

Presentatie Plan Suikerveld

verzorgd door Gerard Litjens (Bureau Stroming) en Lenze Hofstee (Bureau CareX) op 17-09-2013.

ESSENTIE:

Plan Suikerveld voorziet Groningen gedurende 15-20 jaar van tenminste vijf '*grotestads-functies*', waarmee de stad zich stevig onderscheidt en positioneert.

De mogelijkheid hiertoe zit vervat in de combinatie van 1) de ligging van dit terrein, op 10 minuten fietsen vanaf het station; 2) de mega-omvang ervan, en 3) de lange beschikbaarheidsduur.

GROTESTADSFUNCTIES hebben drie interessante kenmerken:

- 1) *ze trekken nieuw publiek*, dat nu nog aangewezen is op Amsterdam en/of Hamburg. Groningen ligt mooi daartussenin. Dit vaste gegeven valt veel beter te benutten;
- 2) *ze zetten Groningen doorlopend publicitair op de kaart*, omdat het spraakmakende activiteiten betreft en innovatieve stedenbouwkundige ontwikkelingen. Een continue stroom positieve publiciteit is het gevolg;
- 3) *ze zijn nieuw voor Groningen, en dus niet concurrerend* voor wat er al is, maar aanvullend daarop.

DE VIJF FUNCTIES

- 1) Grootschalige, recreatief toegankelijke, tijdelijke stadsnatuur; in verbinding met de bewoonde omgeving, met het onderwijs, het onderzoek en de zorg.
- 2) Stadslandbouw door stadjes zelf, professioneel begeleid.
- 3) Openlucht(sub)cultuur, met daarbij passende, originele horeca-concepten.
- 4) Openlucht-optredens en festivals.
- 5) Innovatieve, vrije bouw van tijdelijke woon- en werkobjecten.

Het DOEL van Plan Suikerveld / Zuckergrund is om Groningen zich in 5-7 jaar concreet-inhoudelijk te doen ontwikkelen tot '*de algemeen erkende echte grote stad*' in heel de omringende NederDuitse regio.

THE GOOD: Uitvoering van Plan Suikerveld versterkt de statuus en het imago van Groningen. Dat betekent:

- 1) meer aantrekkingskracht en meer bindingskracht, op bedrijven (beter vestigingsklimaat); maar ook op creatieven, onderwijsinstellingen, afgestudeerden en jong talent;
- 2) sterkere positie van Groningen in relatie tot buursteden en zustersteden;
- 3) merkbare toename van de culturele en economische betekenis van Groningen.

Bovendien ontstaat ter plaatse nieuwe werkgelegenheid voor tientallen Stadjes.

THE BAD: De verdienmogelijkheden OP dit terrein zijn heel beperkt; want

- 1) alles gebeurt er in de context van tijdelijkheid;
- 2) het terrein is en blijft -naar zich laat aanzien- slecht ontsloten; het voorterrein is oneffen, kaal en guur
- 3) professionele invulling en (natuur)beheer kosten geld. Niet veel; maar toch.

Plan Suikerveld stelt hier tegenover dat Groningen geld gaat verdienen MET dit terrein: dankzij de nieuwe grotestads-functies. Met beter vestigingsklimaat, en nieuw publiek voor de binnenstad. OP het terrein zijn we allang blij als de situatie vlot kostendekkend is. Zodra de situatie winstgevend wordt, profiteert de gemeente daar in mee; maar dat OP dit terrein jaarlijks 1,6 miljoen winst te behalen zou zijn, achten wij een illusie.

THE UGLY: Er is een aantal randvoorwaardelijke *investeringen* nodig, voor:

- 1) geschiktmaking van het natuurdeel voor grote grazers en publiek
- 2) infrastructurele verbindingen, extern en intern
- 3) geschiktmaking van het Zeefgebouw (liften, verwarming)
- 4) het opzetten / ontwikkelen van zelfdragende organisatie.

Hiervoor gaan de partners op zoek naar investeerders; maar dat kan pas, als wij concreet 'in charge' zijn. In de eerste jaren zullen er nauwelijks inkomsten zijn: dan moet er dus geld bij. Dat geld wordt daarna eerst terugverdiend. Als het goed is, ontstaat vervolgens een winstgevende situatie, waarin A) de investeringen worden terugverdiend, B) Het Suikerveld-concept wordt versterkt en C) de gemeente meeprofitteert.

DE PARTNERS:

- 1) Bureau Stroming
- 2) Bureau CareX,
- 3) Architectenbureau Artès

Ad 1: een landelijke speler in gebiedsontwikkeling, waarbij functies zoals (tijdelijke) natuur, water, bijzondere woonconcepten en recreatie centraal staan. Een aan Stroming gelieerde, zelfstandig werkende beheerorganisatie, Free Nature genaamd, heeft begrazingskuddes lopen op meerdere, vrij toegankelijke vloeiveldterreinen van vroegere suikerfabrieken elders in het land. Daar is dit een bewezen succes.

Ad 2: een maatschappelijke onderneming met rijke ervaring in broedplaatsontwikkeling en -exploitatie, en met een goed gevulde wachtlijst van kansrijke initiatieven die op het Suikerveld aan de slag willen.

Ad 3: een ervaren adviseur op het vlak van duurzaam en markant bouwen.

DE ORGANISATIE:

Er wordt een rechtspersoon gevormd (B.V. of Stichting Suikerveld) die werkt als maatschappelijke onderneming, conform het beproefde CareX-werkmodel. Zij huurt het terrein tegen symbolisch tarief; en

- 1) selecteert en contracteert initiatieven en bewoners / gebruikers. Naast de overgebleven prijswinnaars is er ruimte voor vele tientallen starters, en voor een breed scala aan nieuwe activiteiten.
- 2) beheert het terrein (i.s.m. Stroming / Free Nature) en de gebouwen
- 3) zoekt investeerders bij al wat er nodig is
- 4) verzorgt de communicatie, publiciteit en marketing
- 5) treedt op als Suikerveld-belangenbehartiger en als aanspreekpunt / overlegpartner voor de gemeente.

DE AANPAK kenmerkt zich door drie elementen:

- 1) Onmiddellijke start: het gebied gaat snel open voor publiek, en er is al vlot veel te doen.
- 2) De gemeente wordt hier volledig ontzorgd. Ontwikkeling en beheer vinden zelfstandig plaats.
- 3) Broedplaatskarakter, conform het CABIN-concept (het CareX Broedplaatsen Initiatief). Dit etiket staat garant voor -onder meer- goed betrekken van de buurt / de woonomgeving bij dit terrein.

NATUUR en RECREATIE

Meteen nadat de omheining is nagekeken en aangepast, worden de eerste kuddes Koniks en Hooglanders losgelaten in het gebied. Zij maken paden, kriskras, dwars door alles heen, voor mensen goed beloopbaar. Mensen kunnen vrij en veilig rondlopen. In samenwerking met partijen die daar al actief in zijn wordt een passend monitoringsysteem ingesteld, om de ecologische en recreatieve ontwikkeling op de voet te volgen.

STADSLANDBOUW

Stichting Suikerveld selecteert een ecologisch duurzaam werkende ondernemer die hiermee aan de slag wil; en een stuk weiland, dat hiervoor gaat worden ingezet. De lopende pacht wordt daar beëindigd; een jaar later kan deze boer daar aan de slag, met zijn dan gevormde team van stadgers.

(SUB)CULTUUR IN DE OPEN LUCHT

Stichting Suikerveld selecteert een aantal veelbelovende initiatieven, en wijst hen ruimte toe in de overgangszone en langs het Hoendiep. Waar nodig wordt geholpen bij het vinden van investeerders en materialen. Accent zal liggen op het minder gelikte, het spectaculaire, het ambachtelijke en het spontane. Bij typisch grootstedelijke culturele initiatieven / manifestaties kan met Het Suikerveld worden aangehaakt.

OPENLUCHT-OPTREDENS

Stichting Suikerveld legt de verbinding met het creatieve team van Leeuwarden Culturele Hoofdstad 2018, dat samenwerkt met Into The Great Wide Open (Vlieland) en dat de organisatie verzorgt van Welcome to the Village (Leeuwarden). Daarnaast worden ervaren evenement-organisatoren betrokken bij Het Suikerveld.

INNOVATIEVE, VRIJE BOUW

Stichting Suikerveld organiseert (via een prijsvraag) dat een twintigtal tijdelijke, iconische woonhuizen gebouwd wordt op het overgangsterrein; een tiental bijzondere nieuwe woonschepen in het haventje; en tien tot twintig originele, tijdelijke bedrijfspanden langs de randen van het voorterrein.

DE GROTE KLONT

Stichting Suikerveld zoekt een exploitant / investeerder voor resp. de boven- en de benedenzaal van het Zeefgebouw (horeca, optredens, exposities, markten). De rest van het gebouw wordt gevuld met een mooie mix van gevestigde namen en starters, met name op het vlak van vormgeving, buitentheater en ict.

WERVING, PUBLICITEIT EN MARKETING

Stichting Suikerveld formeert een vrijwilligers-werkgroep die de website regelt, de eerste spraakmakende evenementen organiseert en de publiciteit verzorgt.

Tot besluit:

-Nieuwe allure van Groningen als 'echte grote stad' is met uitvoering van Het Suikerveld langjarig geborgd. De spin-off voor de stedelijke economie zal de jaarlijkse 1,6 miljoen rente op de aankoop van dit terrein naar verwachting ruim overtreffen. Daar profiteert -naar wij aannemen- de gemeente in mee.

-Voorlopig kampt de gemeente hier met een tekort van 1,6 miljoen per jaar. Om deze kostenpost zo snel mogelijk te compenseren, moeten wij hoognodig aan de slag met de uitvoering van ons prijswinnend plan. Al sinds de prijsuitreiking staan wij met jeukende vingers in de wachtstand!

-Met de keuze voor Plan Suikerveld is het ambtelijke gebiedsontwikkelteam per direct vrij voor andere taken. Dat vormt een onmiddellijke besparing. Wij hebben geen gemeentelijke kwartiermaker nodig. Wij vragen van de gemeente slechts een klein, vast RO / EZ-team dat eens per maand een paar uur overlegt met ons; bestaande uit een vastgoedbeheer-praktijkman / vrouw, een vergunningdeskundige en een rentmeester.

-Achter onze rug staat heel creatief / cultureel ondernemend Groningen klaar om aan de slag te gaan. Niet wij zelf, maar de energie en daadkracht van de stadgers gaan deze grotestadsfuncties tot bloei brengen. Onze rol is dienend aan die energie, die initiatieven en die innovatiekracht. We kunnen dat supergoedkoop, en supergoed, – dit is ons vak.