

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Datum	Bijlage(n) -	Ons kenmerk 5080808
Uw brief van 2 juli 2015		Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Op 13 mei 2013 informeerden wij uw Raad per brief over het voornemen om de locatie Friesestraatweg 137a uit te geven ten behoeve van projectmatige woningbouw. Het terrein is beter bekend als de locatie van het burgerinitiatief 'Tuin in de Stad'.

De locatie aan de Friesestraatweg is door ons aangekocht met het voornemen om woningen te bouwen. Deze binnenstedelijke plek is zeer geschikt voor gezinswoningen, een doelgroep die we graag willen faciliteren. In 2009 werden al plannen voor deze plek gemaakt in het kader van de manifestatie 'Intense laagbouw'. In het najaar van 2012 zijn twee marktpartijen door de gemeente uitgenodigd om de ruimtelijke en financiële haalbaarheid voor wonen op deze locatie te toetsen. Het plan van VDM/Frisoplan en NON architecten kwam als beste naar voren en met VDM is verder gewerkt aan de woningbouwplannen voor deze locatie. Om in het voorjaar van 2016 met de bouw van de gezinswoningen te kunnen starten zou de bruikleenovereenkomst met 'Tuin in de Stad' eind 2015 begin 2016 op z'n laatst beëindigd moeten worden.

Mondeling is overeenstemming op hoofdlijnen over het koopcontract. Er zijn kosten gemaakt door beide partijen ten behoeve van o.a. grondonderzoek en studies. De verwachte opbrengst van het terrein zal na aftrek van kosten ca. 6,5 ton bedragen. Eventueel afzien van de woningbouwontwikkeling kan mogelijk leiden tot een claim van de ontwikkelaar.

Het terrein is in 2009, in afwachting van herontwikkeling, tijdelijk verhuurd aan het initiatief 'Tuin in de Stad'. De afspraak in 2009 was het terrein te gebruiken voor tuincentrum gerelateerde activiteiten voor een maximale periode van 3 jaar. In 2011 is de huurovereenkomst op verzoek van gebruikers omgezet in een

bruikleenovereenkomst. Het gebruik leverde niet de benodigde middelen op om de huur te kunnen voldoen. De verschuldigde huur is de gebruikers kwijtgescholden, waardoor het gebruik kon worden voortgezet. Met de initiatiefnemers is een contract opgesteld, vergelijkbaar met de contracten zoals ze vaak met Carex worden overeengekomen, met een opzegtermijn van 3 maanden. In de meeste gevallen wordt met gebruikers een vorm van tegenprestatie afgesproken, dat is bij Tuin in de Stad niet het geval.

‘Tuin in de Stad’ biedt plaats aan vrijwilligers die het terrein onderhouden. Daarnaast vinden er op de locatie verschillende kleinschalige activiteiten, evenementen en bijeenkomsten plaats. Van nationale buitenspeeldagen tot activiteiten voor dementerende ouderen. Initiatiefnemer heeft aangegeven graag op de locatie te willen blijven. Volgens de initiatiefnemer en gebruikers zijn de activiteiten en evenementen die op dit terrein plaatsvinden van grote waarde geworden voor de verschillende gebruikers en gebruikersgroepen.

Ons college waardeert het initiatief en wil graag meedenken over een oplossing maar wil ook graag woningen bouwen. Inmiddels hebben we de mogelijkheden verkend om het initiatief te behouden op de locatie door bv. het naastliggende terrein van woningbouwcorporatie Lefier bij de ontwikkeling te betrekken. Ook is gekeken of de activiteiten samen met woningbouw op de huidige locatie zouden kunnen passen. Beide opties blijken niet realistisch.

Met initiatiefnemer is gekeken naar alternatieve locaties. Er zijn andere plekken in de stad waar de activiteiten van Tuin in de Stad een plaats kunnen krijgen. ‘Tuin in de Stad’ geeft aan dat activiteiten grotendeels gebiedsgebonden zijn en verplaatsen zou betekenen dat veel mensen die nu van de voorziening gebruik maken dat daarna niet meer kunnen of willen. Tevens is de vraag of ‘Tuin in de Stad’ zelf een nieuwe start wil maken op een andere plek. Voortzetten van het initiatief op deze plek vraagt investeringen in bebouwing en inrichting. De huidige bebouwing voldoet voor de tijdelijkheid, maar zal voor de langere termijn de nodige aanpassingen vragen. Dat geldt ook voor afspraken met betrekking tot huur voor de locatie.

De gemeente draagt ‘Tuin in de Stad’ en de initiatiefnemer een warm hart toe. Vandaar dat we niet over een nacht ijs gaan maar een Maatschappelijke Kosten Baten Analyse laten maken. Om zo zorgvuldig mogelijk een afweging te kunnen maken. Daarnaast denken we in de toekomst dat dit onderzoek naar maatschappelijke kosten en baten als voorbeeld zou kunnen dienen voor de besluitvorming rond andere burgerinitiatieven.

In februari 2015 is Breuer Institute gevraagd om een eerste offerte uit te brengen. Op verzoek van 'Tuin in de Stad' zijn gemeente en 'Tuin in de Stad' gezamenlijk opdrachtgever voor het onderzoek. Eveneens op verzoek van 'Tuin in de Stad' is Jochem Deuten als tweede expert betrokken, met name om de kennis van de 'effectenarena' in te brengen. De effectenarena is een middel om snel en zo compleet mogelijk de waarde die de verschillende stakeholders aan het initiatief toekennen in kaart te brengen. Op die manier kunnen verschillende 'kosten en baten' voor betrokkenen en bv. omwonenden in kaart worden gebracht. Het gaat dan vooral om waarden die niet in geld uit te drukken zijn. Het is helaas niet gelukt met om met 'Tuin in de Stad' tot afspraken te komen over een uitvoering van de effectenarena vóór de komende vakantieperiode.

Op 17 juni heeft bureau Breuer met Tuin in de Stad afgesproken het voorgestelde plan van aanpak uit te voeren. Op verzoek van 'Tuin in de Stad' is een begeleidingscommissie bestaande uit 3 betrokkenen vanuit 'Tuin in de Stad' en 3 gemeente ambtenaren ingesteld.

Breuer en Deuten organiseren de effectenarena begin september, waarna aanvullende gesprekken worden gevoerd. Onderzoek en rapport verwacht men in oktober 2015 te kunnen afronden.

Het college hecht aan een zo zorgvuldig mogelijke afweging waar het gaat om het faciliteren van burgerinitiatieven. Daarin speelt het onderzoek naar de maatschappelijke kosten en baten een belangrijke rol. Daarnaast willen we als stad aan zoveel mogelijk mensen een passend woonklimaat bieden, daarin kan de woningbouw op deze locatie een bijdrage leveren. En we willen graag als gemeente een betrouwbare partner zijn voor alle partijen in de stad, voor burgers en voor ondernemers. Eind 2015 zullen we daarom bij uw raad terug komen met de uitkomsten van het MKBA onderzoek. En onze definitieve afweging en keuze voor de toekomstige bestemming van de locatie.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,
Peter den Oudsten



de secretaris,
Peter Teesink