


Onderwerp Beantwoording vragen ex art. 36 RvO van GroenLinks
over zeven jaar wachten na ontruiming braakliggend terrein en
ongebruikt gebouw
ter informatie
Steller Erwin Lucas

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

| | | | | | |
|----------|-----------|--------------|---|-------------|---|
| Telefoon | 87 25 | Bijlage(n) | 1 | Ons kenmerk | 484545-2022 |
| Datum | 21-9-2022 | Uw brief van | | Uw kenmerk |  |

Geachte heer, mevrouw,

Hierbij doen wij u ons antwoord toekomen op de door dhr. B. Leemhuis van GroenLinks gestelde vragen ex art. 36 RvO over zeven jaar wachten na ontruiming van braakliggend terrein en ongebruikt gebouw.

De brief van de vragensteller treft u als bijlage aan.

- 1) *Waarom moesten Tuin in de Stad en EMG in 2015 op relatief korte termijn weg van de plek waar ze zaten? Waren de plannen en contracten wel zo concreet dat snelle ontruiming van de stukken grond en het gebouw noodzakelijk waren? Waren vergunningen afgegeven en contracten gesloten?*

Tuin in de Stad is ontstaan op de ontwikkellocatie aan de Friesestraatweg 137a. Aanvankelijk werd het terrein verhuurd als kleinschalig tuincentrum, waarbij het de initiatiefnemers helder was dat deze locatie tijdelijk kon worden ingevuld vanwege toekomstige woningbouwplannen. Tijdens het gebruik als tuincentrum ontstond een breder concept onder de naam Tuin in de Stad. De initiatiefnemers wilden deze activiteiten graag voortzetten op deze locatie. Dit strookte echter niet met het gemeentelijk beleidsvoornemen de locatie in te zetten ten behoeve van projectmatige woningbouw. De gemeente heeft toen bij deze afweging een onafhankelijke maatschappelijke kosten-/batenganalyse laten uitvoeren. Deze analyse is op 9 september 2015 besproken met de gemeenteraad. De uitkomst van deze analyse was dat de baten van het wijkinitiatief niet opwogen tegen de plannen voor woningbouw. Intussen diende zich een

alternatieve locatie aan in Westpark. Aangezien Tuin in de Stad een aantal investeringen wilde plegen, konden deze beter worden uitgevoerd op een locatie waar een duurzamer perspectief kon worden gegeven.

Stichting EMG heeft de EMG-silo tot 1 november 2015 in bruikleen gekregen via CareX. CareX heeft destijds voor dit adres een vergunning kleinschalige culturele evenementen aangevraagd. Deze is verstrekt mits aan een aantal technische voorwaarden kon worden voldaan. Na de brand in november 2015 was het pand zodanig beschadigd dat het niet meer aan deze voorwaarden voldeed en zonder forse ingrepen ook niet meer kon voldoen. Het was niet meer veilig en niet meer toegestaan om in het pand activiteiten, in welke vorm dan ook, voor publiek te laten plaatsvinden. Het pand kon alleen nog dienen als opslag- en stallingsruimte. Dit gold voor het hele hoofdgebouw inclusief beide zijvleugels, de kelders en de machinekamer.

Er is besloten te zoeken naar een alternatieve locatie, waar wel publieksgerichte activiteiten konden plaats vinden. Deze is uiteindelijk gevonden in De Suikerzijde waar EMG medio 2017 haar deuren opende.

- 2) *Wat is er in de afgelopen zeven jaren gedaan om de grond en het gebouw waar Tuin in de Stad en EMG gevestigd waren in ontwikkeling te nemen?*

In de afgelopen jaren is geprobeerd op Friesestraatweg 137a een woningbouwplan te realiseren. Ruimtelijke Ordening is in de praktijk vaak een kwestie van een lange adem. Gebiedsontwikkeling duurt in veel gevallen langer dan voorzien. De kredietcrisis, het faillissement van de wederpartij, de complexiteit van de locatie op gebied van bouwlogistiek, de beperkte kavelgrootte en -bereikbaarheid, de bodem inclusief ondergrondse infra en ligging nabij spoor en water, maakten dat de exploitatie van het plan van meet af aan onder druk stond. Het was een hele puzzel om gezamenlijk met partijen tot een haalbaar en kwalitatief hoogwaardig project te komen. Er zijn veel onderzoeken uitgevoerd die noodzakelijk zijn om inzicht te krijgen in de haalbaarheid en voor het verkrijgen van de vergunning. Omdat het project stagneerde en niet voldeed aan de door de gemeente gestelde randvoorwaarden, heeft de gemeente in 2021 de koopovereenkomst ontbonden.

In 2002 is de EMG-silo aangekocht voor de aanleg van de Berlagebrug en de toekomstige ontwikkelingen van het gebied. Zoals we hierboven schreven werd het pand gebruikt door Stichting EMG. Na de brand was dit echter niet langer mogelijk. Er diende zich wel een koper aan die ten tijde van de financiële crisis heeft getracht de locatie te ontwikkelen. Door het faillissement van de ontwikkelende partij is dit niet doorgegaan. Door de slechte bouwkundige status van het pand zijn in het kader van de veiligheid en gezondheid bouwhekkens en steigers met doeken geplaatst. Ook kwamen de gestarte werkzaamheden lang stil te liggen waardoor de bouwkundige status van pand (door weeromstandigheden en de brand die in het verleden heeft plaatsgevonden) nog slechter werd. Gelet op veiligheid en gezondheid moesten werkzaamheden plaatsvinden om dit te verbeteren. CareX was opnieuw bereid dit pand in beheer te nemen. Momenteel maken de stichting Noorderzon en de Groningse sloepvereniging gebruik van het

gebouw en is het ook weer mogelijk om kleinschalige evenementen te organiseren.

De ontwikkeling van de EMG en het gebied er om heen is nu opgenomen en ingebracht in de totale ontwikkeling van Stadshavens. Zoals ook beschreven is in de plannen voor Stadshavens, zal het gebouw een prominente functie krijgen binnen de totale gebiedsontwikkeling

- 3) *Zijn er actuele plannen voor de twee locaties? Heb zich initiatiefnemers, ondernemers of inwoners gemeld? Zo ja welke? Zo nee, waarom niet? Wanneer kunnen we concrete plannen verwachten?*

Na het stopzetten van de samenwerking met de projectontwikkelaar hebben zich meerdere partijen en initiatiefnemers gemeld voor Friesestraatweg 137a. Gelet op de status van deze plannen en privacy vinden wij het niet gepast om deze al te benoemen. Het gaat niet alleen om projectontwikkelaars, maar ook om initiatiefnemers die een alternatieve invulling willen realiseren.

Vanwege veranderende omstandigheden en gebleken ontwikkelcomplexiteit, vraagt deze locatie om een heroverweging. Een mogelijkheid blijft een (andere) vorm van woningbouw, maar de locatie leent zich wellicht ook voor de realisatie van een alternatieve beleidsdoelstelling of een buurtinitiatief. Wij zullen de gemeenteraad hierover een voorstel doen.

Ook voor de EMG-silo hebben zich diverse partijen gemeld. Deze zijn voor de gemeente nog niet concreet genoeg of nog niet te toetsen op haalbaarheid. De gebiedsontwikkeling van Stadshavens is met de andere grondeigenaren opgepakt en deze locatie wordt integraal meegenomen in dat plan.

- 4) *Vindt het college het achteraf een goede of een slechte zaak dat deze initiatiefnemers van hun plek zijn gehaald terwijl er in de zeven daarop volgende jaren schijnbaar niks gebeurd is en in elk geval niks zichtbaar is veranderd op die plekken sinds hun vertrek?*

De keuze voor de plannen voor ontwikkeling van Friesestraatweg 137a en de EMG-silo leek 7 jaar geleden te leiden tot woningbouwinitiatieven, die op dat moment een goede invulling leken voor deze plekken. Wij konden toen niet voorzien dat deze plannen geen doorgang zouden vinden.

- 5) *Is het college bekend met meer vergelijkbare situaties waarbij de gemeente, of organisaties waarmee de gemeente samenwerkt, tijdelijke initiatiefnemers hun tijdelijk ter beschikking gestelde grond of gebouw hebben ontruimd, waarna het nog jaren duurt of heeft geduurd voordat er ook maar iets ontwikkeld werd op die plekken? Zo ja, welke?*

Er zijn meerdere voorbeelden van initiatieven die langer op een ontwikkellocatie konden en kunnen blijven zitten wanneer planontwikkeling vertraging heeft opgelopen. Enkele voorbeelden zijn Het Werk, Toentje en de Paradijsvogeltuin. Overigens komt het ook voor dat tijdelijke initiatieven definitief worden ingepast in een

gebiedsontwikkeling. Een concreet voorbeeld is het initiatief Salmagundi in het Ebbingekwartier.

- 6) *Onderschrijft het college het belang van initiatieven als Tuin in de Stad en EMG voor de gemeente Groningen? Kan het college daar nader op ingaan?*

Het college onderschrijft het belang van beide initiatieven. Daarom hebben we ervoor gezorgd dat deze initiatieven op andere locaties konden voortbestaan, waar ze een beter perspectief hadden en dus ook hun activiteiten konden voortzetten. Tuin in de Stad heeft een langjarige huurovereenkomst en EMG kan tot 2030 verblijven op het voorterrein van de Suikerzijde.

- 7) *Is het college het met de GroenLinks-fractie eens dat als dergelijke initiatieven te horen krijgen dat ze weg moeten, de herontwikkeling ook echt zeker moet zijn, en dat het een extra grote verplichting heeft ervoor te zorgen dat het te realiseren project ook echt zo snel mogelijk gerealiseerd is, zodat duidelijk is dat de verplaatsing niet voor niks is geweest of lijkt te zijn geweest?*

Het is bij gebiedsontwikkeling altijd lastig afwegen wanneer een tijdelijk initiatief moet worden opgezegd. Bij beide initiatieven is een zorgvuldige afweging gemaakt. Voor Tuin in de Stad bleek een alternatieve locatie voor handen waar noodzakelijke investeringen niet verloren zouden gaan vanwege de tijdelijkheid. In geval van EMG speelde de veiligheid een doorslaggevende rol. Wij vinden het zeer waardevol dat ook voor EMG een alternatieve locatie is gevonden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.