

Onderwerp Tijdelijke exploitatie suikerunieterrein

Steller L. Hellinga



De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 86 86 Bijlage(n) -

Ons kenmerk 4509327

Datum 16 juli 2014 Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Met deze brief willen wij uw raad informeren over de voortgang in de tijdelijke exploitatie van terrein van de voormalige Suikerfabriek.

#### *Inleiding*

Het terrein van de voormalige Suikerfabriek aan de westkant van Groningen ligt op een steenworp afstand van de binnenstad en is tot 2008 in gebruik geweest voor suikerproductie. Vrijwel alle bebouwing is gesloopt vanwege Europese regelgeving met betrekking tot sanering in de suikerproductie. Het zeefgebouw is blijven staan en heeft nog de industriële sfeer, daarnaast staat een werkplaats uit de 60er jaren. Het terrein wordt omsloten door wegen en water en wordt doorsneden door de spoorlijn naar Leeuwarden. Het terrein is slecht ontsloten. Daarnaast wordt het snel in gebruik geven van het terrein belemmerd door bodemvervuiling, munitierisico, de staat van de ondergrond en het gebrek aan nutsvoorzieningen. Een aantal van de urgente knelpunten zijn ondertussen opgelost. Maar om deze zaken allemaal op te lossen moet de komende periode fors geïnvesteerd worden.

De komende 15 jaar is het gebied niet nodig voor de ontwikkeling van wonen en/of werken, daarvoor zijn er binnen de gemeentegrenzen genoeg terreinen in ontwikkeling genomen. De Suikerfabriek is in die zin reserve en kan de komende tijd gebruikt gaan worden voor tijdelijke invulling. De tijdelijke invulling mag niet concurrerend zijn ten opzichte van andere al in gang gezette ontwikkelingen. Op dit terrein willen we gebruik maken van de kans om nieuwe ontwikkelingen in gang te zetten die de toekomst van Groningen en omstreken duurzamer maakt en vooral nieuwe werkgelegenheid oplevert. Hiertoe heeft de raad in september 2013 de kaderstelling van de tijdelijke exploitatie vastgesteld.

### *Tijdelijk beheer van het terrein*

In het raadsbesluit van september 2013 zijn de contouren geschetst waarbinnen de maatschappelijke onderneming opgericht diende te worden. Deze rechtsvorm diende uiteindelijk de tijdelijke exploitatie van het terrein op zich te nemen om flexibele gebiedsontwikkeling op uitnodiging mogelijk te maken. De overheid stelt (ruime) kaders en bepaalt niet alleen zelf de ontwikkeling.

De randvoorwaarden/kaderstelling voor initiatieven zijn (raadsvoorstel september 2013) als volgt:

- verdringen niet de bestaande programma's in andere gebieden;
- zijn planologisch toelaatbaar na wijziging van het bestemmingsplan;
- geven richting aan een duurzame samenleving;
- zorgen zelf voor investeringsmiddelen;
- delen kennis met andere partners in het gebied;
- beschikken over een solide bedrijfsplan;
- en leveren een bijdrage aan het verlagen van het exploitatietekort van het terrein.

Betrokken burgers en bedrijven zijn pro-actief betrokken en krijgen in de uitvoering veel vrijheid. Dit nieuwe samenspel zal leiden tot andersoortige ontwikkelingen en draagt bij aan een nieuw werkklimaat, gerelateerd aan het zogenoemde nieuwe werken.

In het raadsvoorstel dat september 2013 werd vastgesteld, zijn de contouren opgenomen van een overkoepelende 'business case' van het terrein. De overkoepelende 'business case' van het terrein zal door ten uitvoer gebrachte initiatieven daadwerkelijk ingevuld worden. Het eerste onderdeel dat kan worden ingevuld is de 'business case' van De Wolkenfabriek. Samen vormen alle initiatieven die hun onderneming exploiteren op het terrein, de 'business case' van het terrein.

Aanvankelijk is gedacht de maatschappelijke onderneming voor het tijdelijke beheer vorm te geven in de rechtsfiguur van een naamloze vennootschap, welke op initiatief van de gemeente zou worden opgericht. Wij komen daar nu op terug met instandhouding van de doelstellingen achter de maatschappelijke onderneming als hierboven vermeld. Door wijziging in de vorm van het beheer is het niet langer noodzakelijk om als gemeente het initiatief te nemen tot oprichting van de maatschappelijke onderneming. Dit is mede ingegeven doordat huidige initiatiefnemers op het terrein zelf het voornemen hebben zich te organiseren in een maatschappelijke onderneming.

We willen dan ook het terrein in een verhuur variant uitbesteden aan een partij die met name actieve acquisitie pleegt onder financieel kansrijke initiatieven. Omdat sprake is van verhuur hoeft er geen aanbesteding plaats te vinden, maar om toch marktwerking te creëren, willen we tenminste drie partijen een voorstel in laten dienen.

De uitkomsten van de aanbesteding willen we toetsen aan de volgende hoofdcriteria:

1. Ervaring met tijdelijk beheer en onderverhuur;
2. Samenwerking met de huidige initiatiefnemers, maatschappelijke organisaties, onderwijs- en culturele instellingen;
3. Economisch rendement in relatie tot de benodigde investeringen;
4. Concrete invulling voorstel gerelateerd aan de sociaal-maatschappelijke opbrengsten.

Het terrein dat verhuurd gaat worden aan een beheerder betreft de ‘betonnen plaat’ inclusief opstallen. Het achterliggende terrein is vooralsnog niet interessant om in een dergelijke constructie onder te brengen onder andere vanwege de bodemgesteldheid.

Het achterterrein is gedeeltelijk in bruikleen gegeven aan AOC Terra die daar een praktijk leerschool wil starten begin volgend schooljaar. Het gebied aan de andere zijde van het spoor is grotendeels verpacht. Bezien wordt of daar “de Stadsboerderij<sup>1</sup>” een plek kan krijgen.

#### *Komende activiteiten op het terrein*

Deze zomer zal de fiets- en voetgangersbrug zijn gerealiseerd, waardoor het terrein weer toegankelijk wordt omdat de spoorwegovergang nabij de Van Heemskerckstraat door Prorail verwijderd zal gaan worden. Daarnaast zal er een kindertimmerdorp worden georganiseerd in augustus voor 250 kinderen. Dit naast de activiteiten die De Wolkenfabriek organiseert in en nabij het zeefgebouw (bijvoorbeeld een poëziefestival op 18 juli) . Op 15 augustus zal de met de feestelijke openingshandeling van de brug gelijktijdig het kindertimmerdorp worden afgesloten.


AOC Terra realiseert het praktijk leercentrum op het terrein. In het zeefgebouw zal mogelijk een zwammenkwekerij worden gevestigd waarbij de initiatiefnemers momenteel via crowdfunding de financiële middelen daartoe verwerven. Dit naast fotoshoots, filmopnames, theaterproducties, workshops, tentoonstellingen, feesten, partijen en andere activiteiten die al plaatsvinden op het terrein.

---

<sup>1</sup> Een concept voor een educatieve boerderij.

Ondertussen wordt ook nagedacht over de langere termijn. Dit om zodra zich (subsidie-)kansen voordoen om het gebied beter te ontsluiten dit zodanig te doen dat deze ook in een lange termijn perspectief passen. Hierover wordt u binnenkort apart geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
dr. R.L. (Ruud) Vreeman



de secretaris,  
drs. P.J.L.M. (Peter) Teesink