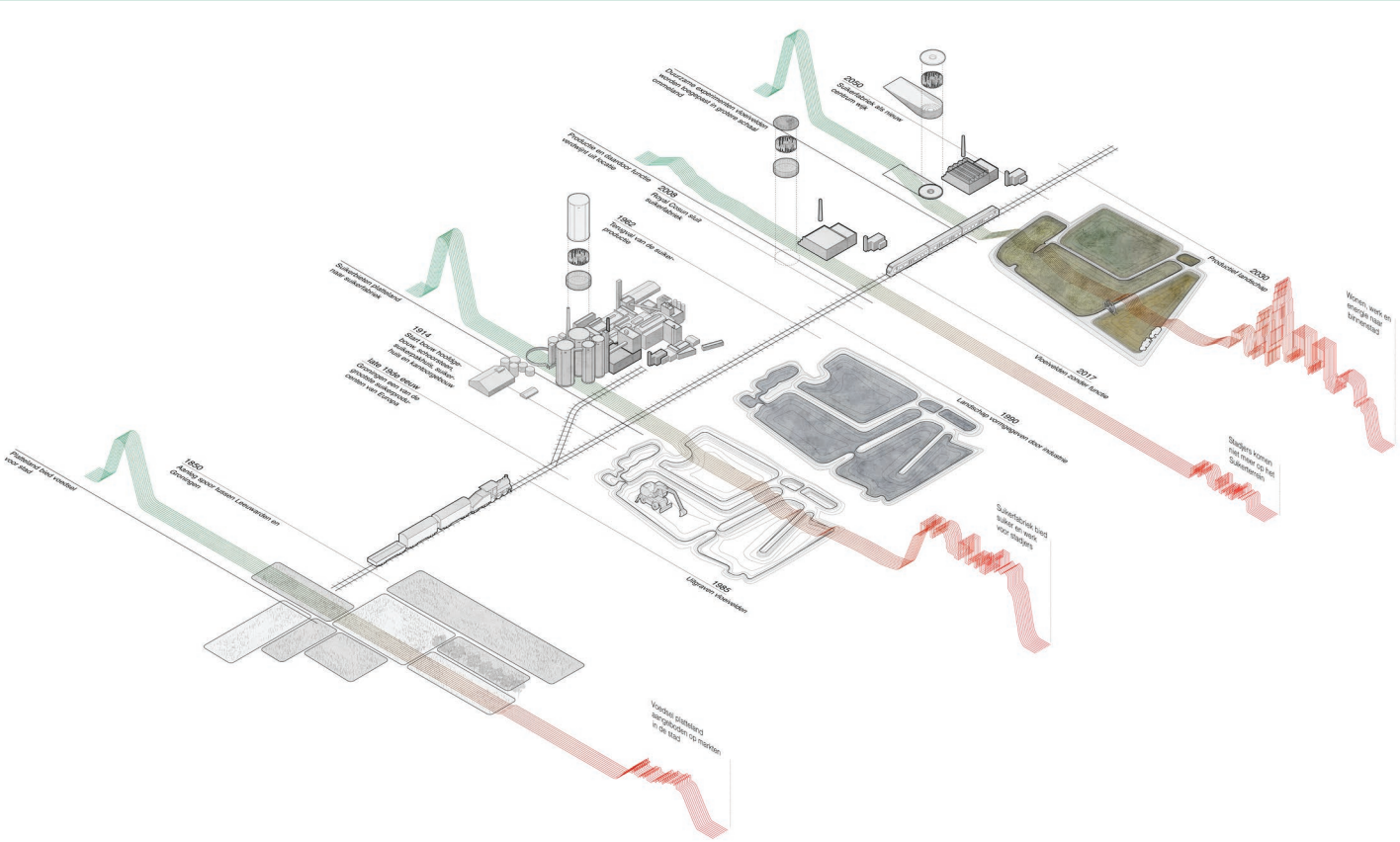
Maar New Sugar City faciliteert ook de 'harde' verbindingen die de stad weer met zijn ommeland gaan verbinden. Water en stofstromen zijn daarbij bepalend om kringlopen lokaal te organiseren en landschappen ook binnen de stad weer werkend en producerend te maken. Op deze wijze ontstaat een 'cityscape' dat ook mogelijkheden biedt om middels duurzame opwekking energieneutraal en zelfvoorzienend te worden.



Relatie tussen stad en ommeland op de schaal van het plangebied zelf als op schaal van provinciale schaal

Door de jaren heen heeft de locatie van de Suikerfabriek altijd gezorgd voor een sterke relatie tussen stad en ommeland.
Uiteraard zorgde het platteland vroeger voor de aanvoer van vers voedsel voor de mensen in de stad. De suikerfabriek werd in het eind van de 18de eeuw als een van de grootste suikerproducten van Europ een nieuwe schakel tussen stad en ommeland door het aanbieden van werk voor beiden.
Naast het uitbreiden van het complex waren ook het uitgraven van de vloeivelden in de jaren '80 onderdelen hoe de Suikerfabriek ook landschappelijk het gebied heeft verandert.

Na het wegtrekken van de actieve bedrijvigheid is de verbindende rol tussen stad en land verdwenen.
Voor veel stadjers is het een plek wat ver van de stad verwijdert lijkt.
Het New Sugar District kan zowel circulair als fysiek weer een verbinder tussen stad en ommeland betekenen. Een plek waar bezoekers, verschillende soorten werk, bewoners en energiestromen zijn doorgang vinden.



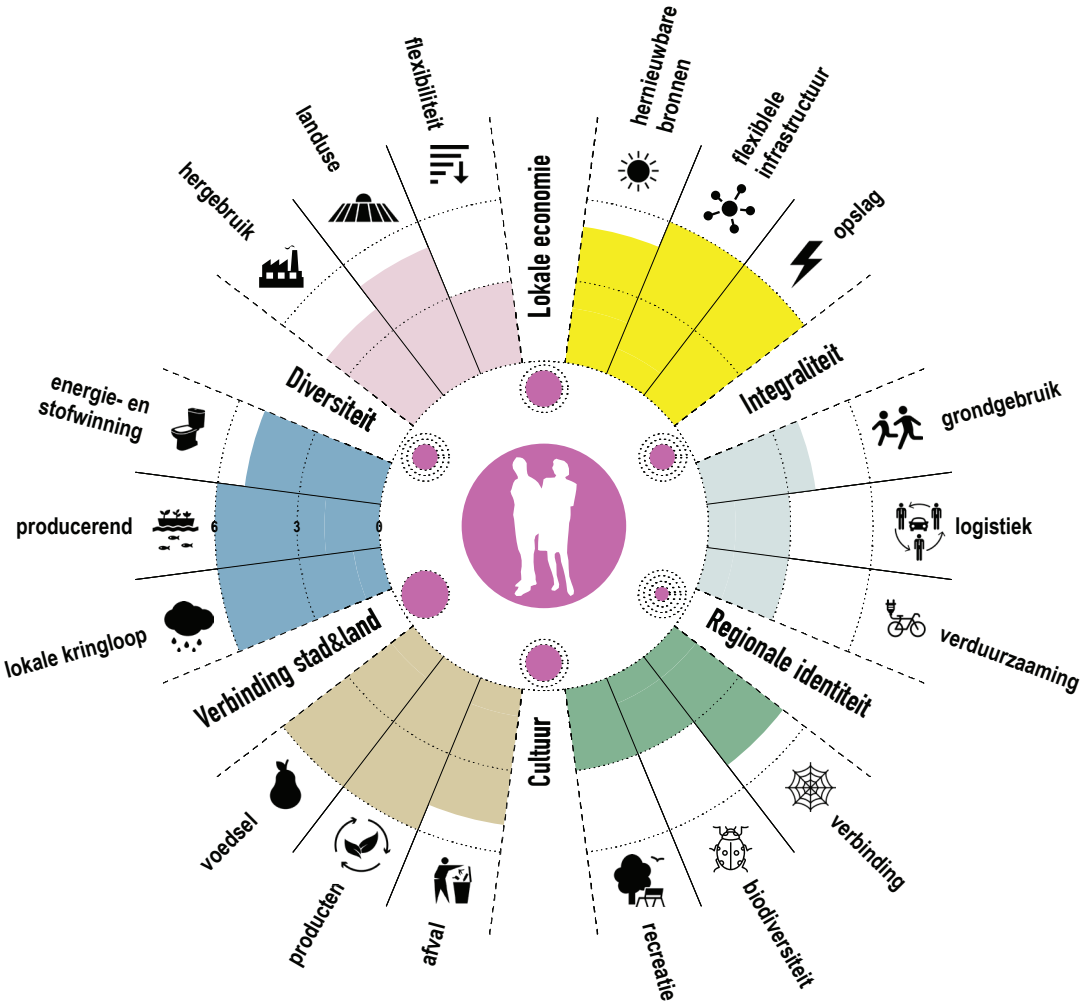
Relatie tussen stad en ommeland doormiddel van het suikerfabriek terrein van de 17de eeuw tot en met de visie voor 2040.

CIRCULARITEIT SUIKERTERREIN

_WEGING FYSIEK & SOCIAAL

Een veelheid ambities vraagt om het aanbrengen van prioriteiten. Daartoe zijn de behandelde thema's en maatregelen in een schema gevat, waarin onderscheid wordt gemaakt tussen zachte thema's rond het welbevinden van de mens en de harde thema's daaromheen. De weging van de factoren is daarbij van groot belang - vooral die van de factoren die worden beïnvloed door lokale toepasbaarheid, efficiëntie (kosten-baten) en procesmatige haalbaarheid. Elk onderwerp is verdeeld in drie vraagstukken, ieder vertegenwoordigd door een pictogram. Essentieel is hoe ieder vraagstuk scoort, van 0 tot 6, ten opzichte van het scenario 'business as usual' en in onderlinge vergelijking.
In het hiernaast getoonde schema voor de Suikerfabriek springen de 'zachte' ambities voor verbinding stad&land, lokale economie en cultuur er uit.

Het streven is namelijk het Suikerterrein als een een schakel tussen stad en het ommeland te ontwikkelen dat door cultuur als drager transformeert naar een wijk dat naast wonen een aanjager is van groningse economie en innovatie.
Door zijn geschiedenis, zijn landgebruik en door de locatie tussen stad en land biedt het Suikerterrein de uitgelezen mogelijkheid om ook 'harde' verbindingen aan te gaan die de stad weer met zijn ommeland verbindt. Water en stofstromen zijn daarbij bepalend om kringlopen lokaal te organiseren en daar-mee landschappen ook binnen de stad weer werkend en producerend te maken. Op deze wijze ontstaat een 'cityscape' dat daarnaast ook mogelijkheden heeft om middels duurza-me opwekking het gebied energieneutraal en zelfvoorzienend te maken.





CULTURELE AANJAGING, VERBINDING VAN STAD EN LAND, EN EEN VITALE ECONOMIE ZIJN DE SOCIAALECONOMISCHE PIJLERS VAN HET GEBIED. ZIJ VERBINDEN DE MEEST BEPALENDE THEMA'S ENERGIE, WATER EN STOFSTROMEN MET ELKAAR EN ZORGEN VOOR EEN LEVENDIGE EN INNOVATIEVE WIJK.

Energie
Energie wordt lokaal uit hernieuwbare bronnen gewonnen en middels een flexibel netwerk onderling verdeeld en opgeslagen. De Suikerfabriek is daarmee niet alleen zelfvoorzienend maar levert energie ook aan omliggende stadsdelen.

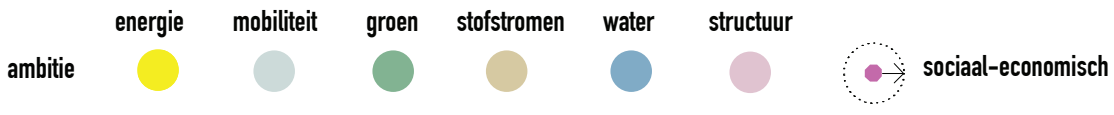
Stofstromen
Materiaal, producten en voedsel worden lokaal produceert en afval wodt geintegreerd in een tweede levenscyclus. De kringlopen worden dusdanig opgebouwd dat grondstoffen onderling hoogwaardig hergebruikt kunnen worden en op het Suikerterrein een 'zero-waste'-buurt ontstaan met een gesloten materialenstroom

Mobiliteit
De Suikerfabriek is innovatief en vernieuwend op het gebied van mobiliteit. Deze wordt collectief en gespreid in diverse verkeersonderdelen, waardoor er meer ruimte ontstaat voor sociale en groene activiteiten. Hierbij staan de fiets en duurzame mobiliteit voorop.

Water
De waterstromen worden na functie gescheiden en lokaal hergebruikt. Op deze wijze is het Suikerterrein rain proof, produceert schoon water en wint nutriënten en energie uit afvalwater. Daarnaast worden grote delen van het oppervlaktewater stuctureel onderdeel van het producerend landschap.

Groen
Groen vraagt om meer ruimte en diversiteit zodat de sociale, ecologische en economische waarde versterkt wordt. De Suikerfabriek is een gezonde, veilige en aantrekkelijke omgeving met ruimte, recreatie en ontspanning.

Structuur
De structuur van het gebied wordt heractiveerd als producerend, sociaal en energetisch landschap en sterkt de verbinding tussen de stad en de periferie. De infrastructuur op de Suikerterrain is naast drager voor mobiliteit vooral onderdeel voor woon-, onderneem-, en leefruimte.

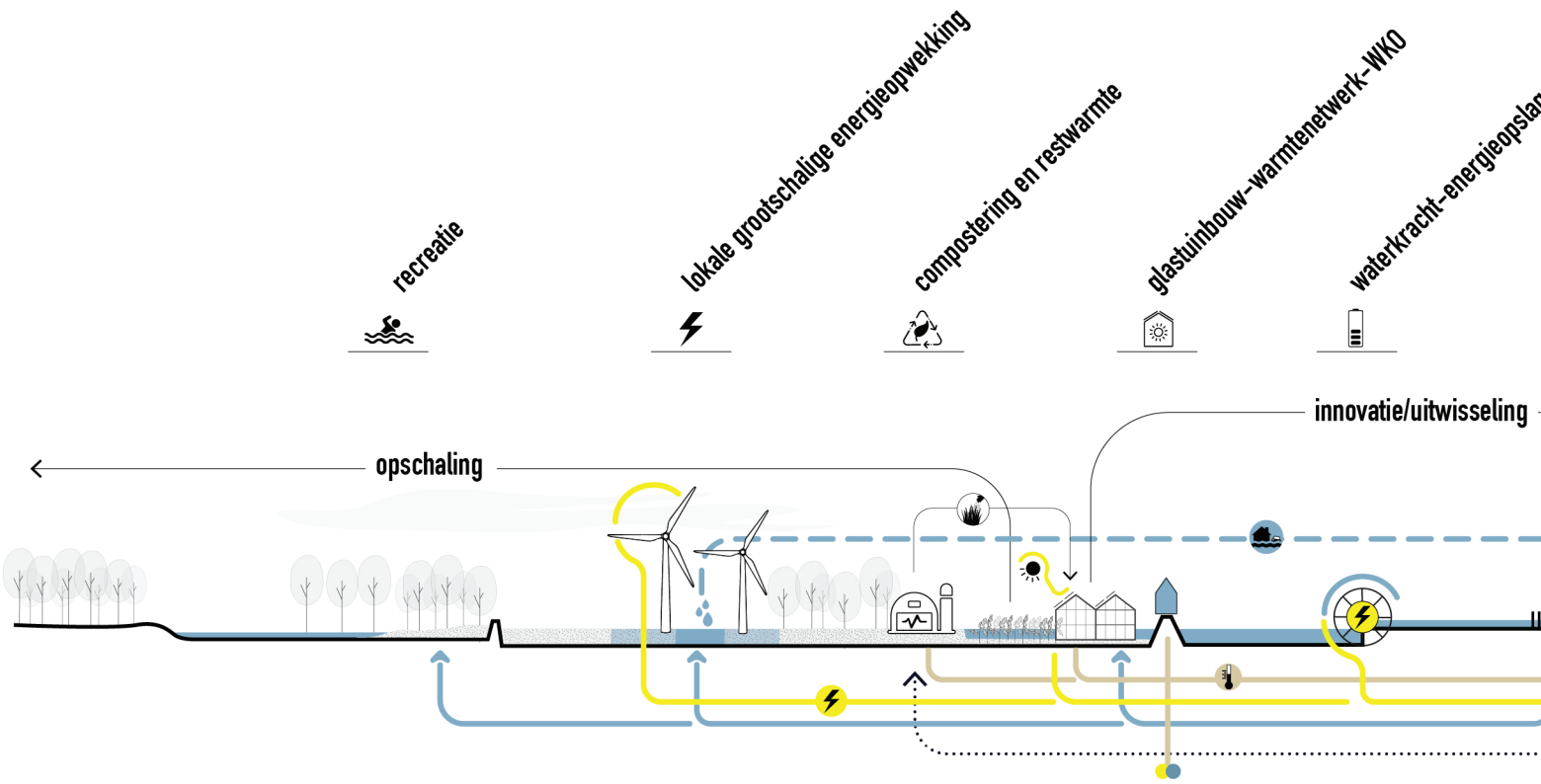


SAMENWERKENDE LANDSCHAPPEN

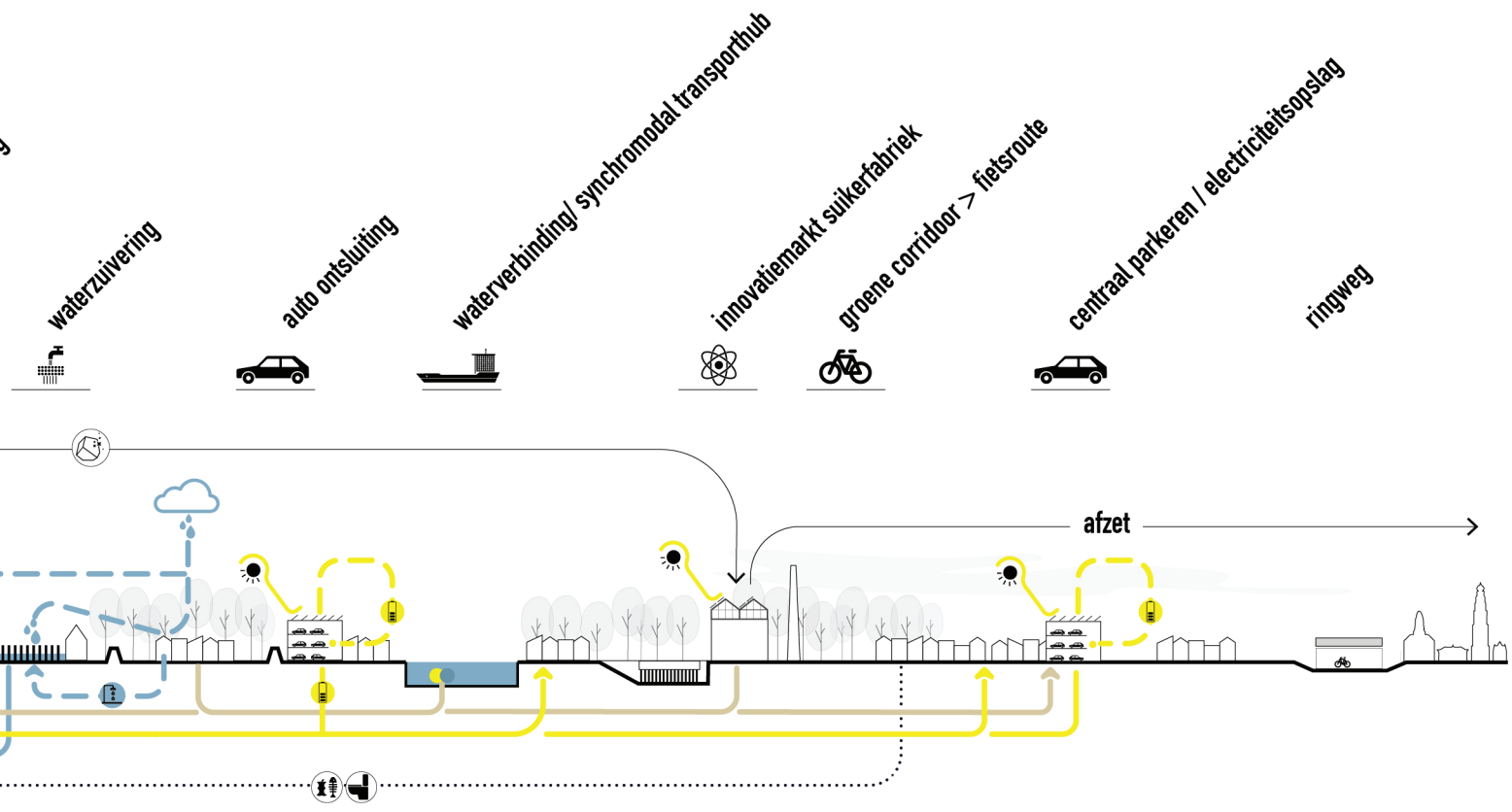
KOPPELING PERIFERIE & STAD

In een circulaire economie wordt schaarste efficiënt gemanaged om binnen de veilige, operationele ruimte van de zogenaamde 'planetary boundaries' te blijven. Een zo hoog mogelijke kwaliteit van leven is hier onlosmakelijk mee verbonden. Deze notie staat in sterk contrast met de huidige, lineaire economie, van 'take, make, waste'.

Het streven om de principes van een circulaire economie toe te passen op het Suikerterrein brengt direct de uitdaging met zich mee om abstracte en strategische doelen te vertalen in concrete maatregelen, met inachtneming van schaal, tijd en ruimte. Op basis van die principes worden ambities opgesteld voor zowel lokale sociaal-economische aspecten als ook voor de zes 'harde' thema's energie, mobiliteit, groen, stofstromen, water en structuur:



ommeland	recreatiezone	krekelzone	producerend landschap
		forest gardens permacultuur healing garden energielandschap kleinschalige stadslandbouw Waterberging	energetische biomassa biobased industry Proteine-fabriek algenproductie Aqua- Aeroponic waterzuivering



stadlandschap | stad

markt
afzet
cultuur
Innovatie
energieuitwisseling
zonnestroom

ENERGIE

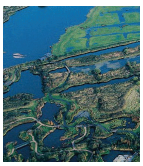
VERBINDINGEN & KRINGLOPEN

Het potentieel voor lokale energieopwekking en -verdeling bij de transitie van het Suikerterrein is groot. Aanzienlijke delen van het gebied zijn door hun lage dichtheid zeer geschikt als innovatiegebied voor stedelijk integratie van duurzame energieopwekking. Het landschap wordt energie-producerend door toepassing van innovatieve vormen van wind-, kinetische en zonne-energie. Bovendien zal het gebied via een smart grid flexibel kunnen reageren op pieken en dalen in het aanbod. De opslag van energie vindt plaats door de integratie van waterkrachtstations met centrale, elektrische parkeervoorzieningen.

De ruime aanwezigheid van oppervlaktewater en de opslag ervan in de grond voorzien het gebied van laagtemperatuurwarmte. Hiermee kan ook de seizoensgebonden verschuivingen van de energiebronnen worden opgevangen. Daaraan zal ook het grootschalig aanbod uit de glastuinbouw (voor de lokale productie voor de voedsel- en 'biobased' grondstoffen) een bijdrage leveren middels restwarmte of overschotten. Het warmte-overschot zal via een decentraal warmte- en koudenetwerk worden aangevuld met de warmte die voortkomt uit de compostering van organische afvalproducten uit huishoudens en uit productieprocessen.

Verbinding landschap/architectur en energie
- wind, kinetisch
- zon
- bodemwarmte
- oppervlaktewater



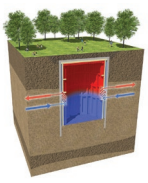



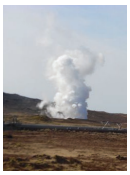
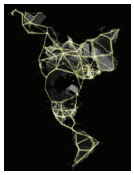
Integratie opslag
- waterkracht
- bodemwarmte
- centrale parkeergarages



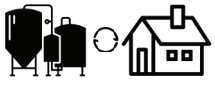



Decentrale netwerken
- warmtenet
- koudenet
- smartgrid
- gebruik restwarmte


Stad-land & diversiteit
-ruimtelijke uitwisseling
- functionele energieuitwisseling
- stimulering particulier initiatief


STOFSTROMEN

VERBINDINGEN & KRINGLOPEN

Het Suikerterrein heeft potentie als voorbeeldstellende verbinding tussen de stad en het ommeland. Waar de stad voor grondstoffen, voedsel en producten in het verleden afhankelijk was van zijn ommeland, doet zich hier de mogelijkheid voor om deze afhankelijkheid te veranderen in wederzijdse coöperatie. De Suikerfabriek zal hierbij een aanjagende functie krijgen als een marktplaats voor producten en innovaties waardoor de afzetmarkt van de stad wordt verbonden met de opschaling in de periferie.

De grootschalige dijkenlandschappen zullen daarbij op velerlei manieren producerend werken. Nieuwe vormen van energetische biomassa, 'biobased' grondstoffen en moderne voedselproductie zullen als laboratorium een innovatieve impuls geven en landbouw weer in het stedelijk landschap integreren. Bovendien biedt opschaling kansen voor het ommeland die de agrarische sector verbindt met ontwikkelingen in de stad.
Op kleinere schaal zal vooral de typologie van het krekenlandschap kleinschalige productie, educatieve en therapeutische projecten met het landschap integreren. Forest Gardening is een ruimtelijk, agrarisch, botanisch en ecologisch alternatief voor de grootschalige landbouw en kan naast lokale verzorging ook impuls geven aan de door veroudering groeiende vraag in de zorg naar alternatieve geneesvormen. Daarnaast levert het een structurele bijdrage aan een gezonder en biodiverser leefklimaat in de stad.

Verbinding landschap
en landbouw
1 glastuinbouw
2 proteineproductie
3 aeroponic









Biobased industrie
1 Hennepgroei
2 biofoam
3 mushroommaterials





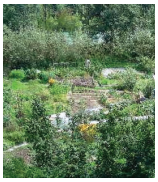
Energie & nieuwe producten
- organisch afval
- Olifantengras
- afbreekbare materialen






Sociale landbouw
- huurboederijen
- healing gardens
- permacultuur
- educatief groen






WATER

VERBINDINGEN & KRINGLOPEN

Door z'n historie ligt het voor de hand om op het Suikerterrein het circulair gebruik van water zichtbaar te maken. De bekkens zorgen op natuurlijke wijze voor zuivering en hergebruik van water. Met de integratie van innovatieve ontwikkelingen zoals 'aquaponic' en de productie van algen kan een structurele bijdrage worden geleverd aan de alom bekende landbouwproblematiek. De beschikbaarheid van fysieke ruimte voor onderzoekende productie van voedsel en van biobased grondstoffen is uniek. Dit kan hier ruimtelijk slim worden geïntegreerd in de stedelijke omgeving. Het afvalwater van het Suikerterrein wordt gescheiden ingezameld en is vervolgens onderdeel van de grondstoffenproductie waarmee opnieuw de eerder genoemde stofstromen worden gevoed. Middels koppeling van de waterbekkens onderling werkt het water ook als energieopslag.

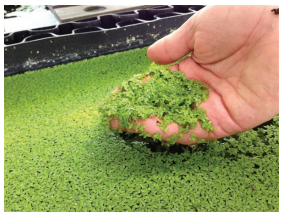
De krekenzone wordt de recreatieve en educatieve drager van de versterkte biodiversiteit. Daardoor wordt de leefbaarheid in de gehele stedelijke omgeving verhoogd. De natuur wordt hier gezien als ongerept en collectief landschap, niet als individuele tuin-zone. De krekenzone fungeert als buffer voor regenpieken, maakt de stad 'rainproof' en het natuurlijk verloop van de seizoenen versterkt ook het educatieve en helende karakter van de natuur. Het ruimschoots aanwezige oppervlaktewater levert door de seizoensgebonden opslag van warmte en koude een bijdrage aan de energieopwekking van het gebied. Het Hoendiep wordt geïntegreerd in de aanleg van een synchromodale transporthub die het watertransport verbindt met diverse verkeersonderdelen.

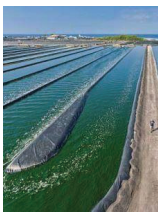
Energie
- warmte/ koude
uit oppervlaktewater
- riothermie
- stofwinning

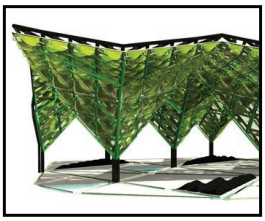
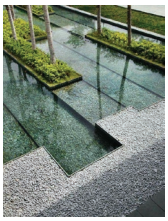




Producten
- proteineplanten
- algen als grondstof
- aquaponic



Zuivering & buffering
- waterberging
- regenwaterafvoer
- helofytenfilter
- natuurlijke zuivering






Water als
sociaal element
- recreatief
- educatief
- transport



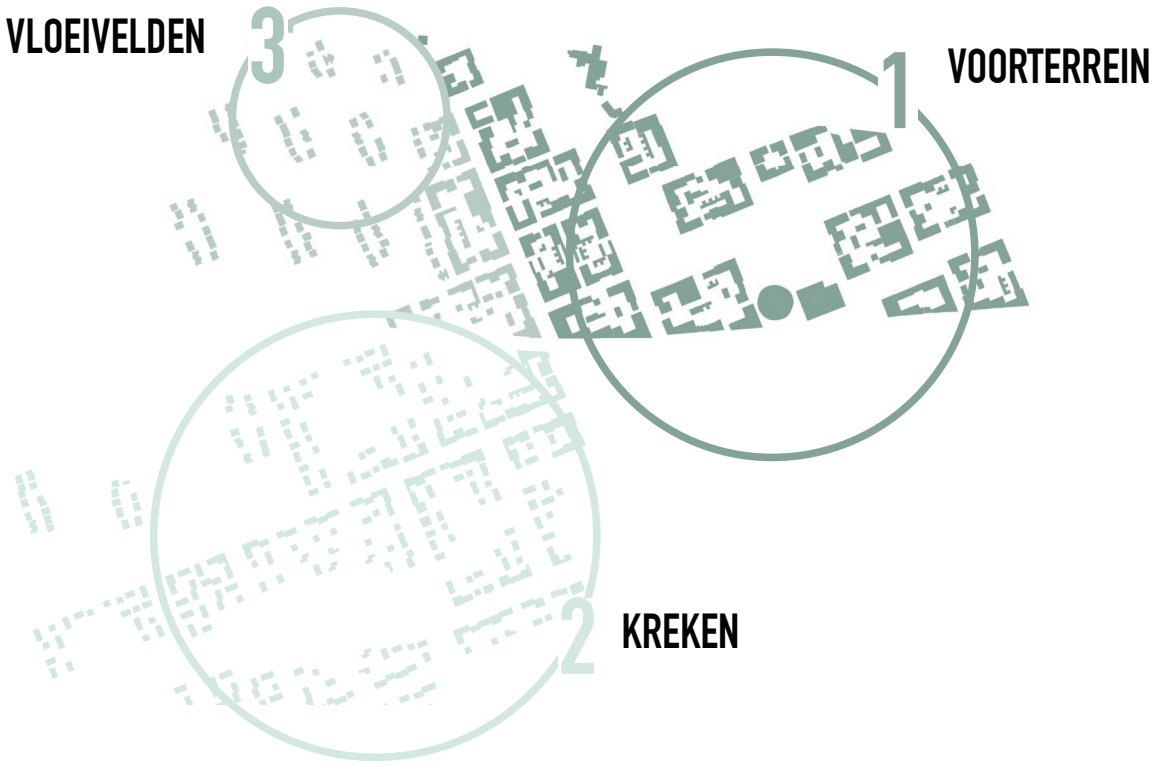


7. LEEFSFEREN

3 UNIEKE DEELGEBIEDEN

3 UNIEKE DEELGEBIEDEN

ZELFDE WAARDES



Gemeenschappelijke waarden
De drie deelgebieden hebben onderstaande waarden gemeen; ieder gebied heeft daarbij wel een uniek karakter.

Collectief
Bewoners en gebruikers hebben een actieve rol in het dragen van de gemeenschappelijke waarden in een Cityplot. Ruimte voor eigen inbreng, initiatieven die tot vaste waarden uitgroeien en bewustzijn van de rol van de kleine schakel in het grote geheel garanderen collectieve en langdurige betrokkenheid bij de ontwikkeling.

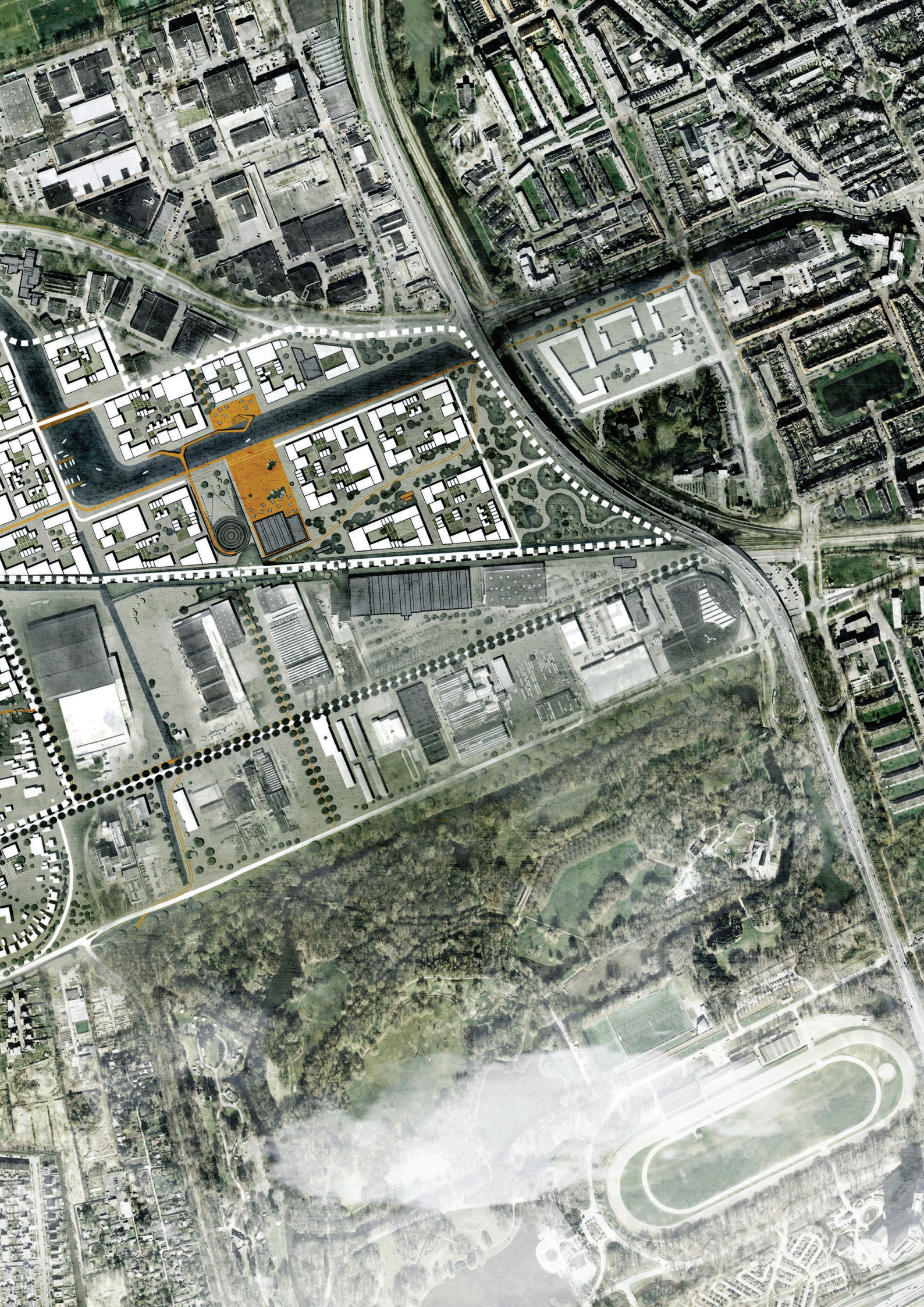
Groeiend
Ruimtelijk is het Cityplot-concept gebaseerd op een ideale plotmaat van 100x100 meter. New Sugar City kent een rijke variatie op deze standaard. Per gebied zijn, afgaande op de natuurlijk condities, plots gedefinieerd met wisselende kenmerken en dichtheden. Ongeacht de maat zijn de plots alle aanpasbaar en variëren van compact en hoogstedelijk tot weids en landschappelijk.

Adaptief
Er vanuit gaande dat de wereld om ons heen blijft veranderen, dient een stedelijk gebied zich aan te kunnen passen aan nieuwe omstandigheden en kansen, zowel op sociaal en economisch vlak als op het gebied van circulaire innovaties.

Collectiviteit

Groeiend en adaptief



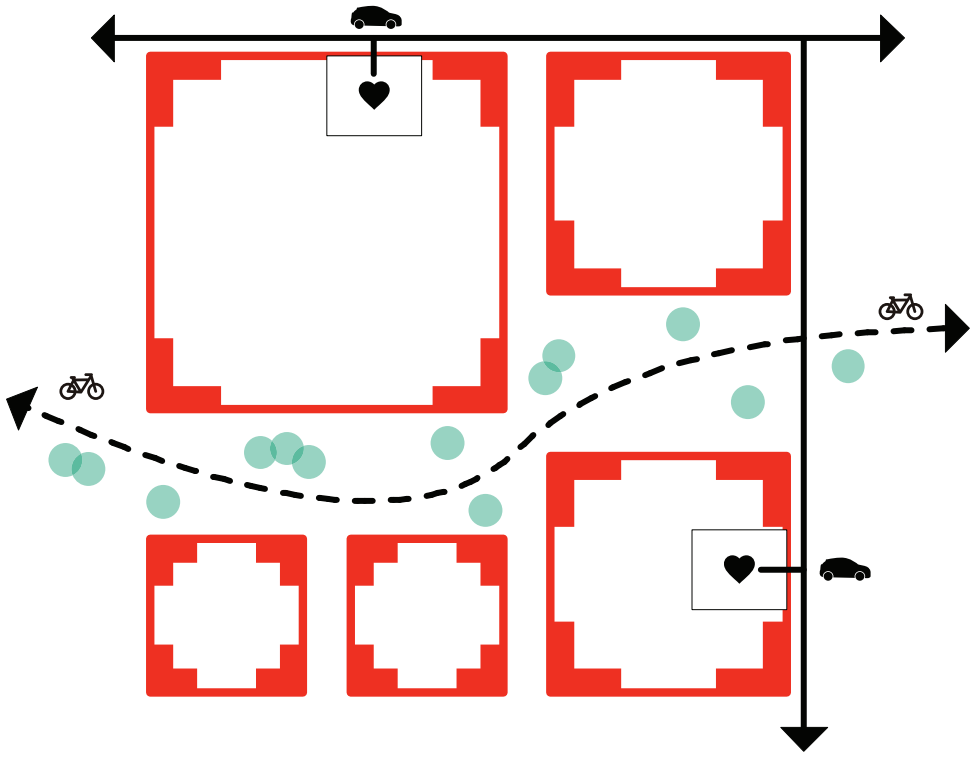


VOORTERREIN

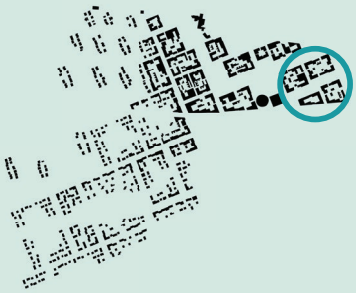
ENERGIEKE BUURTSCHAPPEN

Industrieel fundament
In het centrumgebied wordt het City-plot-principe toegepast om een afwisselende en stadse wijk te ontwikkelen rondom de leegstaande fabrieksgebouwen van de voormalige Suiker Unie. Door aansluitingen op het omliggende stedelijk weefsel ontstaan verschillende plotmaten, elk met specifieke eigenschappen.

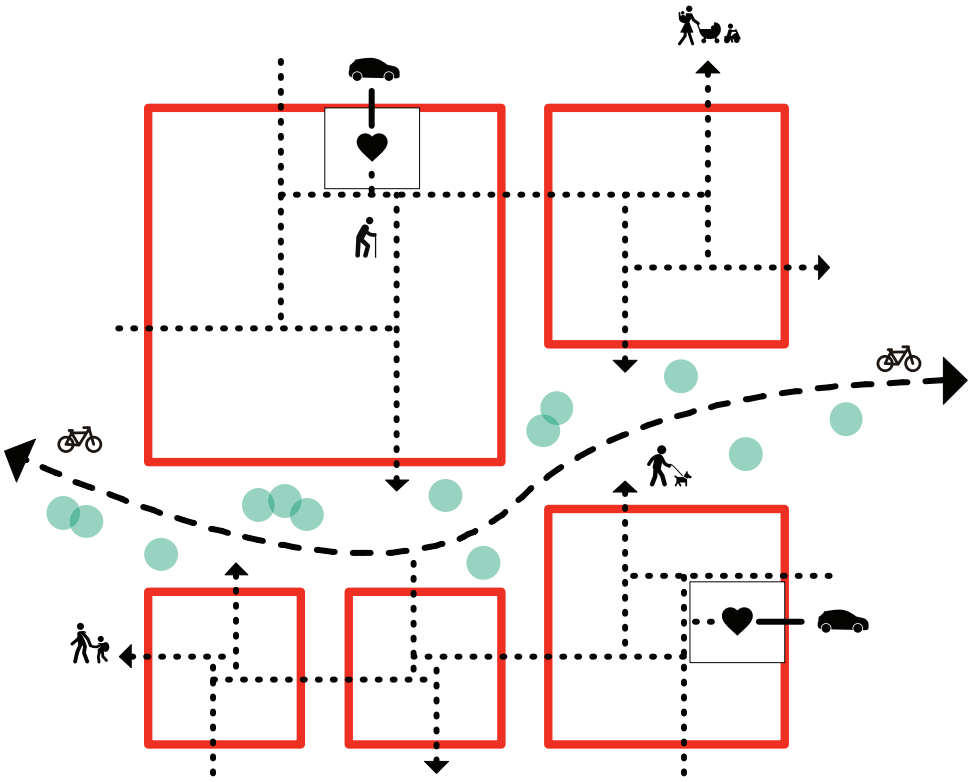
Omdat we werken met een aanpasbaar concept zijn verschillende dichtheden mogelijk en ontstaat een gevarieerd straatbeeld met meerdere korrelgroottes. Per blok is eveneens variatie in de mate van doorwaadbaarheid; van een enkele steeg tot een binnenplein.



Duidelijke scheiding tussen autoverkeer en langzaam verkeer



Locatie in plan

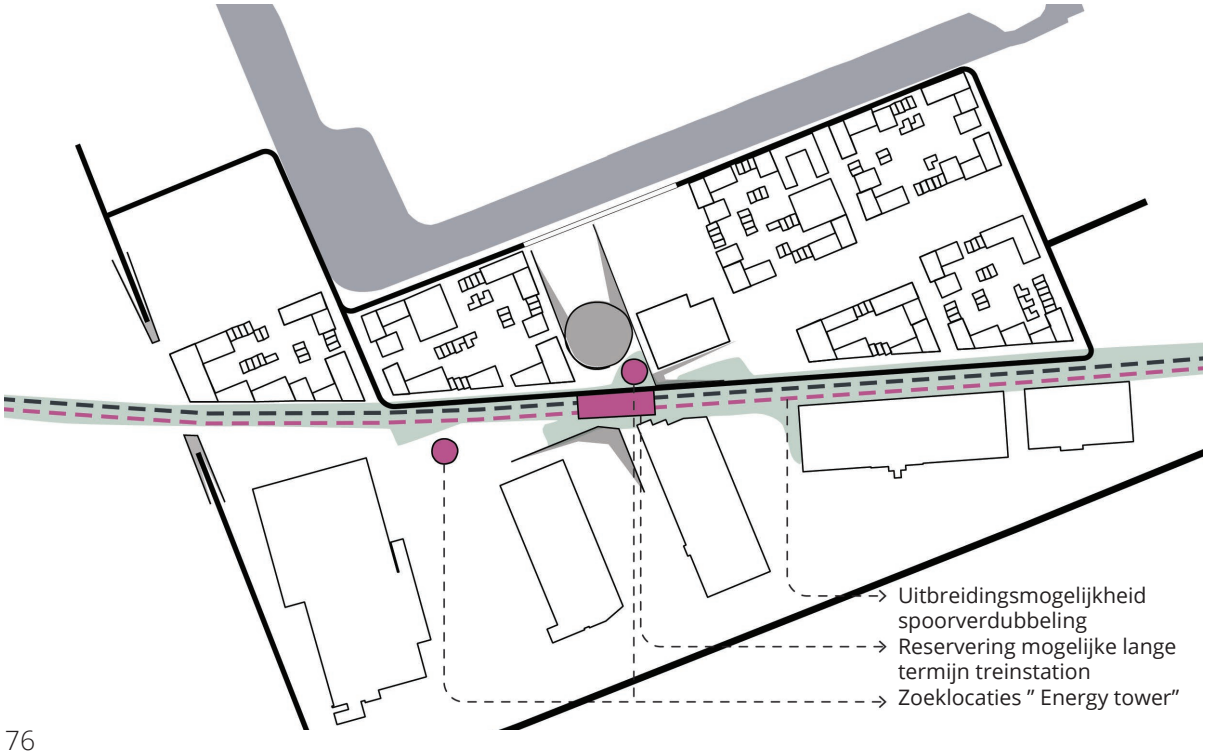


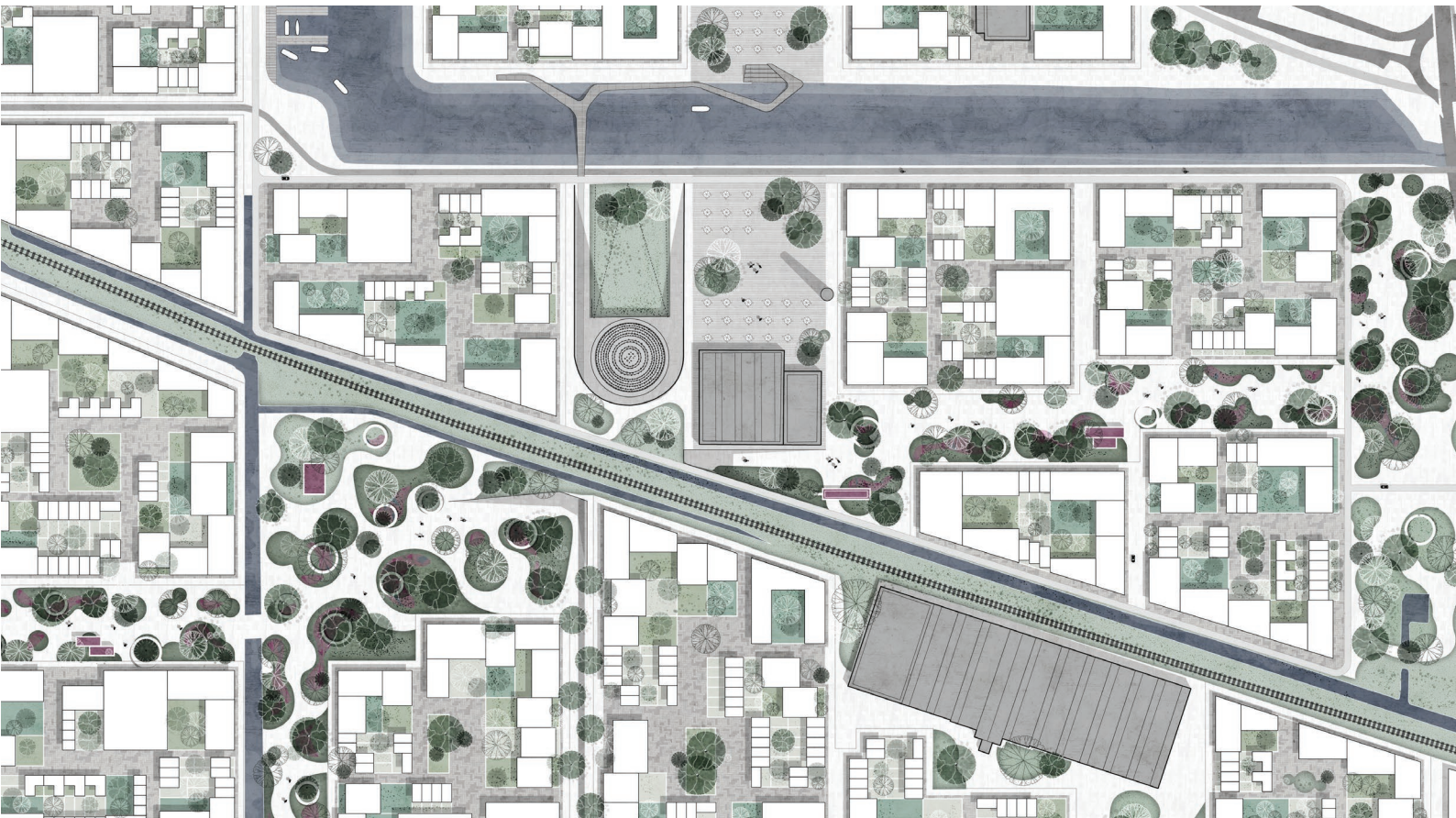
Doorwaadbare plots maken het gebied vriendelijk voor de wandelaars

Centrum Suikerfabriek

De suikerfabriek zal het hart van het nieuwe centrum vormen. De cityplots vormen de stedelijke randen van het plein en de groene fietsverbinden achter de suikerfabriek langs en onder het spoor door. Deze verbinding zorgt zowel voor een versterking Noord-Zuid als tussen Hoogkerk en het centrum.

Als er in de toekomst een nieuw treinstation in het Suikerfabriek terrein gebouwd zou worden is dit ook onze voorkeurslocatie, direct verbonden met de grootste activatoren van het gebied en een sterke verbinder in alle windrichtingen.





Centrum aan beide kanten van het water

De getransformeerde Suikerfabriek zal de grootste activator van de plek worden.
Het plein wordt vormgegeven aan beide kanten van het water doormiddel van de programmering in de plint, de nieuwe brug die aan de noordkant ombuigt tot het waterfront waardoor ook de afstand tot elkaar als de afstand tot het water wordt verkleind.
Activiteiten als festivals, exposities, markten en concerten krijgen een kans op verschillende schalen.

In de suikerfabriek zelf, in het silomonument of het op plein zelf waar mensen het waterfront als een tribune kunnen gebruiken om vanaf een afstand rustig te kunnen genieten.

Locatie plangebied in plan



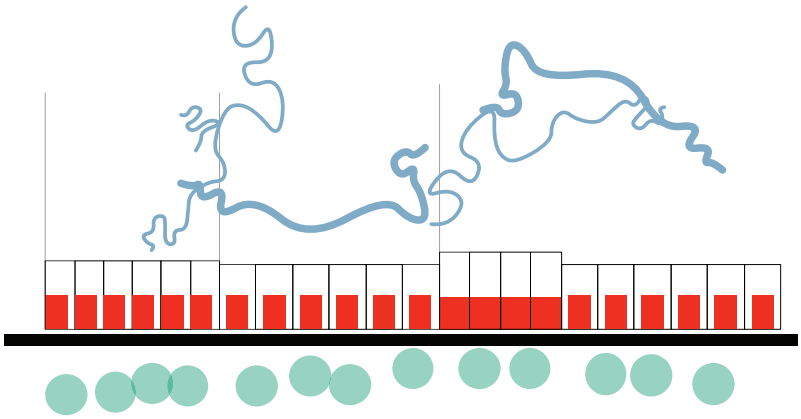


KREKEN

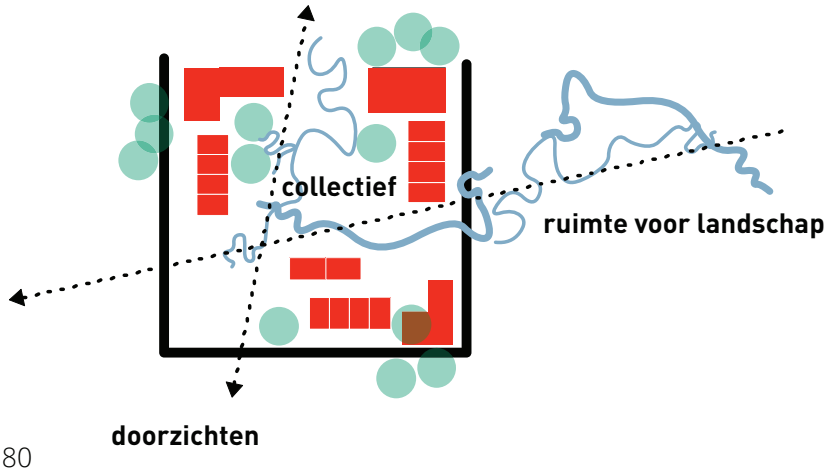
ENERGIEKE BUURTSCHAPPEN

Energieke buurtschappen
Het krekenlandschap heeft een lage dichtheid en staat in het teken van wonen in de natuur. De sociale kwaliteiten die Cityplot voorstelt, zoals vloeiende overgangen van openbaar naar privé en de mogelijkheid tot toe-eigening van ruimte, worden overgenomen, zodat de netwerken faciliterend zijn.

De plotmaat is er groter dan in het centrumgebied. Bovendien komen hier de gebouwtypologieën voort uit transformatie en uit evolutie van de huidige bebouwingsvormen, die op hun beurt weer zijn ontstaan vanuit de assen in het landschap. Het uiterlijk van de krekenwijk is daardoor ontspannen en sluit aan op de omgeving. Kleinschalige stadslandbouw, bijvoorbeeld gebruikmakend van kaswoningen, is hier mogelijk.



Transformeren en evolueren van huidige bebouwingsvormen: creëren van een collectief, preserveren van landschap

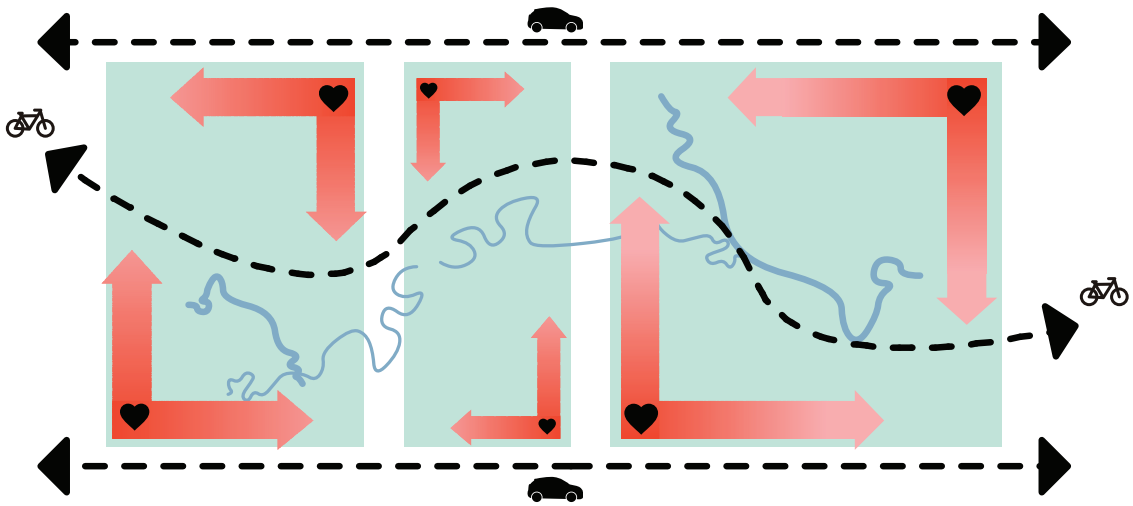




Locatie plangebied in plan

De bebouwing in het krekenlandschap is gebaseerd op een opbouw met uiteenlopende woningtypen die vanuit de hoeken van de plots wordt gestart.

Daar, aan de hoofdontsluiting in het gebied, wordt geparkeerd. Vanuit dat punt wordt de wijk ontsloten en ontmoeten de bewoners elkaar dus lopend en fietsend. Op lagere snelheid en zonder tussenkomst van een auto is persoonlijk contact gemakkelijker wat de cohesie in de buurt bevordert.



Helder wegennetwerk zorgen voor autovije binnengebieden waar de fietser door een prachtig krekenlanschap trekt.

KREKEN

ENERGIEKE BUURTSCHAPPEN

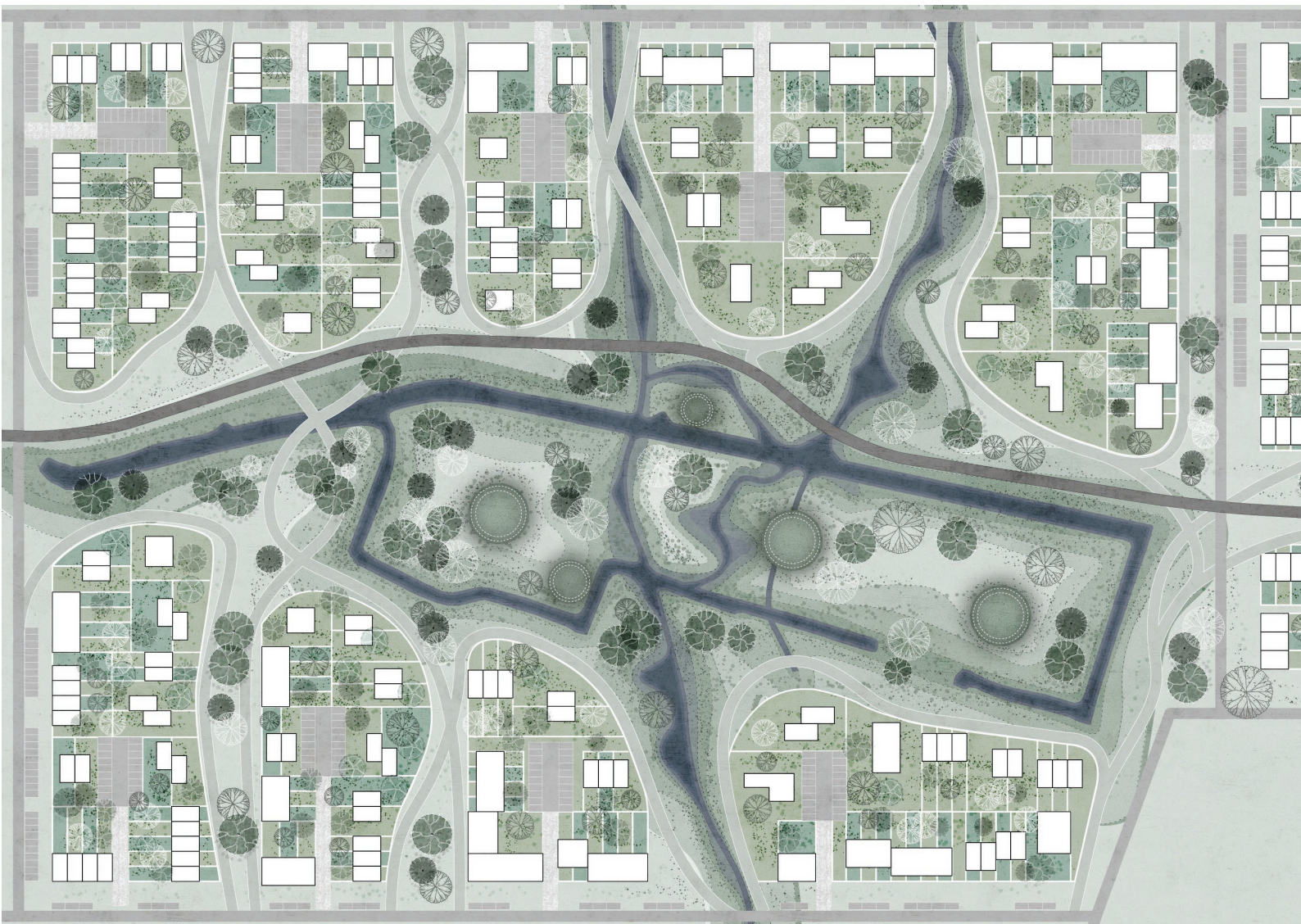
Interieurs rondom de kreken en terpen

Het Archeologisch gemeentelijk monument ‘De Hege Vier’ met de veenterpen uit de late middeleeuwen zal het hart van het gebied vormen. Samen met het krekenlandschap ontstaat een uniek waterlandschap.
De randen van het grote bouwblok worden sterk aangezet met geschakelde woningen om de helderheid van het grotere concept leesbaar te maken. De binnenkanten bieden ruimte voor zachtere randen, vrijstaande woningen met ruimte tuinen uitkijkend op het binnengebied.

Het parkeren is opgelost tussen de bouwvelden. Hierdoor is de auto uit het zicht en maar ook tegelijkertijd dichtbij de woning.

Locatie plangebied in plan





Interieurs rondom de kreken en terpen

Het terugbrengen van het historische krekenlandschap zorgt voor een bijzonder omgevingsspecifieke woonwijk.
Een groene lommerijke plek aan de rand van Groningen waar de grondgebonden woningen een stedenbouwkundige alternatief bieden op de omliggende wijken.

Locatie plangebied in plan

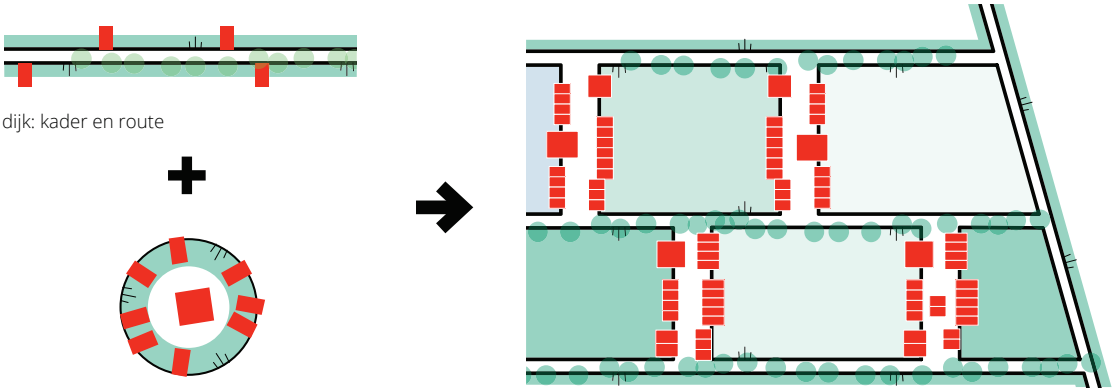




VLOEIVELDEN
VERHOOGDE WOONKWALITEIT

Het verkavelingsprincipe voor de bebouwing op de dijken gaat uit van autoluwe tussenstraten van waaruit de woningen worden ontsloten. Het creëren van achterkanten wordt vermeden en het autoparkeren wordt zoveel mogelijk opgelost op de eigen kavel, of in groene parkeerpockets waaromheen woningen zijn gegroepeerd. Ook hier wordt de wijk verder te voet betreden.

Vanaf de start van de ontwikkeling wordt het parkeren op deze wijze opgelost; een functie die wordt geïntensiveerd wanneer ook het aantal woning er toeneemt.



dijk: kader en route

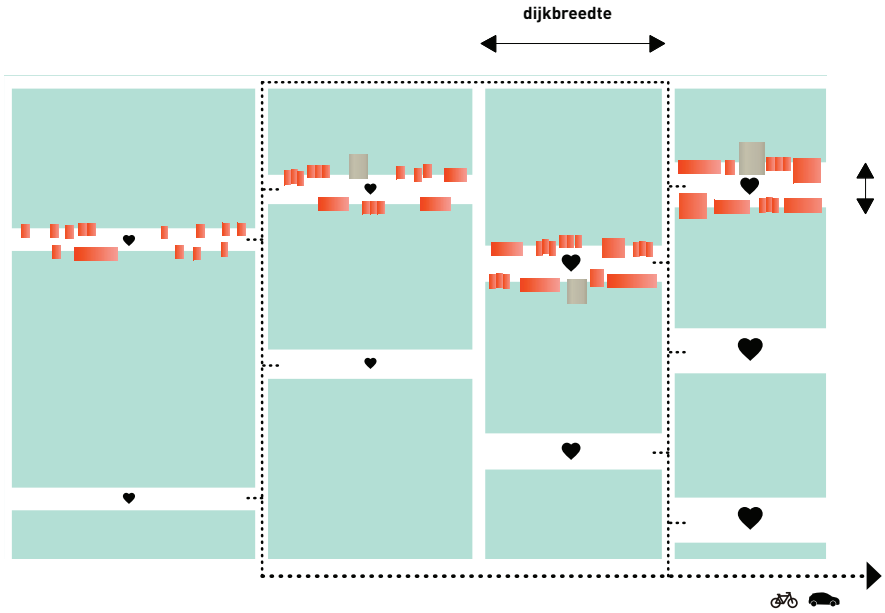
Terp: collectieve leefplek

combineren van kwaliteiten
Dijken voor werkend landschap
Terpen voor geconcentreerde, collectieve buurtschappen



Het dijkenlandschap bestaat uit buurtschappen die zijn geconcentreerd op langgerekte 'terpen' die grenzen aan het producerend landschap. Ook hier zijn verschillende typen ontwikkelingen mogelijk, gebaseerd op de actuele vraag. Hier woont men aan de beschutte zijde van de dijk, terwijl het water en het landschap zich aan de andere zijde ervan uitstrekken.

Een terp bevat altijd één centraal gebouw dat het werkend landschap met de terp verbindt. Het parkeren is bij de 'entree' van de terp ingepakt, waardoor daarachter een autoluw milieu ontstaat. Binnen dit principe zijn verschillende verkavelingen mogelijk.



Dynamisch verkavelingsmodel
Varierende 'dijk'- en 'terp'breedtes
om diversiteit in dichtheid en typologie te verkrijgen

dichtheid gemeente: 1 w/800 m2
dichtheid schets: van 1 w/500 m2 tot 1 w/1000 m2

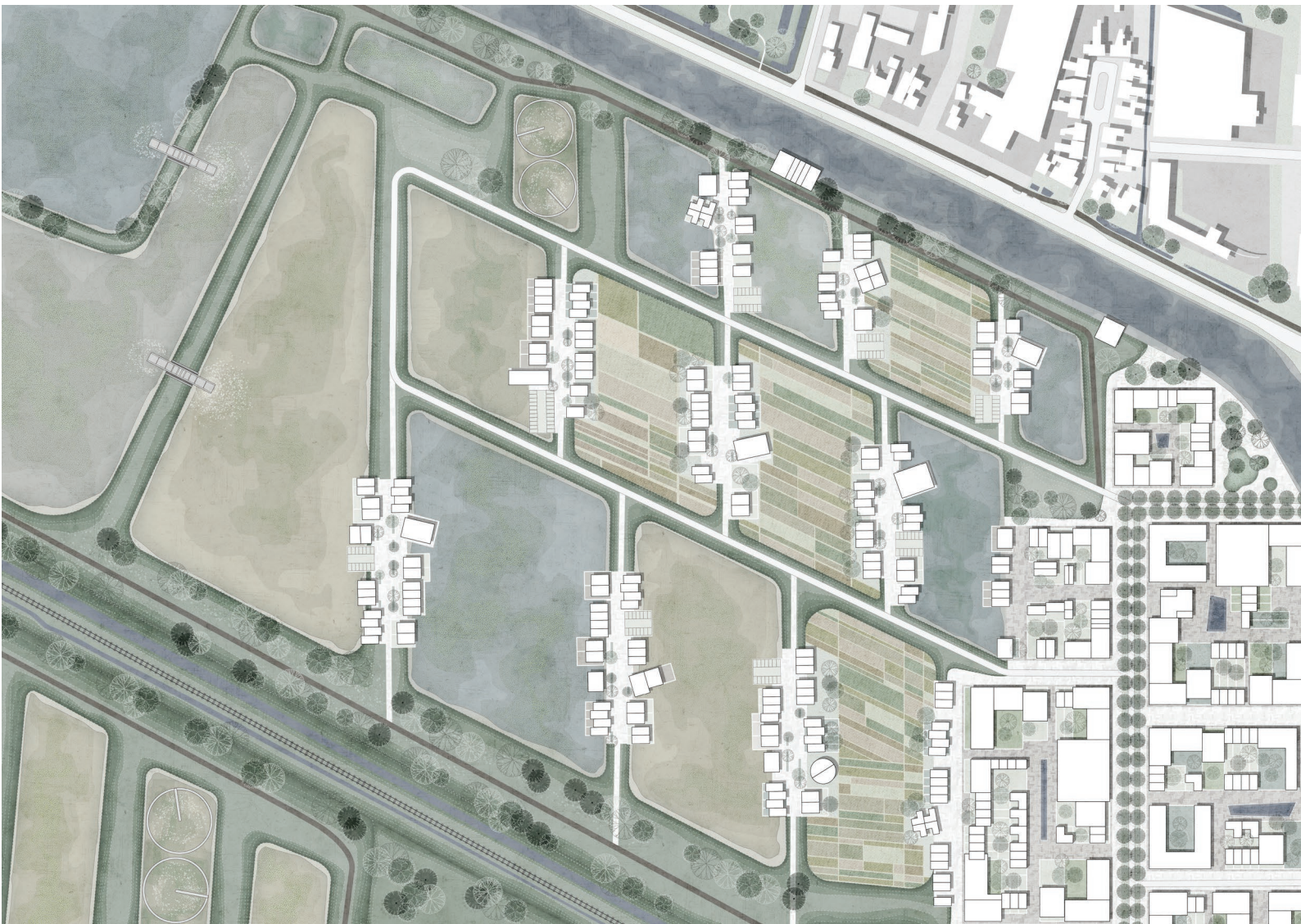
Dijkenlandschap in productief landschap

De combinatie van een unieke dijktypologie met de productieve vloeivelden zal kansen geven voor innovatie en pioniers.
Hier wordt energie opgelevert voor de bewoners, landbouw voor vers voedsel of innovatie bioindustrie waar experimenten vanuit kennisinstituten de ruimte krijgen.

Een nieuw type woonkwaliteit in plaats van een achtertuin waarbij het collectieve gevoel alleen maar sterker wordt.

Locatie plangebied in plan





Ontmoetingsruimten op de dijken

De binnengebieden op de dijken zijn ruimer van aart dan de entrees waardoor de collectieve ruimte voor ontmoeting wordt versterkt. Aan deze ruimtes kunnen buurtgebouwen worden geplaatst die voor zowel de bewoners als voor kennisinstituten kunnen dienen.

Programma gerelateerd aan de experimenten in de vloeivelden door onderwijsinstellingen samen met een plek waar de buren elkaar kunnen ontmoeten.

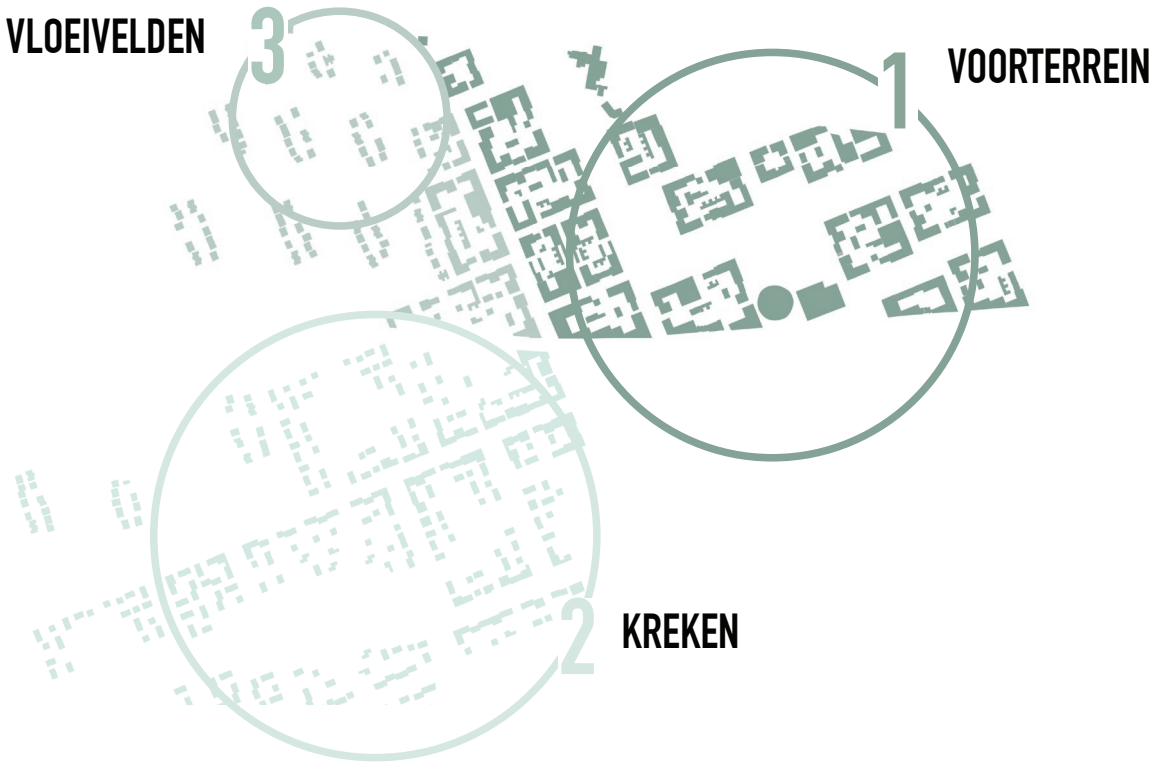
Locatie plangebied in plan




TERRA LAB

8. BEELDKWALITEIT

BEELDKWALITEIT LANDSCHAP



De openbare ruimte van de Suikerfabriek terrein vormt één indentiteit, stoer en robuust. Het karakter van het voormalig suikerunieterrein wordt behouden door karakteristieke elementen zoals als de vloeivelden, kreken, terpen en silomonument terug te brengen in het plan. Zo worden ook de bestaande bomen (mits van goede kwaliteit) zoveel mogelijk behouden en/of vrij gemaakt voor een optimale verbondenheid met de plek.
De openbare ruimte wordt onderverdeeld in drie sferen, elk met behoud van de algehele identiteit.
De verschillende nuances geven spanning en verrassing aan het gebied die zorgt voor de hier zo passende sfeer.

DRIE SFEREN ALS VERANKERING IN DE OMGEVING

Voorterrein

- Plein ruimten met groene parels
- Laanbomen
- Aaneenschakeling van pleinen en pocket-parks



Kreken

- Natuurlijke oevers
- Onverharde wandelpaden
- Bestaande bomen behouden (mits goede kwaliteit)



Vloeivelden

- Dijken vormen groene plein ruimten voor aangrenzende bebouwing
- Vloeivelden geven ruimte voor experiment



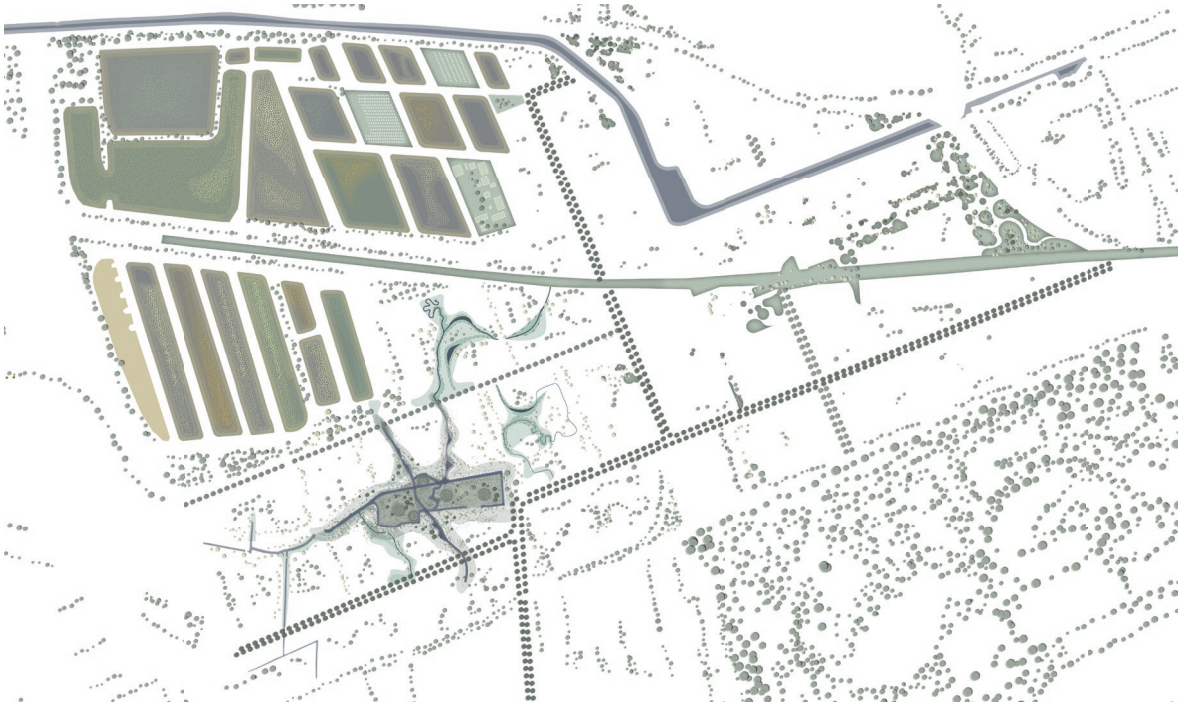
BOMEN OVERZICHTSTEKENING

De plaatsing van de bomen in het plan zijn in 3 verschillende typen ingedeeld:

- Laanbomen; aanduiding van de hoofdstrucutren

- Bomen langs het groene fietslint worden gegroepeerd om te komen tot een sequente van groene kamers

- Bomen in het krekenlandschap zijn vrijer verdeeld in relatie tot het natuurlijke karakter



BEPLANTING

De beplanting heeft een ingetogen maar divers karakter. De beplanting bestaat uit (sier)grassen die elkaar afwisselen en hiermee tot het eenduidige en rustig beeld van de overgang van stad naar ommeland ondersteunen en begeleiden.















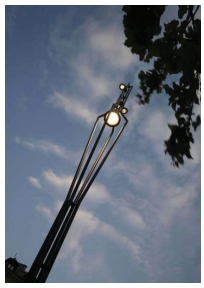


INRICHTINGSELEMENTEN

Wanneer inrichtingselementen niet gebruikt worden zijn deze dikwijls een verstoring van de openbare ruimte. We stellen elementen (banken, fietsnietjes) voor die eer doen aan hun omgeving en niet storend zijn wanneer deze niet gebruikt worden.











VERHARDING

Het karakter van het suikerfabriek terrein zal ook zichtbaar mogen zijn in de verharding door materialisatie in grote stelconplaten, klinkerbestrating en ruime betonnen platen.













BEELDKWALITEIT STEDENBOUW

De plots zijn opgebouwd uit een diversiteit aan korrels. Er is geen ritme dat zich herhaald en er zijn geen zelfde korrels naast elkaar gepositioneerd. Elke korrel heeft zijn eigen architectonische uitstraling, ontsluiting, materialisering, kleur en hoogte. Materialisering en kleuren sluiten aan op de cultuurhistorisch waardevolle gebouwen. De volgende korrels stellen we voor:

a) de hoekblokken met appartementen vormen de hoogte-accenten, aparte hoofdvolumes onderscheiden zich van elkaar

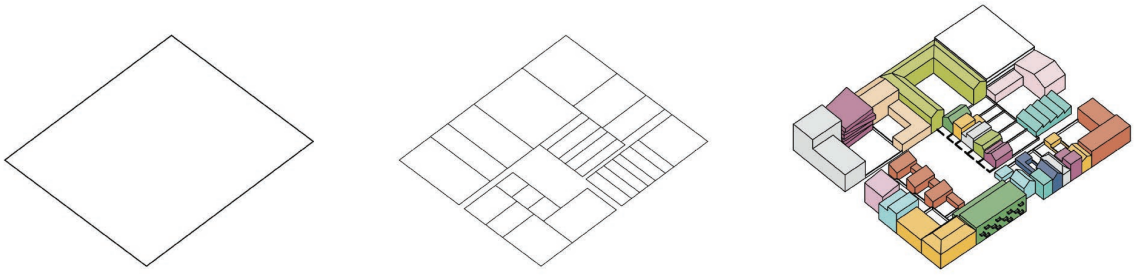
b) de cpo's zijn kleinere appartementenblokken of grondgebonden woningen vormgegeven als één gebouw. Individuele woningen zijn niet afleesbaar en er is geen repetitie zichtbaar.
De cpo's vormen een schakel tussen de grondgebonden woningen en de hoekblokken.

c) dijkwoning

d) vrijstaande woning

e) het rijtje met kappen

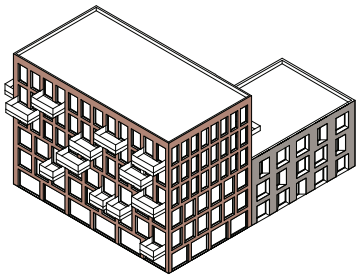
f) de zelfbouwwoning is de kleinste stedenbouwkundige eenheid met een eigen architectuur per kavel.



Het concept cityplot maakt een grote variatie aan woningtypologien mogelijk

Voorbeeld korrels

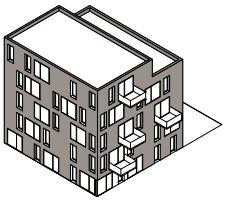
hoekblok



type: appartementen
bouwhoogte: hoog volume is 19 meter, laag volume is 10 meter
dak: plat dak
architectuur: bij twee hoofdvolumes heeft ieder volume een eigen materialisatie en gevelritmiek
hoofdmaterialisatie: alzijdige materialisatie van: baksteen, beton, natuursteen



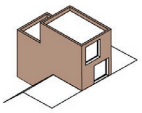
cpo



type: appartementen of grondgebonden woningen, kan door een bouwgroep worden ontwikkeld
bouwhoogte: minimaal 13 meter
dak: plat dak
architectuur: vormgegeven als één gebouw
hoofdmaterialisatie: alzijdige materialisatie van: baksteen, beton, natuursteen



dijkwoning



type: vrijstaand of woningen in rij
bouwhoogte: minimaal 6 meter
dak: plat dak of kap haaks op de straatgevel
architectuur: vormgegeven als één gebouw
hoofdmaterialisatie: alzijdige materialisatie van: baksteen, beton, natuursteen



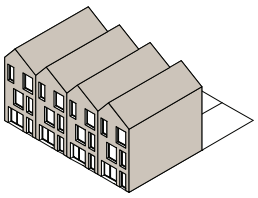
vrijstaande woning



type: vrijstaande woning
bouwhoogte: nokhoogte is minimaal 6 meter,
dak: plat dak of kap haaks op de straatgevel
architectuur: elk kavel heeft zijn eigen kleur, materialisatie en dakvorm
hoofdmaterialisatie: alzijdige materialisatie van: baksteen, beton, natuursteen, stucwerk, vezelcementplaat, keramiek, metaal, hout



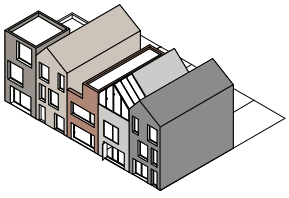
rijtje met kap



type: rijtje van 2-5 grondgebonden woningen
bouwhoogte: nokhoogte is minimaal 10 meter,
dak: kap haaks op de straatgevel
architectuur: de woningen zijn afzonderlijk herkenbaar in één duidelijk zichtbare repetitie
hoofdmaterialisatie: alzijdige materialisatie van: baksteen, beton, natuursteen, stucwerk, vezelcementplaat, keramiek, metaal, hout



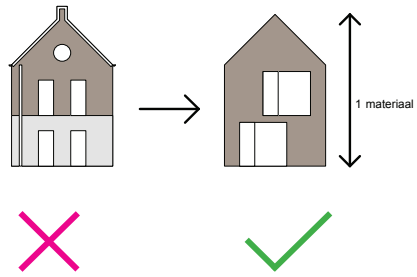
zelfbouw



type: rijtje van zelfbouwkavels
bouwhoogte: nokhoogte is minimaal 10 meter,
dak: plat dak of kap haaks op de straatgevel
architectuur: elk kavel heeft zijn eigen kleur, materialisatie en dakvorm
materialisatie: alzijdige materialisatie per kavel van: baksteen, beton, natuursteen, stucwerk, vezelcementplaat, keramiek, metaal, hout

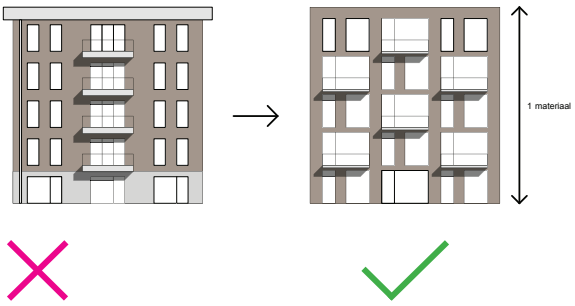


Architectonische uitstraling



NIET:
- klassiek uitstraling en detailering
- kleine gevelopeningen
- andere materialisatie plint
- andere materialisatie achtergevel
- uitwendige hwa
- uitstekende goot
- accenturering dakrand
- gesloten plint
- grove kozijnprofielen

WEL:
- moderne uitstraling en detailering
- grote gevelopeningen
- spannende compositie
- streven naar 1 materiaal of 1 kleur voor zowel gevel als kap
- alzijdige materialisering
- grenzend aan openbare ruimte: hwa inwendig of in het gevelvlak (in dezelfde kleur als gevelvlak)
- verholen goot
- minimale dakrand
- vlakke dakpannen
- transparante plint
- minimale breedte van kozijnprofiel



NIET:
- klassieke uitstraling en detailering
- kleine gevelopeningen
- andere gevel en materialisatie plint
- andere materialisatie achtergevel
- uitwendige hwa*
- uitstekende goot
- utistekende dakrand
- kroonlijsten

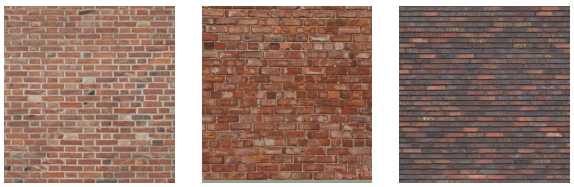
WEL:
- moderne uitstraling en detailering
- grote gevelopeningen
- neutraal grid of spannende compositie
- 1 materiaal voor gevel
- alzijdige materialisering
- inwendige hwa
- verholen goot
- minimale dakrand
- transparante plint

Materiaal en kleurstelling

De voorgestelde hoofdmaterialen zijn hoogwaardig, duurzaam, modern en tijdloos. Deze materialen sluiten aan bij het industriële karakter van het gebied: baksteen, beton, natuursteen, stucwerk, vezelcementplaat, keramiek, metaal, behandeld of verduurzaamd hout

De gebouwen zijn alzijdig ontworpen in één hoofdmateriaal en de detaillering is geraffineerd, hoogwaardig en consequent.

De baksteen kleuren sluiten aan bij de baksteen kleur van de monumentale gebouwen.


baksteen in rood bruin tinten

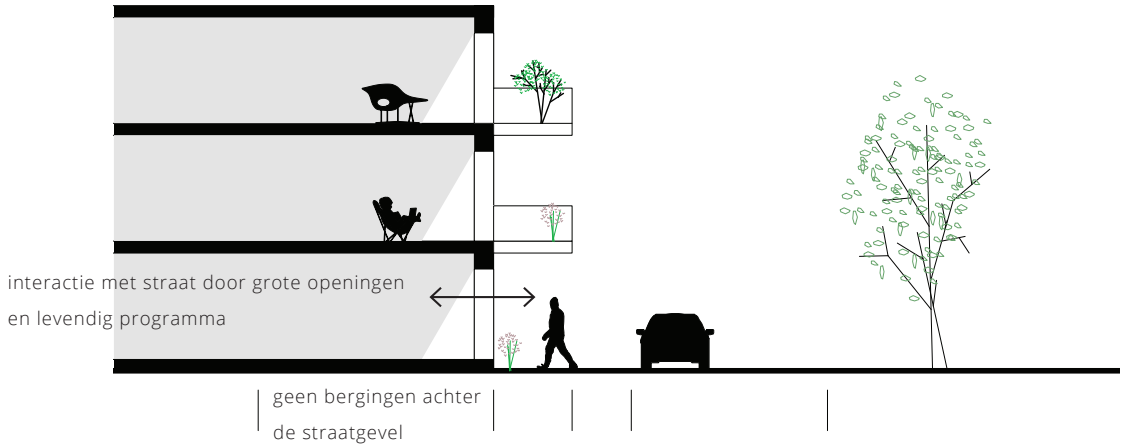

beton, natuursteen

stucwerk

vezelcementplaat, keramiek


behandeld of verduurzaamd hout: onbehandeld hout is niet toegestaan

Plinten, entrees en bergingen





Een transparante plint is vereist, zodat een levendig straatbeeld wordt gecreëerd. Een hogere netto vrije hoogte is mogelijk.
De bebouwing wordt aan de buitenzijde van de plots ontsloten. De collectieve gebouwen moeten worden voorzien van een uitnodigende entree.
In de voorgevel mogen geen bergingen opgenomen worden, met uitzondering van de hoekblokken en cpo. Er worden geen bergingen op de directe hoeken van de plots geplaatst, zodat een levendig straatbeeld wordt gecreëerd.

Platte daken

De platte daken moeten het regenwater zo lang mogelijk bufferen om het daarna vertraagd af te voeren naar de openbare ruimte. Daarnaast worden ze meestal gebruikt voor het opwekken van energie of als buitenruimten.

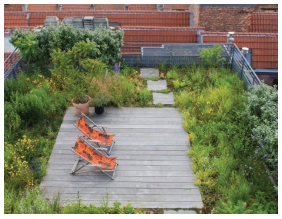
Voor platte daken zijn drie eventueel te combineren extra scenario's mogelijk:

a) energiedaken: worden gebruikt voor zonnenpanelen. De waterbuffering wordt gehaald door deze te combineren met een groen dak of vergelijkbare oplossingen voor waterbuffering (b.v. permavoid limited)

b) groen dak

c) terras: onder het terras wordt waterbuffering gerealiseerd door middel van permavoid of gelijkwaardig.

a)


b)


c)

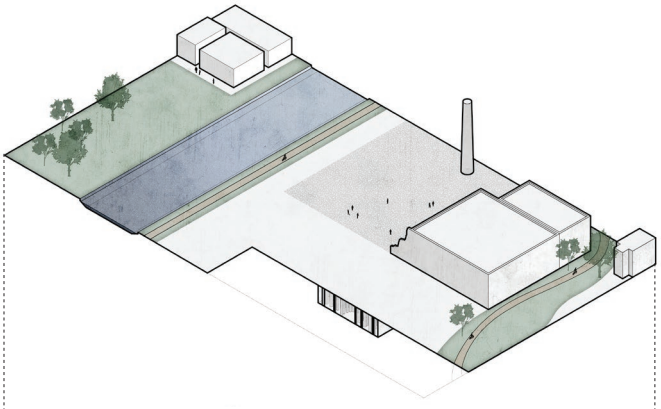

9. FASERING

ONTWIKKELING CENTRUM

SUIKERFABRIEK ALS HART VAN DE CULTUURCLUSTER

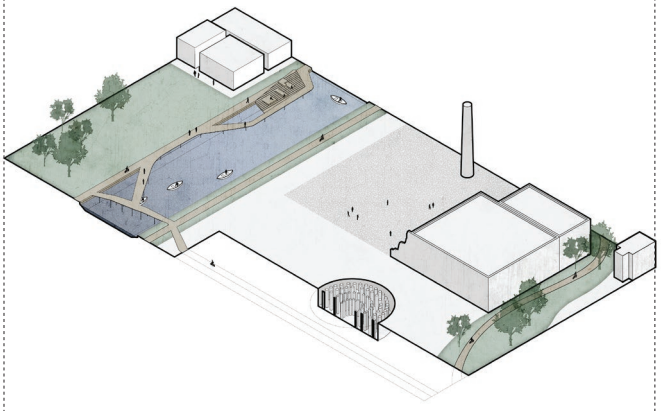


De nieuwe fietsverbinding zal achter de suikerfabriek langs gaan waardoor de suikerfabriek weer verbonden raakt met de stadjer.



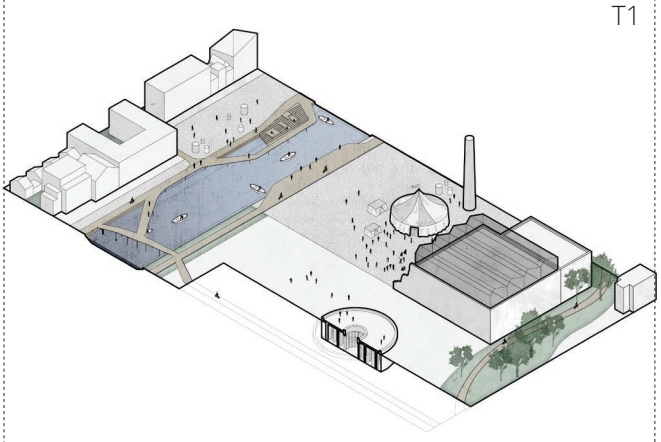
T0

Het uitgraven van het Silo monument is de eerste fase om het ontwerp te realiseren in combinatie met de nieuwe brug en het waterfront als verbinder.



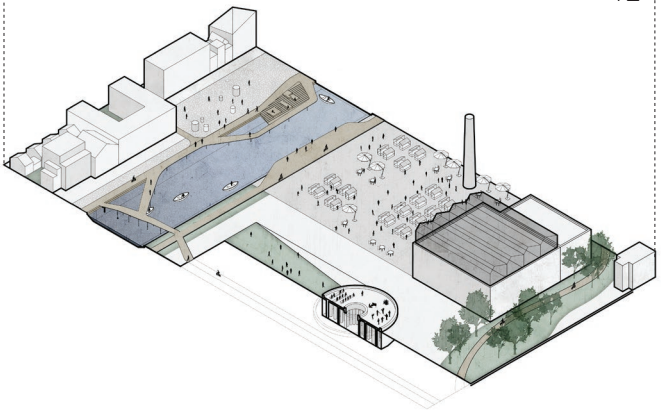
T1

De eerste bouwontwikkelingen zorgen ervoor dat het plein randen krijgt met programma, activiteiten kan faciliteren en de suikerfabriek als hart



T2

Het volledig gerealiseerde Silomonument zorgt zowel voor een nieuwe verbinding naar het stadspark als een kleinschalige plek voor bijvoorbeeld een concert of expositie.



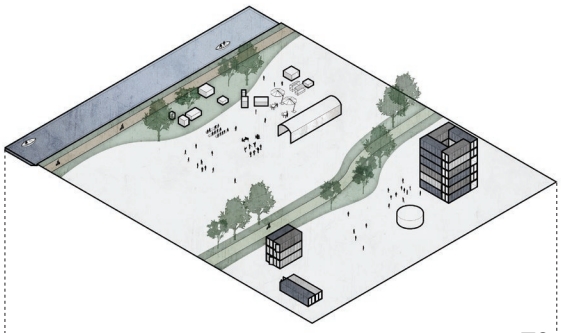
T3

PERMANENTE LEVENDIGHEID

HET VOORTERREIN ALS AANJAGER IN ACTIVITIET

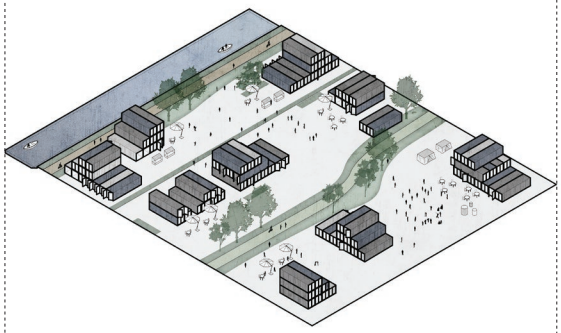


De nieuwe fietsverbinding zal door het voorterrein gaan en de eerste informele activiteiten activeren.



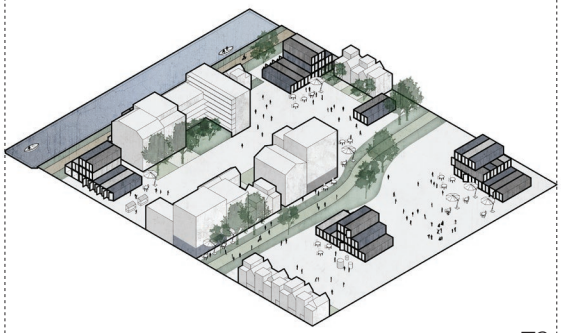
T0

De plannen van ploeg id3 krijgen de ruimte. De inhoudelijke clustering zorgt voor bijzondere verbondenheid tussen de verschillende gebruikers, initiatiefnemers



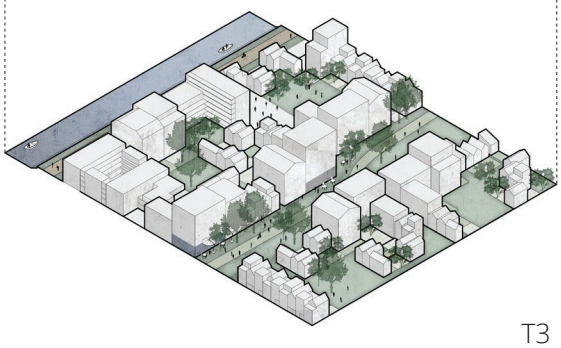
T1

Het stedelijke cityplot concept bied een gefaseerd groei aan waardoor de eerste succesvolle informele initiatieven en permanente plek kunnen vinden in de plots.



T2

Uiteindelijk ontstaat er een nieuwe woonwijk waarin zowel bestaande als nieuwe bedrijvigheid de ruimte krijgt.

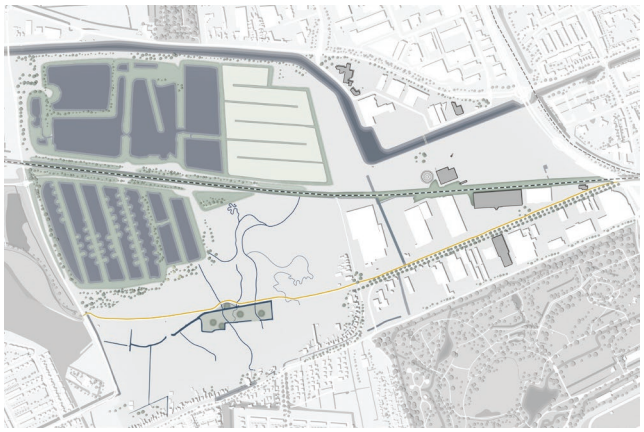


T3

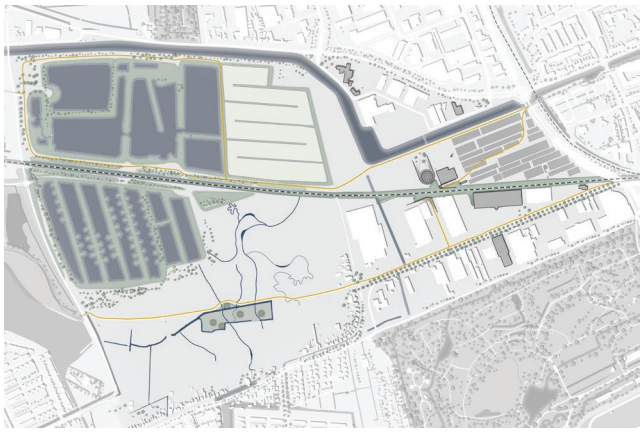
ONTWIKKELING PLAN

HET GROENE LINT ALS VERBINDENDE LIJN

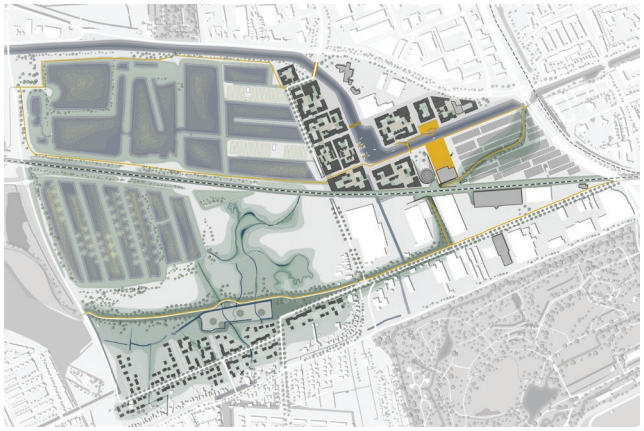
V



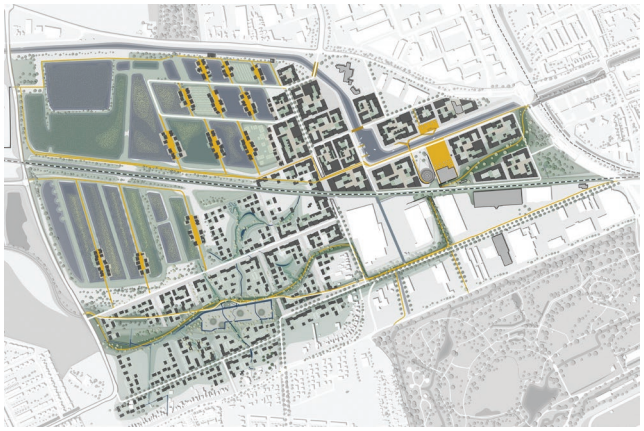
Bestaande situatie



Activatie voorterrein en onderdoorgang N370



Eerste uitgeefbare locaties ontwikkelen langs groene lint
Experimenteerruimte voor Terra



New Sugar District als levendige nieuwe plek in de stad

MANIFEST

New Sugar District wordt ontwikkeld volgens de strategie Cityplot. Cityplot is geen klassiek stedenbouwkundig plan met een vast eindbeeld maar een methode die de condities schept voor een adaptief en lerend gebied. Er vanuit gaande dat de wereld om ons heen blijft veranderen, dient een stedelijk gebied zich aan te kunnen passen aan nieuwe omstandigheden en kansen, zowel op sociaal en economisch vlak als op het gebied van circulaire innovaties.

Ruimtelijk is New Sugar District sterk verankerd in de stad Groningen.

New Sugar District is een divers en leefbaar nieuw en inclusief stadsdeel dat aanvullend is op de ruimte voor werk, recreatie, cultuur en voorzieningen in de binnenstad.

Leidend bij de ontwikkeling van New Sugar District zijn de verbindingen. New Sugar District is een zelf een verbindende schakel aan de westkant van de stad: het verbindt de stad met het landschap en wijken met elkaar. Bovendien zijn de comfortabele verbindingen met de binnenstad en met het stadspark er essentieel voor wandelaars, voor fietsers en voor duurzame mobiliteit.

New Sugar District: biedt sociale verrijking
• draagt bij aan de lokale economie en stimuleert ondernemerschap
• is een gezonde, veilige en aantrekkelijke omgeving met ruimte, recreatie en ontspanning
• betrekt bewoners en bedrijven bij lokale investeringen en waarde ontwikkeling

New Sugar District: levert energie
• is net als de oude fabriek een dynamo voor nieuwe en bestaande ecosystemen, die integraal (niet afgescheiden) onderdeel zijn van de energiehuishouding en leefomgeving
• is zelfvoorzienend op energiegebied en levert energie aan de omliggende stadsdelen, gebaseerd op hernieuwbare energie

New Sugar District: is duurzaam
• is een 'zero waste' buurt met een gesloten materiaalstroom
• is rain proof, produceert schoon water en wint nutriënten en energie uit afvalwater

New Sugar District: faciliteert slimme mobiliteit
• is innovatief en vernieuwend op het gebied van mobiliteit, door anders om te gaan met parkeren en autobezit
• veroorzaakt geen schadelijke uitstoot door de lokale 'zero emission' mobiliteit
• is gekoppeld aan smart grids voor opslagcapaciteit
• biedt geen infrastructuur exclusief voor mobiliteit, maar altijd ook voor woon-, onderneem-, en leefruimte

