

Afdeling PRO  
Steller Kees Muller  
Onderwerp Toekomst van de Suikerfabriek

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 367 83 20

Bijlage(n) 12

Ons kenmerk RO13.3653682

Datum 25 APR 2013

Uw brief van -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

### **Inleiding**

In januari 2011 heeft uw raad de startnotitie De Campagne goedgekeurd. Dat betekende dat het startsein werd gegeven om dit 125 hectare grote terrein van de voormalige Suikerfabriek op een nieuwe manier te ontwikkelen. De komende decennia kan geëxperimenteerd worden met nieuwe vormen van tijdelijke gebiedsontwikkeling en stedenbouw.

Wij zullen daarom de komende jaren nadrukkelijk de samenwerking zoeken met andere partijen en gezamenlijk de maatschappelijke en financiële waarde van het gebied verder ontwikkelen en vergroten. Zodat het over zo'n 15-20 jaar klaar is voor de meer definitieve invulling. Er dienen zich genoeg initiatiefnemers aan om dit experiment te doen slagen. Dit vereist een open en uitnodigende houding van de gemeente, die naast samenwerking gericht is op faciliteren. Daarnaast is een flexibel planologisch kader noodzakelijk: om initiatiefnemers snel te bedienen en de belangen van anderen daarin af te wegen.

Het zoeken naar een tijdelijke invulling van het terrein, was één van de opgaves die in de startnotitie geformuleerd stond. Daarnaast werden nog een aantal opgaves genoemd:

- Zorg dat mensen kennismaken met het terrein (mentaal ontginnen);
- Creëer ruimte voor innovatieve activiteiten op het gebied van energie, duurzaamheid en bedrijvigheid;
- Kijk of activiteiten ook geld kunnen opbrengen;
- Ontsluit het gebied.

Naar aanleiding van deze brief willen wij graag met uw raad een opiniërende discussie voeren over de vervolgstراتيجية van de invulling van het Suikerfabriekterrein. We doen daartoe verschillende suggesties. Op basis van het gesprek met uw raad leggen wij u in september een voorstel voor over de invulling van het gebied.

### **De initiatiefnemers**

De prijsvraag de Campagne heeft een aantal levensvatbare initiatieven opgeleverd:

1. **Wolkenfabriek:** dit initiatief is een bijzonder restaurant waar groepen samen koken of waar chef-koks incidenteel koken, waarop mensen zich kunnen intekenen.
2. **Hondenpark:** dit initiatief biedt alles voor hond en baas: uitlaatplek, informatie, educatie, verzorging.
3. **Campertopplaats:** dit initiatief biedt een goed uitgeruste locatie, waar campers een beperkte tijd kunnen staan om de stad te bezoeken.
4. **Suikerveld:** dit initiatief is een combinatie van grootschalige natuur, grootschalige cultuur en vernieuwende, vrije bouw.
5. **Stadsboerderij:** dit initiatief is de vestiging van een boerderij in de stad waarbij AOC Terra is aangehaakt en stadjsers welkom zijn.
6. **Suikerkas:** dit initiatief omvat een stadskwekerij die een proeftuin is voor nieuwe ontwikkelingen gekoppeld met educatie en de topsectoren Water, Energy en Health.
7. **Klont;** de initiatiefnemers zijn betrokken bij het gezamenlijke voorstel van de Stadsboerderij en Suikerkas en hebben een rol als producent
8. **Er gaat iets boven Groningen;** dit initiatief beoogt de herkenbaarheid van het gebied vanuit de lucht te bewerkstelligen. Dit wordt als wens in de ontwerpfase aan de initiatiefnemers meegegeven.

In de bijlage zijn de uitgewerkte beschrijvingen te lezen.

Wij stellen voor een informatiemarkt te organiseren zodat uw raad kennis kan maken met de inzenders en met hen in gesprek kan gaan over hun inzending. Een half uur voor de vergadering van de raadscommissie kunnen de inzenders in de hal van het stadhuis hun plannen laten zien.

### **Verdienmodel**

Wij hebben een fors bedrag voor het terrein betaald en wij vinden het vanzelfsprekend alles in het werk te stellen om revenuen te generen om deze investering terug te verdienen. Dit doen we op een zodanige manier dat de stad daar maximaal profijt van heeft.

Echter: onze ambities met het terrein kosten geld en dat stelt ons voor het vraagstuk van de financiering. Ook willen we natuurlijk de nu lopende initiatieven zo min mogelijk frustreren. Het terrein van de Suikerfabriek heeft een boekwaarde van ca. 40 miljoen euro. Wij vinden het onverantwoord om deze boekwaarde – de financiële positie van de gemeente in ogenschouw nemend – verder te laten oplopen. Dat wil zeggen dat er ongeveer 1.6 miljoen euro per jaar verdiend moet worden op het terrein. Wij verwachten dat de inkomsten gedurende de komende 2 jaren nihil zullen zijn. In de 5 jaren daarna zullen verdiensten op gang kunnen komen. De mate waarin hangt af van de rentabiliteit van de lopende initiatieven en van de mogelijkheid om nieuwe

investeerders aan te kunnen trekken. Deze laatste optie kan conflicten opleveren met lopende initiatieven. Daarnaast is waardevermeerdering voor de stad niet alleen in directe opbrengsten uit te drukken, maar ook in het vergroten van de waarde van het gebied voor de gemiddelde stadjer.

Dilemma blijft dat, willen we onze ambitie verwezenlijken en inderdaad gaan verdienen met het terrein, dan moeten we investeren (bereikbaarheid, veiligheid, bekendheid, .....). Door de economische crisis zijn de traditionele investeerders uit beeld geraakt. De prijsvraag was een middel om in contact te komen met alternatieve initiatiefnemers en andere financieringsconstructies. Dit proces loopt en we willen nu vorm geven aan een verdienmodel waardoor de financiële lasten hanteerbaar blijven. Geen sinecure in dit economisch tij.

Naast de ontwikkeling van dit verdienmodel moeten wij gaan studeren op een uitvoeringsorganisatie waarin de beoogde samenwerking met andere partijen vorm krijgt. De gemeente als gelijkwaardige partij maar wel in haar rol als eigenaar van de grond en verantwoordelijk voor regelgeving en veiligheid.

Op dit moment is nog onvoldoende informatie beschikbaar over de verwachte verdienpotentie van de inzendingen. Dit gaan we, in nauwe samenwerking met de initiatiefnemers, nader onderzoeken.

In het najaar van dit jaar willen we met u een workshop beleggen waarin wij ons gezamenlijk buigen over co-creatie inclusief verdienmodel.

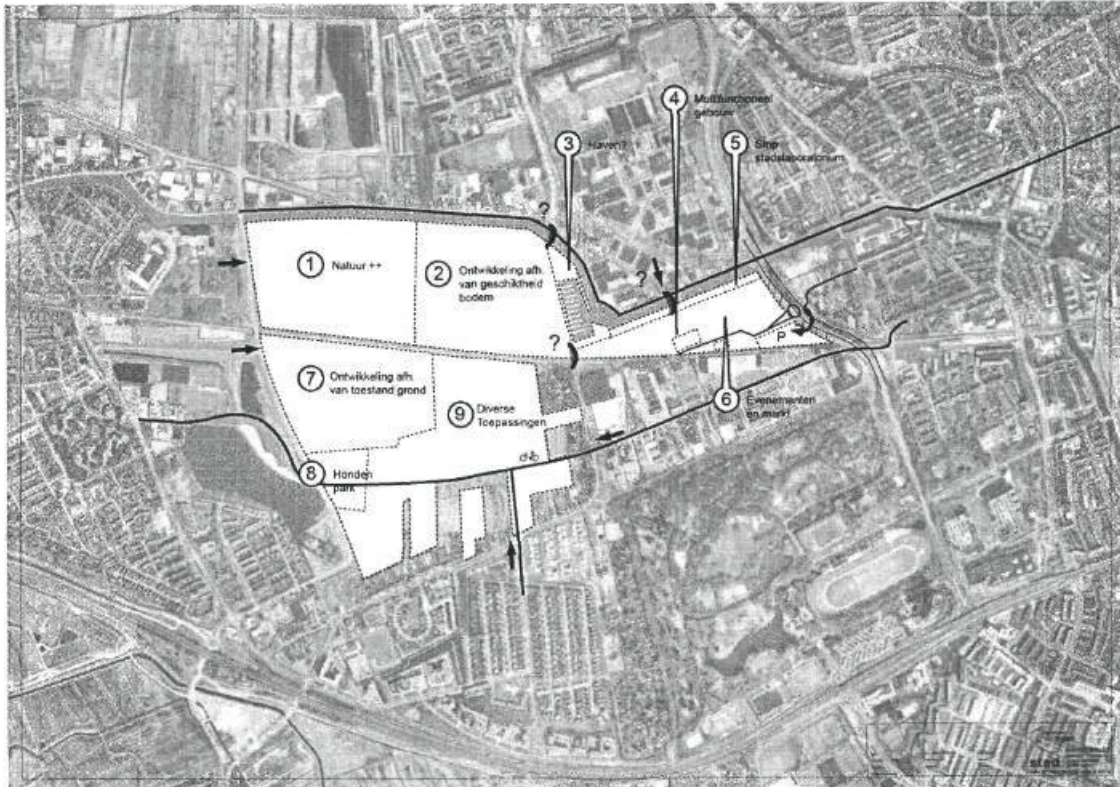
Oftewel: Gebiedsontwikkeling 3.0!

### **Ontwikkelscenario's**

Met de idee-inzenders en initiatieven die een bedrijfsplan hadden aangeleverd is in maart een schetsdag georganiseerd. Op deze dag is de samenwerking, de onderlinge afstemming en het ruimtebeslag geëxploreerd. We hebben geprobeerd om alle initiatieven in één scenario te krijgen. Dat is echter niet gelukt. De uitkomst van de schetsdag leverden de eerste twee van de onderstaande scenario's op:

1. Samenwerking tussen Wolkenfabriek, Hondenpark, Campertopplaats, Stadsboerderij en Suikerkas; de showcase van de voedselstrategie; een ontmoeting van producent en consument, gekoppeld aan educatie en innovatie.
2. Samenwerking tussen Wolkenfabriek, Hondenpark, Campertopplaats en Suikerveld; een integraal idee van evenementen, tijdelijk bouwen en recreatie & natuur.
3. Geld verdienen en waarde creëren. Dit scenario zet, nog meer dan bij 1. en 2., maximaal in op geld verdienen en waarde creëren. Dit kan betekenen dat (een deel van) bovenstaande initiatieven niet gehonoreerd kunnen worden. Voorbeelden van nieuwe mogelijkheden zijn: een betaald parkeerterrein, een buffer- en werkterrein voor grote bouwprojecten, commerciële verhuur e.d.
4. Een combinatie van de 'beste' onderdelen uit bovenstaande 3 scenario's. Het gebied is groot genoeg en zeer divers.

De scenario's verschillen inhoudelijk en in financiële potentie.



Overzichtskaart met voorbeelden van invullingen; ter indicatie

Dit vraagt om een nadere uitwerking waarbij wij vinden dat het tot stand komen van een gezond verdienmodel uitgangspunt moet zijn.

Wij stellen voor dat wij voor alle scenario's de verdienpotentie onderzoeken. Ook zullen wij de rollen van de deelnemers nader definiëren. Dit totaalbeeld levert, samen met de uitkomsten van de opiniërende discussie met uw raad, belangrijke informatie op voor het maken van het uitvoeringsscenario.

Daarnaast stellen wij voor om per direct aan de gang te gaan met die initiatieven die binnenkort gerealiseerd kunnen worden. Dat zijn bijvoorbeeld Hondenpark, Wolkenfabriek en Campertopplaats. Hierbij blijft gelden dat de initiatiefnemers verantwoordelijk zijn voor de totstandkoming en de financiering en dat de gemeente faciliteert.

Ook willen wij inhoud geven aan de natuurontwikkeling van de noordwestelijke vloeivelden.

### **Andere aspecten**

#### *Aantrekkelijke plek*

Dankzij de openstelling van het terrein in de 'prijsvraagperiode' en de presentatie van het Floriade-ontwerp in het zeefgebouw, is de Suikerfabriek bekend geworden. Dat merken we aan de vrijwel continue verzoeken om daar iets te mogen organiseren: nieuwjaarsbijeenkomsten, auditierondes, feesten, filmopnames en voorstellingen.

Als het enigszins mogelijk is worden deze verzoeken gehonoreerd. Het is goed voor de bekendheid van het terrein en ook de (bescheiden) inkomsten zijn welkom.

Om de evenementen binnen mogelijk te maken, heeft het zeefgebouw een nieuw dak gekregen, is het van binnen schoongemaakt, zijn er meerdere vluchtwegen gemaakt en zijn er basale veiligheidsvoorzieningen aangebracht.

Deze zomer gaan Noorderzon en Noorderlicht gebruik maken van het zeefgebouw. Dan komen er veel nieuwe bezoekers die het unieke gebied en het indrukwekkende gebouw ontdekken.

#### *Ontsluiting en veiligheid*

De ontsluiting van het terrein voor het autoverkeer is goed geregeld. Dat verkeer maakt gebruik van de westelijke ringweg. De bereikbaarheid voor fietsers en voetgangers is echter minder en dreigt zelfs te verdwijnen. Nu kan het langzaam verkeer nog gebruik maken van de spoorwegovergang bij de Van Heemskerckstraat, maar ProRail is van plan om deze overgang medio dit jaar op te heffen. We zijn met ProRail in gesprek maar vrezen dat we deze opheffing niet ongedaan kunnen maken. Willen wij het terrein bereikbaar houden voor voetganger en fietser dan moet er een alternatief komen. Het meest voor de hand ligt dan een brug over het Hoendiep. Op dit moment is geen dekking voor de kosten van de tijdelijke brug.

Voor de tijdelijke ontsluiting tijdens evenementen is een noodscenario aanwezig.

Veiligheidsdeskundigen hebben aangegeven dat er nu maximaal 500 mensen op het terrein mogen. Als het gebied verder ontwikkeld wordt is 500 bezoekers veel te weinig. Daarom hebben we een plan gemaakt om meer mensen toe te kunnen laten en zijn daarover in gesprek met de veiligheidsmensen.

We willen het gebied graag permanent openstellen voor het publiek. Daarvoor zijn naast bovengenoemde ontsluiting, investeringen nodig die het gebied voldoende veilig maken.

#### *Motie jongerenhuisvesting.*

Eind vorig jaar hebben wij uw raad een brief, gedateerd 13 december 2012, gestuurd als reactie op uw motie d.d. 16 februari 2011 ten aanzien van de jongerenhuisvesting.

#### *Fietspad De Verbetering*

De aanleg van het fietspad De Verbetering is een lang gekoesterde wens van VWH en een logische stap in de ontwikkeling van het fietspadennetwerk. Er ontstaat een snelle, directe fietsverbinding tussen Hoogkerk en Groningen. Deze kortsluitroute is belangrijk voor forenzen, scholieren en is interessant voor recreanten. Bovendien fungeert deze verbinding ook als ontsluiting voor het gebied van de Suikerfabriek ten zuiden van de spoorlijn.

Het fietspad is onderdeel van het programma Verkeer en Vervoer 2013. Realisatie verwachten we in 2014.

### *Flora en Fauna*

In 2012 is in twee rondes een ecologische inventarisatie uitgevoerd. De resultaten bevestigen in grote lijnen de natuurwaarde van een groot deel van het terrein en de status als onderdeel van de Ecologische Hoofdstructuur. Het is vooral voor vogels en vleermuizen in relatie tot de stedelijke context een zeer bijzonder gebied.

Deze bijzondere natuurwaarden moeten gerespecteerd worden. Maar dit betekent niet dat er grote blokkades zijn voor nieuwe ontwikkelingen. Zij moeten zorgvuldig ingepast worden. Het gebied zal veranderen, maar veel natuurwaarden kunnen behouden blijven. De vloeivelden zijn het foerageergebied van bijzondere vleermuizen. Vooralsnog willen wij een groot deel van de vloeivelden daarvoor in stand houden.

Met de natuurorganisaties is afgesproken dat zij betrokken worden bij het terrein. Er vindt regelmatig afstemming plaats, er worden adviezen gevraagd. Waar mogelijk werken de natuurorganisaties mee: zij geven rondleidingen.

### **Terugblik proces Prijsvraag**

In 2008 sloot Suiker Unie Groningen haar poorten en werd het terrein ontmanteld. In 2011 werd de gemeente Groningen de nieuwe eigenaar van het 125 ha grootte terrein. In de structuurvisie Stad op Scherp, die door uw raad in 2009 is vastgesteld, werd dit grote terrein preventief als een plek zonder bestemming uitgeroepen. Groningen had toen en heeft nu voldoende locaties beschikbaar voor woningbouw, kantoren en bedrijventerreinen.

Er werd een prijsvraag uitgeschreven, De Campagne. Deze ging van start in september en sloot in november 2011. In deze maanden werd het terrein opengesteld voor het publiek. Na meer dan een eeuw gingen de hekken van het grootste fabrieksterrein van Noord Nederland open voor het publiek.

Deze kennismaking leidde tot bijna 180 inzendingen voor de prijsvraag, van uiterst professioneel tot zeer eenvoudig. Een externe jury riep uiteindelijk 15 ideeën uit tot 'meest kansrijk'.

Vlak voor de sluiting van de prijsvraag werden wij getipt over de Floriade 2022. Een andere mooie gelegenheid om de potenties van het terrein van de Suikerfabriek onder de aandacht te brengen.

De Nederlandse Tuinbouw Raad verkoos in september 2012 de plannen van Almere. Als gevolg van dit proces is een groep mensen verbonden aan de noordelijke topsectoren, zonder de gemeente, doorgedaan met het exploreren van het basisidee. Deze groep bestudeert alle mogelijkheden tot innovatie op het gebied van voedsel, energie en gezondheid. Ondernemers tonen zich geïnteresseerd. Hieruit is het initiatief van de Suikerkas voortgekomen.

Ook is er een initiatief dat goede mogelijkheden ziet voor stadslandbouw op het terrein.

Ondertussen waren er gesprekken met de inzenders van het 'meest kansrijke idee'. Over hoe zij denken over de uitvoering, de haalbaarheid, de samenwerking met anderen en de financiering. De gemeente subsidieert immers niet en voert de ideeën niet uit, dat zijn de uitgangspunten voor de prijsvraag geweest. Bij een aantal inzenders resulteerden deze gesprekken in een bedrijfsplan en een aantal inzenders trok zich terug. Uiteindelijk bleven de hierboven beschreven 8 initiatieven over.

### **Participatie**

Het mag duidelijk zijn: de ontwikkeling van de Suikerfabriek is van stedelijk en regionaal belang. Dat neemt niet weg dat wij de directe omgeving van het terrein zorgvuldig gaan informeren. We denken te beginnen met een huis-aan-huisbrief en een bewonersavond. Daarna wordt de website de belangrijkste bron van informatie.

### **Concluderend**

Wij hebben met de Suikerfabriek een groot avontuur in handen. Hier ligt een geweldige kans om begrippen als samenwerking en co-creatie waarachtig inhoud te geven. We willen met initiatiefnemers een metamorfose tot stand brengen: een ruig, verlaten fabrieksterrein transformeert tot een stedelijke trekker van nieuwe activiteiten en werkgelegenheid met veel bezoekers.

Daarnaast is het van belang – zeker in het huidige tijdsgewricht – dat we alle mogelijkheden openhouden om geld te verdienen met het terrein.

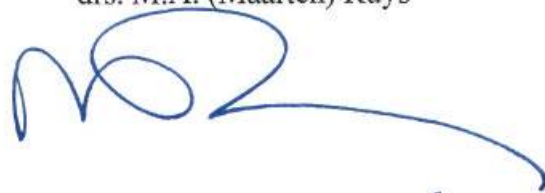
Graag willen wij met uw raad een opiniërende discussie voeren over de wijze waarop de gemeente de scenario's moet wegen, zodat wij uw raad een uitvoeringsvoorstel kunnen voorleggen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

de burgemeester,  
dr. J.P. (Peter) Rehwinkel

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'PvdSchap L.B.'.

de secretaris,  
drs. M.A. (Maarten) Ruys

Handwritten signature in blue ink, appearing to read 'M.A. Ruys'.

Shh

PROMENADE



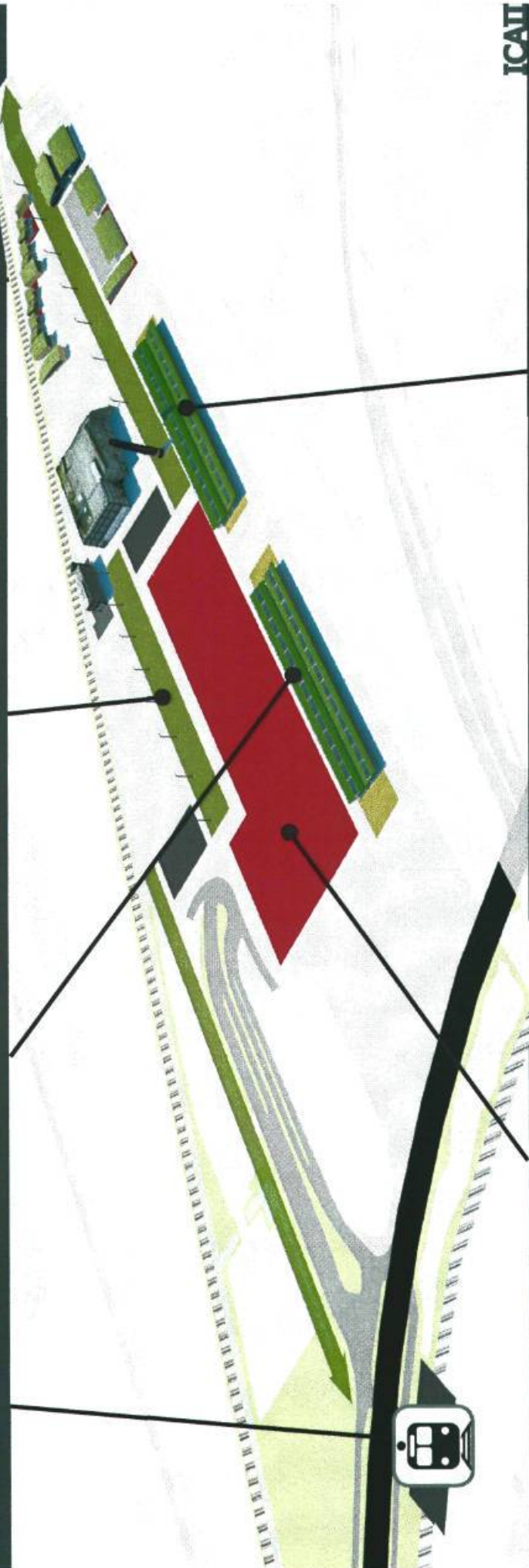
ROUTING



ENERGIE



VERVOER



ICAT

MARKT



CULTUUR

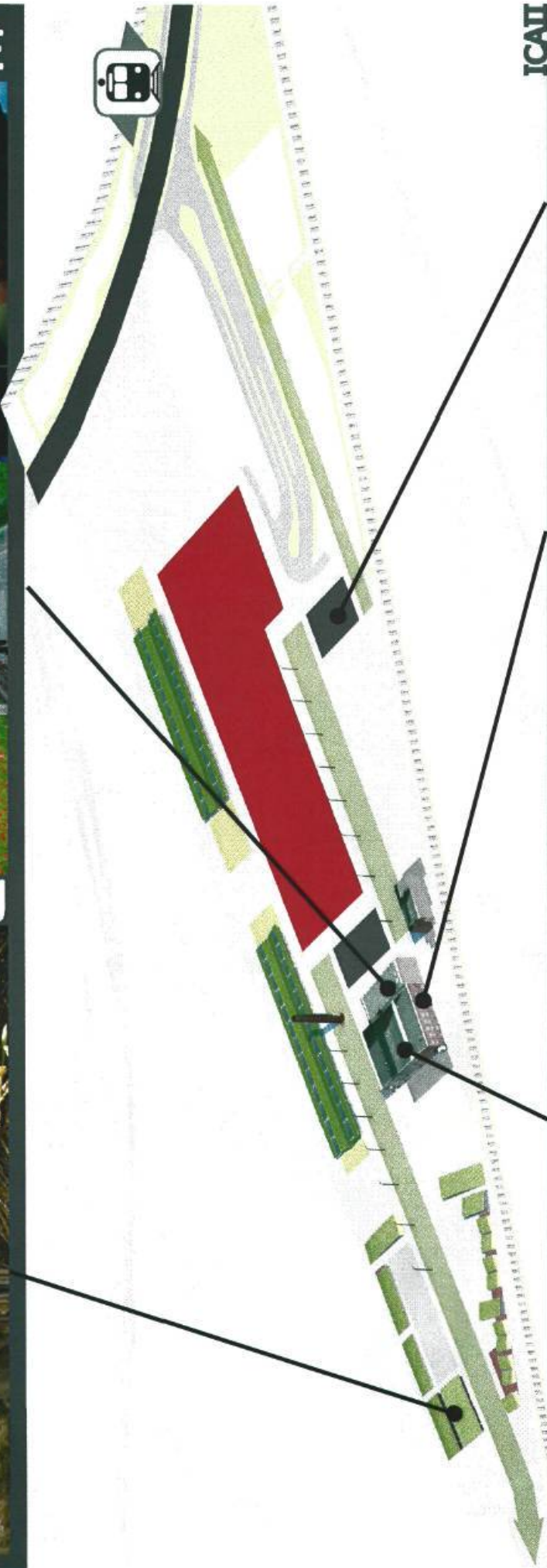




# EDUCATIE



# BOERDERIJ



TOEGANG

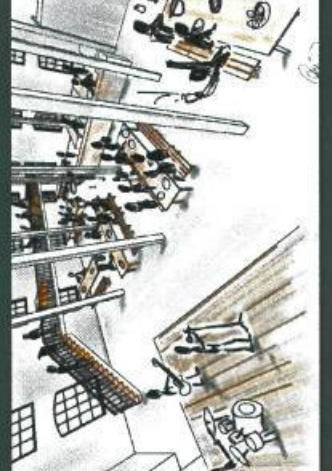
# ONTMOETING



# THEATER



# HORECA





**NOTITIE**

Onderwerp: **Park Suikerkas**  
 Datum: 4 april 2013  
 Auteur: Jola Meijer i.s.m. partners

**Samenwerkingsverband****Suikerkas+ | Stadsboerderij | in combinatie met prijsvraagwinnaars**

*Elk plan dient afzonderlijke zijn voorstel en aanbod in (zie bijlages).*

**Inleiding**

In de bijeenkomsten van de gemeente op 8 en 14 maart jl. zijn de verschillende initiatiefnemers gevraagd hun voorstellen tot 1 plan samen te smeden. Wij hebben respect voor de ideeën die ingediend zijn en waar mogelijk zijn deze in te passen. Het vervolg Floriadeplan *Suikerkas+* ziet zich goed samen gaan met *Stadsboerderij* en de prijsvraagwinnaar *Wolkenfabriek*. Voor de hondenuitlaat plek en camperplaats is voldoende ruimte en wellicht kan *Klont* in de ontwikkelfase ook bijdragen.

Vandaar dat we de verschillende voorstellen (*Suikerkas+*, *Stadsboerderij*, *Wolkenfabriek*, hondenuitlaat plek en camperplaats) in 1 plan op tekening hebben samengevoegd. Op grond van de tekening bodemgesteldheid van de gemeente komt duidelijk naar voren dat een groot deel van het bruikbare Suikerfabriekterrein daarmee ingevuld is. Nadrukkelijk zien we de ontwikkeling van het terrein als een Groeimodel.

**Het terrein heeft zones met de volgende functies**

- *Suikerkas+*, stadslandbouw: naast productie-unit ook interessant om te bezoeken
- *Stadsboerderij*: ook recreatieve/educatieve functie
- Bestaande gebouwen: Het grote gebouw voor cultuur, horeca, kennisplatform, laboratorium. Het kleinere gebouw voor kantoorruimtes bv voor bedrijven die zich willen inzetten voor duurzame ontwikkelingen.
- Terrein evenementen, marktplaats (verkoop streekproducten), ondernemers/bedrijvigheid
- Parkeren, bereikbaarheid
- Overig gebied voor Hondenpark, camperplaats en te respecteren natuurwaardes

**Inzet**

De afgelopen eeuw hebben we ons best gedaan om alles te scheiden, de opgave is nu om dat weer te verbinden. De land en tuinbouw, c.q. de agro food sector, gaat in de toekomst steeds meer in de stedelijke omgeving plaatsvinden. Bundeling van kennis én het gegeven dat het terrein van de Suikerfabriek ruimte biedt om te experimenteren maakt dat de tijdelijke invulling/ gebruik een interessante plek kan worden. Als de tijdelijkheid een succes blijkt te zijn, kan het omgezet worden in een permanente bestemming. Zo nodig worden onderdelen na 10 - 15 jaar verplaatst.

**Doel**

Het verbinden van initiatieven in de vorm van het *Park Suikerkas* (werktitel) met diverse partijen waar andere partners zich bij aan kunnen sluiten. Met dit park wordt de voedselstrategie toegepast op een tot nu toe ongebruikt terrein in de stad Groningen.

## Plan van Aanpak

### De eerste stap

De rijkdom verwoord in het Bidbook Floriade is verder gebracht. Eind november 2012 en eind februari 2013 zijn met alle partners (gemeente, topsectoren, projectleiding) een 2-tal bijeenkomsten gehouden. Daarin werd het initiatiefvoorstel van LTO – projecten i.s.m. ondernemers als eerste uitvoeringsproject positief omarmd.

Wat bleek: onverminderd enthousiasme over de mogelijkheid te starten binnen het thema voedsel met een Stadskwekerij+ en de ambitie om in samenhang innovatie te realiseren met water, energie en gezond. Dat maakt dat het Floriadebudget geen weggegooid geld is.

## Voorstel Park Suikerkas (werktitel)

### Bijdrage in waardecreatie

- **Samen met de Stadsboerderij/Wolkenfabriek** past de Suikerkas+ in het voedselbeleid gemeente Groningen, provincie Groningen en op Regiovisie GA.
- **Verbinding stad-platteland:** met voedsel als drager worden de producenten en consumenten van voedsel op het *Park Suikerkas* weer bij elkaar gebracht
- Suikerkas+ is een **eerste aanzet** tot een commerciëlere vorm van stadslandbouw.
- Verduurzaming Landbouw Provincie Groningen. De provincie wil nieuw beleid ontwikkelen voor de **verduurzaming van de landbouw in Groningen**. Denken over vier thema's: 1 landbouw in Groningen: een wereldspeler in Groningen. 2 landbouw: een passende schaal? 3 landbouw: koploper in duurzaamheid? 4 landbouw: een zaak van ons allemaal.
- **de topsectoren Water, Food, Energy en Health** zijn gezamenlijk betrokken **ook in dit voorstel**. Een visie op wat je met water en energie aanvullend kunt, wordt uitgewerkt, bv behoort drijvende teelt/kassen tot de mogelijkheden. Hoe kun je water Hoendiep inzetten voor gebruik op het Suikerfabriekterrein etc. Is er een energie kringloop te starten, aan te sluiten op restwarmte Suikerfabriek Hoogkerk. Het produceren van gevarieerd voedsel dichtbij draagt bij aan gezond leven. Kortom genoeg uitdagingen om uit te werken.
- **Onderwijs/ Educatie:** de plannen zijn een combinatie van educatie en productie. Onderwijsinstellingen zijn hierin zeer geïnteresseerd, van AOC Terra tot RUG/WUR. Het ontwikkelen van de plannen is materiaal voor onderwijs, ervaringstrajecten in een laboratoriumachtige setting. Door Hanzehogeschool/RUG is onlangs Entrance opgezet (Zernike), zij hebben belangstelling om experimenten ook hier op te zetten. Voor AOC Terra is voedselstrategie een speerpunt, ze hebben daar al projecten in lopen. Wellicht is er op onderdelen cofinanciering mogelijk.
- **Bewustwording:** het voorstel verbindt burgers weer met land- en tuinbouw, de leverancier van zijn voedingsstoffen, waardoor begrip kan ontstaan voor de wijze waarop voedsel wordt geproduceerd en men weer weet wat men eet. Het is gericht op groente en fruit, productie en afzet, maar ook zuivel en vlees uit de regio kunnen hier hun afzet krijgen. Gedragsbeïnvloeding. De plannen om regionaal voedsel via korte lijnen bij burgers te krijgen is kansrijk en speelt in op een trend. Boeren en producenten in het gebied Middag-Humsterland willen de krachten bundelen en op het terrein t.z.t. (verkoop) activiteiten ontwikkelen.
- **Sociale werkvoorziening:** mogelijkheid voor inzet van sociale werkvoorziening. De gemeente heeft belang om mensen met handicap, wellicht via een opleiding, een rol te geven in dit project

Er is voldoende ruimte voor **andere initiatieven: horeca, experimentele/starters, bedrijvigheid, cultureel** om zich aan te sluiten. Ontwikkeling van culturele functies in het Zeefgebouw en op het verharde terrein zijn daarvoor logische plekken. Voor de te ontwikkelen marktplaats c/q strook van bedrijvigheid langs het water is behoefte aan ontwikkelende partijen. Plan voor een haven kan een goede toevoeging zijn. Dit voorstel geeft naar ons idee een inzichtelijke ontwikkeling, haalbaar en mee te starten.

### **Potentie**

- Aansluiting op innovatie topsectoren. Er wordt ingezet op het nieuwste van het nieuwste, vlakbij de stad, op het terrein op gebouwen, interessant voor andere ondernemers. Veelzijdigheid aan temperatuurverschillen biedt kansen voor cascadering. Vanuit energie-oogpunt unicum, waard om verder te onderzoeken. Meiny Prins (Priva) is daar nog steeds in te betrekken.
- Een enthousiasmerende bijzondere ontwikkeling in gang te zetten, die het gebied voor consument, recreant aantrekkelijk maakt.
- Tijdelijkheid kan begin vernieuwing zijn, delen kunnen na ca. 15 jaar overgeplaatst worden.

### **En overigens**

- De groene as Suikerfabriek-binnenstad, zou meegenomen moeten worden in een nieuwe structuurvisie. Ontsluiting en bereikbaarheid van het gebied zijn voorwaarde voor ontwikkeling.
- Niet beperken tot het terrein maar grotere zone ?
- Op zoek naar een nieuw Leitmotiv voor een manifestatie in de toekomst en wanneer dat plaats zou kunnen vinden. Zijn er momenten/gebeurtenissen waar een nieuw thema op aan kan sluiten.

### **De 1<sup>e</sup> fase**

#### *Haalbaarheidsonderzoek – Businessplan*

De plannen voor Suikerkas+ , Stadsboerderij en aantal prijsvraagwinnaars moeten op elkaar worden afgestemd. Onderzoeken of en hoe het onderwijs, vnl. in eerste instantie AOC Terra, participeert met het opzetten van een Kenniswerkplaats. Op welke wijze de sectoren zich kunnen profileren door op de verbinding van thema's in te zetten.

Dit geheel moet uitgewerkt worden in een gedegener haalbaarheidsstudie: welke ondernemers, marktconsultatie gewenste functies horeca etc., financieel inzicht (kosten en opbrengst), welk model gebiedsontwikkeling (zo nodig verschillende scenario's voorleggen). Wij willen dat doen i.s.m. Rabo-bank.

#### *Organisatie*

En ander belangrijke component is een voorstel voor de organisatie incl. bestuur, bestaande uit vertegenwoordigers van de pijlers overheid, ondernemers, onderwijs. Een duidelijke regie is nodig opdat ieder zich kan richten op zijn eigen doelgroep(en).

## Voorwaarde om verder te gaan, wat vragen we van de gemeente

### 1. Mandaat.

Voorwaarde om verder te gaan is het krijgen van mandaat van de gemeente; een positief commitment. Partners willen zich dan pas verbinden en beried werkzaamheden te verrichten.

### 2. Capaciteit

We vragen de gemeente te participeren in de uitvoering van het haalbaarheids-onderzoek binnen een bepaald maximaal tijds- en middelenbeslag.

Gedachte capaciteit nodig van : EZ, know how businessplan, Grondexploitatie-planeconoom, bestemmingsplan, regelgeving en beleidsafdelingen. Ook expertise t.a.v. sociaal beleid (werkvoorziening) is welkom.

### 3. Tijd

De inschatting is dat voor deze haalbaarheidsstudie ca. een half jaar nodig is.

### 4. Financiën (*Zie bijlage voor onderbouwing, de notitie Begroting Haalbaarheidsonderzoek*)

Op basis van de raming denken we dat voor de haalbaarheidsstudie € x nodig is.

(Kanttekening bij de raming, het is nog geen offerte).

Wij stellen ons voor ca. vijf partijen te vragen zich te verbinden aan deze fase. Elke partij zou ca. € y bij moeten dragen.

- Vanuit LTO aanvraag bij LTO Noord ondersteuningsfondsen. Ze steunen kansrijke initiatieven vaak als cofinanciering. Zij hebben al een klein budget beschikbaar gesteld.
- Vervolg overleg Rabo (Stad en Midden en landelijk). Rabobank is de grootste financiële speler in voedselvoorzieningszekerheid (zeker in de glastuinbouw) en wil dat blijven. Ze stelt expertise beschikbaar en zoekt naar financiering.
- Het CCC centre (RUG) ziet wellicht kansen een bijdrage beschikbaar te stellen, als Kennisinstelling willen ze naast onderzoek ook graag een Kennis Platform realiseren.
- Overheden: gemeente, provincie, regio
- Topsectoren: energie, water, healthy ageing, e.v.
- Op de agenda van Europese fondsen aanhaken (2014 – 2020)
- AOC Terra op onderdelen

## Wat levert het op

Het is de start van een prachtige, innovatieve ontwikkeling met als drager voedsel. Het wordt een toevoeging aan het programma van de stad, het is attractief voor haar bewoners en heeft ook een Leisure functie. Er ontstaan nieuwe verbindingen en mogelijkheden voor recreatie, educatie (o.a. boerderijeducatie, werkplaatsen, leerbedrijf, kennisplatform, tentoonstellingen) markt en participatie voor stadgers. Dit alles op commerciële basis met een verdienmodel zowel voor ondernemers als ook de gemeente. Hiermee heeft het *Park Suikerkas* een duidelijke aantrekkingskracht voor heel Noord-Nederland en dient het ook als voorbeeld voor andere gebieden in Nederland. We laten hier pilots zien die aansluiten bij transitieprogramma's van het Akkoord van Groningen, provinciale doelen en meer.

*Zie verder ook de apart ingediende voorstellen Stadsboerderij, Wolkenfabriek, Suikerkas+.*

### **Voorstel voor Organisatie**

Hierbij doen wij, de werkgroep Suikerkas+ , Stadsboerderij en AOC Terra, het volgende organisatievoorstel, onder het motto simpel en 'Small is beautiful'.

Tevens moet helder worden wie het initiatief draagt, wie is/wie zijn opdrachtgever.

De organisatie m.b.t. het ontwikkelen van het Bidbook heeft zeer goed gewerkt. Analoog daaraan stellen we een team voor met vertegenwoordigers vanuit Ondernemers, Onderwijs en Overheid. Spil in het geheel is de projectleiding die goed op de hoogte is en verbinder van alle externe partijen en die ook kennis heeft van overheden.

Als logische partners zijn dat:

- Andre Rotteveel, LTO, productie en afzet
- ICA2: Partners Prinsconsult, (Bram Prins en Elise Keurentjes), SKETS (Janpiet Nicolai en Daan Hammink), Riemersma Bouw en Project (Riemer Riemersma), Cowhouse (Rinse Andringa), **stadsboerderij**
- AOC Terra
- Rabobank
- kern vml Floriade team. Topsectoren in beeld voor de invalshoeken water, energie en gezond en wat zij hier kunnen inbrengen
- vertegenwoordigers overige prijsvraagvoorstellen
- projectleiding, Jola Meijer, coördinerend en verbindend

## **Bijlage: resultante van vele gesprekken.**

### **Waarom nog meer interessant, voor welke problemen is het mee een oplossing**

- Waarde creatie – ondernemend (economie) laboratorium – renderend.
- Overlap met voor de stad belangrijke beleidsthema's op gebied van energie, duurzaamheid, etc.
- Om te verduurzamen moeten er stappen genomen worden. Er moet snelheid komen in transitie: onze burens zijn veel verder.
- Het Suikerfabriekterrein kan stap zijn in gebruik restwarmte Suikerfabriek Hoogkerk, UMCG
- Koppeling: Productie Suikerfabriek Hoogkerk - smartgrid (Kema), Opslag Suikerfabriekterrein, Suikerkas, Gebruik in de stad. (Zichtbaar maken van verbinding)
- De stad moet economische groei scheppen.
- Voor voedselproductie moeten de infrastructuren anders (onderzoek PW &C), klimaatbestendiger, drijvend/ vernieuwend.
- Rol voor voedselbank
- Mogelijkheid gebruik van sociale werkvoorziening. De gemeente heeft momenteel een bestand van 6000 personen die wellicht via een opleiding een rol kunnen spelen in dit project.
- Voedselsector heeft belang bij gezond, lekker en veilig -> glastuinbouw. Obesitas bestrijden, we moeten gezonder leven
- Kennisontwikkeling t.a.v. de thema's water, energie, voedsel en gezond uitzetten in Groningen, hier het verzamelpunt worden in onderzoek -> overweging: instellen Leerstoel Transitie
- Onderwijsinstellingen hebben grote behoefte aan projecten, die komen hier in hoge mate uit voort.
- Industriële smartgrids -> wonen
- Energie Transitie Park – industrieel metabolisme
  - Stad – Suikerunieterrein/ Meerstad, kan het water bij, energie units, transport (zuiden van de stad), afval (Attero)
  - Veld met experimenten voor bio-based bouwen (grondstoffen voor bouw).
- Getrapte Kas, toevoegen exoten

### **De Floriade partners (Van SER tot Gasunie, zie Bidbook) zien in het voorstel Suikerkas de mogelijkheid om dit plan te benutten als nieuwe samenbindende "kapstok" waarmee die innovatiesporen een logische plek in Groningen krijgen.**

- Creëren van een Marktplaats van ontmoetingen -> uitwisseling van bedrijven/studenten. Alles in onze noordelijke genen en komt hier samen.
- Vismarkt 2.0. (het ' Ikea model' ), een goede basis kan uitgroeien. Experimenteer, laat groeien, bijschaven etc. Vaste punten benoemen. Restaurateurs en catering zoals Dick Soek hebben al wel aangegeven, ik zou 1 plek willen hebben waar ik mijn diverse ingrediënten wil halen.
- Healthy Ageing is verbinding tussen voedsel en gezond leven voor consument. Met dit concept wordt 1<sup>e</sup> kwaliteit lokaal beschikbaar. Meest duurzame producten worden in NL geproduceerd, die voeren we uit (export hoog).
- Verdienprocessen op de grond niet in/met de grond.



- Meerdere productiemethodes voor alles (aardappelen, graag, groente-fruit-eiwitten)
- Weer integraal werken, we hebben de afgelopen eeuw alles gescheiden. Minimale schaalgrootte, vergelijkbaar met mooie voorbeelden als de Hallen in Parijs, de vismarkt in Tokyo.
  - Dit voorstel gaat verder dan de kassen aan de rand van een stad. Hieraan andere zaken koppelen wellness, zout in de grond – bronnen (Nieuwe Schans)
  - Sociale doelen: moeilijk aan het werk komende groepen helpen/plek geven. Sociale werkplaats etc.  
Volkstuinen / schooltuinen leefomgeving als medicijn, gedwongen om te bewegen, zelf plukken  
Huis van de Smaak
  - Het cluster van 8 multinationals zien te betrekken! Avebe, Friesland Campina, Suikerunie in het Noorden

### Partners die al betrokken waren en binden van nieuwe; verbreding

#### Ondernemers

1. **Vanuit de Topsectoren** staan de innovatieve clusters Energy Valley, waterbedrijf Groningen, NOM (Bio-based Economy), Healthy Ageing positief. Zij zien goede mogelijkheden om innovaties mee vorm te geven.  
Water Alliance, wil vanuit de watertechnologie kant ook betrokken blijven, maar willen dit in eerste instantie overlaten aan het Waterbedrijf Groningen en wellicht ook waterschap Noorderzijlvest (in praktische zin partners). Water Alliance als clusterorganisatie wil zich hier achter scharen. Dit geldt ook voor Sensor Universe die graag betrokken blijft.
2. **VNO/ NCW , MKB, SER NN:** Voor een vervolg is het van belang dat een duidelijk beeld ontstaat over de opdracht die we gezamenlijk willen waarmaken. Goed om de ambitie te hebben de branding van Noord Nederland ter hand te nemen. Enerzijds met als doel jongeren/studenten te interesseren en anderzijds bedrijven om hier te investeren en samenwerking te zoeken. De branding van Noord Nederland is tot nu toe verdeeld over 3 marketing organisaties die vooral de toeristisch recreatieve doelgroep proberen te bereiken. Het bereiken van studenten en bedrijven is een heel andere opgave die op noordelijke schaal wellicht mogelijk is.
3. **Lodewijk Hoekstra:** betrokkenheid media. Hij richt zich op duurzaam tuinieren, [www.eerlijk buitenleven.nl](http://www.eerlijk buitenleven.nl), via Greenkids. Er zijn contacten over t.z.t. kids-tv programma vanuit Groningen.

#### Overheden

1. De **Provincie Groningen** heeft ook positief gereageerd. Er wordt gezocht naar aansluiting programma's provincie en financiële middelen.
2. Het **Platform kas als Energiebron** te Zoetermeer betrekken

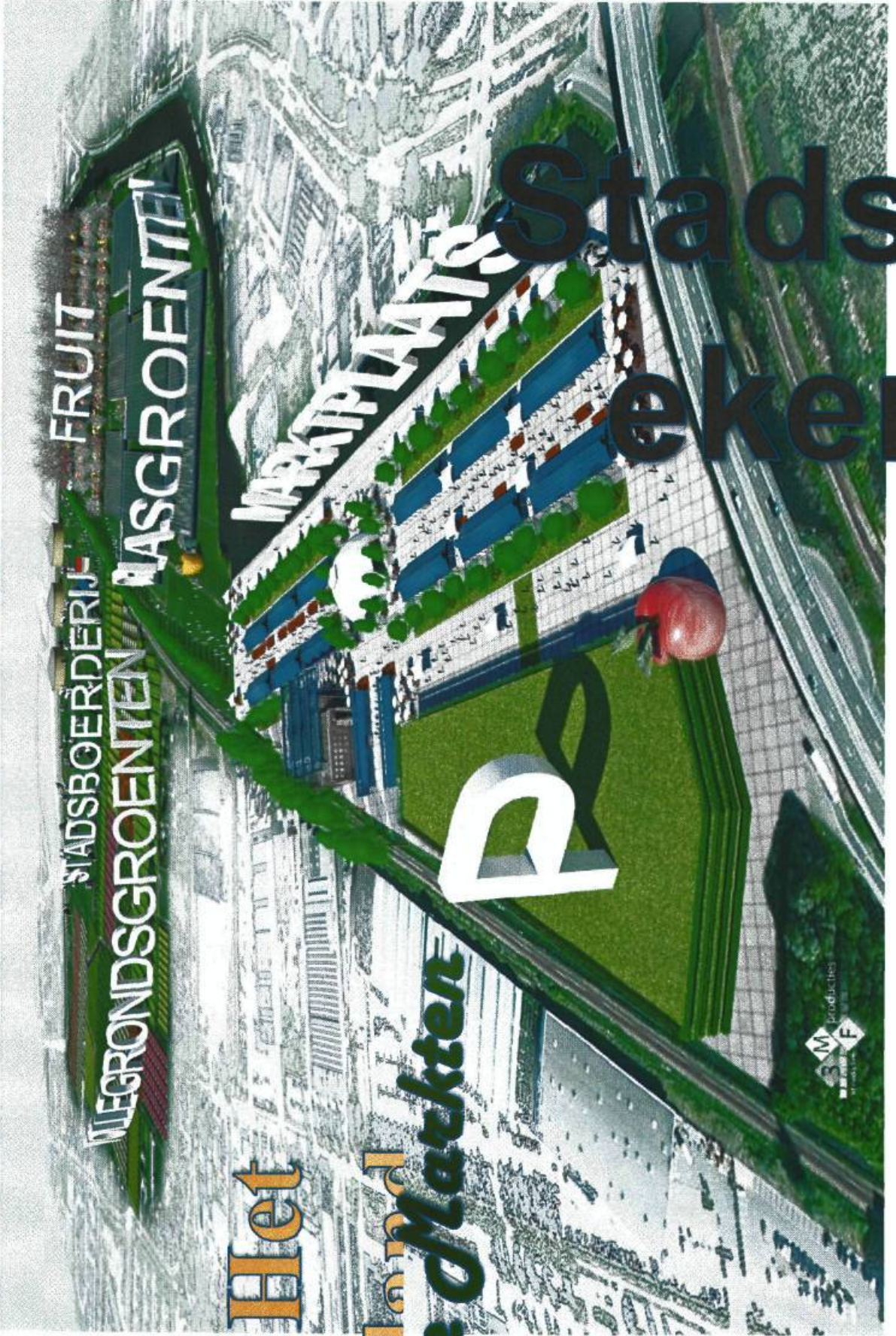
#### Onderwijs

1. **AOC Terra**  
Overleg met kennisinstelling AOC Terra leverde groot enthousiasme op. Zij zien potentie, want hun opdracht is om, in opdracht van het ministerie van Economische Zaken, het

groene onderwijs beter maatschappelijk en beroepsgericht te positioneren. Deze opdracht heeft geleid tot het ontwikkelen van de zogenaamde Kenniswerkplaatsen. Voor 2012 en 2013 wil AOC Terra nadrukkelijker bij de stad betrokken zijn, vandaar het enthousiasme over het Floriade initiatief. AOC Terra is tevens het loket voor Hanze Hogeschool, Van Hall Larenstein en WUR. Naast de horticulture-afdeling van Terra ziet men bij Terra naast de thema's stadslandbouw, tuinbouw, plant en dier ook nieuwe thema's zoals food, voedselstrategie, biobased in de stad. Ook richten ze zich op het ontwikkelen van een zgn. Kenniswerkplaats in de stad, dat feitelijk erg goed zou kunnen op het Suikerunieterrein. AOC Terra kan daarvoor op verschillende financieringsbronnen een beroep doen.

2. **CCC (RUG)** is geïnteresseerd in de Suikerkas e.o. als experimenteer/tentoonstellingsgebied. Een concept, waarmee door universiteit, hogeschool en het bedrijfsleven veel kan worden gedaan. Het kan een mooie impuls kan geven aan ontwikkelingen rond het Carbohydrate Competence Center. De Suikerkas kan voor deze initiatieven, impulsen en ontwikkelingen het symbool zijn. Ontwikkelen van een Kenniscentrum waar je de wetenschap (RUG/biobased economy) zichtbaar maakt en waar de verbinding wordt gemaakt naar de praktijk. Aantrekken studenten en aantrekkelijke start ups. Voor Agrofood ligt er een kans, want zij zijn nog traditioneel.
3. **Groninger Talent Group**. Belangrijk onderscheidend element was de betrokkenheid van de studenten/jongeren, via o.a. de **Groninger Talent Group**. De grote uitdaging voor het Noorden is om jongeren te interesseren om te gaan studeren en later te werken in de sectoren waar Noord Nederland sterk in is. De moeilijkheid is dat voor veel jongeren niet duidelijk is wat het betekent om je toekomst te verbinden met de Energie sector, Watertechnologie, Life Sciences/ Healthy Ageing, Sensor Technology of Agribusiness.
4. **Seaport Xperience Centre Delfzijl**  
Misschien is Seaport Xperience Centre Delfzijl ook geïnteresseerd, aansluiting bij Kenniswerkplaats/ Platform als satelliet in de stad.

# De Swilkerks

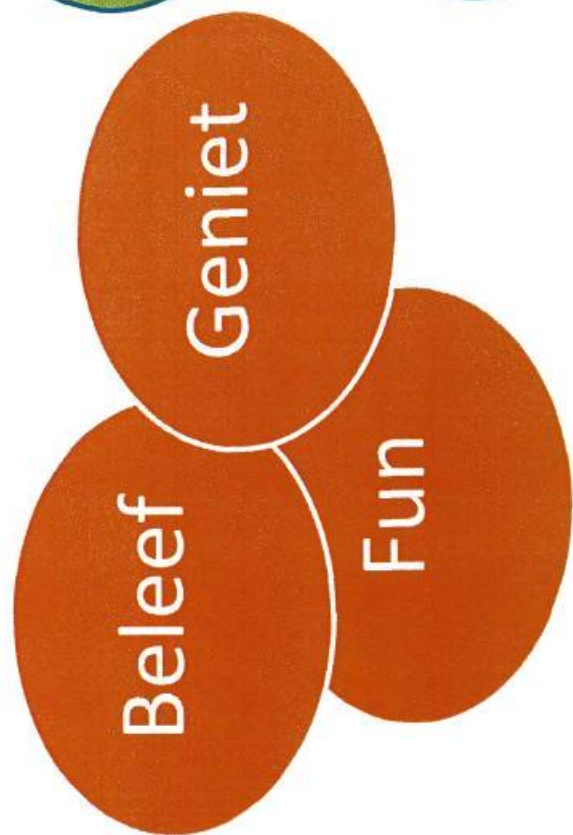
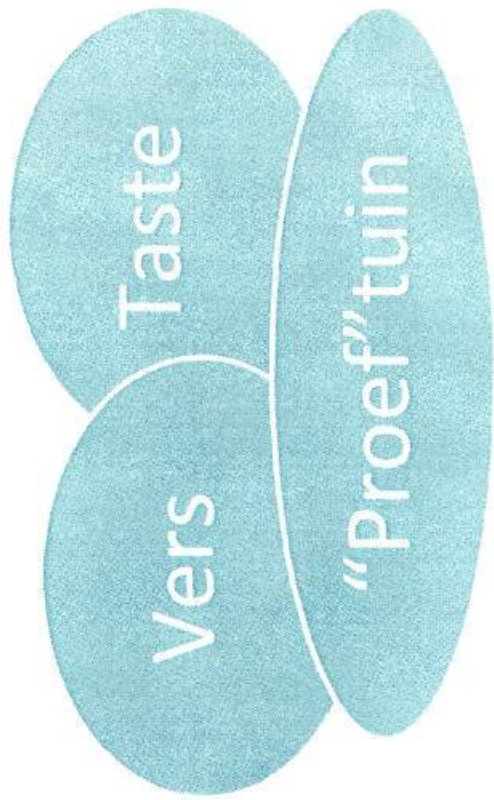
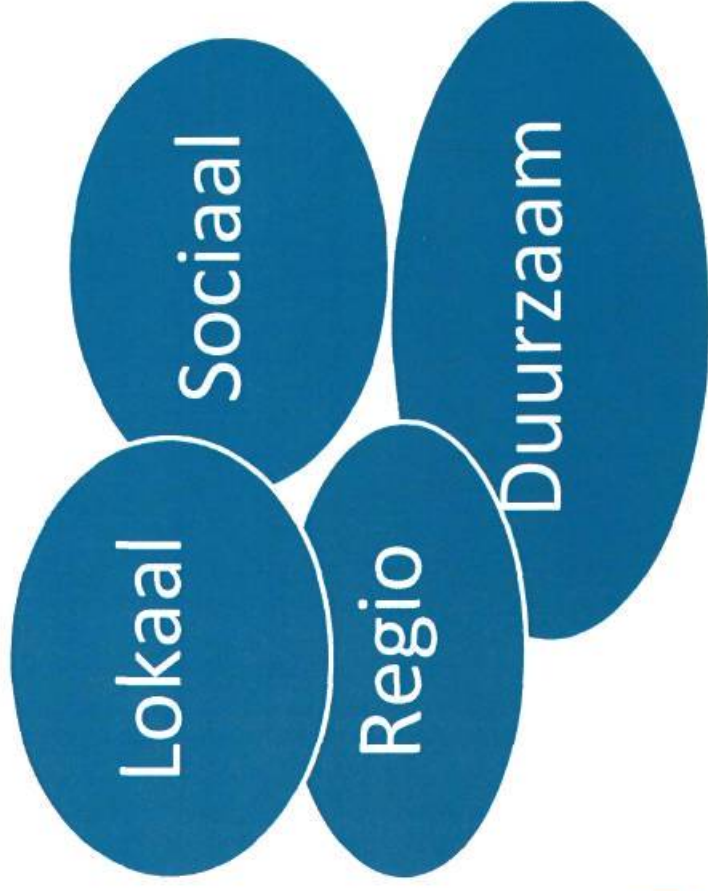
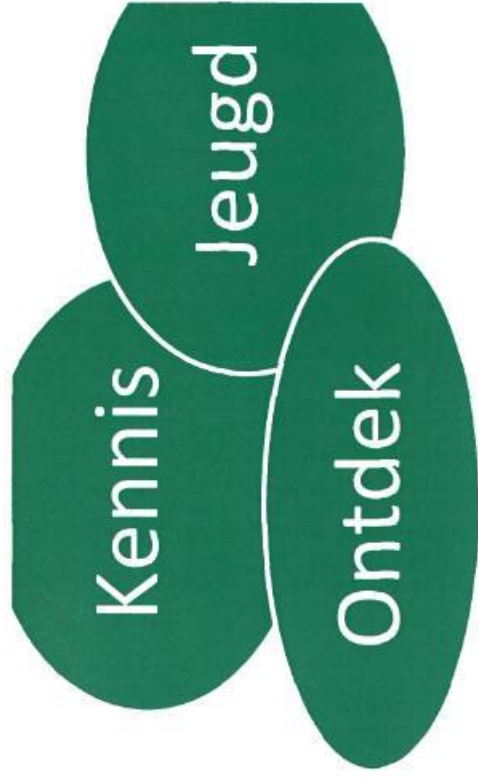


BIJLAGE

projecten LTD



# Stadsk keri



## De suikerkas

De suikerkas is de werknaam voor een bijzonder initiatief op het Suikerfabrieksterrein dat voortkomt uit de plannen voor de Floriade.

Op het fabrieksterrein en de overige gronden is ruimte voor een gebiedsontwikkeling die wetenschap, producent en consument bijeenbrengt op de thema's health, food, energy en water.

De land- en tuinbouw komt weer waarneembaar in de stad op een duurzame en rendabele wijze. De duurzame productie van vers en gezond voedsel met een gesloten energie- en waterkringloop is beleefbaar. Voedsel van Groningers voor Groningers en door Groningers. Aangevuld met het beste uit de ommelanden.

Vers voedsel wordt laagdrempeliger verkrijgbaar en beleefbaar, nieuwe producten en smaken worden getoetst op de reactie van consumenten. Voor bezoekers is er op die manier altijd iets nieuws te leren en te ontdekken. Hier kun je proeven wat over een jaar in de winkel ligt.

De stadsboerderij en de stadskwekerij delen en rouleren gronden waardoor altijd verse grond beschikbaar is en de ziektedruk op een minimum blijft waardoor chemievrije teelt volle kansen krijgt.

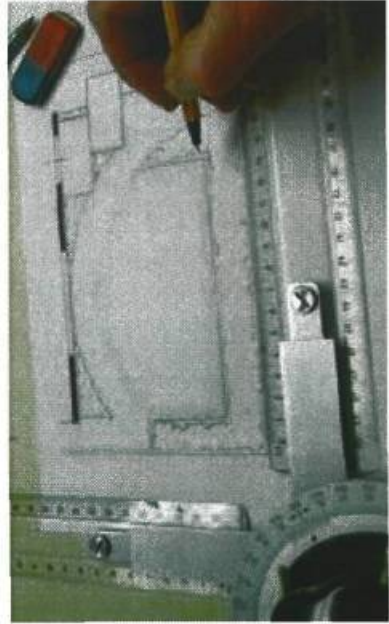
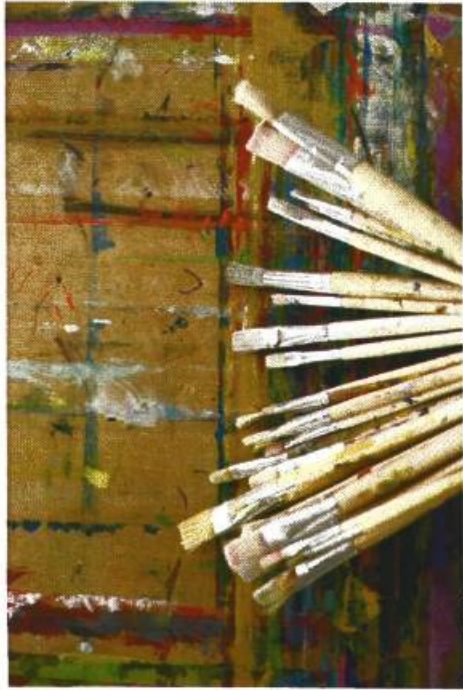
De vele verschillende teelten zo dicht bij elkaar brengen, uitzonderlijke symbioses onder handbereik qua energiegebruik en nutriëntenbenutting.

Afvalstromen uit de tuinbouw kunnen als co-vergisting mee in de vergisting van mest. Restwarmte en CO<sub>2</sub> kunnen worden aangewend in de glastuinbouw en met het digestaat kan de grond verder worden verrijkt.

De teelt en de afzet van de producten, alsmede de vele extra functies bieden een breed pallet werkplaatsen. Daarbij wordt bijzondere aandacht gegeven aan de invulling met sociale werkvoorziening en jeugd.

Dit veelzijdige initiatief wordt in de volgende hoofdstukken nader uitgewerkt en beschreven. Inmiddels zijn gesprekken gevoerd met veel potentiële stakeholders. De reacties zijn overweldigend positief.

In deze fase is het concrete doel om afspraken te maken over een haalbaarheidsonderzoek.



## **Tabula Rasa**

Met de overname van het Suikerfabrieksterrein kwam in de stad Groningen 130 hectare grotendeels leeg terrein beschikbaar. Een unieke situatie die kansen biedt en vraagt om een goede invulling die de stad en haar ommelanden waardes oplevert die passen bij de uitdagingen van deze tijd.

## **Economie en stadsontwikkeling**

De beschikbaarheid van het terrein komt op een moment dat de financiële en vastgoedcrisis dwingt tot het pragmatisch inzicht dat de stad zo'n enorm terrein niet in één keer kan volgroeien. Er is dus behoefte aan een tijdelijke functie waarbij de grond op langere termijn voor de gemeente beschikbaar blijft.

## **Prijsvraag**

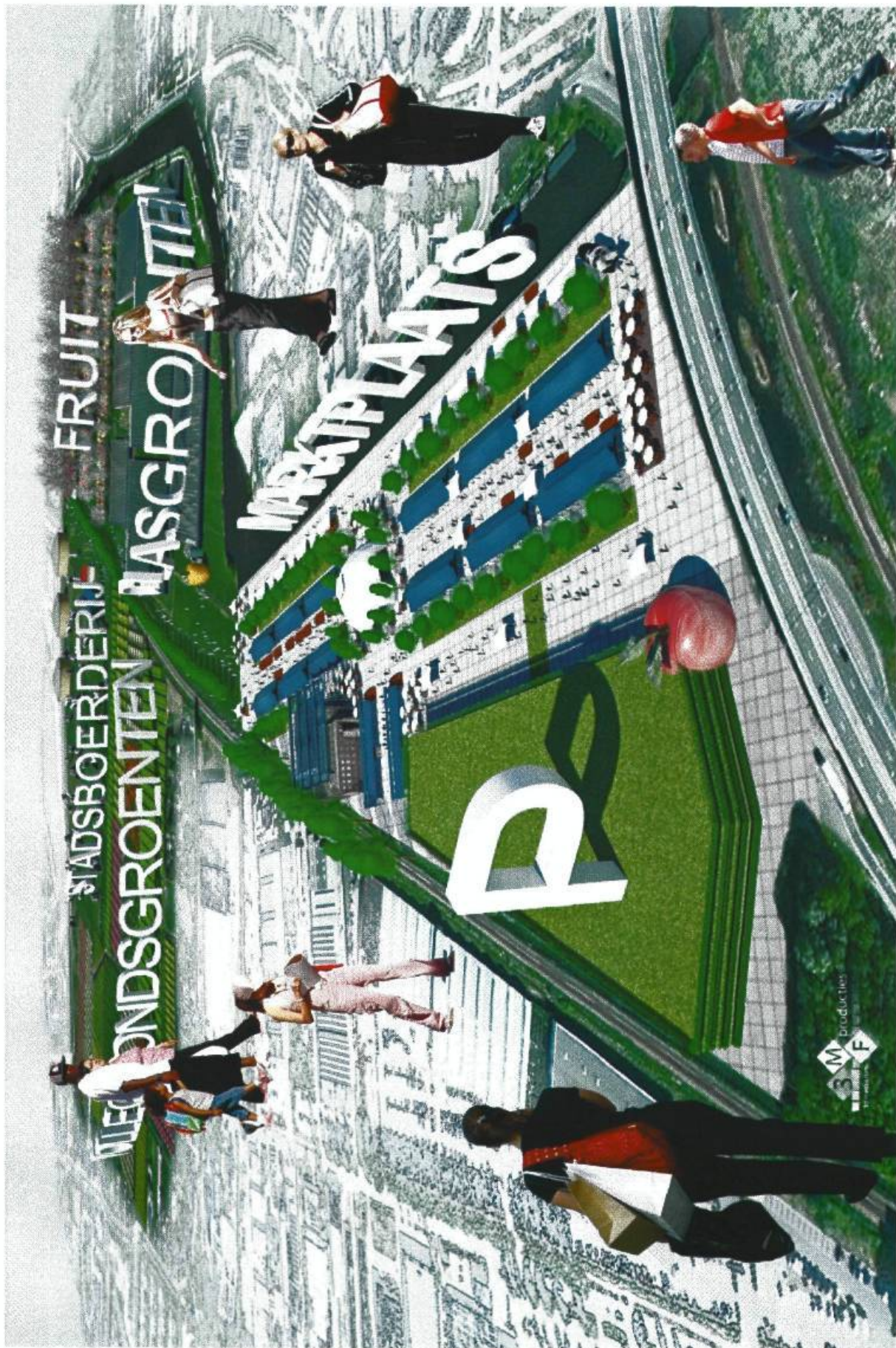
Gemeente Groningen heeft haar bewoners via een prijsvraag gestimuleerd mee te denken in de invulling. Dit resulteerde in veel creatieve ideeën. Concrete uitwerking en zelfstandige ontwikkeling vergt echter meer dan alleen een idee. De prijswinnende ideeën zullen nadrukkelijk meegenomen worden in de verdere ontwikkeling.

## **Floriade**

In 2012 werd door de Nederlandse Tuinbouwraad (NTR) een inschrijving gehouden voor de Floriade 2022. Groningen werd verkozen als één van de vier steden die een bidbook mochten uitbrengen. Met veel enthousiasme en creativiteit is een aansprekend concept ontwikkeld waarin veel thema's en cross overs uit landelijke ontwikkelingen, gecombineerd met regionale doelstellingen en organisaties leidden tot een wervelend palet. Helaas viel de keuze van de NTR op Almere. De gemeente en regionale organisaties waren echter dermate geestdriftig over de gevonden symbiose dat al snel besloten werd een nieuw platform te bedenken om de doelstellingen alsnog te realiseren.

## **Potentie van het terrein**

De combinatie van uitgestrekte landerijen, vloeivelden, haven en fabrieksterrein biedt als vanzelf de potentie om natuur, agrarische sector en stad met elkaar te verbinden. De concrete uitwerking van de Floriade toonde die potentie en indeling nog eens loepzuiver aan.





## **Thema's**

De gezamenlijke doelstellingen van de dragende partijen achter het oorspronkelijke Floriadeplan en dit nieuwe plan zijn gebaseerd op een aantal sterke thematische onderstromen:

### **Maatschappelijk:**

Healthy Ageing  
Duurzaamheid (energieneutraal en carbonfootprint)  
Gezonde en betaalbare voeding  
Nieuwe normen en waarden voedselproductie  
Water

### **Vanuit de stad Groningen:**

Stad van de smaak  
Sociale werkvoorziening  
Werk voor de "kaartenbak"  
Behoefte aan groene uitloopmogelijkheden  
Vitale stad met gezonde inwoners  
Attractieve waarde voor bezoekers uit regio en buitenland  
Scholing en opleiding op alle niveaus

### **Vanuit de agrarische sector:**

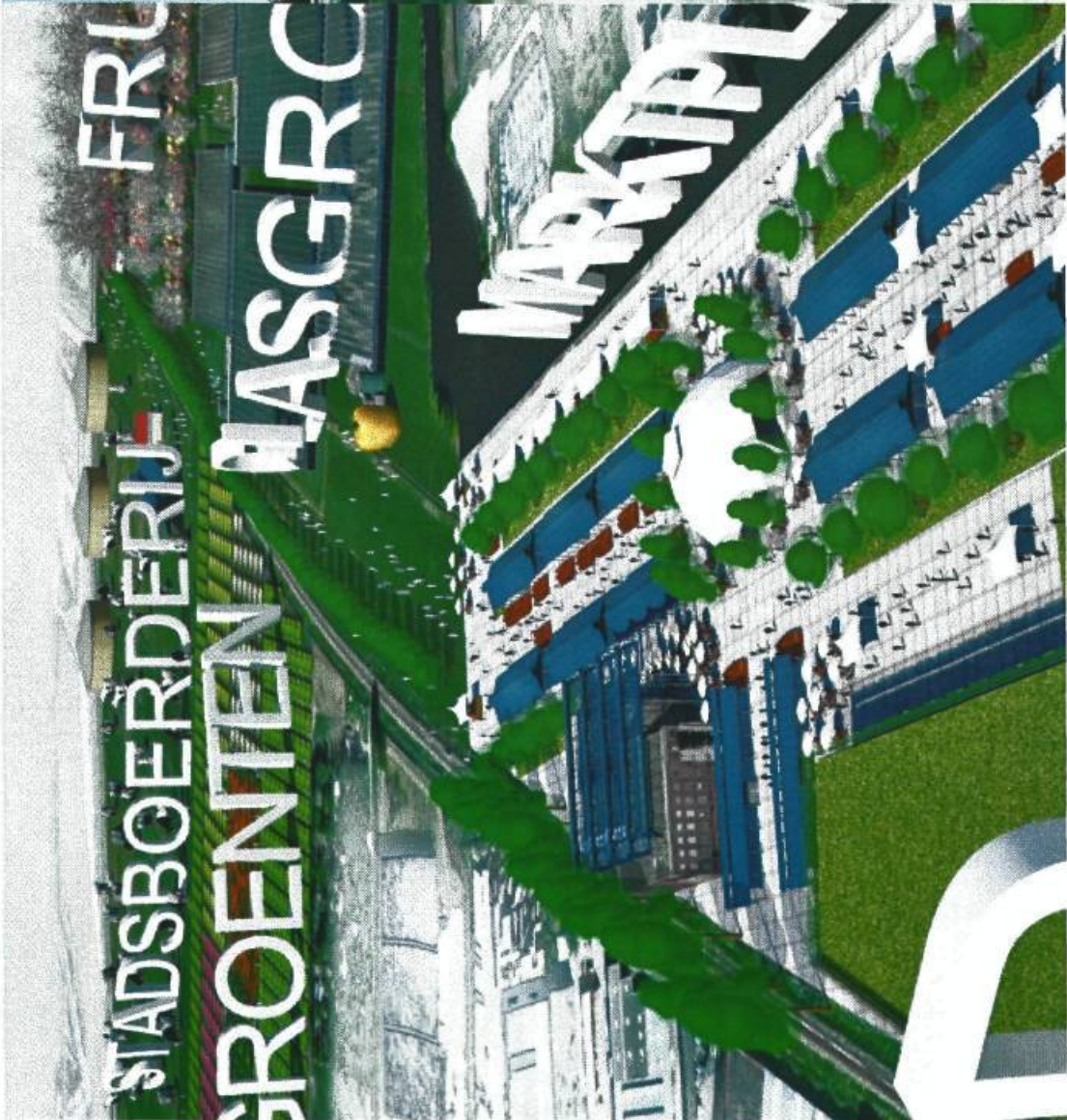
Verbinding leggen tussen producent en consument  
Nieuwe afzetmarkten  
Nieuwe energieconcepten  
Verbindingen zoeken tussen teelten

### **Vanuit de kennisinstellingen:**

Ruimte voor experimenten op korte afstand  
Testcentrum teelten  
Testcentrum consumenten

### **Vanuit industrie:**

Testcentrum consumenten  
Communicatie met consumenten



## Het plan op hoofdlijnen

Dit projectplan omvat de omvorming van het Suikerfabrieksterrein tot een stadskwekerij van 100 ha waarin glastuinbouw, vollegrondstuinbouw en een stadsboerderij in een optimale symbiose samenwerken. Binnen randvoorwaarden van minimaal vereiste productieomvang wordt een zo breed mogelijk palet aan agrarische producten lokaal geproduceerd.

Op het voormalige fabrieksterrein zelf komt, in en rond het monumentale fabrieksgebouw, een marktterrein waar lokale en regionale producten permanent beschikbaar zullen zijn. Deze markt bedient zowel consumenten als detailhandel en restaurants (tegen groothandelsprijzen).

Rond de markt is ruimte voor en behoefte aan een reeks van sfeervolle gelegenheden waar de producten ook te ervaren zijn in smaakrestaurants voor diverse doelgroepen.

In en rond deze marktplaats zal er volop ruimte zijn om consumenten te informeren over voedsel, gezondheid en aanverwante thema's. De productie zal, onder randvoorwaarden van voedselveiligheid, zichtbaar en beleefbaar zijn. De bezoeker kan zelf zien hoe zijn voedsel geproduceerd wordt!

De marktplaats, winkels en restaurants zullen een sfeervol geheel vormen met de omliggende natuur, aansluiten bij functies als de haven en wandelroutes. Het geheel vormt voor stadjsers en buitenlui een attractie die de moeite van een bezoek meer dan waard is! De marktplaats ligt dicht tegen de stad en is per openbaar vervoer, auto en te voet optimaal bereikbaar.

## Proeftuin voor een nieuwe samenhang

De extreme hoeveelheid teelten en bedrijven dicht bij elkaar opent een wereld aan samenwerkingsmogelijkheden en verbindingen op. Zowel op energetisch niveau als qua teeltwisseling, gezamenlijke voorzieningen maar ook op het gebied van kennisuitwisseling, kennisontwikkeling, onderzoek, opleidingen en tweerichtingscommunicatie met de consument.

Het geheel is in hoge mate zelfvoorzienend en kent een hoog local for local gehalte. Nieuwe verbindingen die hier uitgewerkt en op praktijkschaal ingevoerd zullen worden helpen de verdere ontwikkelingen van zulke verbindingen ook op groter schaalniveau (regionaal-landelijk-internationaal). Op die wijze ontstaat hier een beeld van een nieuwe, duurzame en gezonde wereld.



## **Pragmatisch en praktijkgericht: Noordelijke nuchterheid**

Dit plan is gebaseerd op mogelijkheden en inzichten van agrarische ondernemers uit de regio. Het is daarmee verre van een utopische benadering die pas na een lange ontwikkelperiode op praktijkschaal toepasbaar moet blijken. Het plan is nuchter en realistisch opgezet en kan vanaf dag één economisch zelfstandig bestaan.

### **Urban farming**

Hoge grondprijzen, milieubeperkingen, schaalvergroting en moderne productietechnieken verdreven de agrarische sector in het verleden uit de stedelijke omgeving. De gevolgen: stadsbewoners weten niet meer hoe het voedsel geproduceerd wordt (terwijl dat wel steeds belangrijker voor ze wordt), en producenten kwamen op grote afstand van de consument te staan. Door geografische afstand en een versplinterde afzetkolom raakte de agrarische producent te veraf van zijn uiteindelijke afnemer. Stadslandbouw tracht deze verbinding te herstellen.

### **Harde werkelijkheid**

Inzicht in het belang van de band tussen consument en producent neemt natuurlijk niet alle rationele beperkingen weg voor agrarische productie in een stedelijke omgeving.

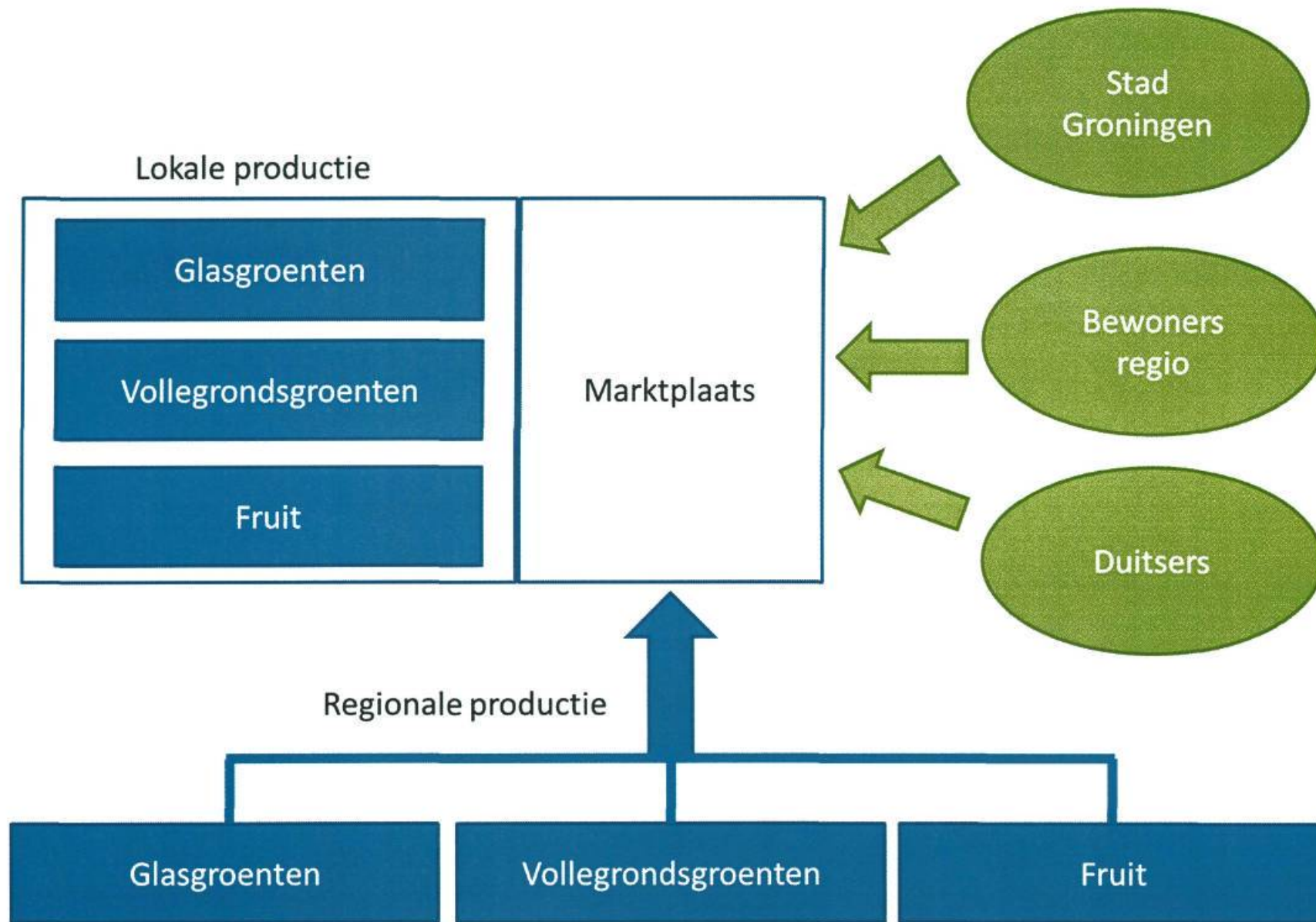
Hierdoor zijn urban farming projecten doorgaans kleinschalig. Als ze qua afzetsysteem naast de, in vele decennia ontwikkelde, afzetketen staan spelen er tevens aanloopproblemen. Hierdoor blijft de waarde van veel stadslandbouwinitiatieven doorgaans beperkt tot informatie en kennisuitwisseling maar neemt zij geen belangrijke plaats in bij de daadwerkelijke voedselvoorziening.

### **Vraag en aanbod: de marktplaats**

De ruimte van het Suikerfabrieksterrein maakt een productie mogelijk die, zelfs bij een enorm breed assortiment, bedrijfsmatig en professioneel te organiseren is. De productiecapaciteit per product en per periode kan dan echter op gespannen voet staan met lokale afzet die bovendien nog moet groeien.

Om een productie van het minimaal vereiste volume op te starten moet er ook een vraag voor dat zelfde volume zijn. Op dit aspect komt de unieke ligging en indeling van de terreinen tot zijn recht.

Door op het voormalige fabrieksterrein een 'marktplaats' te laten ontstaan kan publiek uit de stad, de regio en het buitenland getrokken worden en wordt de vraagpotentie in evenwicht gebracht met de productie.



## **Organisch groeien**

Een nieuwe markt en attractie moet min of meer logisch kunnen ontstaan. Het is onmogelijk vanaf dag één voldoende productie/assortiment maar ook klandizie te hebben. Tegelijkertijd moet het plan ook met voldoende basisvolume worden gestart om aandacht te krijgen bij consumenten/bezoekers.

## **Hybride opzet**

Bovengenoemd spanningsveld wordt opgelost door invoering van een hybride bedrijfsmodel. Door voor de start ondernemers te selecteren met een sterk bestaand bedrijf in plaats van "landverhuizers" kan de productie flexibel worden afgezet via de nieuwe marktplaats en de bestaande afzetkanalen tegelijk. Dit vermindert het bedrijfsrisico en garandeert continu vers aanbod.

Omgekeerd kan de marktplaats alleen functioneren bij een voldoende breed assortiment. Het is onmogelijk om direct van start af continu assortiment te hebben. De marktplaats moet dus ook land- en tuinbouwproducten uit de weide regio kunnen voeren.

Daarom is het van belang op alle fronten een hybride werkwijze na te streven. Het assortiment van de marktplaats kan en moet worden aangevuld met regionale producten. Door producenten aan te trekken die naast hun vestiging in Groningen ook een gezonde bestaande bedrijfsvoering hebben, kunnen zij overproductie eenvoudig afzetten in de reguliere afzetkanalen.

Eenzelfde hybride opzet garandeert ook dat bestaande stadsfuncties niet worden bedreigd. Horeca en detailhandel moeten ook op de marktplaats tegen groothandelsprijzen in kunnen kopen en de prijsstelling naar consumenten moet attractief maar niet concurrentievervalsend zijn.

## **Marktplaats/ontmoetingsplaats/ hoofdpodium**

Op de plaats van het hoofdpodium uit het Floriadeplan wordt een wervelende ontmoetingsplaats voorzien waarbij, gebruikmakend van de bestaande monumentale bebouwing maar aangevuld met fraaie nieuwe expressie, de consument verleid kan worden agrarische producten te ervaren (restaurants), verwerven (markt) en zich te informeren over allerhande thema's betreffende voedsel, gezondheid, duurzaamheid, innovatie etc.

## De proeftuin

De marktplaats als ontmoetingsplaats kan tevens een uitdagend platform zijn voor kennisinstellingen. Informatie kan hier zowel uitgezet als ingewonnen worden. Informatie-uitwisseling kan hier oprecht een tweerichtingsysteem worden.

Voedselindustrie (Friesland Campina, Unilever etc) kunnen deze "proeftuin" gebruiken voor consumentenonderzoek naar de beleving van nieuwe producten. De consument kan hier proeven wat in de toekomst in de winkel komt.



## **Kennisinstellingen/opleidingen/ wetenschap**

De aanwezigheid van zoveel verschillende teelten en bedrijven binnen een kleine straal biedt als vanzelf een ideale optie voor zowel onderzoeks- als opleidingsdoeleinden.

Door de vele verbindingen tussen de bedrijven en de zelfvoorzienendheid op vele fronten is dit plan op kleine schaal een goed voorbeeld hoe verbindingen tussen bedrijven, teelten en toepassingen in de toekomst ook op regionale en landelijke schaal zullen ontstaan. De aanwezigheid in deze "proeftuin voor de toekomst" is een enorme toegevoegde waarde voor onderzoek en opleiding.

## **Energetische duurzaamheid**

Het totale project qua teelt, productie en afzet zal waarschijnlijk zeer wel energieneutraal zijn. Specifiek moeten daarbij benoemd worden:

### **Verband stadsboerderij en stadskwekerij**

Verbruiksprofielen, koud/warmte behoefte etc. sluiten vaak op elkaar aan. Geografische afstand in de reguliere praktijk blokkeert rendabele benutting van die uitwisselingsopties. Doordat glastuinbouw, vollegrondsteelten en veeteelt hier vlak naast elkaar zitten ontstaan nieuwe mogelijkheden. Daarbij kan ook gedacht worden aan een lokale co-vergistinginstallatie waarin mest en reststromen biomassa

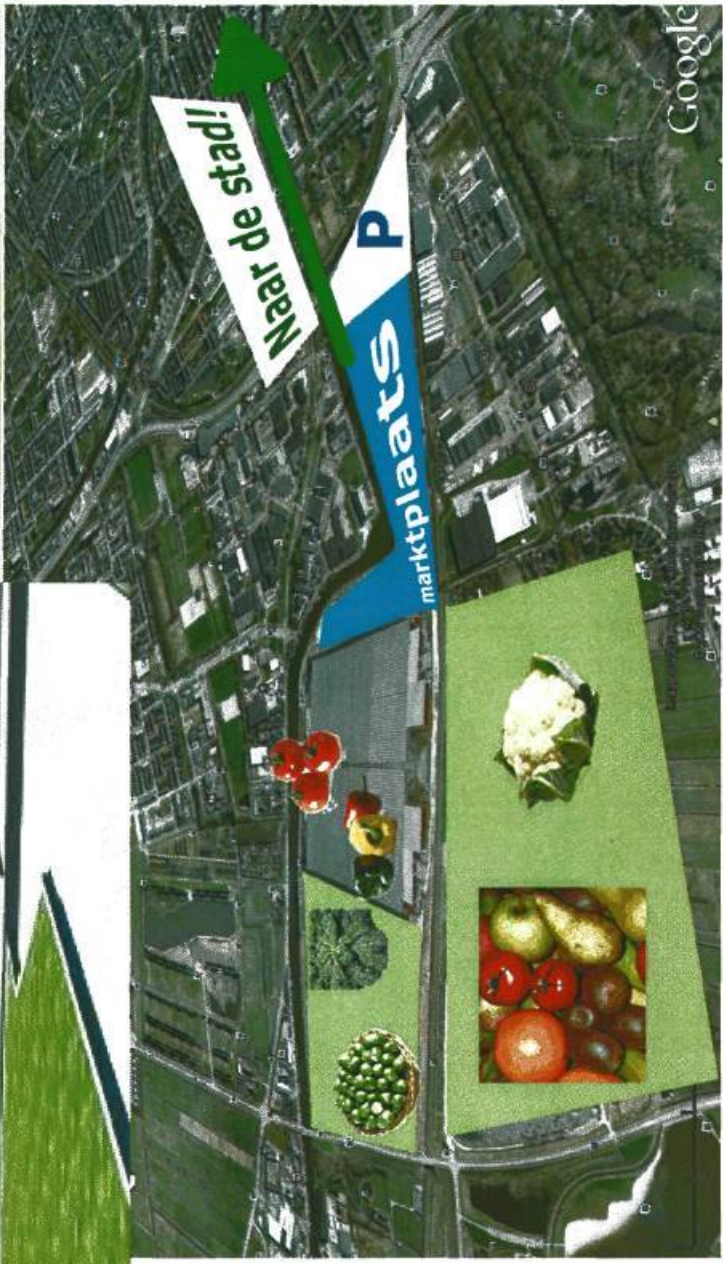
vergist worden tot inzetbaar digestaat voor vollegrondsteelten, terwijl restwarmte, biogas en CO<sub>2</sub> benutbaar zijn in de glastuinbouw. De vergister wordt zo beter benut en veel meer rendabel dan vergisters op het platteland.

## **Verband vollegrondsteelt/koude teelt /warme teelten**

Cascadering van warmtestromen van hoogwaardige behoefte naar laagwaardige behoefte maakt een veel beter uitnutting van warmteproductie bereikbaar. Dit kan interessante teeltmogelijkheden bieden en maakt met name een Geothermische voorziening zeer rendabel (optimale uitkoeling retourwater).

## **Nieuwe teeltopties**

De nabijheid van glastuinbouw en vollegrondsteelten biedt veel nieuwe mogelijkheden. Daarbij kan gedacht worden aan meer teeltrondes op het land door opteelt van halfwas plantmateriaal in de kassen (ledverlichting?) maar bijvoorbeeld ook aan teeltspreiding door grondverwarming die het laatste restje uitkoeling van geothermisch water benut. Voor onderzoek en praktijk ontstaat een snoepwinkel aan mogelijkheden.



Ook de samenwerking met de stadsboerderij biedt hier mogelijkheden. Door grasland te betrekken in de teeltcyclus van vollegrondsteelten ontstaat een prima bodemkwaliteit en een minimale ziektedruk die biologische of geïntegreerde teelt ondersteunt.

### **Vergeeten teelten**

Grootschalige productie die nodig was om voor exportprijzen te kunnen produceren heeft veel minder optimale teelten verdrongen. Het assortiment is daarvoor verschaald en ons menu is eenzijdiger geworden. In dit project kunnen telers weer leren kleinschaliger te produceren bij behoud van inkomsten. Daarmee kunnen vergeten groenten heringevoerd worden. Daar is ook vanuit gezondheids- en culinair perspectief al veel aandacht voor. Verkrijgbaarheid van vergeten groenten draagt bij aan de attractiviteit voor bezoekers van heinde en verre.

### **Exotische producten**

Een stedelijke omgeving herbergt bewoners uit vele afkomsten en culturen. Andere culturen hebben andere voedselvoorkeuren. Naast vergeten teelten kunnen in de stadskwekerij ook exotische gewassen geteeld worden. Gezamenlijke verkrijgbaarheid van producten en de mogelijkheid deze producten te ervaren in gespecialiseerde restaurants kan een bijdrage leveren aan sociale integratie.

### **Sociale werkvoorziening**

In de land- en tuinbouwsector wordt al veel samengewerkt met de sociale werkvoorziening. Boerderijen en kwekerijen zijn doorgaans slecht met openbaar vervoer bereikbaar en dat vormt voor deze groep een zekere belemmering. Als veel werkplekken beschikbaar komen in een zeer breed palet van zeer eenvoudig productiewerk tot hoogwaardiger functies, in de stad zelf, zal dit een prima mogelijkheid vormen om ook op dit vlak vraag en aanbod beter bij elkaar te brengen.

### **Werkervaringsplaatsen**

Zowel de productiebedrijven als de marktplaats en belevingsfuncties maken een breed palet aan functies beschikbaar. Naast vaste functies die een toevoeging zijn aan de lokale werkgelegenheid biedt dit ook interessante mogelijkheden voor tijdelijke invulling als werkervaringsplekken voor schoolverlaters en mensen die "in between jobs" zijn.

### **Tijdelijke benutting**

Belangrijk voor de stad is dat de grond op langere termijn in eigendom en beheersing blijft van de gemeente. Als het economisch tij kentert, kan altijd besloten worden de gronden heel of gedeeltelijk en gefaseerd weer te vullen met meer standaard stadsfuncties. Zo kan de productieruimte op termijn ook wat meer naar buiten schuiven.

## **De haven**

Het prima idee uit het bidbook om het terrein ook via water bezoekbaar te maken is het waard om één op één meegenomen te worden. Watersporters op vakantie in het noorden kunnen op deze manier een dagattractie beleven en dat combineren met een leuk stuk varen. We weten van het idee om een historische werf te maken. Als dat uitvoerbaar blijkt kan dat natuurlijk alleen maar een goede aanvulling zijn die de attractiewaarde verhoogt.

## **Uitvoerbaarheid**

Naast het uitwerken van de inspirerende nieuwe ideeën is er ook een scherp oog nodig voor uitvoerbaarheid en risicomanagement.

In het algemeen moet het principe zijn dat ondernemers in staat gesteld worden hun bedrijf in te richten maar dat investeringen uit hun reguliere bedrijfsvoering moeten worden opgebracht en terugverdiend.

Met ondernemers is hier al over nagedacht. Qua investeringen en risicoprofiel is er een groot verschil tussen de productielocaties en de marktplaats.

Binnen de productielocatie is er weer verschil tussen de vollegrondsteelten, de glastuinbouw en de stadsboerderij.

Voor de inrichting van het gebied en het beleefbaar maken voor bezoekers zijn beperkt integrale inrichtingskosten nodig.

Voor de stadsboerderij en de glastuinbouw is een zekere terugverdientijd nodig waarbinnen zekerheid is over de beschikbaarheid van de ondergrond. Voor deze twee functies zal een erfpachtconstructie voldoende tijdshorizon moeten hebben om opstanden en investeringen verantwoord af te kunnen schrijven. Gedacht wordt aan een periode tussen 15 en 20 jaar.

Dat geldt ook en zeker voor investeringen in de marktplaats.

Ook hier zal de gemeente op langere termijn grondbeheersing willen hebben en dus liever voor erfpacht dan voor verkoop willen kiezen. Voor de investeerder beperkt dit de investeringsomvang maar maakt het de financiering wel iets lastiger. Daar bestaan echter goede oplossingen voor.

Gebaseerd op een nog uit te werken inrichtingsplan moet een verdeling gemaakt worden tussen openbare en private opstanden en inrichtingselementen.

Hoofregel: zowel voor productie als voor marktplaats zoeken we een beperkt aantal grote ondernemers die dit initiatief zien als een veelbelovend nieuw spoor voor hun bedrijf maar die zelf aan de lat (kunnen) staan voor investeringen en risico's.

## **Gebiedscoöperatie**

In gesprekken met de ondernemers bleek dat de beste mogelijkheden om gebruik van de gronden te regelen en productie en afzet op elkaar af te stemmen, de gebiedscoöperatie is. Daarmee heeft de gemeente ook één aanspreekpunt voor het gebied.

## **Volgende fase: haalbaarheidsonderzoek**

Om de plannen verder te helpen, is er behoefte aan een gedegen haalbaarheidsonderzoek. Dit onderzoek omvat minimaal de volgende onderwerpen:

- Inrichtings- en grondgebruiksplan
- Voorstudie bestemmingsplan
- Marktconsultatie grote ervaren partij voor de marktplaats
- Definitief maken lijst stakeholders en potentiële deelnemers
- Energie- en duurzaamheidsplan (restwarmte/geothermie/vergister etc)
- Inrichtingsstudie gebiedscoöperatie
- Overzicht openbare ruimtes en investeringen
- Marktonderzoek attractiewaarde en positionering
- Marktonderzoek productieafzet
- Etc.

## **Resultaten haalbaarheidsonderzoek**

Het haalbaarheidsonderzoek levert inzicht in de mate waarin private en publieke investeringen nodig zijn, hoe de risico's verdeeld zijn. Het levert concreter inzicht in deelnemende partijen en de wijze waarop die gaan samenwerken.

Hoewel de bedrijven allemaal hun eigen exploitatie zullen kennen is er wel behoefte aan een collectieve businesscase. Die zal ook van belang zijn bij ieders eigen financieringsvoorziening.

Het haalbaarheidsonderzoek zal ook moeten aangeven hoe de gemeente haar publieke taak en de grondbeheersing wil uitvoeren.

### **Colofon**

Contactpersoon: André Rotteveel

Projectleider Projecten LTO Noord

[arotteveel@projectenltonoord.nl](mailto:arotteveel@projectenltonoord.nl)

[www.projectenltonoord.nl](http://www.projectenltonoord.nl)

datum: 1 maart 2013

document: 130215 projectplan v3

# ICA 2 presenteert: Projectplan Stadsboerderij Groningen



## Aanleiding:

Vanuit de Voedselvisie van de gemeente Groningen, Regio Groningen Assen is er behoefte aan een betere communicatie tussen producenten en de consumenten. Consumenten hebben veel behoefte aan het 'verhaal' achter het voedsel. Men wil de 'boer' zien. Een goede mogelijkheid kan een zogenaamde Stadboerderij hiervoor bieden.

**Doel:** Realisering Stadsboerderij in de stad Groningen, dichtbij de mensen.

## Plan van aanpak

### Waar:

Op het Suikerunie terrein waar de boerderij kan worden gerealiseerd voor een periode van 10-15 jaar. De locatie van de stadsboerderij staat weergegeven op de afbeeldingen welke door SKETS zijn vrijgegeven. Deze locatie is op de grens tussen het verharde voorgedeelde van het terrein en een deel op de landbouwgrond van het terrein.

Daarbij is de mogelijkheid van een reizende koppel koeien niet uitgesloten. De locatie wordt in overleg met de gemeente Groningen geconcretiseerd.

Vanuit architectonisch en omgevingsperspectief zijn er een aantal randvoorwaarden te stellen aan de locatie:

1. Minimale afstand tot de binnenstad
2. Zichtbaarheid in de stad
3. Minimaal 10, maar optimaal 35 hectare beschikbaar. Voor gebouwen en grond. De mogelijkheid van flexibel omgaan met de hoeveelheid land. Maar een oppervlakte van 10 ha als huiskavel.
4. Geen must dat de boerderij in een landelijke omgeving komt, het is wel een voorwaarde dat de koeien geweid kunnen worden om de boerderij op een huiskavel van minimaal 10 ha.
5. Een deel van het voer kan elders worden verbouwd of ingekocht.

**Hiervoor is het voormalige Suikerunie terrein een ideale locatie!**





#### **Voorwaarden voor de stadsboerderij:**

- In totaal 60 hectare nodig voor het beweiden en verbouwen van voedsel voor de koeien (dit kan deels elders, zoals in de stadsranden, plaatsvinden).
- 60 melkkoeien, ras: bij voorkeur blaarkoppen, mogelijk aangevuld met andere rassen. Hiervoor moet een stal worden gebouwd, met mogelijk een melkrobot. Er zijn ook andere melksystemen denkbaar. Daarbij moet er ruimte zijn voor de melkkoeien als ook de droge koeien en het jongvee en een aantal ruimtes voor afkalven/ koeien die behandeld moeten worden.
- Voor de stal is ruimte nodig: 60 koeien x 12 m<sup>2</sup> = 720 m<sup>2</sup> + extra ruimte = een gebouw van 1000m<sup>2</sup>. Ook de mogelijkheid van een bedrijfswoning (flexibel) moet meegenomen worden.
- Duurzaam concept, energieneutraal (werken met energiewinning).
- Milieu- en natuurvriendelijke bouw- en inrichting
- Passend binnen de voorwaarden van de omgeving op het gebied van geur, geluid.
- Aandacht voor Agrarisch Natuurbeheer, weidevogels etc.
- De gemeente stelt de grond beschikbaar voor realisatie stadsboerderij tegen een acceptabele pachtprijs. Voor de investeringen wordt een beroep gedaan op investeerders uit het bedrijfsleven en de overheden (provincie, regio, Regio GroningenAssen). Ook crowdfunding is een te onderzoeken optie.
- Voldoende opslagcapaciteit voor mest en (kuil)voer, stro en hooi.
- Mogelijkheden om de stalgrootte uit te breiden of te verplaatsen.
- Gezond stalklimaat, aandacht voor dierenwelzijn/koecomfort.
- Minimaal het realiseren van een publieks/ontvangstruimte (ca. 30m<sup>2</sup>) met zicht op de koeien. Dit kan ook worden gecombineerd met een horeca/ restaurant als onderdeel van de plannen op het totaal terrein van de Suikerunie.

#### **Functies van de stadsboerderij:**

- Publieksfunctie
- Educatie – leren over de boerderij
- Verbinding met lokaal voedsel en productie (eventueel met winkel)
- Natuurfunctie

#### **Verbinden met initiatieven –totaalplan met samenwerking projecten tuinbouw (LTO Projecten) en andere initiatieven Suikerunie terrein.**

**Hoe ziet dat er uit:** Een koppel melkvee van 60 blaarkoppen die 's winters in een energieneutrale vrijloopstal (de zgn. dreamstal) met groen dak bivakkeren. De koeien gaan zomers naar buiten en worden gemolken door een melkrobot.

**Wie doet dat:** Voor de functie van stadsboer wordt een sollicitatieprocedure opgezet. De stadsboer gaat deze stadsboerderij runnen. Onder leiding van de toekomstige stadsboer wordt dit project opgezet met studenten van AOC-Terra en het Alfa College. Te beginnen helpen de studenten bij het haalbaarheidsplan en het meedenken rondom het verbinden van initiatieven. Daarbij worden ze gecoacht door Prinsconsult. Daarna zijn ze met elkaar verantwoordelijk voor het reilen en zeilen op de boerderij, dus ook in het weekend. (Hiervan zijn goede werkervaringen van de schoolboerderij in Dronten beschikbaar).

### Betrokken partijen:

AOC Terra	(opzetten traject A-Z, actief in uitvoering plannen en realisatie)
Alfa College	(meewerken in haalbaarheidsstudie)
Gemeente Groningen	(advies en medewerking, financiering)
Provincie Groningen	(advies en medewerking, financiering)
Omwonenden	(crowdfunding en actief meedoen)
Bedrijfsleven	(sponsoring en betrokkenheid)
Initiatiefnemers suikerunie terrein en lokale voedselprojecten	(samenwerken en verbinden)

### Samenwerkingsverband ICA2 bestaande uit:

SKETS	(stal en omgevingsontwerp)
Prinsconsult	(coaching)
Riemersma	(ontwerp stal)
Cowhouse	(inrichting stal)

### Financiering:

Er zijn kosten voor een haalbaarheidsstudie en investeringen in de stadsboerderij. De kosten voor een haalbaarheidsstudie in samenwerking met het AOC Terra zijn €35.000,=. Daarnaast moet er een professionele afronding komen om de werkelijke haalbaarheid van de boerderij in combinatie met de andere initiatieven te toetsen.

Globaal moet er uit gegaan worden van een totaalplan van 60 koeien x 12.500 € = €750.000,= voor gebouwen, apparatuur en dieren. Dus exclusief land en woning stadsboer. Land moet ingecalculeerd worden voor max. 5-700 €/ha/jaar (= reguliere pachtprijs). Hier betalen de stadsboer, provincie, bedrijfsleven aan mee en ook wordt er gekeken naar de mogelijkheden van crowdfunding.

**Verbinding met andere initiatieven:** Prinsconsult gaat kijken naar andere initiatieven waarmee dit plan gekoppeld kan worden, zoals een combinatie met horeca, streekproducten, stadstuintjes, educatie of een nabij gelegen kinderboerderij of tuincentrum. Ook is er een wedstrijd uitgeschreven voor de invulling van het Suikerunie terrein, waar mogelijk verbinden gemaakt kunnen worden met deze stadsboerderij. Er kan ook een verbinding worden gelegd met de Hooglanders in het stadspark, het nabij gelegen Landschapsbeheer Groningen en agrarisch natuurbeheer.

### Andere ideeën voor verbinding en totaal opzet Suikerunie terrein:

*Agro-food plein (karakter: educatief, voedsel, participatie, uitje)*

*Vorming van het Agro Food Plein door de 'voorkant' van het melkveebedrijf aan te vullen met:*

#### A. TUINEN

- kruidentuin
- groentetuin
- siertuin
- fruitboomgaard (groot- en kleinfruit)
- kas

#### B. ZUIVELBEDRIJF - (ambachtelijk?) produceren van diverse zuivelproducten

#### C. PLUIMVEE EN KLEINDIEREN - eieren - dierenrassen

#### D. ART (kunst en hebbedingetjes die op een of andere manier een relatie met agro, food, natuur & landschap te maken hebben), deels ter plekke vervaardigd

#### E. NATURAL HISTORY (expositie, verbeelding van landbouw, natuur en landschap in verleden en heden)

#### F. LANDWINKEL

*(Landwinkel Plus-achtige formule?)*

*- verkoop van producten geproduceerd op het AGRO Food Plein, - verkoop van producten uit de regio (Fr-Gr-Dr)*

#### G. VOEDSELATELIER - restaurant, eethuis - ontwikkelen, uittesten, bereiden en serveren van gerechten met producten uit de streek

#### H. WATER

*Algemeen over A. t/m H: - leerlingen en studenten groen onderwijs en ander onderwijs*

*- samenwerking onderwijs, ondernemers (agro-, restauratief), maatschappelijke organisaties, overheden.*

- *educatie en tevens public relations voor de groene sector*
- *participatie (burgers actief betrekken)*
- *verbindingen tussen de verschillende onderdelen*
- *vormgeving: paviljoens, al dan niet fysiek met elkaar verbonden.*

**Plan van Aanpak (vanaf december 2012):**

1. In overleg met de gemeente concreet een tot drie plekken bepalen waar de realisatie van de Stadsboerderij mogelijk is (december 2012)
2. Financiering organiseren voor haalbaarheidsstudie
3. De studenten van AOC-Terra en het Alfa College voeren de haalbaarheidsstudie uit samen met de stadsboer onder coaching van Prinsconsult en met begeleiding van docenten van AOC Terra vanuit een KIGO project:

- a. Fase 1: Haalbaarheidsstudie voor realisatie melkveebedrijf
- b. Fase 2: Meenemen in haalbaarheidsstudie: mogelijkheden voor het verbinden met andere initiatieven zoals een agro-food plein (karakter: educatief, voedsel, participatie, uitje)

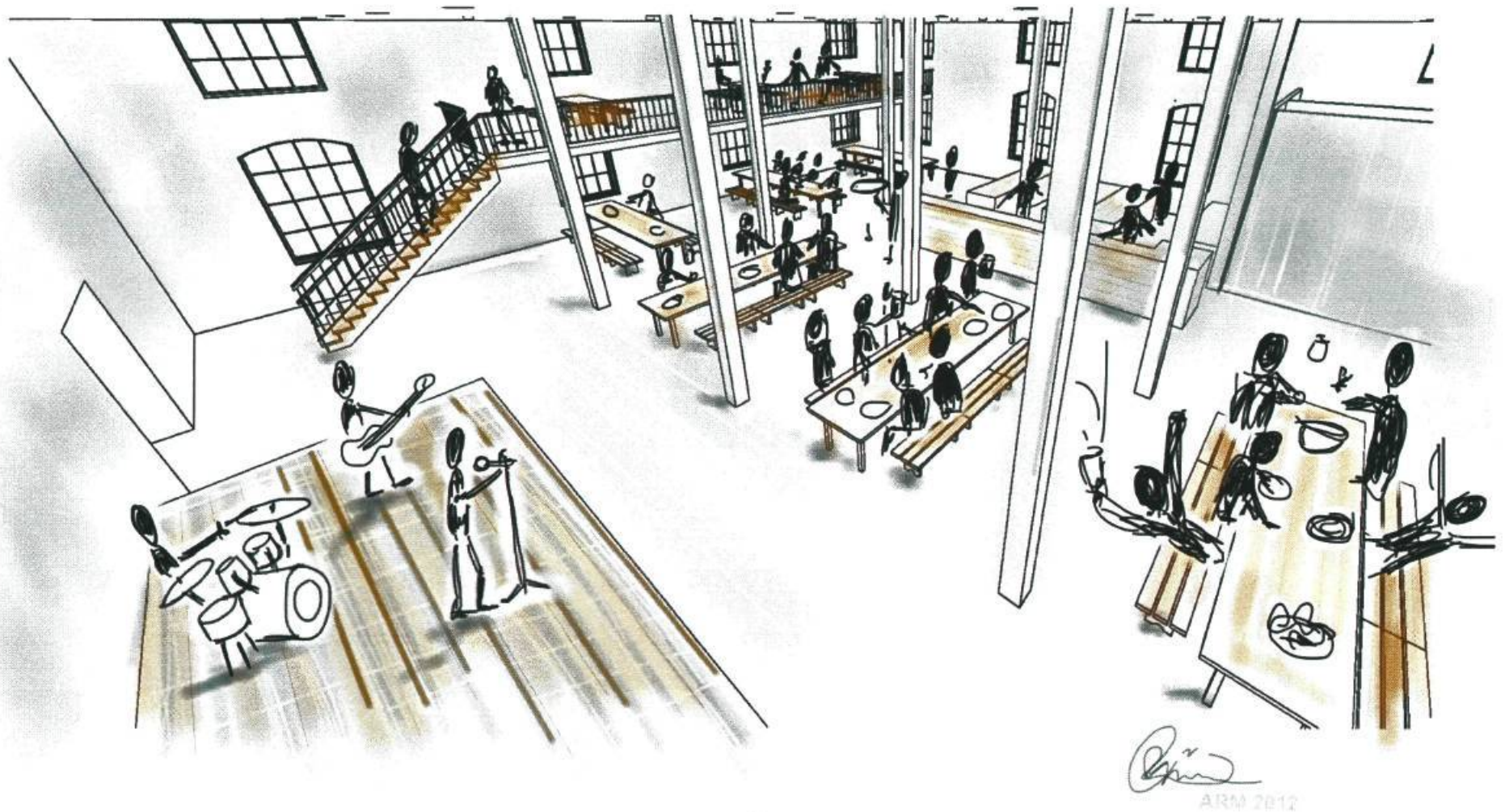
De opzet voor het haalbaarheidsonderzoek met de daarbij behorende thema's en planning is inmiddels gemaakt. Zodra dit is uitgevoerd door de leerlingen onder begeleiding van de ICA2 partners ( in dit stadium voornamelijk Prinsconsult en SKETS), zal het onderzoek moeten worden afgerond mede met de hulp van externe experts.

4. Presentatie resultaten haalbaarheidsstudie aan de gemeente Groningen en betrokken partijen. (zomer 2013)
5. Rekruteren van een 'stadsboer' via een sollicitatieprocedure
6. Concreet plan voorleggen voor implementatie aan alle betrokken partijen.
7. Start voorbehandeling bestemmingsplan wijziging bij de gemeente Groningen voor de stadsboerderij (zomer 2013).
8. Realisatie van de boerderij (start voorjaar 2014)
9. De volgende partijen voor de uitvoer zijn in beeld:

AOC Terra Groningen en Alfa College	Haalbaarheidstudie Inrichten als schoolboerderij
ICA2 in overleg met Libau	Ontwerp van verplaatsbare boerderij
Lely of SAC (bedrijfsleven)	Verplaatsbare melkrobot
Gemeente Groningen	Beschikbaar stellen van 60 ha in totaal met reguliere pacht, waarvan 10-35 hectare op het Suikerunie terrein
Provincie Groningen/ Regio Groningen Assen	Medefinanciers
Bevolking	Crowdfunding

# De Wolkenfabriek

Waar inspiratie het ingrediënt is



**Project omschrijving:**

**Datum:**

**Ontwikkelaar:**

Ondernemingsplan cultureel/multifunctioneel inschulifrestaurant 'De Wolkenfabriek'.

December 2012.

Titia Punt, Volken de Vlas, ARM-Architect Rutger Meljer, Cirkant-Advies Jeroen Prummel, William van der Velde, Marjan Koning, Leonie Bais, Eric Kramer, Suzanne Kraan, Loes Vader

## Inhoudsopgave

1	<i>Inleiding</i>
2	<i>Visie</i>
3	<i>Sociaal ontwikkelingsplan</i>
4	<i>Duurzame energie</i>
5	<i>Zeefgebouw en gebruik van de ruimte</i>
6	De ondernemingsvorm
6.1	Opzet
6.2	Bestuur en leden
6.3	Participatie
7	Het marketingplan
7.1	Markt
7.2	Marktontwikkeling
7.3	Doelgroepen
8	De marketingmix
8.1	Product of dienst
8.2	Prijs
8.3	Plaats
8.4	Personeel
8.5	Promotie
9	Het financieel plan
9.1	Omzetbegroting
9.2	Exploitatiebegroting
9.3	Investeringsbegroting
9.4	Resultaten en financieringsbegroting
10	Ontwikkelingsdoelen
10.1	Hamam
10.2	Oefenruimtes theater en decor
10.3	Kunstvlak
10.4	Stadsijsbaan

## 1 Inleiding

“Maak van het Suikerfabriekterrein de meest aantrekkelijke plek van het Noorden”, dat was de opgave van de prijsvraag die de Gemeente Groningen vorig uitschreef. Van alle inzendingen is onder andere Titia Punt uitgekozen om haar plan verder uit te werken. Het idee bestond uit meerdere onderdelen kenmerken om aan de opgave te kunnen voldoen: het restaurant, “de Wolkenfabriek” genoemd en de omliggende projecten zoals 'het Praatjeshuis', openbare BBQ-plaats, de sauna en massageplek zijn daar een belangrijk onderdeel van. Dit alles bij elkaar kan fungeren als een actieve spil/ontmoetingsplek van het terrein.

Titia is al vele jaren actief in het creatieve circuit van Groningen. Vele initiatieven op het gebied van kunst, muziek, eten en bijeenkomsten vinden bij haar oorsprong. Voor velen in Groningen zijn deze bijeenkomsten een duidelijke bron van inspiratie. Een aantal ideeën is zo significant en creatief dat het stad doet verbazen en vermaken. Enkele voorbeelden hiervan zijn: het organiseren van feesten, voedselthema-avonden, een “Thee-café”, het Henk&Harry idee loket, decors voor flash-mobs en cd-presentaties. Met weinig middelen zijn deze initiatieven gerealiseerd, hoe kan dat? Door het betrekken van menselijke middelen. Door creatieve inzet en door de betrokkenen met hun eigen kwaliteit het originele idee te laten ondersteunen.

In dit document wordt beschreven hoe “de Wolkenfabriek” een actieve inspirerende plek voor de stad kan zijn. Als opzet voor dit document is gekozen eerst de belangrijkste onderliggende thema's te behandelen die spelen bij “de Wolkenfabriek”. Deze thema's zijn: visie, sociaal ontwikkelingsplan en duurzame energie.

## 2 Visie

De Wolkenfabriek is een “inschuifrestaurant”, dit houdt in dat elke avond of middag een andere groep mensen (te denken aan cateraars, vriendenclubs, familiebedrijven) de avond organiseert. Deze groepen kunnen gebruik maken van de keuken en de zaal en indien gewenst kunnen zij personeel en begeleiding inhuren. Op deze manier kunnen zij geheel naar eigen idee de avond invullen, met een eigen gastheer of gastvrouw voor die avond.

De ruimte waar het restaurant gebouwd kan worden, maakt deel uit van het unieke zeefgebouw. Het is een imposante ruimte die zelfs nog mooier wordt met de meubels en objecten van de kunstenaars die benaderd zijn om het restaurant in te richten en te ontwerpen. De aanwezige meubels en objecten zullen tevens te koop aangeboden worden. Het is in die zin ook een actieve expositieruimte.

Er komt een podium in de ruimte voor optredens van bands en velerlei andere culturele activiteiten. Een avondje in de Wolkenfabriek wordt zo niet alleen met een etentje, maar is veelal ook een avond waarin er van alles te ontdekken valt. Er wordt een speciale (kleinere) ruimte ingericht als verzamelpunt voor alles met woorden te maken heeft, te denken valt aan een kennisbibliotheek, poëzie, brainstormsessies, verhalenvertellers, cabaret, lezingen, woordspel trainingen, ideeënuitswisselingen etc. Deze ruimte is veel kleiner dan de restaurantzaal en wordt knus ingericht als een nieuw bruin café, “het Praatjeshuis”. Een andere kleine ruimte zal worden ingericht als ruimte voor massage en natuurgeneeskunde, evenals een voedingskennisbibliotheek. Hier kunnen masseurs en therapeuten, net als in het inschuifrestaurant elkaar afwisselen en hun behandelingen aanbieden.

De restaurantzaal van De Wolkenfabriek en het Praatjeshuis lenen zich ook uitstekend voor recepties, sprekersavonden, bedrijfsbijeenkomsten en feesten.

De Wolkenfabriek is gericht op het inspireren en samenbrengen van mensen, hun ideeën en creaties. De ruimte wordt ingericht met grote lange tafels zodat mensen ook makkelijk in contact kunnen komen met elkaar. Er komt een open keuken zodat de organisatoren en de gasten ook in dezelfde ruimte zijn gezamenlijk de avond maken en beleven.

Doordat zoveel verschillende groepen het restaurant runnen is de sfeer heel divers en worden er veel mensen bij betrokken aangezien elke groep ook weer eigen publiek aantrekt. Elke groep is welkom om een avond te organiseren. Wij gaan hier actief reclame voor maken in buurtkrantjes, bij scholen, bedrijven, de media en door verspreiding van flyers. Er bestaan veel cateraars die met hun keuken rondreizen, zij kunnen in de Wolkenfabriek ook een terugkere avond krijgen door bijvoorbeeld eens per maand, half jaar of jaar de avond te verzorgen. Op deze manier maken zij van het inschuifrestaurant ook een van hun eigen restaurant!

De Wolkenfabriek wordt een culinaire en culturele ontmoetingsplek, waar ideeën kunnen bruisen en mensen elkaar kunnen inspireren. En waar mensen samenwerken om telkens weer een mooie belevenis neer te zetten. De Wolkenfabriek kan de hele dag door het centrale punt zijn op het suikerfabriekterrein, waar mensen elkaar ontmoeten en even wat drinken en eten.

### 3 Sociaal ontwikkelingsplan

De Stichting "De Wolkenfabriek Groningen" heeft als methode om al vanaf de beginfase gebruikers en gasten te betrekken bij de ontwikkeling om zodoe een gebruikersgemeenschap te creëren en door middel van crowdfunding de opbouw van het restaurant te kunnen financieren.

De huidige economische sfeer en sociale ontwikkelingen laten zien dat mensen het fijn vinden om zich ook in te zetten voor projecten die sociaal economisch bij kunnen dragen in hun directe omgeving. Een avond uit eten bij De Wolkenfabriek zal hopelijk een mooie ervaring opleveren door betrokkenheid die men kan voelen met de organisatoren van de avond en misschien ook door het meehelpen in bijvoorbeeld de bediening of door de informatie die gegeven kan worden bij de ingrediënten van de gerechten en de culturele aanvulling.

De Stichting "De Wolkenfabriek Groningen" is geregistreerd bij de notaris en heeft een actief bestuur om De Wolkenfabriek in de opstartfase al van degelijke bestuurlijke basis te voorzien. Het bestuur begeleidt het crowdfundingproces om vertrouwd met de participanten te kunnen samenwerken, hetzorgt voor een goede basis voor de toekomst.

De Wolkenfabriek staat ook open voor mensen die een grote afstand hebben tot de arbeidsmarkt. Wij proberen hen een passende werkplek te bieden.

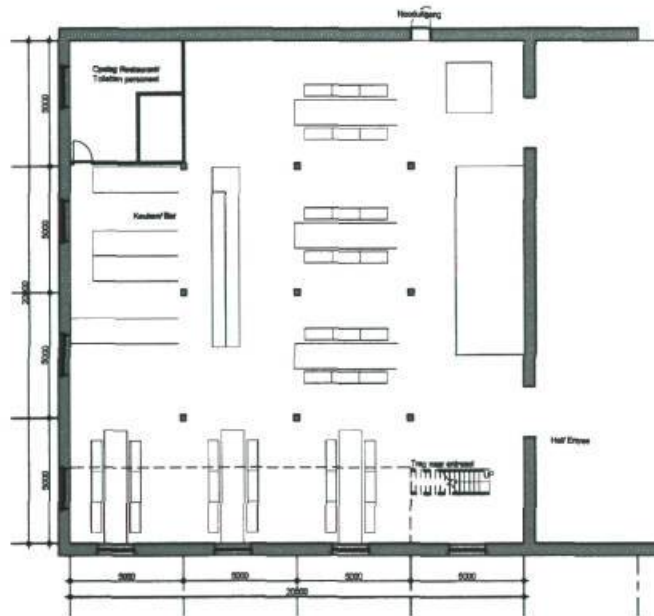
#### 4 Duurzame energie

Het verwarmen van de restaurantruimte is een grote uitdaging. De betonnen constructie is niet erg isolerend. Om ondanks dat, de ruimte toch behaaglijk krijgen willen wij vloerverwarming aanleggen. Dit geeft een hele fijne warmte en het is hiermee mogelijk om de hele ruimte goed te verwarmen. vloerverwarming kan werken op een verbrandingsinstallatie die gebruik maakt van houtsnippers. Houtsnippers zijn een fantastische energiebron. De gemeente Groningen onderhoudt alle parken en bomen en maakt van de gekapte takken en bomen houtsnippers. Ook het in Groningen gelegen bedrijf Sita maakt bouwafval houtsnippers. De houtsnipper verbrandingsinstallatie is mobiel, in de winter zou het De Wolkenfabriek van warmte kunnen voorzien en in de zomer

bijvoorbeeld het gemeentelijk openlucht zwembad "de Papiermolen". De medewerkers van het project Groningen Energie Neutraal in 2035 zien mogelijkheden in dit plan.

#### 5 Zeefgebouw en gebruik van de ruimte

In de onderstaande tekening wordt een beeld gegeven van de mogelijke inrichting van de ruimte voor de Wolkenfabriek. Het doel hiervan is om in de beginfase duidelijk naar de mogelijkheden en benodigdheden te kunnen kijken. De ruimte is zeer industrieel en dit karakter kan worden behouden met slir oplossingen. Tevens sluit de Wolkenfabriek aan bij de andere gebruikers en ruimtes in het zeefgebouw, het dient als ontmoetingsplek door het multifunctionele ruimte in te richten.



De capaciteit zoals geschetst in deze tekening is  $\pm 84$  zitplaatsen. Door middel van gordijnen of schermen kan de ruimte verkleind worden om ook kleine groepen een goede locatie te bieden.



## 6 De ondernemingsvorm

### 6.1 Opzet

De Wolkenfabriek is een onderdeel van de Stichting "De Wolkenfabriek Groningen" deze stichting heeft als doel: Het samenbrengen van mensen en ideeën, mensen in contact te brengen met elkaar en te inspireren. Het faciliteren van een keuken en een restaurant/zaal die door meerdere groepen en/of individuen gebruikt kunnen worden. En een podium te bieden voor muziek, kunst en cultuur. En het ondersteunen van onderzoek naar gezond - en bij voorkeur lokaal - voedsel. Het laten bruisen van creatieve ideeën en dromen, en projecten tot een realisatie te begeleiden.

### 6.2 Bestuur en leden

Het Bestuur

Voorzitter: T.E. Elzinga

Penningmeester: R. E. Kramer

Secretaris: L. Bais

Leden:

J. Prummel

M. Koning

### 6.3 Participatie

We hebben reeds geïnventariseerd welke cateraars in ons netwerk interesse hebben in deelname in De Wolkenfabriek. De lijst van deelnemende cateraars is nog groeiende, maar hieronder staan al enkele cateraars vermeld die hun medewerking hebben toegezegd. Het streven is om gedurende een jaar met meer dan 100 groepen te werken. Ook op onze website [www.dewolkenfabriek.com](http://www.dewolkenfabriek.com) staan de deelnemers vermeld met een link naar hun website.

\*Heisse Scheisse

\*Soepzooi

\*Dingenmaker

\*Roggewolf

\*Verse Aarde

\*MamaMoos

\*Marjan&Jelle

\*Lepel

\*Lange tafels in het gras

\*De goeie vissers van t'Ailand  
\*Restaurantschip "het Appeltje"

## 7 Het marketingplan

### 7.1 Markt

Er zijn veel plekken waar je in Groningen naartoe kan om 'uit eten' te gaan. Echter, in Groningen en omgeving is er nog geen restaurant met een dergelijk concept als De Wolkenfabriek. Veel mensen zijn tegenwoordig geïnteresseerd in een meer persoonlijke aanpak en beleving als zij een avondje uit gaan. In De Wolkenfabriek raak je makkelijker betrokken bij de restauranthouders (van die avond) dan in een willekeurig restaurant. Ook de grote hoeveelheid informatie wordt aangeboden over ingrediënten, gezonde voeding, massage en cultuur zijn uniek. Daarnaast betreft De Wolkenfabriek mensen in de extra activiteiten georganiseerd worden. Bovendien is er veel vraag naar activiteiten gericht op groepen, ook hierin voorziet De Wolkenfabriek. De Wolkenfabriek is heel geschikt voor bedrijfsbijeenkomsten en allerlei borrels en feestjes. Het is mogelijk om een BBQ te huren op de openbare en openlucht BBQ-plaats naast het Zeefgebo. Maar ook het dakterras is toegankelijk om er een drankje te drinken.

In Groningen zijn er heel veel bandjes en allerlei creatieve mensen die graag een extra podium en ruimte hebben waar zij zich kunnen uiten. Ook zijn er in Groningen ontzettend veel mensen die op een creatieve manier bezig zijn met koken en die hun eigen rondreizende cateringbedrijf hebben. Zij zijn ook bezig met gediend met een "eigen" (zij het gedeelde) plek, die zij kunnen gebruiken als een haven om regelmatig naar terug te keren.

Kortom, De Wolkenfabriek is een ontmoetingsplek die zeer goed van pas zou komen in de stad.

### 7.2 Marktontwikkeling

Het is tegenwoordig moeilijk om een horecaonderneming draaiende te houden. Dat zal waarschijnlijk ook nog wel een tijd zo blijven. Om de mensen toch te prikkelen om uit eten te gaan en een actieve avond te beleven willen wij een interactief restaurant maken, waar het decor en de sfeer regelmatig wisselt waar vaak weer iets nieuws te zien en beleven is. Er zijn veel mensen die graag hun energie willen steken in Groningen, die liever in de Stad blijven en er leuke dingen organiseren dan bijvoorbeeld naar het Westen te trekken waar van alles vaak net iets meer is. Onze hoop is dan ook dat meer mensen de keus maken om in Groningen te blijven wonen of er komen wonen, door het ontstaan van deze fantastische plek. En dat zij zullen genieten van nieuwe attracties op cultureel gebied, want dat blijven nu eenmaal geliefde bezigheden van de mens. En dat is voor ons weer een gezonde basis om op te kunnen bouwen. Bovendien heerst in Groningen de sfeer van "met z'n allen de schouders er onder en er iets moois van maken". De Wolkenfabriek zal een goeie trekpleister :

### 7.3 Doelgroepen

De doelgroep wordt enerzijds gevormd door alle cateraars en hun familie, vrienden, kennissen. Maar natuurlijk ook alle fanatieke koks, zowel professioneel amateur. Ook personen die projecten en/of bedrijven hebben op het Suikerunieterrein kunnen een avond organiseren in de Wolkenfabriek. Ook wil Wolkenfabriek zich richten op studenten, buurtverenigingen, bedrijven, scholen, theatergezelschappen en families.

Verder richten we ons op alle mensen die wel eens uit eten en/of naar een concert gaan, zowel inwoners van de stad Groningen en omstreken als toerister eigen of buitenland (zoals Duitsland).

## 8 De marketingmix

### 8.1 Product of dienst

- Een inschuifrestaurant: het restaurant met een professionele keuken en een zaal die worden verhuurd aan cateraars en velerlei groepen.
- Verhuur van de zaal aan groepen is ook mogelijk in de ochtenden en soms 's middags of 's nachts, dit kan ook zonder gebruik te maken van keukengedeelte, maar met alleen de bar.
- BBQ-plek waar het mogelijk is om een BBQ te huren met kooltjes en eventueel etenswaar.
- Dakterras dat af en toe vrij toegankelijk, met een bar zodat er ook drankjes genuttigd kunnen worden.
- Verhuur van het dakterras aan besloten groepen op gezette tijden.
- Praatjeshuis waar alles kan gebeuren wat met woorden te maken heeft zoals poëzie, brainstormsessies, cabaret en grote verhalen vertelavonden.
- Lezingen in de restaurantruimte en/of in het Praatjeshuis.
- Optredens van bandjes en andere culturele activiteiten.
- Mobiele sauna, plus massagestudio en voorlichtingsbibliotheek.

### 8.2 Prijs

Van een cateraar of andere groep wordt €5,- per bezoeker per avond gevraagd (uitgaande van 50 tot 60 bezoekers) plus de helft van de opbrengst van drankjes. Voor bedrijfsfeesten vragen wij €200,- of meer plus de opbrengst van de drankjes. Voor de huur van de BBQ's met kooltjes €15,-. Voor een BI voedselpakket rekenen wij €8,- per persoon exclusief drankjes. De entreprijs voor een avond in Het Praatjeshuis varieert tussen €2,- €20,-. De prijzen massages, sauna, therapieën en informatiesessies zijn variërend.

### 8.3 Plaats

De Wolkenfabriek kan gerealiseerd worden in het oude zeefgebouw op het Suikerfabriekterrein in Groningen. Op de eerste verdieping aan de voorkant (gebekeken vanaf het centrum). De twee ruimtes zijn 20 x 20 meter (restaurant) plus 10 x 19 meter (Praatjeshuis) en beide zijn 6 meter hoog. Daarnaast zouden de entreerimte beneden willen gebruiken, evenals de buitenruimte in de hoek van het gebouw richting de schoorsteen. Deze hoek zou afgeschermd kunnen worden met windschermen.

### 8.4 Personeel

De Wolkenfabriek zal een fulltime bedrijfsleider nodig hebben die verantwoordelijk is voor de contacten met de stichting, de klanten en de media. Deze persoon zal de benodigde parttime medewerkers aansturen. Het is de ambitie van de Wolkenfabriek om ook voor herintreders op de arbeidsmarkt een plaats te bieden.

### 8.4 Promotie

Wij beschikken over een enorm netwerk van mensen die door middel van mond-op-mond reclame De Wolkenfabriek zullen promoten. Tevens zullen alle cateraars die een avond organiseren actief hun familie, vrienden en kennissen uitnodigen.

Op dit moment hebben wij een actieve website! [www.dewolkenfabriek.com](http://www.dewolkenfabriek.com)

Verder maken wij gebruik van de promotie via het bedrijf "Volle Zalen". Via dit bedrijf kunnen we flyers en posters laten verspreiden en is het mogelijk om wekelijks een advertentie te plaatsen in "de Uitloper", dé uitgaanskrant van Groningen. Op dit moment is er al veel media-aandacht voor de nieuwe invulling van het Suikerfabriekterrein van onder andere Oog TV en Radio en RTV noord. Ook maken wij gebruik van social media zoals Facebook.

## 9.0 Het financieel plan

### 9.1 Omzetbegroting

De tabel hiervan ligt bij onze penningmeester.

### 9.2 Exploitatiebegroting

De tabel hiervan ligt bij onze penningmeester.

### 9.3 Investeringsbegroting

Als gebruiker van een gedeelte van het Zeefgebouw zal de stichting in De Wolkenfabriek investeren in mens en gebruiksmateriaal met een totaalbedrag €29,505,-. Een groot collectief van kunstenaars en meubelbouwers investeert in de meubels. Tevens is de stichting zeer actief met het werven van fondser individuen en gebruikers van het toekomstige restaurant. Het doel is om onder deze groep €14.105,- te verzamelen. Voor het resterende bedrag gaat stichting een lening aan van € 15.000,- Wij stellen de situatie voor dat de gemeente assisteert of investeert in de ruimte die de Stichting de Wolkenfab Groningen zal gebruiken, hiervoor dient dan een huurovereenkomst en -bedrag te worden vastgesteld. In de conservatieve investeringsbegroting is het bedrag dat benodigd is voor de ruimte geraamd op € 47.650,-, dat is inclusief vloerverwarming maar exclusief toiletgroep, omdat deze met meerdere gebruik gedeeld kan worden. Wat betreft de verwarmingsinstallatie op houtsnippers is de investering voor de leverancier (Snipperhout bv), deze leverancier heeft toegezegd de houtsnippers van de gemeente in te kopen om vervolgens daarmee het gebouw te kunnen verwarmen. Dit laatste onderdeel is all meegenomen in de stookkosten.

De stichting ziet de investeringsbegroting als een realistische mogelijkheid, wel is het noodzakelijk om de verbouw- en aanpassingskosten van de ruimte laten beoordelen door een architect en bouwkundig tekenaar, dit dient ook voor de warmtebehoefte verder te worden gespecificeerd.

Ook hiervan ligt een tabel bij onze penningmeester.

## 9.4 Resultaten en financieringsbegroting

De tabel bij de penningmeester van de Stichting “de Wolkenfabriek Groningen”

### 10 Ontwikkelingsdoelen

#### 10.1 Hammam

##### Visie

Een grote wens van ons is om mee te werken aan het realiseren van een Hammam. Een Hammam staat voor warmte, rust en op een ontspannen manier g voor je lichaam zorgen. Het is een plek waar mensen samenkomen om uit te rusten en zich op te laden door middel van Turks stoombad, diepreinige rasulbehandelingen en Hammammassages. De Hammamtraditie vindt zijn oorsprong in de Romeinse badcultuur, de thermen, en is overgenomen in Arabische cultuur. Het is heel gezond voor lichaam en geest. De Hammam is een ontmoetingsplek waar je alleen heen kunt gaan, maar ook een plaats di kunt delen met vrienden, vriendinnen, kennissen en burens. Het is een fijne manier om samen te komen en te ontspannen in een relaxte, warme omgeving: g saunastilte, maar bijpraten en gezelligheid. Er is ooit een stichting zeer intensief bezig geweest met de ontwikkeling van een Hammam in Groningen. Deze i echter niet gekomen, wat voor veel Groningers nog steeds een gemis is.

Toen de Gemeente Groningen aangaf dat zij het Suikerfabriekterrein een nieuwe invulling wilden geven voor een periode van 15 jaar dachten wij meteen aar Hammam. Het Zeefgebouw dient zich daar fantastisch voor. Het is een robuust gebouw en een aantal ruimtes in het gebouw hebben goede afmetingen v twee Hammamzalen. De functie van een Hammam vinden wij heel goed passen op een terrein dat misschien wel een grote trekpleister van het Noorden worden. Het geeft een mooie waarde aan het terrein. De thema's warmte, reiniging en contact staan centraal. Om een Hammam te realiseren is echter veel g nodig. Wij zijn op dit moment nog druk bezig om investeerders en subsidies te zoeken voor dit plan. Tot nu toe hebben wij nog geen concrete toezegging Wel hebben wij een lijst toegevoegd met verschillende partijen die wij nog willen benaderen. De stichting “De Wolkenfabriek Groningen” werkt ook aan ontwikkeling van “De Wolkenfabriek Hammam” Aangezien het niet haalbaar lijkt om nu te beginnen met het bouwen van een Hammam, maar we toch graa de saunafunctie naar het terrein willen halen, willen wij gebruik maken van mobiele sauna's. We hebben hiervoor contact met de eigenaren van de mob sauna's en zij zijn enthousiast. Deze mobiele sauna's zijn erg professioneel en zien er mooi en verzorgd uit. Wij kunnen dan in de tussentijd verder gaan met onderzoeken van de haalbaarheid van een Hammam en de plannen verder uitwerken.

Het bedrijfsplan is zeker nog niet compleet. Wij geven de informatie die wij tot nu toe hebben.

## Inleiding

De Hammam is een Turks badhuis. Het is een plek waar mensen samenkomen om te baden, op te warmen en te ontspannen. De Hammam heeft ook sterke sociale functie. Centraal in een Hammam-ruimte is een grote platte steen, dit is een verwarmd plateau bekleed met natuursteen en wordt de 'buikste' genoemd. Op deze verwarmde steen is het mogelijk om met meerdere personen te liggen, en scrub- of massagebehandelingen te krijgen. Op de steen kan heerlijk ontspannen. De hele ruimte is verwarmd op  $\pm 45^{\circ}$  C. Aan de wanden van de ruimte staan waterfonteinnetjes en douches. De naam Hammam betekent een plek waar het heet is en waar water overvloedig stroomt. Een Hammam is over het algemeen een hele sfeervolle ruimte waar de vormgeving warm is ook uitnodigt om eens goed voor je uit te staren. Bij de Hammam past ook heel goed een yogaruimte, deze zou op de tweede verdieping kunnen komen boven de Hammam-zaal op de eerste verdieping. Een andere optie is om Bikram yoga aan te bieden. Dit is een yogasoort die in een ruimte wordt uitgevoerd waar de temperatuur 37 graden is. Dit zou plaats kunnen vinden op gezette tijden in de Hammamruimte. De Hammam biedt ook een keuze aan allerlei extra's zoals een scrub of peeling, massages, heerlijke hapjes en drankjes. Wij kennen veel specialisten op dit gebied.

De Hammam op het Suikerfabriekterrein: "De Wolkenfabriek Hammam". Er zijn twee ruimtes in het Zeefgebouw die we graag zouden verbouwen tot Hammam. Twee ruimtes met elk in het midden een eigen buiksteen. Eén ruimte zal dan voor de vrouwen worden en één voor de mannen. De eerste ruimte is beneden voor links. Deze ruimte is  $\pm 15 \times 15$  meter en 4.60 meter hoog. De tweede ruimte is ook aan de voorkant van het gebouw maar dan op de eerste verdieping deze ruimte is  $\pm 10 \times 18$  meter en 6 meter hoog. Omdat wij nog niet kunnen beginnen met het bouwen van een Hammam, zouden we graag de ruimte op de eerste verdieping (aan de rechterkant) gebruiken om een kleine sauna in te bouwen met een mooie (expositie)ruimte daaromheen. De ruimte beneden zou eens als opslag kunnen dienen. Van daaruit kunnen de mobiele sauna's van buiten en binnen, gerund worden.

De Hammam sluit aan op het Healthy Ageing concept (speerpunt van het Akkoord van Groningen). De Hammam heeft ook wel als bijnaam 'de stille dokter'. Hygiëne en sociaal contact zijn heel belangrijk in het proces van gezond ouder worden. Wij zullen in onze Hammam ook thema-avonden organiseren die hierop aansluiten.

Ook kan onderzocht worden of de Hammam gebruik kan maken van alternatieve energie zoals bijvoorbeeld het gebruiken van restwarmte en energie van omliggende bedrijven. Het zou helemaal speciaal zijn om de Hammam te kunnen verwarmen met het groene gas geproduceerd door de Suikerunie Hoogkamp welke nog in bedrijf is. Wij hebben hiervoor navraag gedaan bij GasTerra en zij vertelden ons dat die energie al gereserveerd is. Wij zouden misschien wel een omweg - door groene certificaten af te nemen - toch met deze energie kunnen werken. Een andere optie is het verwarmen van de ruimtes met houtsnipperverbrandingsinstallatie.

De Hammam op het Suikerfabriekterrein is gemakkelijk bereikbaar, zowel met de auto, de fiets als te voet. Het ligt niet ver van het stadscentrum, vlak aan de ring en heeft genoeg parkeergelegenheid. De Hammam wordt een onderdeel van veel verschillende activiteiten die op het terrein plaats gaan vinden. Het geeft aan het gehele terrein een heel speciaal tintje en een warme uitstraling. Je kan naar het Suikerfabriekterrein komen voor warmte voor lichaam en geest.

## Het ontwikkelingsteam

Namens Stichting de Wolkenfabriek zullen de onderstaande personen onderzoeken wat de mogelijkheden zijn voor het beginnen van de Hammam.

Suzanne Kraan	Loes Vader	Titia Elzinga
Slachthuisstraat 227	Frederikstraat 51	Eemskanaal N.Z. 28-5
9713 ML Groningen	9724 KB Groningen	9713 AB Groningen
04-10-1978	02-05-1961	06-04-1976

Wij zijn nog op zoek naar iemand die ons als team komt versterken.

## Persoonlijke motieven, doelstellingen en kwaliteiten.

Wij zijn van plan om iets geheel nieuws neer te zetten, iets wat in Groningen nog niet bestaat. Een sfeervolle, sociale en esthetische plek. In deze tijd is natuurlijk heel normaal dat iedereen zijn eigen badkamer in huis heeft. Toch zijn de saamhorigheid en de extra rituelen die je bij het reinigen van je lichaam ervaren ook heel fijn. Een plek in de stad waar het lijf centraal staat en alle aandacht krijgt die het verdient. Een Hammam vinden wij een fantastische manier van samenkomen. De Hammam is een ontmoetingsplek waar je alleen heen kunt gaan, maar ook een plaats die je kunt delen met vrienden, vriendin, kennissen en burens. Het is een fijne manier om samen te zijn en te ontspannen in een relaxte, warme omgeving: geen saunastilte, maar bijpraten, gezelligheid. De ruimte is minder heet dan een sauna waardoor je iets meer ruimte hebt voor een gesprek. Het is in die zin wat milder dan een sauna. Een ruime, vormgegeven plek waar de mogelijkheid geboden wordt om een totaalervaring op te doen. Lekker eten, een Hammam-bezoek, een kijkje in de stadstuin, bezoeken van een expositie of een concert. Onze doelstelling is om een mooie en sfeervolle Hammam te bouwen en te exploiteren.

Wij, Titia, Loes en Suzanne, vullen elkaar wat betreft onze kwaliteiten zeer goed aan. Titia heeft door de jaren heen meerdere projecten opgezet, zoals Theecafé, verschillende barretjes en eetgelegenheden op festivals en op het moment is ze initiatiefnemer van Eethuisje De Roggewolf. Ze is creatief, kan mogelijkheden in situaties en panden waar menigeen aan voorbij zou gaan, met elke keer weer groot succes tot gevolg. Loes is redactrice op Hanzehogeschool en is jarenlang hoofdredacteur van de Riepe geweest. Ze is een veelzijdige, sociale vrouw met een creatieve geest en een zakelijk insteek. Loes heeft veel connecties binnen de Hanzehogeschool en het energie kenniscentrum. Haar passie voor yoga en haar gezonde lifestyle sluiten naadloos aan wat wij voor ogen hebben binnen de Wolkenfabriek. Suzanne studeert Natuurgeneeskunde aan de Hogeschool Meppel en haar kennis en expertise omtrent verschillende methoden passen zeer goed binnen het concept. Denk hierbij aan klassieke massage, aromatherapie, verschillende prikkeltherapieën en voedingsadvies. Ze heeft door de jaren heen veel ervaring opgedaan in verschillende restaurants en heeft daardoor de fijne kneepjes van het gastvrouwschap.



onder de knie. Deze drie vrouwen zijn ondanks, of misschien mede door, hun diversiteit al jaren vriendschappelijk met elkaar verbonden en bevinden zich heel veel plezier midden in het culturele, bruisende Groningen. Desalniettemin hebben ze alle drie het gevoel dat er iets mist in deze fijne stad, een plek waar cultuur, lekker eten en ultieme ontspanning kunnen samenkomen: De Wolkenfabriek.

### Marketingplan

#### Doelstelling en bedrijfsvisie

Wij hebben als doel om in de stad Groningen een mooie Hammam te bouwen, zodat saunaliefhebbers ook in de stad terecht kunnen. Ons doel is om niet mogelijkheden te bieden voor een leuk uitstapje en voor nieuwe en oude rituelen. We willen samenwerken met het restaurant De Wolkenfabriek en ons richt op voorlichting over alles wat met een gezond lichaam te maken heeft. Ons plan is om de Hammam op te zetten voor de duur van  $\pm$  15 jaar, met een eventuele mogelijkheid om daarna door te gaan als het bij de volgende bestemming van het Suikerunieterrein past. Wij willen heel graag een extra aanvulling bij naast alle andere mogelijkheden van sociale activiteiten.

#### De markt

De sauna's in de provincies Groningen, Friesland en Drenthe worden goed bezocht. Er is echter nog geen enkele Hammam in het Noorden van Nederland en het westen zijn er wel een aantal Hammams, zoals in Den Haag, Utrecht, Rotterdam en twee in Amsterdam. In het westen van Nederland wonen veel meer immigranten van Arabische afkomst, zij zijn bekend met de badcultuur van de Hammam. Maar een Hammam is al lang niet meer alleen maar voor mensen van Arabische afkomst.

## Product

Wij bieden:

- Een Hammam
- Scrubbehandelingen
- Oliemassage
- Zeepmassage
- Thaise massage
- Aromatherapie
- Voetreflex
- Hoofdmassage
- Bikramyoga
- Yoga
- Thema-avonden
- Voedingsadvies
- Arrangementen

### Promotie

- Website
- Facebook
- de Uitloper en Volle Zalen
- Oog TV en Radio
- RTV Noord
- Voorlichting op scholen
- Hanze Hogeschoolkrant

### Concurrentie

- Plaza Sportiva
- Beauty Sauna Peize
- Sauna Waterlelie in Zevenhuizen

### Financieel plan.

Hierover hebben wij nog te weinig informatie.

Contacten van de Wolkenfabriek Hammam

- Kenniscentrum van de Hanze Hogeschool – Jeroen van den Berg,
- Hou je Thai – Karen de Bie,
- Kruiden en Zo – Angelina Schievink,
- Natuurlijk Helend – Tanja Reitsma,
- Door Jaap – Jaap de Koning,
- Stichting Hammam den Haag – Marian van Vliet en Hans Klomp
- Rob Grip – uitvinder

Te benaderen:

- Energy Valley – mevr. Borgers
- Healthy Aging UMCG
- Gas Unie
- Enexis
- Gas Terra
- Triodos bank
- Businesspalace – Werner Ekkendonck

## 10.2 Oefenruimtes/decor/theater

In het achterste gedeelte van het Zeefgebouw en buiten op de betonnen plaat zouden heel goed werkplekken gecreëerd kunnen worden voor theatergezelschappen, filmers, architecten en kunstenaars. Ook theatergroep "de Jongens" wil graag het Suikerfabriekterrein komen versterken.

## 10.3 Kunstvlak

"Het Kunstvlak" is een idee om een deel van de betonnen vlakte voor het gebouw beschikbaar te stellen aan kunstenaars om eens per half jaar een kunstwerk te maken dat vanaf het dakterras, bij de entree en vanaf de ring te bewonderen is.

## 10.4 Stadsijsbaan

Op het betonnen gedeelte van het terrein tussen de ringweg en het Zeefgebouw is er ruimte voor de aanleg van een natuurijsbaan. Het zou een hele goede aanvulling zijn om een gezellige natuurijsbaan te creëren.

## Het ondernemingsplan van Dog Inn



Gemaakt door: Ronaid Bathoorn, Gert-Peter Feikens, Teske Kollé, Nikki Stobbink, Jeroen Tamming, Roelien Vlaar, Pascal de Wit en Astrid Wolthoorn

Klas: 44D

Vak: Verdiepen Dier, AOC Terra

Docenten: dhr. L. Hordijk, mvr. M. van den Bergh en mvr. R. Benthem

Datum: 12 -02 -2013

# Voorwoord

Wij schrijven dit bedrijfsplan omdat we onze medeleerlingen en mensen van het bedrijfsleven willen inlichten over het plan van aanpak van het hondenpark. We hebben deze opdracht toegewezen gekregen van school, het "AOC Terra" Groningen. We zitten nu in het eindexamen jaar. Eind derde klas hebben we de keuze gemaakt voor het vak 'Verdiepen Dier'. Wij zijn met acht leerlingen begonnen aan dit project, het opstarten van een hondenpark. Dit verslag is een onderdeel van ons pvb (proeven van bekwaamheid) voor ons eindexamen.

Wij hopen dat het lezen van het verslag een duidelijk inzicht geeft van ons ontwikkelingsplan die we samen met het de initiatienemers hebben opgesteld.

## inhoudsopgave:

- 1- voorwoord
- 2- inleiding
- 3- voorstellen
- 4- hoofdstuk 1.  
missie en visie, doelgroep, doelstellingen en subdoelstellingen
- 5- hoofdstuk 2.  
de ondernemers, bedrijfsidee, de ondernemingsvorm,  
sponsoring, S.W.O.T.- analyse, wet-en regelgeving
- 6- hoofdstuk 3.  
personeel, de honden, vestigingseisen, website, hygiëncode
- 7- hoofdstuk 4.  
aanbevelingen  
  
de organisatie  
  
personeel, rechtsvorm, algemene voorwaarden, keurmerk  
hondenpark, certificaat leerbedrijf
- 8- plattegrond.

## Inleiding

Dit verslag zal een uitgebreid beeld geven van het ondernemingsplan van het hondenpark "Dog Inn" dat zich in Groningen op het suikerunie-terrein zal gaan vestigen.

Een aantal punten zoals de missie, de visie, de doelgroep, doelstellingen, marktonderzoek zullen aan bod komen. Daarnaast geven we in dit verslag u een beeld over het ondernemingsplan. Zo leggen we het één en ander uit over de sponsoring, wet en regelgeving. Ook krijgt u informatie over het personeel, keurmerk, certificaat leerbedrijf, de honden, de locatie, de inrichting, de website en een hygiëencode.

Het hondenpark is in eerste instantie een initiatief van Marcel Wolters en Peter Bulthuis. Marcel heeft op dit moment een hondenuitlaatservice "Dog Out" genaamd. Hij heeft acht jaar ervaring met het runnen van dit bedrijf, en niet geheel onbelangrijk, ervaring met mens en hond. Marcel heeft Peter benaderd om dit hondenpark Dog Inn, samen met hem te gaan ondernemen.

Het idee hondenpark heeft meegedaan aan de prijsvraag van RO/EZ Groningen voor de tijdelijke invulling van het suikerunie terrein, en zijn met oorspronkelijk veertien andere inzenders uitgekozen om hun plan te realiseren.

Het idee is dat er een hondenpark moet komen in de stad Groningen. We richten ons idee in eerste instantie op het voormalig suikerunie terrein, nabij de ring van Groningen. Het hondenpark moet een multifunctioneel karakter krijgen, recreatie voor hond en baas, informatie en tips van professionals van het park. Educatie door middel van professionele hondencursussen voor hond en baas. Daarnaast willen we ook een centraal punt creëren waar mensen alles met hun hond kunnen komen doen, en ook alles voor hun hond kunnen krijgen. Denk hierbij bijvoorbeeld aan een trimsalon, en een hondenspeciaalzaak. Alles voor de hond zal op het hondenpark te verkrijgen zijn. Ook zal er een horeca gelegenheid komen waar honden vanzelfsprekend welkom zijn.

## Voorstellen

Dit ondernemingsplan, is van de ondernemers van Dog Inn Groningen. Naast dhr. Marcel Wolters en dhr. Peter Bulthuis (de initiatiefnemers) zijn er acht leerlingen van het AOC Terra Groningen aan toegevoegd. Deze leerlingen zitten in het examen jaar van de vierjarige opleiding diermanagement niveau 4. Het gaat om de volgende leerlingen:

Astrid Wolthoorn, Gert-Peter Feikens, Jeroen Tamming, Nikki Stobbink, Pascal de Wit, Roelien Vlaar,  
Ronald Bathoorn en Teske Kollé.



# Hoofdstuk 1

## Missie en visie:

Wij, de ondernemers van het hondenpark hebben idee bedacht als aanvulling op het hondenbeleid in Groningen.

Het hondenbeleid levert een aantal restricties en ergernissen op bij hondenbezitters.

Het plan is ontstaan om hondenbezitters tegemoet te treden met een multifunctionele voorziening voor hond en baas.

Het zou prachtig zijn als er een hondenpark komt waar je zorgeloos met je trouwe viervoeter kan wandelen.

Waar de hond gewoon los kan lopen en met soortgenoten kan omgaan zonder overlast te bezorgen ten aanzien van de openbare ruimte.

Het zal een positief effect hebben op de mentale en fysieke conditie van de hond.

Daarnaast is het natuurlijk een plek bij uitstek om andere hondenliefhebbers te ontmoeten. Het terrein zal onder toezicht staan van een hondengedragdeskundige voor eventuele vragen en advies. Het is een veilige plek om te wandelen aangezien het park gaat beschikken over een goede omheining. Er komen een aantal drinkplekken, een zwembijver en er worden schaduwplekken gecreëerd.

Naast het uitrengedied wil Doginn een cursusterrein, dagopvang, een trimsalon en restauratie op de locatie realiseren.

En in later stadium een hondenspecialzaak.

De restauratie kan ook gebruikt worden voor hondgerelateerde informatiebijeenkomsten en lezingen.

De visie van Dog Inn is om in de toekomst een mooi en drukbezocht professioneel hondenpark te creëren waar een aantal activiteiten zullen gaan plaatsvinden. En waar niet alleen honden maar ook mensen kunnen ontspannen en genieten van de omgeving en faciliteiten. We zullen er alles aan doen om het een goed lopend hondenpark van te maken. We zullen daarom ook veel energie steken in het promoten van het hondenpark. Wij geloven er in dat het hondenpark een succes wordt! Wie weet in de toekomst ook op andere plaatsen in Nederland!

## De doelgroep:

In de stad Groningen zijn 8.000 geregistreerde hondenbezitters en er kan van uitgegaan worden, dat er nog minimaal zo'n 2.000 ongeregistreerde hondenbezitters in de stad zijn. Dat zijn gunstige getallen voor ons, wij richten ons echter niet alleen op de mensen uit de stad Groningen, maar ook daarbuiten. De ligging van het park is daar zeer geschikt voor omdat het park vlak bij de ringweg komt. In het verleden zijn er al positieve reacties geweest van mensen uit stad en provincie aan de hand van artikelen in het Dagblad van het Noorden en uit de gemeenteraad. Niet alleen mensen uit de provincie reageerden positief, ook uit de rest van het land kwamen enthousiaste reacties.

Het cursusterrein is bedoeld om in groepsverband of individueel deel te nemen aan gedragstraining, gehoorzaamheidstraining, puppycursussen en behendigheidscursussen onder professionele leiding. De dagopvang is bedoeld om honden onder te brengen die anders vanwege werkzaamheden of ziekte van de eigenaar de hele dag binnen moeten zijn. Voor mensen zonder vervoer wordt het halen en brengen van de hond door medewerkers van het park verzorgd.

Tot slot is er het sociale aspect om het park te bezoeken. Het park staat ook open voor mensen die geen hond hebben, maar wel graag onder de honden of mensen willen zijn.

## **Doelstellingen:**

**Hoofddoelstelling:** *Een geschikt hondenpark realiseren in de stad Groningen.*

Het is specifiek omdat dit hondenpark het eerste hondenpark is in Nederland. Het is een hondenpark op een locatie waarbij alle voorzieningen voor hond en baas gebundeld zijn. Het is meetbaar omdat er behoefte is aan een plek waar men met de hond vrij kan wandelen zonder dat er overlast is voor de omgeving.

**Subdoelstellingen:** *Een prachtig recreatie gebied realiseren voor hond en mens.*

De omgeving wordt zoveel mogelijk afgestemd naar de behoefte van de hond. Zo zorgt het park voor schaduwplekken voor in de zomer, en beschutting voor in de winter. Ook zorgt het park voor een aangename omgeving voor de mens. Er zijn plannen om leerlingen van de opleiding voor tuin, park en landschap van AOC Terra de inrichting van het park te laten uitvoeren. Op deze manier willen door onderlinge samenwerking een prachtig park ontwerpen waar honden en mensen zich thuis zullen voelen..

*Het vestigen van een horeca voorziening.*

De vestiging van een horeca voorziening zal een goede aanvulling zijn aan het hondenpark. Hier kunnen mensen even ontspannen, en gezellig bijeen komen.

De haalbaarheid is moeilijker aan te tonen, maar het spreekt voor zich dat wanneer mensen langere tijd van huis zijn ze op een gegeven moment zin krijgen in een kleine versnapering, of gezellig ergens willen gaan zitten. Dit biedt het hondenpark, en dat onderscheid het park van andere loslooplegebieden.

*Zorgen voor goede promotie van het park en haar activiteiten.*

Goede promotie van het hondenpark en haar activiteiten is van groot belang. Mensen moeten weten dat er een multifunctioneel hondenpark in de provincie Groningen komt.

In de tijd dat het hondenpark nog in ontwikkeling is zal er veel promotie worden gemaakt om de mensen nieuwsgierig te maken naar het hondenpark.

Wij verwachten dat we een goede promotie zullen maken door aandacht van de media. (lokale tv/radio, kranten en sociale media) en via de uitlaatservice van Marcel Wolters, publicaties in hondgerelateerde tijdschriften en websites.

## Hoofdstuk 2

### De ondernemers:

In eerste instantie, zijn de ondernemers van het park Marcel Wolters, en Peter Bulthuis. Ook kunnen wij (de acht leerlingen van het AOC Terra) ons tot de ondernemers rekenen. Wij beschikken allemaal over de nodige ervaring op het gebied van honden. En hebben we ervaring met het starten van een onderneming door eerdere schoolprojecten. Ook zijn we bezig contacten te leggen buiten het park, denk hierbij bijvoorbeeld aan de gemeente, en sponsors. Het is belangrijk eventuele sponsors enthousiast te maken voor de onderneming.

### Bedrijfsidee:

Het bedrijfsidee: de missie, de visie en de doelstelling. Waar willen we het hondenpark vestigen? Is de bereikbaarheid goed voor onze toekomstige klanten? Welke beweegredenen zullen mensen hebben om het park te gaan bezoeken? Zijn het de mensen die rustig willen komen wandelen, of richten we ons voornamelijk op de dagopvang van honden? Dit zijn allemaal onderwerpen waar we over na gedacht hebben en zo nodig ook onderzoek naar hebben gedaan. Aan welke voorzieningen hebben mensen behoefte als ze met hun hond gaan wandelen? Waarmee moet je rekening houden als je verschillende honden wilt los laten lopen op één terrein?

Hondenparken zijn al geruime tijd een trend in de Verenigde Staten. Dit toont aan dat er zeker een markt voor is. Het grote voordeel van een hondenpark is dat je onbezorgd kunt wandelen met je hond en de honden de kans geeft onderling te socialiseren onder toezicht van een deskundige op het gebied van honden.

### **De ondernemingsvorm:**

De ondernemingsvorm is afhankelijk van de ondernemer. Belangrijk is de aard van het bedrijf. Op het gebied van wet en regelgeving zitten hier grote verschillen in.

Gezien de aard van deze onderneming lijkt het verstandig om een bedrijfsvoering onder V.O.F. te voeren. In een V.O.F. zijn de beide ondernemers aansprakelijk voor de eventuele schulden. En zullen ook grote beslissingen samen moeten genomen worden.

### **Sponsoring:**

Er zijn verschillende manieren om sponsors aan te trekken. Voor het hondenpark hebben we besloten om een presentatie te maken op Prezi, deze zal worden gebruikt om sponsors enthousiast te maken. Het is het vanzelfsprekend dat sponsors onder hondgerelateerde bedrijven gezocht moeten worden. Deze bedrijven hebben dezelfde raakvlakken.

Zoals het nu lijkt zullen Peter en Marcel contact zoeken met bedrijven zoals Royal Canin, Eukanuba, Hill's of Purina Proplan. Dit zijn vier grote hondenvoer fabrikanten, deze merken richten zich ook al veel op reclame en sponsoring. Op dit moment zijn er veel merken in opkomst, die wij als tweede keus eventueel kunnen gaan benaderen om te gaan sponsoren.

## **Swot-analyse:**

**Strengths (sterke punten):** We zijn een jong bedrijf en hebben vernieuwende ideeën. Het concept hondenpark als zodanig bestaat nog niet. Het is het eerste multifunctionele hondenpark in Nederland. Daarnaast heeft Marcel Wolters ruim acht jaar ervaring met honden en hondengedrag. Hij heeft in de loop der jaren een uitgebreide klantenkring en netwerk opgebouwd.

**Weaknesses (zwakke punten):** Wij zijn op dit gebied onervaren ondernemers. Niet iedere hondeneigenaar wenst op deze manier socialisatie van zijn of haar hond. Het is het eerste hondenpark in Nederland, dus is er bedrijfsmatig geen ervaring met het opzetten van een dergelijk park.

**Opportunities (kansen):** We kunnen mensen aantrekken vanuit het hele land en eventueel zelfs uit het buitenland. We zien mogelijkheden in werk/leerprojecten. Wij zien onze kansen in de gezamenlijke passie voor de onderneming, de locatie en de (logistieke) steun van de gemeentelijke overheid.

**Treaths (bedreigingen):** Er is een kans op concurrentie. Denk hierbij bijvoorbeeld aan de hondenspeeltuin in Drenthe. Ook kan de economische crisis zich nog verder ontwikkelen waardoor mensen minder geld te besteden zullen hebben..

## **Wet-en regelgeving:**

In dit hoofdstuk worden de wetten en regels toegelicht, die betrekking hebben tot het honden park Dog Inn.

- Wet milieubeheer

De Wet milieubeheer (Wm) is een Nederlandse wet die op 1 maart 1993 de oude "Hinderwet" heeft vervangen. Dit betreft dus niet dezelfde wet, maar het betreft wel hetzelfde onderwerp. De Hinderwet vormde de basis voor het afgeven van vergunningen ter voorkoming van hinder. Op basis van de Wet milieubeheer worden milieuvergunningen afgegeven.

- Arbowetgeving

Arbeidsomstandighedenwetgeving

- Meststoffenwet

De Meststoffenwet in Nederland is in 1986 van kracht geworden. Hierin zijn bepalingen opgenomen tegen bescherming van de bodem als gevolg van het gebruik van meststoffen. De bepalingen omvatten het verhandelen, de afvoer en heffingen op het overschot van meststoffen.

- Warenwet

Deze wet geeft algemene regels over volksgezondheid, veiligheid van producten, eerlijkheid van handel en goede voorlichting. Onder de Warenwet vallen veel regelingen en besluiten voor bepaalde levensmiddelen en consumentenproducten Wetgeving m.b.t. het gebouw  
Gezondheids-en Welzijnswet voor Dieren

## Hoofdstuk 3

### **Personeel:**

Bij de start van het hondenpark zijn de initiatiefnemers Marcel Wolters en Peter Bulthuis de eigenaren van het bedrijf. Zij zullen er voor zorgen dat het park op de juiste manier gerund wordt. Wanneer het park veel bezoekers trekt en een succes wordt moet gedacht worden aan het aannemen van personeel/vrijwilligers.

#### Personeel hondenpark:

Marcel Wolters manager algemene zaken, Peter Bulthuis manager algemene zaken

#### Personeel kantine:

Receptioniste, kantinemedewerker, schoonmaker

#### Personeel trimsalon:

Trimmer

#### Personeel hondenverblijf:

Diervorzorger 2x

#### Personeel hondenwinkel:

Kassa medewerker 2x Stagiaires

#### Vrijwilligers

Hondencoaches/trainers /evenementenbegeleiding voor hond en baas

#### Berekening bezoekers hondenpark globaal:

8000 belastingbetalende hondenbezitters in Groningen

2.1 miljoen honden in Nederland (bron: [www.allpets.nl](http://www.allpets.nl))

Per provincie  $2.100.000/12 = 175.000$  honden per provincie gemiddeld.

Om het park rendabel te maken met de personele bezetting zoals boven beschreven moeten we uitgaan van minimaal 150 bezoekers per dag. Dat is inclusief dagopvang en cursusterrein.

### **De honden:**

Als de hond voor het eerst het park bezoekt zal er een intakegesprek plaatsvinden. Tijdens dit gesprek wordt kennis gemaakt met de hond en de eigenaar. Dit geeft een beeld van het karakter van de hond en eigenaar. Tijdens dit gesprek zullen ook de huisregels van het hondenpark uitgelegd worden en kan de klant vragen stellen. Besluit de klant gebruik te willen maken van het hondenpark, dan wordt er door middel van een overeenkomst verdere afspraken gemaakt. De eerste dag wordt gebruikt als proefdag om te kijken of de hond geschikt is om op het park te verblijven.

De honden die op het park mogen verblijven moeten aan de volgende eisen voldoen:

- De hond is gezond
- De hond is sociaal ten opzichte van andere honden.
- De hond is preventief behandeld tegen wormen, vlooien en teken
- De hond is opgenomen in uw WA-verzekering (bewijs kunnen tonen)
- De hond is ingeënt voor ziekte van Weil, Parvo en voor kennelhoest (bewijs jaarlijks kunnen tonen)
- De hond heeft een halsband (wij gebruiken onze eigen riemen)
- Loopse teven mogen tijdens de loopsheid niet naar de speeltuin
- De hond is geen overmatige blaffer (dit i.v.m. geluidsoverlast)



## **Vestigingseisen:**

Om en hondenpark te beginnen worden er een paar eisen van vakbekwaamheid gevraagd. De Gezondheids- en welzijnswet voor Dieren is vereist. Ook moet er een milieuvergunning komen. Zo'n vergunning is verkrijgbaar bij de gemeente. Het krijgen van een milieuvergunning is niet zo gemakkelijk, je moet eerst op een gesprek komen. Dan zal er binnen twaalf weken een ontwerp vergunning gemaakt worden door de gemeente. Daarna worden alle gegevens uit de aanvraag gecontroleerd. Als dat allemaal gedaan is dan wordt er gekeken of er genoeg informatie is om de procedure te doorlopen. Bij de volgende stap gaat het om gegevens over energiegebruik, geluid en afvalpreventie. De gemeente bepaalt welke wettelijke kaders en welk aanvullend beleid op de vergunningsaanvraag van toepassing zijn.

Bij de volgende stap worden de normen bepaald. Hierbij gelden niet alleen emissienormen, maar ook rapportage-en onderzoekverplichtingen. Als dat allemaal bepaald is komt de volgende stap en dat is de ontwerpvergunning naast de algemene beginselen van milieurecht te leggen. Als dat allemaal klaar is krijg je de ontwerpvergunning terug. Nu krijgen de andere bedrijven en eventueel mensen die in de omgeving van het suikerunie-terrein wonen ook de kans om het te bekijken. Deze inkijken mag vier weken duren. Als deze mensen dan bezwaren hebben, kan de gemeente het ontwerp nog aanpassen. Als het in orde is wordt het ontwerp in de vorm van een beschikking teruggestuurd. Mocht de vergunning officieel verleend of geweigerd zijn maar je bent het er niet mee eens, kan er een bezwaar-en beroepsprocedure in gang gezet worden.

## **Website:**

Tegenwoordig verwacht men dat een bedrijf een website heeft. Internet is vaak de eerste plek waar men zoekt als men iets wil weten over een bedrijf. Een goed gekozen domeinnaam is daarom ook belangrijk. Een website geeft een sterke eerste indruk.

Op dit moment is er nog geen officiële website. Maar er is over na gedacht, en er wordt het één en ander voor uitgezocht. We willen een rustige website creëren die gemakkelijk te navigeren valt.

## **Hygiënecode:**

Hygiënisch werken begint bij de medewerkers die elke dag moeten schoonmaken en verzorgen en daarbij de hele dag door met allerlei producten en voorwerpen in aanraking komen. Zij moeten zorgen voor een goede persoonlijke hygiëne. Verder is het van belang dat er goede afspraken worden gemaakt over de wijze waarop gereageerd wordt als een medewerker een gevaar vormt voor de gezondheid voor hond en mens in het park. Als zoiets gebeurt kan het beste gemeld worden bij de leidinggevende zodat hij/zij het kan oplossen. Dingen zoals infectie aan handen, verkoudheid of diarree kunnen bijvoorbeeld oorzaken zijn om tijdelijk andere taken te doen. De maatregelen voor het afvoeren van afval om te voorkomen dat door achtergebleven etensresten ongedierte wordt aangetrokken moet het afval dat vrijkomt bij de "keuken" en consumptie regelmatig op de juiste wijze worden afgevoerd. Het milieuvriendelijk om het afval te scheiden. Als er sprake is van ongedierte dan is het voor het bestrijden van ongedierte het beste om een gespecialiseerd bedrijf in te schakelen. Dit vanwege de grote risico's die verbonden zijn aan het gebruik van chemische bestrijdingsmiddelen. Dit vooral omdat deze bedrijven vooral weten om schoon te werken en zo te werken dat ze het milieu niet aantasten en de regels van de overheid niet schenden.

# Hoofdstuk 4

## AANBEVELINGEN

### **De organisatie:**

#### **Personeel.**

#### **Het park gaat van start met twee vaste personeelsleden.**

Op termijn moet nagedacht worden over meer vast personeel ook in verband met begeleiding van stagiaires.

Wanneer er verschillende faciliteiten komen zoals een hondenopvang, trimsalon, winkel en dergelijke willen de ondernemers dit in eerste instantie gaan uitvoeren samen met stagiaires/vrijwilligers. Als het park een succes wordt en druk bezocht gaat worden is dit niet voldoende. Er zullen op verschillende plekken personeelsleden aanwezig moeten zijn die de zaken aansturen en administratie bijhouden van de verschillende faciliteiten.

#### **Rechtsvorm:**

Gezien de aard van de onderneming zal een V.O.F. (Vennootschap Onder Firma) het meest wenselijk zijn. Dit is de meest aannemelijke rechtsvorm wanneer er door meerdere mensen een bedrijf gestart wordt. Alle vennoten brengen iets in bij de V.O.F. Bijvoorbeeld geld, goederen of arbeid. Een minimumkapitaal is bij een V.O.F. niet nodig.

#### **Algemene voorwaarden:**

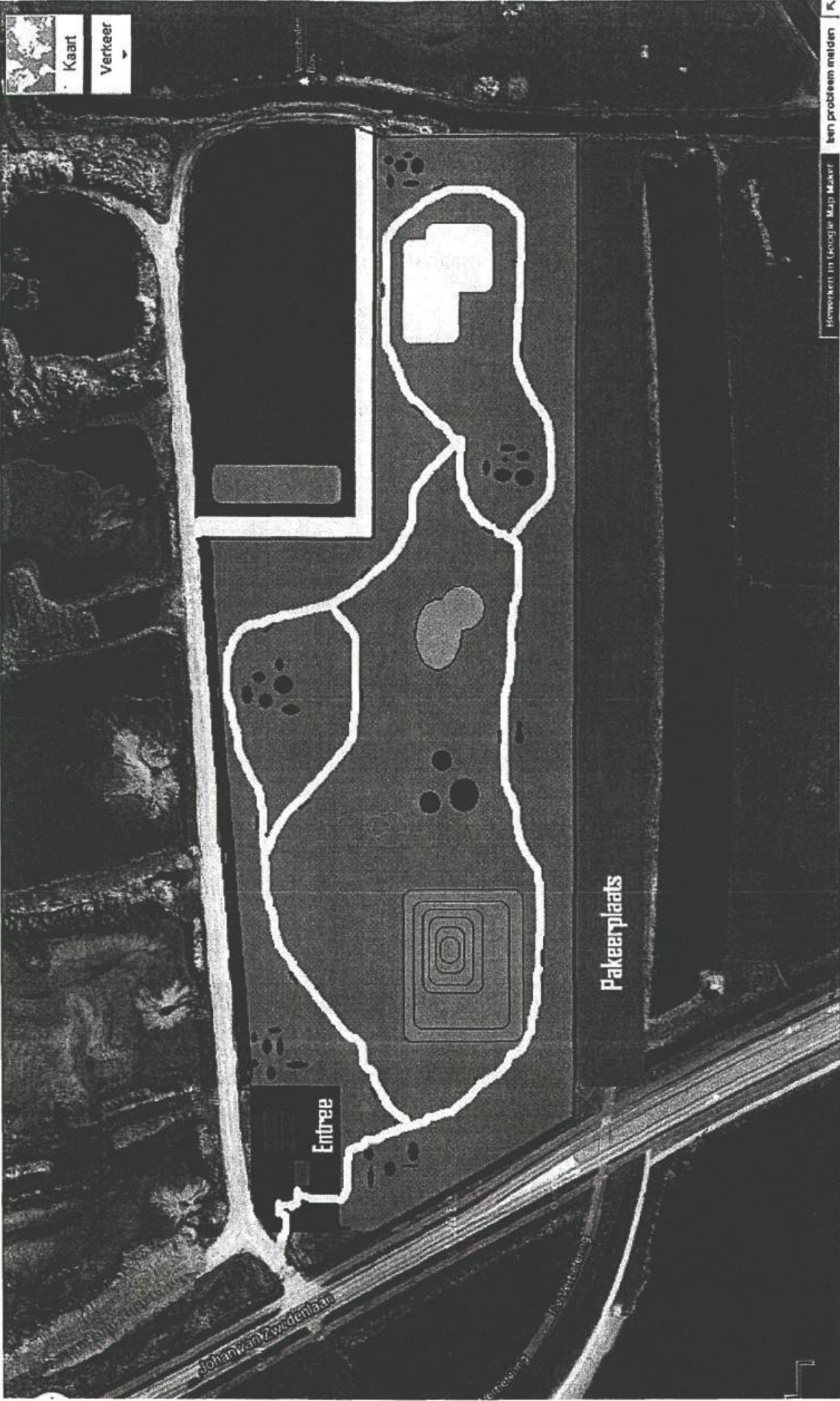
Iedere honden eigenaar moet in het bezit zijn van een paspoort van de hond. De hond moet gechipt zijn en vlo en wormvrij. Geen loopse honden. Geen agressieve honden los in het park. Betreden van het park op eigen risico. Entree betalen.

#### **Keurmerk hondenpark:**

Er is nog niet gesproken over het voeren van een keurmerk. Dit lijkt ons wel verstandig. Er bestaat een keurmerk het KMVH, keurmerk voor hondenactiviteiten. Dit is een keurmerk waarmee je aangeeft dat je aan alle voorschriften voldoet die KMVH stelt. Deelnemers kunnen met dit keurmerk aantonen dat zij er alles aan doen om het welzijn en de gezondheid van honden te waarborgen. Wanneer een park een keurmerk heeft geeft dit voor klanten wat zekerheid over het park.

#### **Certificaat leerbedrijf:**

Als er stagiaires op het hondenpark ingezet gaan worden moet het park wel eerst een erkend leerbedrijf worden. Dit betekent dat het bedrijf aan de eisen van Aequor moet voldoen. Aequor is een kennis en communicatiecentrum voor de groene sectoren. In vergaderingen is er gesproken over stagiaires in het hondenpark. Wanneer stagiaires worden aangenomen moet daar rekening mee worden gehouden houden.



Verspreiden  
Een

## Aanleg Topplaats voor campers.

In ons land staan 69.000 kampeerauto's op kenteken geregistreerd. In de ons omringende landen, met name Duitsland, Frankrijk en Italië is dat een veelvoud. Steeds meer campers zijn "winterhard" en rijden dus ook buiten het zomerseizoen. Wat voorzieningen voor campers betreft, loopt ons land achter. Als Nederlandse Kampeerauto Club behartigen wij de belangen van alle campers en stimuleren dan ook dat er zowel op campings als daarbuiten meer mogelijkheden worden gerealiseerd dat campers kunnen overnachten. Ook wanneer de campings van medio oktober tot medio maart zijn gesloten. Steeds meer overheden zien de voordelen in van goede faciliteiten voor campers. We kunnen constateren dat Nederland bezig is met een inhaalslag.

Uit onderzoeken en uit eigen ervaringen blijkt dat eigenaren van een camper gemiddeld € 55,00 per etmaal besteden, ongeveer 1/3 het liefst op een camping overnacht, 1/3 bij voorkeur wild parkeert en de overige doen beide.

De gemeenteraad van Groningen heeft twee jaar geleden op een initiatiefvoorstel van de PvdA besloten de camperplaats op Kardingte te voorzien van elektrapunten, mogelijkheid tot storten van vuil water en chemisch toilet en innemen van schoon water.

In genoemd raadsvoorstel is ook geschreven over een camperplek aan de westkant van de stad bijvoorbeeld het transferium bij Hoogkerk. Daarvoor zijn bij mijn weten tot nu toe geen verdere initiatieven genomen.

Op het terrein van de suikerfabriek zijn voorzieningen als riolering, water en stroom aanwezig, er is een harde ondergrond, een sociaal veilige plek kan gevonden worden.

Ons voorstel is tot aanleg van een camperplek over te gaan en dan in de categorie TOPPLAATS, conform Duits voorbeeld. (boekje met voorbeelden in mijn bezit). Dat zal dan de 1<sup>o</sup> in Nederland worden. Ruimte voor 50 - 100 campers, liefst ruime plekken (50 m<sup>2</sup>) in het groen. Uiteraard met genoemde voorzieningen en liefst ook met een toilet- en douchegebouwtje. Afhankelijk van de geboden voorzieningen kan een prijs van € 10,00 tot € 20,00 per nacht gevraagd worden, waardoor de investering op termijn kan worden terugverdiend. Beheer al of niet in samenwerking met camping Stadspark of als werkgelegenheidsproject.

De NKC zal ruime publiciteit generen zodat eigenaren van kampeerauto's in binnen- en buitenland gewezen wordt op deze unieke locatie zo dicht tegen de binnenstad. De meeste campers hebben fietsen aan boord, bovendien is openbaar vervoer in de omgeving beschikbaar.

Aanleg van deze Topplaats zal het aantal bezoekers aan de stad doen toenemen en daardoor het toerisme bevorderen. Veel campers brengen graag gedurende twee tot drie dagen een bezoek aan een (binnen) stad maar kunnen in Groningen hun camper (gemiddelde lengte 6.50 - 7.00 mtr) daar nauwelijks parkeren. De camperplaats op Kardingte wordt onder campers steeds bekender en ontvangt ook steeds meer bezoekers. Dit blijft echter een plek op een parkeerplaats die zeker voldoet aan de wensen van veel campers. Met een Topplaats - een soort campercamping - maakt de stad zich voor alle categorieën kampeerautobezitters nog aantrekkelijker.

Deze voorziening is eventueel te combineren met aanleg van een parkeerplaats voor (buitenlandse) touringcars, een ander idee voor De Campagne.

BUNLAGE

stroming



bureau voor natuur- en  
landschapsonwikkeling bv.



## Ondernemingsplan 'Suikerveld - tijdelijk ten top!'

Door de stichting Suikerveld i.o.

CareX Groningen CV  
Stroming BV  
Artes architecten

april 2013

CareX

stroming

artès  
architecten





## Inhoudsopgave

1 De ondernemers	4
1.1 Persoonlijke gegevens	4
1.2. Motieven en doelstellingen	4
1.3 Kwaliteiten	5
2 Het marketingplan	7
2.1 Het idee	7
2.2 De onderneming	9
2.3 Marktontwikkelingen en doelgroepen	9
2.3.1 Veel publiek dat met plezier geld uitgeeft	9
2.3.2 Bewoning, openluchtcultuur & horeca, bedrijfsvestiging	10
2.3.3 Stadsnatuur en stadslandbouw	10
2.3.4 Concurrentie	10
2.4 SWOT-analyse	11
2.5 Marketing-mix	12
3 Het financieel plan	14
3.1 Voor-investering	14
3.2 De gevraagde begrotingen	14
3.3 Begroting natuurbeheer	14



## 1 De ondernemers

CareX Groningen C.V., Bureau Stroming BV en Artès architecten, samen verenigd in de stichting Suikerveld (i.o).

*CareX Groningen CV* is onderdeel van de CareX-groep, bestaande uit CareX Nederland B.V. en een viertal regionale / lokale bedrijven. De grootste en oudste daarvan zijn CareX Groningen en CareX Fryslân. CareX heeft als primair doel om betaalbaar onderdak te verschaffen aan personen en organisaties. Dat doel realiseert CareX op grote schaal in ruimte die tijdelijk beschikbaar is. Het tweede CareX-doel is om leegstand op te lossen. CareX stelt daar maatschappelijk zinvol gebruik voor in de plaats. Ten derde tracht CareX met de haar toevertrouwde ruimte nieuwe functies toe te voegen / te laten ontwikkelen, die in de betreffende plaats anders hadden ontbroken. CareX Groningen bestaat sinds 1991 en telt een twaalfstal vaste werknemers. CareX Groningen C.V. is opgericht vanuit de persoonlijke holdings van Lenze Hofstee en Saco Hofstee. Drs. Azing Wierda is er directeur. Lenze Hofstee is directeur van CareX Nederland. Hij ontwikkelde het CareX-plan rond het Suikerveld.

*Bureau Stroming BV* is bij dit plan betrokken vanwege haar expertise in natuurontwikkeling en gebiedsontwikkeling. Het is een innovatief werkend bureau met acht associés met een sterke verbondenheid met natuur, recreatieve toegankelijkheid en klimaatadaptatie en werkt landelijk.. Voor de eventuele uitvoering van het feitelijke natuur- en recreatiebeheer werkt zij in dit project samen met zelfstandige partner stichting Free Nature. Gerard Litjens is een van de drie eigenaren / directeur van Bureau Stroming.

*Artès architecten* is betrokken bij dit plan op grond van haar affiniteit met duurzame en vernieuwende bouw. Naast nieuwe functies voor de bestaande gebouwen voorziet dit plan ook in nieuwbouw van tijdelijke woningen en woonarken. Hierbij moet er naast architectonische en technische kwaliteit ook aandacht worden besteed aan het materiaalgebruik en milieuaspecten. Artès is voortdurend op zoek naar technische innovaties in ons vakgebied en deze te integreren in onze architectuur. Zo is het bureau vanaf de beginperiode specialist op het gebied van Duurzaam Bouwen. Daarnaast houden we ons ook bezig met Cradle 2 Cradle en passiefhuistechnologie.

### 1.1 PERSOONLIJKE GEGEVENS

CareX Groningen C.V.: Drs. Azing Wierda, directeur

Bureau Stroming BV : ing. Gerard Litjens, directeur

Artès architecten: Dhr. Peter Bos, architect

## 1.2 MOTIEVEN EN DOELSTELLINGEN

CareX koestert de ambitie om de stad Groningen met het Suikerveld publicitair op de kaart te zetten in heel de Nederduitse regio, door er typisch grootstedse functies mogelijk te maken; zoals grote optredens, mega-kunstwerken, subcultureel uitgaan in de open lucht; spectaculaire presentaties in de hoge hal van het zeefgebouw; spraakmakende tijdelijke bouw voor wonen en werken; stadsnatuur en stadslandbouw. Het uitgestrekte, multifunctioneel inzetbare Suikerveld biedt beheerstechnische uitdagingen en kansen waarmee voor CareX nieuwe ervaring te verwerven valt. De samenwerking met Bureau Stroming en Artès hoort daar ook toe: dit trio initiatiefnemers vormt een originele combinatie van kennis en vaardigheden, die veelbelovend lijkt.

### Bureau Stroming

Stroming is geïnteresseerd in dit project omdat hier de verbinding tussen de stedelijke mens en spontane natuur in een vrij groot gebied centraal kan komen te staan en er een gelegenheid ontstaat om met CareX c.s. samen te werken. Bij het Suikerveld past het door Stroming en InnovatieNetwerk ontwikkelde concept van tijdelijke 'marke', waarbij tijdelijke woonvormen in een natuurrijke omgeving bijdraagt aan de realisering en financiering van toegankelijke natuurgebieden. Daarnaast lijkt het gebied een interessante casus voor het concept Tijdelijke Natuur waarin een juridische basis wordt gelegd onder een tijdelijke bestemming.

### Artès architecten

Het Suikerveld is een unieke plaats, dicht tegen het centrum van Groningen. Het terrein biedt ruimte voor uiteenlopende initiatieven, waarbij het wel noodzakelijk is om de kwaliteit te bewaken. Het is zaak om zorgvuldig om te gaan met de bestaande gebouwen, waarbij gekeken moet worden hoe deze kunnen worden hergebruikt, met respect voor het oude. Ook bij de nieuwe bebouwing is het belangrijk de kwaliteit te bewaken. Niet alleen esthetisch, maar ook technisch, brandveilig, duurzaam en milieuvriendelijk.

## 1.3 KWALITEITEN

Dat CareX in staat is om grote, onbruikbaar ogende situaties om te toveren in bruisende broedplaatsen bewijst zij continu. Het beste actuele voorbeeld hiervan is de Blokhuispoort in Leeuwarden, een monumentale voormalige gevangenis (16.000 m<sup>2</sup>) waarin nu 130 bedrijven en organisaties gevestigd zijn. Daarbij zijn o.a. een drukbezocht café en een poppodium.

Door de aard van wat zij beheert en de omvang daarvan, is CareX waar zij actief is de grootste huisvester van kunstenaars en creatieve industrie. Door de jaren heen heeft CareX de meest uiteenlopende situaties in beheer gehad, kortdurend zowel als langjarig. Ook met natuur en natuurbeheer heeft CareX grote affiniteit, door de persoonlijke achtergronden van haar directie. Zo verzorgde CareX-initiatiefnemer Lenze Hofstee 8 jaar voor SBB het natuur- en recreatiebeheer in het Engelsmanplaatgebied, een drukbezochte reeks zandbanken tussen Ameland en Schiermonnikoog, met hoge vogelconcentraties. CareX Groningen-directeur Azing Wierda studeerde af bij de RuG als plantencoloog, en is mede-eigenaar van een boomkwekerij.

Stroming BV maakt ruimtelijke plannen en visies voor gebieden en heeft mede de basis gelegd voor het succes van de 10.000 hectare grote Gelderse Poort tussen Arnhem en Nijmegen. Bij Heerlen wordt gewerkt aan een

masterplan voor het Heidenatuurpark, waarin drie natuurgebieden in een grensoverschrijdende, sterk verstedelijkte context aan elkaar worden gesmeed. In Arnhem (Stadsblokken-Meinerswijk) en Nijmegen (Nijmegen aan de Waal) is gewerkt aan plannen in het kader van Ruimte voor de Rivier, met stedelijke uitloop als een van de belangrijke omgevingsfactoren. Ten Zuiden van Rotterdam wordt de klimaatbuffer IJsselmonde-Stadshavens Rotterdam gerealiseerd, waarin ruimtelijke klimaatadaptatie wordt gecombineerd met stedelijke recreatiefuncties. En last but not least wordt bij Drachten getekend en gerekend aan de eerste Nieuwe Marke van Nederland, wonen in je eigen natuurgebied van circa 90 hectare.

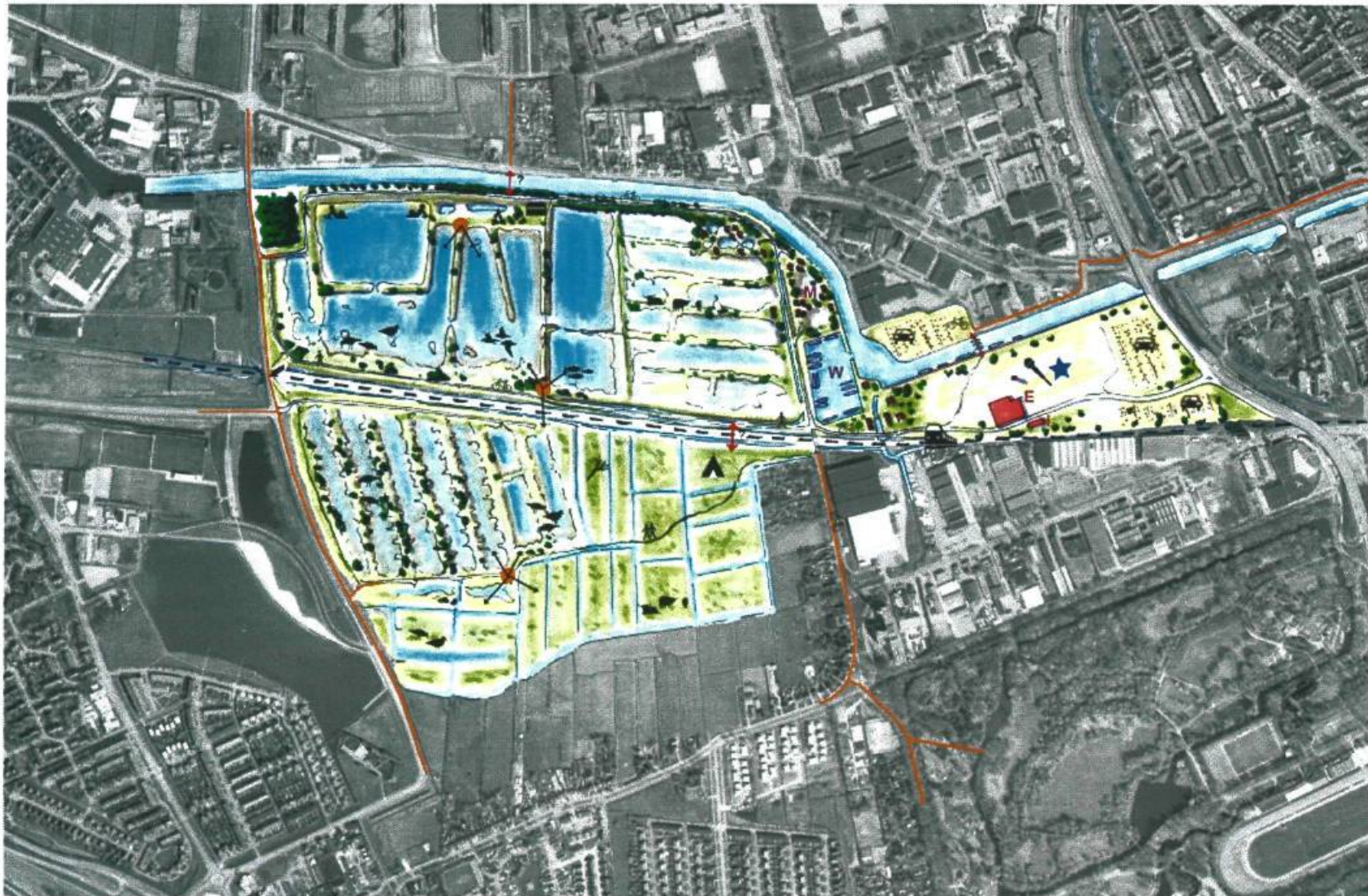
## 2 Het marketingplan

### 2.1 HET IDEE

De initiatiefnemers hebben een integraal, gebiedsdekkend concept ontwikkeld voor het gehele Suikerveld. Zie daarvoor het ingezonden materiaal in 2011. Het gebied ondergaat daarmee een vloeiende transformatie van desolaatheid en vergane glorie naar stoer en aantrekkelijk cultuurdragerschap, in combinatie met spannende stadsnatuur. Het concept leidt tot landelijke uitstraling, die een forse stroom nieuw publiek genereert. Het is naar verwachting vrij vlot kostendekkend te krijgen en kan op termijn zelfs winstgevend worden.

In dit Suikerveld-concept staat het begrip 'facilitering' centraal: gericht op ondernemers en organisaties enerzijds, en op bezoekend publiek anderzijds. Drie kernfuncties worden ermee beoogd, gekoppeld aan de drie belangrijkste terreindelen. Het voormalige fabrieksterrein en het kolossale Zeefgebouw krijgen publieksfuncties met artistieke lading. Het tussengebied krijgt een spraakmakende woonfunctie, in combinatie met openlucht-cultuur. De vloeivelden worden beheerd en ingericht als stadsnatuur. De resterende ruimte (weilanden, terrein van de pulpbrokjesloods) worden vooral ingezet ter ondersteuning van de drie kernfuncties. Stadslandbouw hoort daar ook bij, maar vormt in dit plan geen primaire gebiedsfunctie.

Het Suikerveld produceert straks 1) gelegenheid voor spectaculaire optredens, festivals en manifestaties; 2) recreatieve / sportieve beleving, educatieve kansen en oogst in en rond rijke en uitgestrekte stadsnatuur; 3) spannende producten van vrij bouwen, vrij wonen en werken door de Suikerveldbewoners; 4) kleinschalige en gezellige beleving van cultuur in de open lucht; 5) veel tevredenheid bij veel bezoekend publiek; 6) een constante stroom positieve publiciteit; 7) een sterker imago van de stad Groningen, tot in de wijde omtrek; 8) natuur.



**Het Suikerveld**  
 Een integraal idee voor evenementen,  
 tijdelijk wonen, recreatie en natuur

- recreatie & natuur**
- Begrazing (integrale jaarrond begrazing)
  - Wandelen
  - Fietsen
  - Strandje
  - Uitzichtpunt
  - Outdoor / buitenspeelen
  - festivalcamping
  - Vissen
  - Bunkers
  - stadslandbouw

- tijdelijk bouwen**
- W** Woonschepen & drijvend wonen
  - M** Tijdelijke nieuwe markte

- Intensief gebruik**
- E** Evenementengebouw en lounge
  - Evenementen
  - I** Info en beheerwoningen
  - Tijdelijk station
  - Parkeren auto's
  - Parkeren fietsen
  - Kade
  - Nieuwe toegang (drijvende brug, draaibrug, brug over spoor)

0 200 400 m



Integrale schets voor het Suikerveld 2011

## 2.2 DE ONDERNEMING

Dat facilitering centraal staat, impliceert dat de initiatiefnemers zichzelf beperken tot de regie op het geheel aan initiatieven en activiteiten; zodanig dat die elkaar niet bijten maar versterken, en ingebed zijn in een passende structuur. De drie initiatiefnemers vormen samen de Stichting Suikerveld (in oprichting), die zorg draagt voor de centrale belangenbehartiging en communicatie. Elk gefaciliteerd initiatief vindt plaats onder een door CareX en de Stichting Suikerveld gezamenlijk aangeboden contract (tijdelijke huur dan wel bruikleen). Daarin staat CareX voor de juridische borging, veiligheids- en milieutoezicht en de incasso; terwijl de Stichting de conceptuele borging en het kwaliteitsniveau bewaakt. Deze constructie biedt toezichthoudende instanties via CareX houvast en zekerheid, terwijl de gemeente via de Stichting Suikerveld zeker is van inhoudelijke ambitie, met scherp oog voor culturele waarde, communicatieve aspecten en verdienkansen.

CareX en de Stichting Suikerveld genereren de noodzakelijke inkomsten met vaste percentages uit 1) horeca-inkomsten in het Zeefgebouw, het festivalterrein en de subculture openluchtzone, 2) kaartverkoop rond grote optredens, festivals en happenings, 3) bijzondere markten en festiviteiten in de kolommenzaal, 4) huisvesting van personen, bedrijven en organisaties, 5) oogst uit stadslandbouw en de begrazingskudde, 6) sponsoring, 7) reclame en merchandise.

De relatief geringe maar stabiele inkomsten uit huisvesting worden ingezet ter financiering van het natuur- en recreatiebeheer. Fluctuerende inkomsten uit publieksfuncties en oogst worden ingezet ter financiering van terreinbeheer, terreinverbetering en voorzieningen, en voor de communicatie. Het uitgangspunt is om binnen 3 jaar tot een geheel kostendekkende situatie te komen, waarna er financiële ruimte gecreëerd kan worden voor kwaliteitsverbetering. De kans dat uit de exploitatie ook (een deel van) de rente gedekt kan worden, die de gemeente Groningen jaarlijks kwijt is over de terrein-aankoopsom, staat of valt met de realisatie van infrastructuur die het accommoderen van een groot publiek tijdens evenementen mogelijk maakt en met het maatschappelijk draagvlak dat daarvoor essentieel is.

## 2.3 MARKTONTWIKKELINGEN EN DOELGROEPEN

### 2.3.1 VEEL PUBLIEK DAT MET PLEZIER GELD UITGEEFT

De eerste voorzichtige ervaringen tonen aan dat het Zeefgebouw voldoende allure en sfeer heeft om te kunnen dienen als toplocatie voor top-evenementen. De kolommenzaal op de begane grond, de twee grote zalen op de eerste verdieping en het dakterras lenen zich uitstekend voor grote ontvangsten en presentaties, voorstellingen, markten en exposities. Daarbij horen goede café-restaurantvoorzieningen. Hiertoe vormen CareX en de Stichting Suikerveld een combinatie van marktpartijen, die binnen het Suikerveld-concept willen optreden als investeerders en exploitanten.

Ter concretisering van de aanwezige festival-potentie is ook zo'n constructie nodig met professionele partijen. De behoefte in de wijde Nederduitse regio aan een goed bereikbare festival-locatie in haar enige serieuze stad, Groningen, is evident: een locatie in de stad waar serieus geluid gemaakt kan worden, voor groot publiek dat op die plek geen kwaad kan en veilig

is. Alvorens het Suikerveld als zodanig kan functioneren zal eerst voorzien moeten worden in passende infrastructurele verbindingen, zowel extern als intern. Hiertoe lijkt een bijzonderlijk project nodig, liefst op korte termijn, waarin overheden en ook ProRail participeren vanuit een op de verdere toekomst gericht perspectief. Stichting Suikerveld kan hierin actie gaan ondernemen.

### 2.3.2 BEWONING, OPENLUCHTCULTUUR & HORECA, BEDRIJFSVESTIGING

Door de initiatiefnemers uitgevoerde terreinverkenning samen met potentiële gegadigden wijst uit, dat er in Groningen veel belangstelling leeft voor het vrij kunnen bouwen van een eigen huis of woonschip, dat milieutechnisch en qua constructie voorop loopt in de ontwikkelingen. Het overgangsgebied tussen het voormalig fabrieksterrein en de vloeivelden is ideaal hiervoor. Er lijkt voldoende ruimte aanwezig te zijn voor een twintigtal woningen in een tijdelijke nieuwe marke<sup>\*)</sup>, en een twintigtal woonschepen. Door middel van een prijsvraag kan deze belangstelling worden omgezet in concrete ideeën, waarbij gemikt wordt op een doelgroep die hier niet alleen komt wonen maar ook werken, met nadruk op horeca, publiektheater, stadslandbouw en jeugdwerk. Er bestaat ook belangstelling voor tijdelijke bedrijfsvestiging in nieuw te bouwen tijdelijke loodsen langs de Ringweg en het daaraan grenzende stuk kade langs het Hoendiep.

### 2.3.3 STADSNATUUR EN STADSLANDBOUW

In een stad als Groningen zijn de mogelijkheden tot natuurbeleving en bijvoorbeeld vogels kijken zeer beperkt. Daarvoor moet je de stad uit. Dat is niet even makkelijk voor iedereen, bijvoorbeeld voor bejaarden en kinderen. Het Suikerveld kan voorzien hierin, doordat het de ervaring van ruimte en ruigte combineert met rijke, toegankelijke natuur. Het van nabij meemaken van vrij lopende grote grazers voegt hier een sterke beleving aan toe.

De behoefte aan ruige stadsnatuur bestaat, maar hoe sterk of hoe groot: dat is onbekend. De praktijk zal het uitwijzen. Dagelijks natuur- en recreatiebeheer kost niet veel geld maar levert ook niets op; tenzij het wordt gekoppeld aan functies die geld genereren, zoals wonen. Daarom is 'wonen in de natuur' onderdeel van het Suikerveld-concept.

Voor stadslandbouw is ruimte in het weilandgedeelte van het Suikerveld; voor zover dat gedeelte niet nodig is ter ondersteuning van de festivalfunctie (als nabij kampeerterrein) en het natuurbeheer. Bij CareX liggen reeds meerdere aanvragen van initiatiefnemers voor stadslandbouw.

<sup>\*)</sup> Het Concept Nieuwe Marken is ontwikkeld door InnovatieNetwerk1 en Bureau Stroming en gaat uit van private ontwikkeling van nieuwe natuur, met zorgvuldig ingepaste woningbouw in lage dichtheden als kostendrager. Dit kan leiden tot de ontwikkeling van streekeigen, vrij toegankelijke natuurgebieden, die in gezamenlijk eigendom en beheer van de bewoners blijven. Het concept maakt combinaties van ruimtelijke functies mogelijk, recreatief medegebruik en natuur en is juridisch al nagenoeg compleet voorbereid. In het Suikerveld zou een variant op dit concept tot ontwikkeling kunnen komen als er een oppervlakte van minimaal 50 hectare natuur aangekoppeld kan worden.

### 2.3.4 CONCURRENTIE

Van wat in het Suikerveldconcept beoogd wordt, zal voor een belangrijk deel aantrekking uitgaan naar activiteiten en initiatieven die anders aan Groningen voorbij waren gegaan. Dan is er dus geen sprake van concurrentie met bestaande Groninger marktpartijen of voorzieningen. Groningen heeft nog geen officieel openlucht-festivalterrein waar zwaar

materieel en grote mensenmassa's geen kwaad kunnen. Ook is hier nog geen spectaculaire, klassieke hal van deze orde beschikbaar voor grote presentaties en ontvangsten.

Voorzover concurrentie wel kan ontstaan, bijvoorbeeld met overdekte markten en exposities, waakt de niet-commerciële Stichting Suikerveld daartegen. Het Suikerveld-concept beoogt om nieuwe functies, nieuwe waarde en veel nieuw publiek toe te voegen aan de stad; niet om elders bestaande activiteiten weg te zuigen of te beconcurreren. Garantie dat organisatoren bewust zullen kiezen voor minder goede plekken dan het Suikerveld, valt echter niet te geven.

## 2.4 SWOT-ANALYSE

### Kansen:

Cultureel: plek voor extreem grote objecten, voor openluchtfestivals, grote optredens enzovoort, maar ook voor kleinere maatvoering die gebruik willen maken van de unieke eigenschappen van de locatie en daarmee geen concurrent vormen voor andere.

De grote hallen kunnen worden ingericht / gebruikt als multifunctionele (dans)theaterruimte.

Subcultureel: plek voor subcultuur in de open lucht, en voor reizende gezelschappen.

Bouwen en wonen: plek voor spraakmakende, tijdelijke architectuur op land en op water (er moet nog wel een verdiepingsslag plaatsvinden om de vrijstellingszone m.b.t. de gasleiding en de ringweg), ingepast in de toegankelijke natuur; en voor tijdelijke bedrijfshuisvesting in bijzondere loodsen.

Natuur en landbouw: echt uitgestrekte spontane stadsnatuur, met vrijlopende grazers, met ontwikkelingsperspectief voor de aanwezige flora en fauna, gebruikmaking van de natuurlijke zonering; en aan de randen passende stadslandbouw.

Communicatief / representatief: het gebeuren op het Suikerveld zet Groningen op een nieuwe en vernieuwende manier op de kaart, als een stad met grootstedelijke allure; met voorbeeldfunctie op het vlak van duurzaamheid en ruimte voor vernieuwende samenwerking tussen de gemeente en de particuliere sector.

### Bedreigingen:

Infrastructureel: geen overheidsambitie om infrastructuurle verbindingen te behouden (spoorovergang Van Heemskerckstraat); dan wel aan te leggen met A) de terreinomgeving en B) tussen het noordelijke en zuidelijke gebiedsdeel onderling; waardoor uit overweging van veiligheid slechts zo weinig publiek het terrein op mag, dat het weinig voorstelt en weinig inkomsten oplevert.

Verlies elan en tijd: de gemeente blijft hier zelf regie voeren, i.p.v. dit nu over te dragen aan de stichting Suikerveld i.o., met haarzelf in ondersteunende rol. Hierdoor gaan elan verloren, kostbare tijd, en kansen.

Valse verwachtingen: de prijswinnende ideeën uit 2011 lijken ons niet allemaal even realistisch, kansrijk of combineerbaar. Toch worden alle prijswinnaars al een jaar in de waan gehouden dat dit wel zo is, of kan zijn. Dit is een goed recept voor teleurstelling en frustratie.

Beschermde natuur: dit zien we gezien de in hoofdstuk 1 genoemde motivaties ten principale niet als een bedreiging, maar er moet terdege rekening gehouden worden met de kans dat er beschermde planten en



dieren op het terrein aanwezig zijn. Naast het naleven van de geldende gedragsregels kan het ook nodig zijn dat er nader onderzoek nodig is naar het voorkomen van natuurwaarden. Op basis daarvan kan de inrichtingsschets worden aangepast.

*Sterke punten:*

Goede naam en expertise: dit trio initiatiefnemers heeft haar sporen verdiend. Voor de gemeente is CareX al ruim 20 jaar een betrouwbare partner in tijdelijke situaties. Stroming en Artès zijn gevestigde namen in hun vakgebied: natuurontwikkeling en gebiedsplanvorming, respectievelijk vernieuwende en duurzame bouw / verbouw.

Netwerk: in hun vakgebied en daarbuiten hebben deze initiatiefnemers een uitstekend netwerk.

Management: alle drie de initiatiefnemers zijn bedrijfsmatig georganiseerd, en succesvol.

Maatschappijgerichte werkhouding: alle drie de initiatiefnemers zijn van nature niet gericht op winstcreatie maar op waardecreatie voor mens en samenleving.

*Zwakke punten:*

Ongeduld: nadat reeds een vol jaar verloren ging sinds de prijstoekenning - terwijl er al zoveel gedaan had kunnen zijn - worden de initiatiefnemers met recht ongeduldig.

De werkcombinatie is nieuw: niet eerder werkten de initiatiefnemers samen in een project.

Onbekende factoren: om hier het succes van te maken dat beoogd wordt, zal nog menige nu niet bekende praktische en financiële hobbel genomen moeten worden.

Nog onwetende of niet bekende actoren: het succes is mede afhankelijk van medewerking door partners die dat nu nog niet eens weten, zoals ProRail; of die nog gevonden moeten worden, zoals in de ontwikkeling van de hoofdruimten in het Zeefgebouw.

## 2.5 MARKETING-MIX

Het regie voeren over het totaal van initiatieven dat het Suikerveld-concept omvat, is niet het soort product dat eenvoudig in een marketing-mix te vangen valt. De beleving van de bezoeker is afhankelijk van waar hij of zij voor komt, en hoe goed dat is. De Suikerveld-initiatiefnemers opereren naast hun rol als gastheer en gastvrouw in het gebied vooral op de achtergrond, als facilitatoren en begeleiders van ondernemers en organisaties, onder wie de overblijvende prijswinnaars.

*Product of dienst*

Het Suikerveld / Zuckergrund / Sugarfield groeit binnen enkele jaren uit tot een begrip dat staat voor spectaculaire kunstuitingen, bijzondere ontvangsten en presentaties, heerlijke festivals, lekker uitgaan en wonen en recreëren in de natuur. Dit alles in het teken van duurzaamheid en tijdelijkheid.

*Prijs*

Hier geldt: voor elk wat wils. Zowel top-artiesten die een topprijs vragen, als rondreizende theatergezelschappen en beginnende artiesten vinden

hier een podium en publiek. Dure culinaire hoogstandjes of zeer betaalbare maaltijdsoep, het hoort er allemaal bij. Het Suikerveld-concept beoogt om elke actieve Groninger en ommelander regelmatig binnen het Suikerveld-concept op het Suikerveld te krijgen, en dit moet niet achterwege blijven vanwege de daar gehanteerde prijzen. Toegang tot het terrein, buiten de optredens en festivals, wordt dan ook gratis. Inkomsten komen uit vaste percentages van horeca-inkomsten, etcetera – zie paragraaf 2.2.

#### *Plaats*

De plaats heet straks 'Het Suikerveld'. Bij internationale uitingen wordt Zuckergrund of Sugarfield gebruikt.

#### *Promotie*

Stichting Suikerveld io doet de Suikerveld-promotie, en ziet er op toe dat het te ontwikkelen Suikerveld-logo gevoerd wordt in de promotie van ondernemers en organisaties die het Suikerveld benutten. Er wordt een website ontwikkeld, die de diverse activiteiten en initiatieven presenteert en bedient. Naarmate het Suikerveld inhoud, karakter en faam ontwikkelt, wordt hier op ingespeeld met passende vormen van publiciteit en merchandise.

#### *Personeel*

Er is een klein, vast team nodig dat het Suikerveld runt, begeleid vanuit CareX en de Stichting Suikerveld io. Het Suikerveld-team selecteert en begeleidt ondernemers en organisaties die binnen het Suikerveld-concept iets willen doen daar, en voert het dagelijks toezicht en de handhaving uit. Het Suikerveldteam wordt gerecruteerd zoals CareX dat elders ook doet: uit mensen die zich in de praktijk bewijzen als enthousiast, betrokken en kundig.

Binnen het Suikerveld-concept worden publieksactiviteiten en daarmee verbonden horeca uitbesteed / extern belegd. Stadslandbouw en de bouw van woningen en woonschepen vindt plaats door mensen zelf; binnen het met CareX en Stichting Suikerveld io geregelde contractuele kader. Ook natuur- en recreatiebeheer worden extern professioneel belegd.

## 3 Het financieel plan

### 3.1 VOOR-INVESTERING

CareX Groningen, Bureau Stroming en Artès zijn bestaande bedrijven die hun expertise bundelen in het hierboven omschreven Suikerveld-concept. Daarbij wordt in eerste instantie gewerkt met de inzet van bestaand personeel. CareX vervult vanaf dag 1 waarop de gemeente Groningen dit terrein in eigendom verwierf, onbetaald de rol van dagelijks beheerder. In de zomer is het drukker dan 's winters. Onbetaalde uren worden bij CareX niet apart geregistreerd. Naar schatting bedraagt de door CareX Groningen gepleegde investering op jaarbasis ongeveer 18.000 euro, in gewerkte uren en in gederfde inkomsten. De vier CareX-bewoners in het Werkplaatsengebouw betalen niets daarvoor, in ruil voor hand- en spandiensten in het toezicht op terrein en gebouwen. Werk voor bijvoorbeeld het maken van dit ondernemingsplan is in deze calculatie niet opgenomen.

Recent bood de gemeente aan om de uren te vergoeden die CareX besteedt aan conciërge-diensten. Werk van de CareX-TD, of van de CareX-directie, valt buiten deze vergoeding. Hoe langer het traject duurt voordat CareX en Stichting Suikerveld definitief 'los' kunnen, des te hoger groeit de reeds gepleegde voor-investering. De begroting hiervoor kan na overleg over de uitgangspunten met de gemeente verder worden ingevuld.

### 3.2 DE GEVRAAGDE BEGROTINGEN

Valt een investeringsbegroting niet te maken, voor een financieringsbegroting, openingsbalans, omzetprognose en exploitatiebegroting geldt dit evenzo. Op het abstractieniveau van het Suikerveld-concept is het hiervoor nog veel te vroeg. Er zal eerst een principiële keuze gemaakt moeten worden door de gemeenteraad over aspecten zoals o.a. de infrastructuur, de geluidscontour en het daarbij passende tijdelijke gebruik. Onduidelijkheden rond de geluidscontour en omgevingsvergunning voegen hier te veel onzekerheid aan toe om al serieus te kunnen calculeren.

### 3.3 BEGROTING NATUURBEHEER

Het enige dat al wel helder in beeld te brengen valt, zijn de basale natuurbeheerkosten. Hierbij is uitgegaan van minimale inzet, zonder zaken als vogelkijkschermen of informatieve bebording. Bijgevoegde offerte van Free Nature, een van de weinige bedrijven in ons land dat de hiervoor benodigde kuddes met bijbehorende veterinaire, ecologische en recreatieve expertise levert, maakt dit inzichtelijk. Ons voorstel is dat de gemeente alvast met ingang van 1 april 2013 actie onderneemt hierop. Hoe langer getalmd wordt met professioneel natuurbeheer, des te groter zijn de verruiging en het ecologisch waardeverlies.

## Bijlage 1

Globale kostenraming natuurbeheer FREE i.o.v. Stichting Suikerveld i.o.

Bureau Stroming  
t.a.v. dhr. G. Litjens

Betreft: Prijsindicatie natuurlijke begrazing 'Het  
Suikerveld, Groningen'  
Volgnummer: R201303



Hardinxveld-Giessendam, 18-12 -'12

Geachte menneer Litjens, beste Gerard,

Op uw verzoek stuur ik u hierbij een prijsindicatie voor het beheer van 'het Suikerveld' nabij Groningen. Allereerst dank voor dit verzoek.

Prijsindicatie voor het beheer is gebaseerd op basis van jaarlijkse kosten en op de tarieven voor 2013. Hierbij is uitgegaan van een begraasbaar gebied van ongeveer 15 hectare waarbij er jaarrond leefruimte is, zonder bijvoeren, voor ongeveer 5 dieren. Aangezien het terrein nog moet worden ingericht en een deel van de vloeivelden onder water zal komen te staan ligt het werkelijke begraasbare oppervlakte en dus het maximaal in te zetten aantal dieren vermoedelijk lager.

Bij deze prijsindicatie is ervan uitgegaan dat FREE Nature het gehele beheer zelf uitvoert.

Deze prijsopgave betreft het beheer en voorlichting van het gebied en bestaat uit de volgende activiteiten:

- Aanwezigheid in het veld voor gemiddeld 3 uur per week; toezicht op de kudde en aanspreekpunt voor het publiek
- Inzet van ongeveer 10 dieren
- Alle bijkomende dierkosten en -activiteiten inclusief DNA onderzoek, registratie, vangacties en eventuele veeartskosten
- Klein onderhoud rasters
- Werven en trainen van vrijwilligers uit de directe omgeving
- 24 uur bereikbaarheid in geval van nood

FREE NATURE

Augustuslaan 36  
6642 AB Beuningen  
Nederland

(+31) 024 677 82 20

[info@freenature.eu](mailto:info@freenature.eu)

[www.freenature.eu](http://www.freenature.eu)

Rabobank 123 607 973  
KVK 9172686

Keuze voor het in te zetten runderras wordt mede bepaald door uitwisselingsmogelijkheden met andere beheerders in het noorden van het land, i.v.m. genetisch beheer. Dit mede vanwege de beperkte oppervlakte van het gebied. Inzet van Schotse Hooglanders ligt hiermee het meest voor de hand. Dit ras is bovendien erg zelfredzaam en heeft een bewezen publieksvriendelijk karakter.

Momenteel heeft FREE Nature nog geen medewerker die in het noorden van het land actief is. Hiervoor zal FREE nieuw personeel op freelance basis moeten werven en opleiden. In de tussentijd kan een ervaren beheerder eindverantwoordelijk blijven voor het beheer. Enige voorbereidingstijd is wel noodzakelijk.

De nabijheid van de stad Groningen biedt de ideale mogelijkheid om de lokale bevolking direct te betrekken bij dit gebied. In alle gebieden waar FREE Nature actief is werft zij in de direct omgeving een groep vrijwilligers. Deze vrijwilligers ondersteunen FREE Nature bij haar werkzaamheden, zijn extra ogen in het veld en de ideale ambassadeurs voor hun eigen 'achtertuin'. FREE Nature traint deze vrijwilligers en verzorgt voor hen verschillende activiteiten. De vrijwilligers krijgen een vrijwilligerscontract. Hoewel vrijwilligers FREE Nature ondersteunen bij het werk, blijft FREE Nature zelf ten allen tijden verantwoordelijk voor haar eigen dieren.

FREE Nature beheert al een aantal jaren vergelijkbare gebieden met een voormalig industriële bestemming nabij steden: het Geuzenbos Amsterdam (voormalige vloeivelden suikerfabriek Halfweg), de Broekpolder (Vlaardingen), de Diezemonding (Den Bosch) en het Eiland van Brienenoord (Rotterdam).

Jaarlijkse kosten op basis van het prijspeil 2013 zijn als volgt geraamd;

#### Jaarlijkse kosten

manuren	3 uur / week a € 45	€	7.020
jaarlijkse vangactie	8 uur	€	360
dierkosten	5 dieren a € 70	€	350
Materiaal klein onderhoud		€	250
onvoorzien	5%	€	399
<b>Totaal</b>		<b>€</b>	<b>8.379</b>

FREE Nature is over haar beheersactiviteiten vrijgesteld van BTW.

Beheerskosten worden jaarlijks geïndexeerd, indexering de afgelopen jaren bedroeg gemiddeld 2%.

Additioneel bestaat de mogelijkheid voor het geven van excursies, struintochten of lezingen.

Dit betreft alleen een prijsindicatie, geen offerte. Voor een offerte uitvraag is een gebiedsverkenning vooraf gewenst.

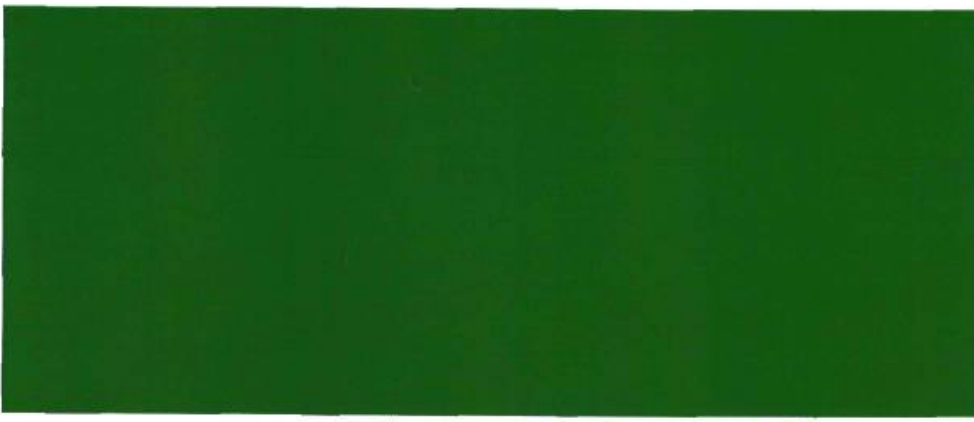
Ik hoop u hiermee voldoende van dienst te zijn. Mocht u nog vragen hebben dan kunt u altijd bellen of mailen.

Met vriendelijke groet,

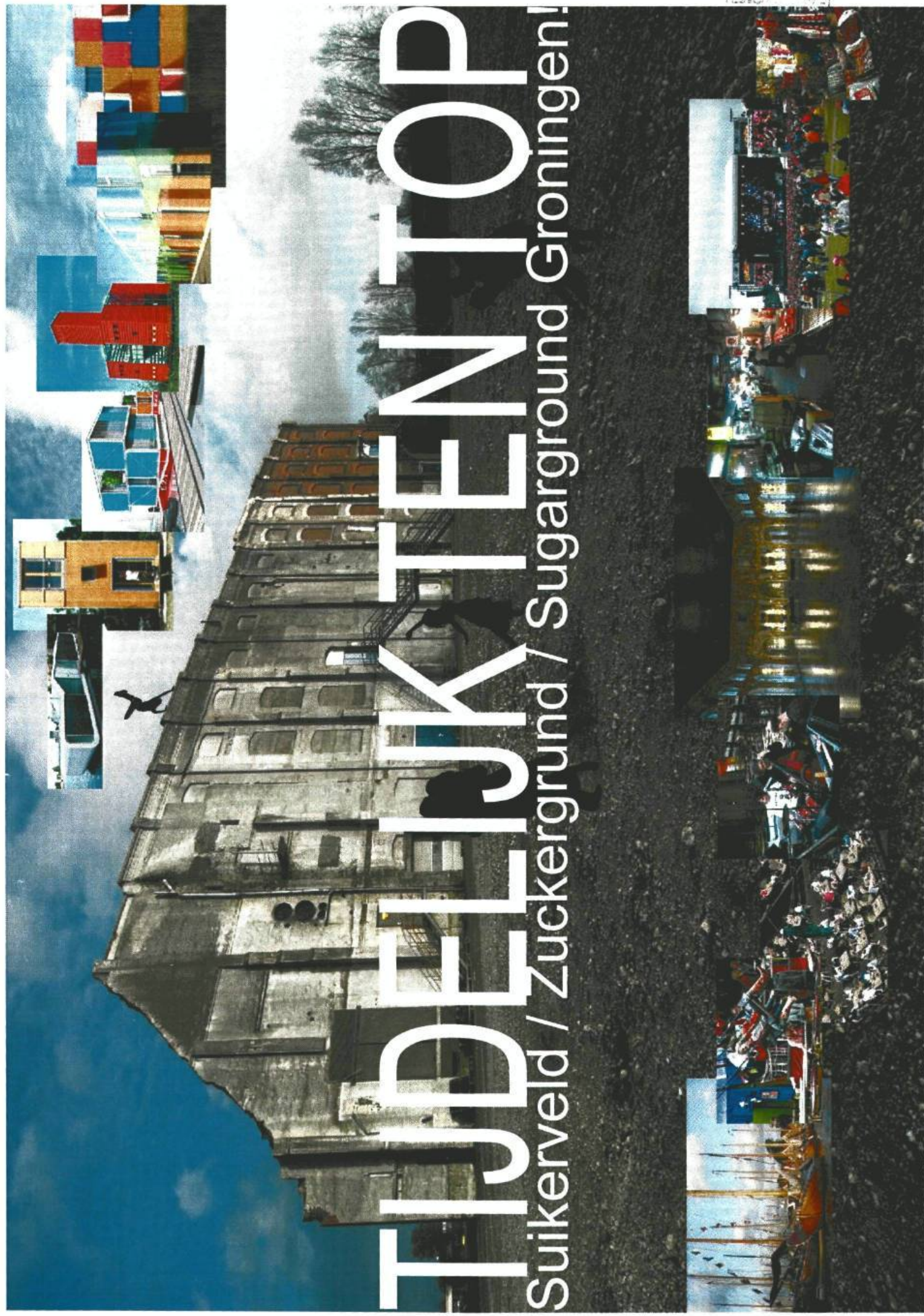
A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'R. Vermeulen', with a long, sweeping underline that extends to the left.

Roeland Vermeulen

Ecoloog / Projectleider  
FREE NATURE  
06 – 20 44 68 30  
Buitendams 119  
3371 BB Hardinxveld-Giessendam







# TJDFELJKTEN TOP

Suikerveld / Zuckergrund / Sugarground Groningen!

# TUDELTUKTENTOP



Het Suikerveld  
Een integraal idee voor evenementen, tijdelijk wonen, recreatie en natuur

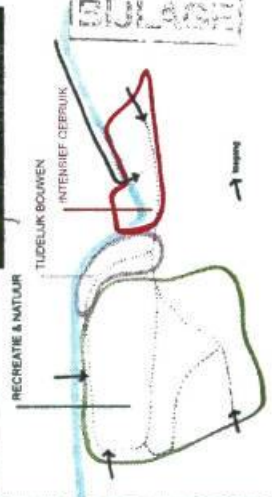
### recreatie & natuur

- Begrazing (integrale jaarrond begrazing)
- Wandelen
- Fietsen
- Strandje
- Uitzichtpunt
- Outdoor / buitenspeel
- feestlocatiecamping
- Vaassen
- Bunkers
- stadstandbouw

- W
- M
- tijdelijk wonen
- Woonschepen & drijvend wonen
- Tijdelijke nieuwe markt

### Interneel gebruik

- E
- Evenementen
- Info en beheerwoningen
- Tijdelijk station
- Parkeren auto's
- Parkeren fietsen
- Kade
- Nieuwe toegang (drijvende brug, draasbrug, brug over spoor)



BULACH



# Het Suikerveld – tijdelijk ten top!

Nieuwe, grootstedelijke functies maken Groningen pas ècht tot Stad.

Korte uitwerking voor B & W van Groningen van het prijswinnende Suikerveld-plan, dat mikt op de operationele regie op beheer, invulling en planuitvoering in de tijdelijke ruimte van het ex-SuikerUnierrein; ontwikkeld door drie samenwerkende Bureaus: CareX, Strooming en Artès architecten (penvoering: CareX Nederland).

Waar vroeger de enorme SuikerUnie-fabriek stond, gaapt langs de Westelijke Ringweg nu een groot gat in de bebouwing. In die leegte staan slechts een afgeknotte fabrieksschoorsteen, en twee restgebouwen: de Kleine en de Grote Klont (respectievelijk een deel van het vroegere Werkplaatsengebouw, en het vroegere Zeefgebouw). Daarachter strekken de vroegere vloeivelden zich uit - helemaal tot aan Hoogkerk. Ten zuiden van de spoorlijn naar Leeuwarden omvat het Suikerveld een flinke lap weidegebied; en een tweede, kleiner vloeiveldencomplex. Het terrein beslaat ca 25 hectare verhard terrein, 35 ha weiland, en 65 ha vloeiveld (T ca 125 ha).

## Drie unieke factoren / kansen

Het stadsbestuur van Groningen kiest ervoor om eerst andere gronden in de stad te bebouwen, alvorens het Suikerveld te ontwikkelen. Zodoende is hier een tijdsperspectief van tenminste vijftien jaar ontstaan. Dit biedt een unieke kans in de tijd – ook al blijft het 'tijdelijk'. Het grote oppervlak vormt een tweede unieke factor. De derde unieke kans zit in de bijzondere ligging van deze mega-lap grond: in de stad; dus niet aan de rand daarvan. Nèt buiten de ring (met eigen afslag!). Even ver lopen of fietsen vanaf het hoofdstation, als het Noorderplantsoen.

## Nieuwe functies toevoegen aan deze stad

Het langdurig tijdsperspectief, het grote grondoppervlak en de gunstige ligging maken het mogelijk om op het Suikerveld iets heel bijzonders te ontwikkelen. Het Suikerveld-concept mikt daarop, door de stad Groningen te voorzien van nieuwe functies; en wel functies die kenmerkend zijn voor een echt grote stad. Groningen is dat niet; maar ze kan, dankzij het Suikerveld, wel die rol claimen en concreet invullen - in de beleving van heel de omringende Nederduitse regio. Dit kan door hier plek te bieden aan grote openlucht optredens en aan monumentaal grote kunstobjecten; door het experimenteren met vrije en vernieuwende tijdelijke bouw van woningen en werkstations; door het creëren van grootschalige, toegankelijke stadsnatuur, waarin ook gespeeld en gesport kan worden; door stadslandbouw te faciliteren, gekoppeld aan bijzondere horaca-concepten; en door het bieden van (sub)culturele buitenbeleving gedurende heel het buitenseizoen. Groningen wordt absoluut een leukere, spannender stad hiervan. Hier zal een stroom wervende publiciteit van uitgaan, die nieuw publiek aantrekt - dat ook de Groninger binnenstad zal willen bezoeken.

## Veilig, vertrouwd en flexibel

De sleutel tot het laten ontstaan en veilig en verantwoord invullen van deze nieuwe stadsfuncties ligt in professionele, vakbekwame regie erop, vanuit een heldere visie. De partners die het Suikerveld-concept bedachten, hebben gezamenlijk de capaciteiten, de ervaring en de reputatie die hier voor nodig zijn. Zij vormen een Stichting Suikerveld, die de ontwikkeling ter hand neemt, en het Suikerveld-concept op transparante en vertrouwde wijze invult en succesvol maakt. Flexibiliteit is in het Suikerveld-concept een belangrijk kenmerk. Wie kan vandaag de dag nog vijftien jaar vooruit kijken? Met deze invulling blijft het mogelijk om soepel in te spelen op nieuwe ontwikkelingen of elementen, die vanuit de raad of de Groninger samenleving worden ingebracht.



## De rol van Bureau CareX

CareX zorgt dat toezichthoudende instanties, de gemeente als eigenaar, en de burens rondom van meet af aan goed betrokken en tevreden zijn, en dat blijven. Veiligheid staat voorop, overal waar CareX werkt. Dit houdt in, dat elk initiatief op het terrein plaatsvindt binnen heldere contractuele voorwaarden. Het wordt dus geen vrijstaat. Wel krijgt het een vrije sfeer; en dan in de gastvrije, uitnodigende vorm waarin iedere bezoeker zich thuis voelt en welkom weet.



#### De rol van Bureau Strooming

Bureau Strooming heeft ruime ervaring opgebouwd in de ontwikkeling en het beheer van toegankelijke, al dan niet tijdelijke natuur. Dit behelst zowel de juridische, als de ruimtelijke en ecologische aspecten. Daartoe behoort ook wonen in de natuur, via het 'marke-concept', dat Strooming ooit ontwikkelde voor de wijk Meerstad, samen met Stichting Innovatie-Netwerk. Bgrazings- en recreatiebeheer, dat de toegankelijkheid dient, dat dichtgroeien voorkomt en de biodiversiteit bevordert, levert Strooming via haar zusterorganisatie Free Nature. Dit beheer kan in de zomer van 2013 starten, in samenhang met publieke openstelling van een deel van het gebied.

#### De rol van Artès architecten

Artès selecteert en begeleidt alle plannen voor tijdelijke / uitneembare bouw, op basis van de criteria duurzaamheid, innovativiteit en architectonische waarde. Het bouwen gebeurt veelal met natuurlijke materialen. De objecten voegen zich naar hun omgeving en zijn markant. Het moet echt een belévenis worden om hier straks tussen door te wandelen.



#### Het verharde terrein

Voor grote openlucht-optredens is in Groningen nu geen plek. De drafbaan in het Stadspark is de officieel aangewezen plek hiervoor, maar functioneert alleen zo (verplicht) bij het Bevrijdings-festival. In de rest van het jaar staan de hoofdfunctie, en de verpachte horeca, grote optredens hier in de weg. Voor grote organisatoren zoals Mojo, lijkt een alternatief op het Suikerveld aantrekkelijk. In samenwerking met de gemeente kan hierop een goede programmering gezet worden, die andere initiatieven versterkt en ze niet in de wielen rijdt. Zo zien bijvoorbeeld Noorderzon, Noorderlicht en het Gideonfestival hier al nieuwe mogelijkheden. Infrastructurele ontsluiting, hetzij vast, dan wel verplaatsbaar, wordt een eerste belangrijk streven van de Stichting Suikerveld; want zoals het nu is, mogen er maar 500 mensen tegelijk op het terrein aanwezig zijn.

#### De gebouwen

De twee bovenverdiepingen van het vroegere Werkplaatsengebouw worden nu bewoond, door de personen die op het terrein de concierge-functie vervullen. Het lijkt logisch om dit zo te houden, ook om verzekerd te zijn van dag-en-nacht aanwezigheid met terreinoverzicht. De begane grond kan desgewenst blijvend (maar dan professioneel en met allure!) door de gemeente ingericht worden als ontvangstruimte: een plek waar verleden, heden en toekomst van het terrein zich aan de bezoeker presenteren. Het vroegere Zeefgebouw vraagt als het ware om invulling met een mix van theatercultuur, beeldende kunst, horeca -o.a. het prijswinnende initiatief 'Wolkenfabriek'-, markten en exposities. Maken en presenteren, het gebeurt hier allebei. De grote zalen hebben 1 of meer grote exploitanten nodig, die stevig kunnen investeren om hier uit te halen wat er in zit. Om warmte en electriciteit hier duurzaam en betaalbaar te maken, zou al vlot een aardwarmteput geboord moeten worden, die ook de toekomstige woonwijk bedienen kan. De daken van beide gebouwen bieden ruimte voor veel zonnepanelen. Ook een deel van het verharde terrein kan hiermee worden ingericht. Een tweede mooie uitdaging voor de Stichting Suikerveld!

#### De kade en de overgangszône

Bij de grens van de vroegere fabrieksbebouwing en de vloeivelden, aan de bocht in het Hoendiep, ligt ruimte voor 10 tot 15 woningen-in-de-natuur. Er ligt al een haventje voor 10 tot 15 woonarken. In het Suikerveldconcept worden deze objecten nieuw ontwikkeld, als zelfstandige 'vrije bouw'-initiatieven; waarbij het wonen de vaste inkomsten genereert die het natuur- en recreatiebeheer bekostigen (het 'Marke'-concept van Bureau Strooming). Ook is er ruimte voor een camper-terreintje voor passanten, zoals rondreizende theatergezelschappen. Op de overgangszône zelf, en langs de kade, is ruimte voor culturele en recreatieve voorzieningen. Bewoners die ook deze voorzieningen kunnen ontwikkelen en exploiteren, of anderszins een actieve inhoudelijke bijdrage leveren aan de kwaliteit van het Suikerveld, genieten de voorkeur.



Het natuurgebied: toegankelijk in plaats van gesloten

Dit enorme fabrieksterrein was gesloten voor publiek. Als 'Suikerveld' zal het juist open zijn, inclusief de tijdelijke natuur van de vloeivelden ten noorden van de spoorlijn. De grazers maken daar overal paadjes, waar ook mensen kunnen struinen. De bedoeling is dat dit vrij toegankelijke stadsnatuur wordt, waar stadse jeugd als vanzelf met de natuur in aanraking komt. Daarom is het zo mooi dat dit gebied zo uitgestrekt is – dat versterkt enorm de beleving 'als echte, vrije natuur'. Hier kan straks worden gestruind, geklauterd en gezwommen, je kunt er een hut bouwen en een fikkie stoken, zonder dat iets of iemand daar last van heeft of boos om wordt. De geoorde futen lokken we naar het rustige vloeiveld ten zuiden van de spoorlijn; of ze worden stadsnatuurvogels.

Het weiland: stadslandbouw en festivalcamping

Een deel van het weideterrein wordt in het Suikerveldconcept gebruikt voor stadslandbouw, in de betekenis van kweek door stadjes zelf, onder leiding van professionele kwekers. Geen volkstuintjes dus. Stadslandbouw in het Suikerveldconcept mikt op versterking van de band tussen veel Stadjes en de vollegrondsteelt, als opmaat naar meer stadslandbouw op meer plekken waar dat kan; waarbij de kringlopen sluiten en de transportlijnen zo kort mogelijk blijven. Als Stichting Suikerveld een manier vindt om veilig het spoor te overbruggen, kan het verdere weidegebied bij gelegenheid dienen als festivalcamping.

Hondenpark

Dit prijswinnende initiatief is qua ruimtebeslag (6 ha aan de ZW-rand) compact en afgescheiden, waarmee het zich prima verdraagt met het Suikerveldinitiatief, en daaraan iets goeds toevoegt.



Stoer in plaats van gelikt, ruig in plaats van strak

Heel de stad is kunstmatig aangelegd en wordt zo onderhouden. Fatsoenlijk & net; strak en streng waar nodig. **HIER IS DAT NIET NODIG.** Ook het Suikerveld is kunstmatig aangelegd, maar het is in hoog tempo aan het verruigen. Die ontwikkeling willen we wat bijsturen, in goed overleg met de stadsecoloog en de natuurorganisaties; door kleine ingrepen die leiden tot meer variatie in flora en fauna, en tot hogere belevingswaarde. Uitgestrekte natuurlijkheid zal het Suikerveld kenmerken. Zo onderscheidt het zich sterk van de rest van de stad. Toepassing van natuurlijke materialen in de te realiseren tijdelijke bebouwing en goede inpassing daarvan in de natuurlijke omgeving voeden dit ruige, natuurlijke karakter. De bij dit karakter passende uitstraling van het Suikerveld wordt stoer en grootstedelijk / monumentaal - heel anders dus dan het fraai gelikte, strak bijgepunte uiterlijk van het tijdelijke Ebbingekwartier.

Rol gemeente

In het Suikerveld-plan leunt de gemeente comfortabel achterover. Na een korte aanloopfase, nog zonder inkomsten, kan dit verder met gesloten beurs; tenzij de gemeente graag wil investeren in deelprojecten, zoals bijvoorbeeld het aanboren van aardwarmte, of de infrastructurele ontsluiting. De Suikerveld-partners bieden aan om de operationele regie over het tijdelijke Suikerveld nu 'om niet' integraal over te nemen van de Dienst RO / EZ. Als grondeigenaar en beleidsmaker is en blijft de gemeente zeer nauw bij alles betrokken; maar het ambtenarenteam dat de gebiedsontwikkeling hier voor de komende vijftien jaar momenteel voorbereidt, kan zich richten op andere projecten. De te vormen Stichting Suikerveld kan haar plannen realiseren in een vaste overlegrelatie met één gemeentelijke sleutelpersoon; incidenteel ondersteund door een rentmeester, de stadsecoloog en de gemeentelijk vastgoedbeheerder. Hiermee wordt deze tijdelijke situatie genormaliseerd tot 'business as usual'. Overal elders in Groningen besteedt de gemeente tijdelijke beheersituaties al ruim 20 jaar 'om niet' uit aan CareX, tot ieders tevredenheid. Dat betreft vooral gebouwen. Hier zit ook veel grond en water bij – welnu, daar weet Bureau Strooming prima raad mee. Hier zal ook tijdelijk gebouwd gaan worden – welnu, Artès architecten kan die plannen vanuit Stichting Suikerveld professioneel beoordelen en begeleiden. Als spil in de Groninger vraag en aanbod van tijdelijke ruimte kan CareX kiezen uit partners voor de invulling van het verharde terrein en de gebouwen. Op de CareX-wachlijst staan bovendien interessante stadslandbouw-initiatieven.



Om niet, zelfdragend, op termijn winstgevend

De 'om niet'-bruikleensituatie heeft als grote voordelen 1) dat er onmogelijk rechten kunnen worden opgebouwd, 2) dat mededingingsregels niet van toepassing zijn, en 3) dat ook goede initiatieven zonder eigen geld straks van harte welkom zijn en blijven op het Suikerveld.

De partners bekostigen hun eigen inzet vanuit het gebruik dat derden maken van het terrein. Om dit transparant en inzichtelijk te maken, vormen zij de Stichting Suikerveld. Die krijgt financieel ten doel om zo vlot mogelijk te komen tot een dekkende Suikerveld-exploitatie, inclusief de jaarlijkse rentelast op deze aankoop door de gemeente. Eventuele winst gaat in het Suikerveldfonds, ter verbetering van de kwaliteit en het imago van Het Suikerveld, en van de relatie van het Suikerveld met haar omgeving.



#### Waardecreatie

Het Suikerveld produceert straks 1) spectaculaire gelegenheid voor optredens, manifestaties en festivals, die anders aan Groningen waren voorbijgegaan; 2) recreatieve / sportieve beleving, educatieve kansen en oogst in rijke en uitgestrekte stadsnatuur; 3) spannende producten van vrij bouwen, wonen en werken door de Suikerveldbewoners; 4) kleinschalige en gezellige beleving van cultuur in de open lucht; 5) grote tevredenheid bij het bezoekend publiek, 6) een constante stroom positieve publiciteit; 7) een veel sterker onderscheidend imago van Groningen als stad; 8) een uitstekende, wervende reputatie van deze toekomstige bouwlocatie.

#### De gemeentelijke keuze

Voor de invulling van dit tijdelijk beschikbare terrein liggen er twee plannen. Het ene betreft 'modern boeren in de stad', inclusief kassenbouw; met aanpalende boerenmarkt / horeca. Hiermee hoopt LTO / de productielandbouw haar imago bij Stadgers op te poetsen, in de geest van de Floriade. Uitvoering van dit plan gaat ten koste van veel bestaande ecologisch - landschappelijke kwaliteiten van het terrein. Voor de ambities van het Suikerveldplan laat het onvoldoende ruimte.

Het Suikerveldplan voegt meerdere nieuwe (grote)stadsfuncties aan Groningen toe. Het laat de ecologisch-landschappelijke kwaliteiten van het terrein geheel in hun waarde, en stelt ze open voor alle Stadgers, jong en oud, om er op velerlei wijzen van te genieten. Het Suikerveldplan is door de prijsvraagjury gehonoreerd; het landbouwplan deed aan de prijsvraag niet mee.





## Stappenplan

Als B & W en Raad kiezen voor het Suikerveldplan, staan ons de volgende stappen voor ogen, in goede afstemming met de gemeente:

### Stap 1: Aanloopfase, 2013.

- A) Vorming Stichting Suikerveld
- B) Voorbereiding & uitvoering van begrazing en van het toegankelijk maken voor het publiek
- C) Uitschrijven van een wedstrijd voor de te bouwen tijdelijke woningen en woonboten
- D) Selecteren van partners voor de invulling van de Grote Klont / Zeefgebouw; planontwikkeling
- E) Verkennen van mogelijke oplossingen en partners mbt energie en infrastructuur
- F) Voorbereiden van de website, en van een spraakmakende openingsact in voorjaar 2014.

### Stap 2: Implementatiefase, 2014 t/m 2016

- A) Realiseren van alle beoogde terreinfuncties, inclusief goede gebruiksprogrammering
- B) Inrichten van het natuurterrein, door kleine ingrepen en met basisvoorzieningen
- C) Begeleiden van de bouw van de geselecteerde tijdelijke objecten en voorzieningen
- D) Bouwkundige aanpassing, inrichting en ingebruikstelling van de bestaande gebouwen
- E) Realiseren van oplossingen inzake energie en infrastructuur
- F) Communicatie, presentatie en merchandise op professioneel niveau brengen en invullen.

### Stap 3: Oogstfase, 2017 e.v..

De zaak loopt en kan financieel goed uit. Stad en Ommeland zijn trots op het Suikerveld! Er is daar altijd wel wat bijzonders te doen. Het werkt als magneet op creatieve pioniers en op grote namen in kunst en cultuur; maar ook op gewone Stadgers en hun gasten. Van grote ontvangsten en presentaties, tot en met kleine subculturele uiting; van lekker eten en drinken dat ter plaatse geproduceerd is, tot en met architectonische belevenis: hier vind je het allemaal, voor jong en oud.



CareX

stroming  
  
 natuur- en landschapsontwikkeling

artès  
 architecten