



ACTIVITEITENPLAN VOORMALIG NIEMEYER-TERREIN

in opdracht van MWPO
Paterswoldseweg 43, Groningen

Revisie
Status

02-10-2025
definitief

COLOFON

Rapportage

Kenmerk
Revisie
Projectnummer
Status

Frisia Groep /Ranox
30-9-2025
9174-25
Definitief

Contactpersonen

auteur
Aron te Winkel
a.tewinkel@frisiagroep.nl

controleur
[redacted]
[redacted]@frisiagroep.nl

Opdrachtgever

Naam
Contactpersoon
Adres
Postcode
Plaats

MWPO
[redacted]
[redacted]
[redacted]
Groningen

Opdrachtnemer

Frisia Bergum
Kloosterlaan 81
9251 ME Bergum
Nederland

[redacted]
Frisiagroep.nl
[redacted]
KvK 01031360

INHOUD

Colofon	1
Rapportage	2
Contactpersonen	2
1. Activiteit	4
- 1.1 Aanleiding	4
- 1.2 Locatie	5
- 1.3 Activiteit.....	7
2. Resultaten QuickScan en nader onderzoek.....	8
- 2.1 QuickScan.....	8
- 2.2 Nader Onderzoek.....	8
3. Effecten	10
- 3.1 Staat van instandhouding	10
- 3.2 Effecten van de ingreep	10
4. Mitigatie en compensatie	11
5. Alternatieven (andere bevredigende oplossing).....	12
- 5.1 Alternatieve periode van uitvoering.....	12
- 5.2 Alternatieve locatie.....	12
- 5.3 Alternatieve wijze van uitvoering.....	12
- 5.4 Het niet uitvoeren van de ingreep.....	13
6. Belang.....	13
Bronnen.....	14

1. ACTIVITEIT

- 1.1 Aanleiding

Flora- en fauna-activiteiten worden gedefinieerd als 'activiteiten met mogelijke gevolgen voor van nature in het wild levende dieren of planten'. Wanneer bij een dergelijke activiteit een verbodsbepaling wordt overtreden voor een beschermde soort, zoals gedefinieerd in het Besluit activiteiten leefomgeving (Bal), is een omgevingsvergunning vereist, op grond van artikel 5.1 van de Omgevingswet.

De steenmarter (*Martes foina*) is een beschermde soort onder het regime van artikel 11.54, Bijlage IX van het Bal; 'Andere beschermde diersoorten'. Soorten van deze lijst kunnen op basis van besluit van de desbetreffende provincie ontheffingen hebben van de vergunningsplicht bij o.a. projecten in het kader van de ruimtelijke inrichting. De provincie Groningen hanteert geen vrijstelling voor de steenmarter en de soort geniet de volle bescherming binnen de kaders van de wet.

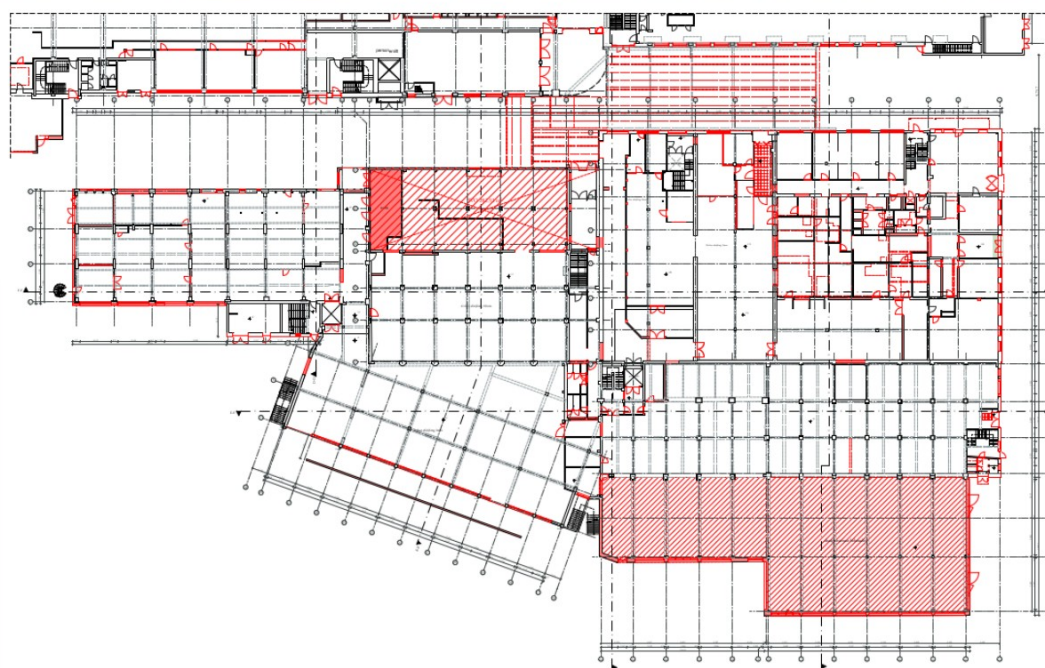
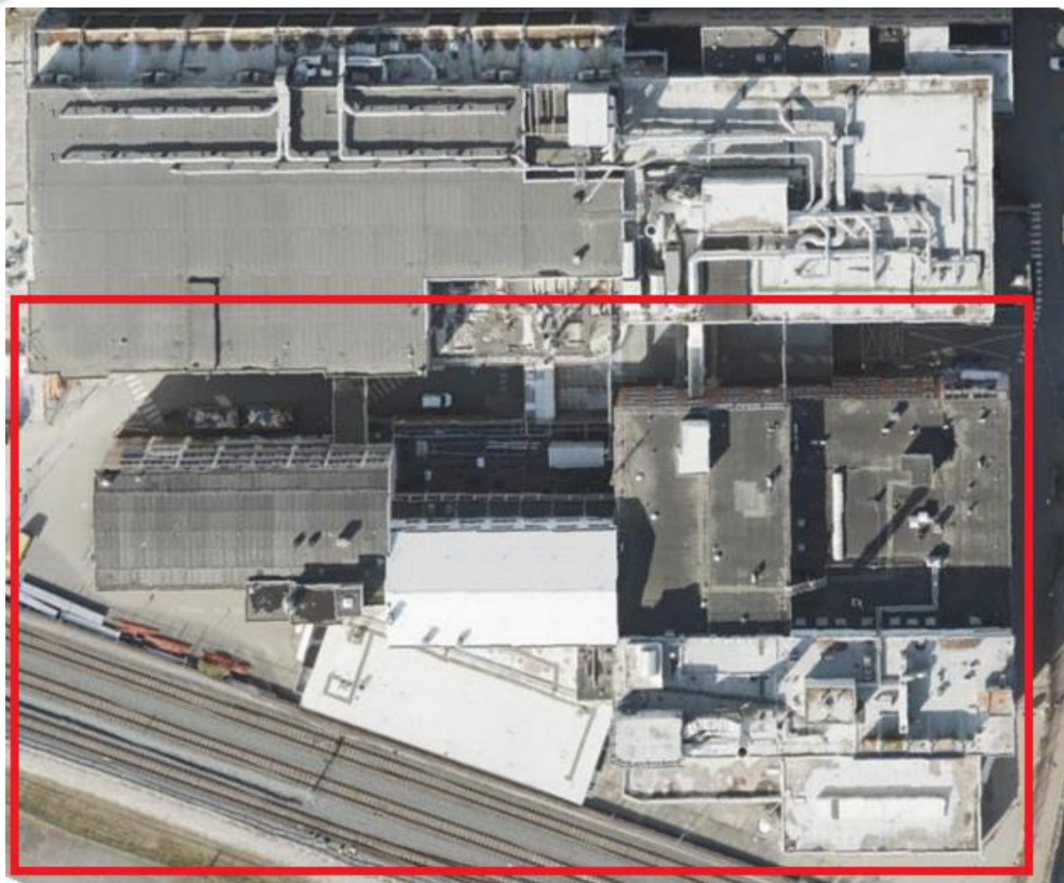
Er wordt een omgevingsvergunning aangevraagd voor een flora- en fauna-activiteit, waarbij de volgende verbodsbepalingen worden overtreden, zoals gedefinieerd onder het Bal:

- Artikel 11.54, lid 1, onder b: het opzettelijk beschadigen of vernielen van de vaste voortplantingsplaatsen, rustplaatsen of eieren van dieren als bedoeld onder bijlage IX.

- 1.2 Locatie

Het voormalig Niemeyer-fabriekspand is gelegen aan Paterswoldseweg 43 in de Zeeheldenbuurt, nabij het centrum van Groningen (Afbeelding 1). De locatie wordt gekenmerkt door bebouwing met enkele bomen en groenstroken. Het terrein wordt begrensd door een spoorlijn direct ten zuiden, een drukke autoweg ten oosten, tuinen en woonhuizen ten noorden en een doodlopende straat met bestemmingsverkeer ten westen. Het terrein zelf wordt gedomineerd door het fabriekspand en is verder sterk versteend met een enkele groenstrook met bomen langs de noordgrens en verder verspreid enkele kleinere groenstructuren.





Afbeelding 1,2,3: Ligging van het fabrieksterrein (rood omkaderd) in de stad (1), Luchtfoto van het Niemeyer-pand, 'zuidelijk deel' rood omkaderd (2), Plantekening van het zuidelijk deel, te slopen/demonteren delen rood gekleurd (3).

- 1.3 Activiteit

Dit activiteitenplan betreft enkel de uitvoering van de plannen voor het 'zuidelijk deel' van het fabriekspand, zoals gekarteerd op bovenstaande tekening (Afbeelding 3).

Werkzaamheden aan het noordelijk deel van het pand (en het desbetreffende activiteitenplan) zullen in een later stadium volgen.

De sloop aan het zuidelijk deel van het pand betreft 2 gebouwdelen, alle buitenkozijnen, (lichte) binnenwanden en diverse constructieve sparingen (Afbeelding 3). Start van de werkzaamheden staat gepland voor het eind van 2025 en deze zullen volgens verwachting in Q1 2026 worden afgerond. Sloop van de gebouwdelen zal machinaal uitgevoerd worden door middel van een sloopkraan voorzien van slooptools. Niet steenachtige materialen worden handmatig gesloopt. Puin wordt gesorteerd afgevoerd met trailers.

2. RESULTATEN QUICKSCAN EN NADER ONDERZOEK

- 2.1 QuickScan

De QuickScan is uitgevoerd op 11 april 2024 door Bureau FaunaX.

Uit de QuickScan is gebleken dat de volgende in het kader van de Omgevingswet beschermde soorten mogelijk aanwezig zijn binnen of nabij het plangebied en negatieve effecten ondervinden van de ruimtelijke ingreep:

- Gebouwbewonende vleermuizen
- Steenmarter
- Algemene broedvogels (zonder jaarrond beschermd nest)

Voor de algemene broedvogels worden mitigerende maatregelen getroffen om negatieve effecten te voorkomen (werken buiten het broedseizoen). Voor steenmarter en vleermuissoorten is nader onderzoek uitgevoerd om aan- of afwezigheid vast te stellen.

- 2.2 Nader Onderzoek

Het nader onderzoek is uitgevoerd tussen 20-6-2024 en 5-11-2024 door Frisia Groep conform vleermuisprotocol 2021.

Tijdens het onderzoek is aangetoond dat de noordelijke fabriekshal zich binnen het baltsterterritorium van een gewone dwergvleermuis (*Pipistrellus pipistrellus*) bevindt. In het zuidelijk deel van het terrein, waarop dit activiteitenplan van toepassing is, zijn geen verblijfplaatsen aangetroffen. Ook is het niet te verwachten dat zich in de te slopen gebouwdelen alsnog vleermuisverblijven ophouden; het betreft hier laagbouw, met een plat dak met aluminium dakrand en onder andere wanden afgewerkt met kunststof beplating. In dergelijke constructies ontbreken geschikte openingen en micro-klimaten waar een vleermuis behoefte aan heeft bij het kiezen van een verblijfplaats. Meer details zijn te vinden in de rapportage van de QuickScan (Fokker, 2024) en het nader onderzoek (te Winkel, 2024).

Het Netwerk van Groene Bureaus hanteert geen gestandaardiseerd protocol voor onderzoek naar steenmarters, maar BIJ12 beschrijft inventarisatiemethodes voor onderzoek naar kleine marters (bunzing, hermelijn, wezel) die ook naar de leefwijze van de steenmarter gespecificeerd kunnen worden (Bron: Kennisdocument Kleine marterachtigen; BIJ12, 2024).

Op basis van observaties in het veld kan geconcludeerd worden dat de fabriek zich bevindt binnen het territorium van een steenmarter (Bron: Te Winkel, 2024). Hoewel bij inspectie van het gebouw geen rust- of voortplantingslocaties zijn gevonden is het aannemelijk dat een of beiden wel in of rond de fabriek bestaan. De fabriek en het omliggend terrein zijn sinds 2023 gesloten en nagenoeg verlaten en via tuinen en groene structuren bestaat een relatief ononderbroken connectie met verscheidene geschikte foerageergebieden, waaronder het Stadspark, wat het verlaten pand uitermate geschikt maakt als rustplaats tijdens daguren. De herhaalde waarnemingen tijdens de schemering, de periode waarin de steenmarter actief wordt en zijn rustplaats verlaat, ondersteunt dat de fabriek en/of een ander pand op of rond het terrein als 'uitvalsbasis' wordt gebruikt.

Tijdens het veldbezoek is nooit meer dan 1 steenmarter tegelijk waargenomen, waarbij het waarschijnlijk is dat het steeds hetzelfde individu betrof. Steenmarters zijn solitair en verdedigen hun territorium fel van binnentredende soortgenoten. Grootte van het territorium varieert op basis van voedselaanbod en gezien de sterk versteende aard van het terrein is het niet waarschijnlijk dat meer dan 1 marter zich er kan handhaven (Bron: zoogdiervereniging). Het is tevens niet mogelijk voor het terrein van de Niemeyer-fabriek om het gehele territorium van de steenmarter te omvatten; hiervoor zijn te weinig voedselbronnen aanwezig. Hiervoor is de marter aangewezen op omliggende tuinen, parken en andere groene/blauwe structuren. Meer details zijn te vinden in de rapportage van het nader onderzoek (te Winkel, 2024).

4. MITIGATIE EN COMPENSATIE

Er zijn tijdig (21-1-2025) alternatieve verblijfplaatsen geplaatst in de vorm van 2 marterkasten van Vivara Pro op een beschutte, omheinde locatie. Hierdoor is ten alle tijden een alternatieve rust- en voortplantingslocatie aanwezig nabij het fabrieksterrein.



Afbeelding 4.5, Locatie van de marterkasten nabij het fabrieksterrein (4). Foto van het eindaanzicht van een van de geplaatste marterkasten, verhuld in snoei- en maaiafval (5).

Het ontoegankelijk maken van het fabriekspand is niet nodig. De steenmarter maakt gebruik van een verscheidenheid aan rustplaatsen binnen haar territorium en is dus overdag niet per se aan een specifieke locatie gebonden. Tijdens inspectie van haar territorium zal de steenmarter de alternatieve verblijfplaatsen ontdekt hebben en te zijner tijd in haar netwerk aan rustplaatsen hebben toegevoegd.

Wanneer de werkzaamheden van start gaan is de marter, indien in of op de fabriek aanwezig, in staat om voor de verstoring door geluidsoverlast en verhoogd voetverkeer te vluchten naar de veilige alternatief aangeboden verblijfplaatsen dan wel een voorheen aanwezige rustplaats buiten het terrein van de fabriek.

Door met de sloop en/of renovatie te beginnen buiten de kwetsbare periode van de steenmarter, dat wil zeggen voordat het vrouwtje een locatie heeft gekozen om jongen te werpen in maart, wordt tevens voorkomen dat tijdens de werkzaamheden een nest wordt verstoord. De kwetsbare periode van de steenmarter loopt van maart tot juli (Bron: Nationale Kennisbank Natuurinclusief Bouwen).

5. ALTERNATIEVEN

(andere bevredigende oplossing)

- 5.1 Alternatieve periode van uitvoering

Er bestaat geen periode waarin de kans op het verstoren van een actief gebruikte verblijfplaats nihil is; steenmarters maken jaarrond gebruik van verblijfplaatsen in hun territorium. Doordat de werkzaamheden van start gaan voor de kwetsbare periode van de steenmarter (maart-juli), bestaat er geen kans op het verstoren van een actieve voortplantingsverblijfplaats. De steenmarter kan tijdig een nieuwe, veilige locatie zoeken om jongen te werpen en groot te brengen. De aangebrachte alternatieve verblijfplaatsen garanderen dat zij deze kan vinden.

- 5.2 Alternatieve locatie

Mogelijkheden voor realisatie van nieuwbouw in de bebouwde kom van Groningen zijn beperkt, zeker op de schaal van het fabrieksterrein. Ontwikkelaars zijn aangewezen op sloop of renovatie van bestaande bebouwing of op beperkte groene structuren. Aangezien de draagkracht van groene structuren in termen van stadsbiodiversiteit hoger is dan die van bebouwing is de keuze voor renovatie van bestaande bebouwing altijd aantrekkelijker voor het behoud van stadsnatuur. Een locatie buiten de bebouwde kom zal minder aantrekkingskracht hebben voor bezoekers en kan niet als ontmoetingsplek dienen voor directe omwonenden. Een dergelijke locatie zal tevens waarschijnlijk alsnog gebouwd moeten worden op een locatie met reeds bestaande natuurwaarden. De aangetroffen gebouwbewonende soorten op het fabrieksterrein en hun verblijfplaatsen komen algemeen voor in bebouwde locaties in Nederland en Groningen (stad en provincie). Tevens zijn de aangetroffen soorten niet kritisch in eisen aan locatie wat betreft de functie van de verblijfplaatsen die in het pand zijn gevonden en zijn zij flexibel in het zoeken naar een nieuwe locatie (buiten de kwetsbare periode). De kans is reëel dat er, ook zonder de aangeboden alternatieve verblijfplaatsen, al reeds meerdere alternatieve verblijfplaatsen in de omgeving aanwezig waren, waarvan de soorten gebruik maakten.

- 5.3 Alternatieve wijze van uitvoering

Het fabriekspand is sinds 2022 niet langer in gebruik. Wanneer het gebouw in zijn nieuwe functie weer meer en vaker bezocht wordt door personeel en gasten zal zijn waarde als rust- en voortplantingsplaats voor de steenmarter dramatisch afnemen, ongeacht de wijze van uitvoering tijdens de werkzaamheden zelf. De enige optie voorhanden die het fabrieksterrein in dezelfde mate geschikt houdt als rustplaats, het permanent ontoegankelijk houden van het gebouw en terrein, is niet wenselijk, gezien de beperkte opties voor nieuwbouw in de binnenstad.

- 5.4 Het niet uitvoeren van de ingreep

In zijn huidige vorm kan het gebouw geen andere functie vervullen dan fabriekshal, wat gezien de gevolgen van industrie en transport op de natuur en volksgezondheid niet wenselijk is in de binnenstad. Tevens is het onwenselijk dat de hal gesloopt wordt, vanwege zijn karakteristieke status (anders dan latere aanbouw). De enige optie voorhanden die het fabrieksterrein in dezelfde mate geschikt houdt als rustplaats, het permanent ontoegankelijk houden van het gebouw en terrein, is niet wenselijk, gezien de beperkte opties voor nieuwbouw in de binnenstad.

6. BELANG

Het terrein zal worden omgevormd naar een ontmoetingsplek voor zowel omwonenden als mensen van buitenaf met onder andere horecagelegenheden. Dit komt ten bate van de lokale sociale cohesie en economie.

Bij het omvormen van het terrein zal rekening gehouden worden met lokale groenstructuren en worden deze waar mogelijk versterkt, waardoor de diversiteit, connectiviteit en gezondheid van de stadsnatuur worden bevorderd op een op dit moment sterk versteende locatie (Bron: Participatieplan Ontwikkelkader Niemeyer, 2025).

BRONNEN

- Fokker R. 2024. Quicksan Flora en Fauna – Ontwikkeling Niemeyer terrein te Groningen. FaunaX
- Kennisdocument Kleine marterachtigen, versie 1.1. BIJ12 juli 2024
- Nationale Kennisbank Natuurinclusief Bouwen, geraadpleegd op 30-9-2025, van nknbn.nl
- NDFF, geraadpleegd op 29-9-2025, van verspreidingsatlas.nl
- Participatieplan Ontwikkelkader Niemeyer, januari 2025, van niemeyeropent.nl
- Verslag Plaatsen Marterkasten bij de Niemeyerfabriek, 21-02-2025. MWPO
- Waarneming.nl, geraadpleegd op 29-9-2025.
- Te Winkel, A. 2024. T. Niemeyer terrein. Kenmerk Ranox/ FrisiaGroep 6662-24 vleermuis en marteronderzoek. Frisia Groep.
- Zoogdiervereniging, Steenmarter (z.d.) geraadpleegd op 29-9-2025, van zoogdiervereniging.nl