

## Voorlopige agenda van de commissie Ruimte en Wonen van 17 september 2013

Hierbij wordt u uitgenodigd voor de openbare vergadering van de commissie Ruimte en Wonen

Datum: dinsdag 17 september 2013  
Aanvang: 19:30 - 21.00 uur  
Locatie: Oude raadzaal  
Voorzitter: mevr. A. Postma  
Griffier: mevr. A. Weiland t.(050) 367 7678

### Opening

- a. Presentatie Suikerkas  
**Bijlage - Presentatie R&W Suikerkas** (pdf)
- b. Presentatie Suikerveld  
**Bijlage - Presentatie Suikerveld** (pdf)  
**Bijlage - Tekst bij Presentatie Plan Suikerveld** (pdf)

**Suikerkas+**

Voegt waarde en geld toe aan  
Groningen

**ROUTING**

**ENERGIE**

**VERVOER**

**CULTUUR**



## Waarom SUIKERKAS +

- Transitie voedsel / energie / water
- Optimaal omgaan met grondstoffen
- Agrosector: verloren contact producent-consument
- Stadslandbouw / veilig / gezond voedsel
- Smaak / koken/ lifestyle
- Healthy ageing

## Binnen gemeente

- Langdurige leegstand: lang en duur!
- Hoe kosten drukken en waarde toevoegen?
- Wat voegt iets toe voor de stad (jers)?

## Wat is Suikerkas+

- Invulling Voedselstrategie gemeente Groningen
- Beleefbare productie op professionele basis
- Innovatief en duurzaam door verbinding topsectoren en kennisinstellingen
- Versnelling innovaties door experimenteer ruimte en ontmoeting
- Informatie over gezond leven en voeding
- Breed assortiment vers te koop voor consument én detailhandel
- Try out productie: hier proef je wat volgend jaar in de winkels ligt
- Breed scala restaurants, winkels, werkplekken
- Evenementen / natuur / culturele manifestaties
- Trekpleister voor Stadgers , regio, nationaal en internationaal
- FUN

**planete**

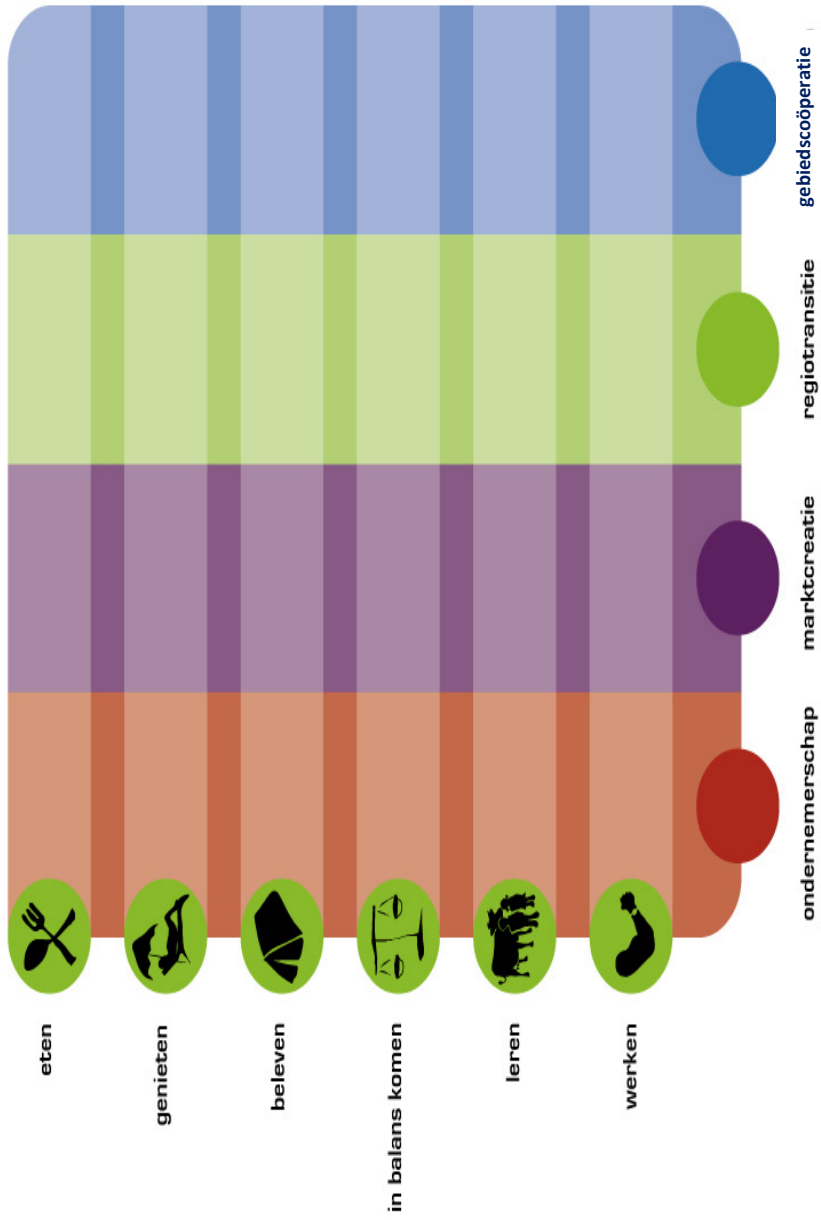
- Optimaal grondgebruik
- Energiebesparingen
- CO2 reductie
- Duurzaam water (her-)gebruik
- Natuurwaarden integreren
- Onderzoek en experimenten
- Proeftuin student + wetenschap
- Local for local
- Innovatie in en rond de keten

- Verse voordelige gezonde voeding
- Sociale werkvoorziening
- Werkgelegenheid /kaartenbak
- Extra (nieuw type banen) 50-100
- Attractief / wandelen/uitgaan
- Dynamiek
- Kennisinstellingen
- Innovatie

**profit**

- Veel (extra-)ondernemingen
- Nieuwe verdienmodellen voedselketen
- Verdienmodel voor gemeente
- Versterken (dag)toerisme
- Positionering Groningen

# Mogelijkheden Suikerkast





## Proces

- Suikerkas+ partijen zijn de INCUBATORS  
( LTO-Noord,AOC-Terra,Prinsconsult, e.v.a.)
- Brengen investeerders/ondernemers in beeld
- Organiseren het proces
- Snelle resultaatgerichte aanpak/werkwijze
- Leggen verbinding topsectoren/bedrijfsleven
- Ondernemers zijn de KATALYSATORS welke nieuwe bedrijvigheid en werkgelegenheid aantrekken

# Partners Suikerkas + :



Sensor Universe



wateralliance



opleidingen met een groen hart



VNO-NCW NOORD



Healthy Ageing Network  
Northern Netherlands  
Region of Knowledge and Development



WAGENINGEN UR  
For quality of life



energy valley



Waterbedrijf  
Groningen



provincie  
groningen



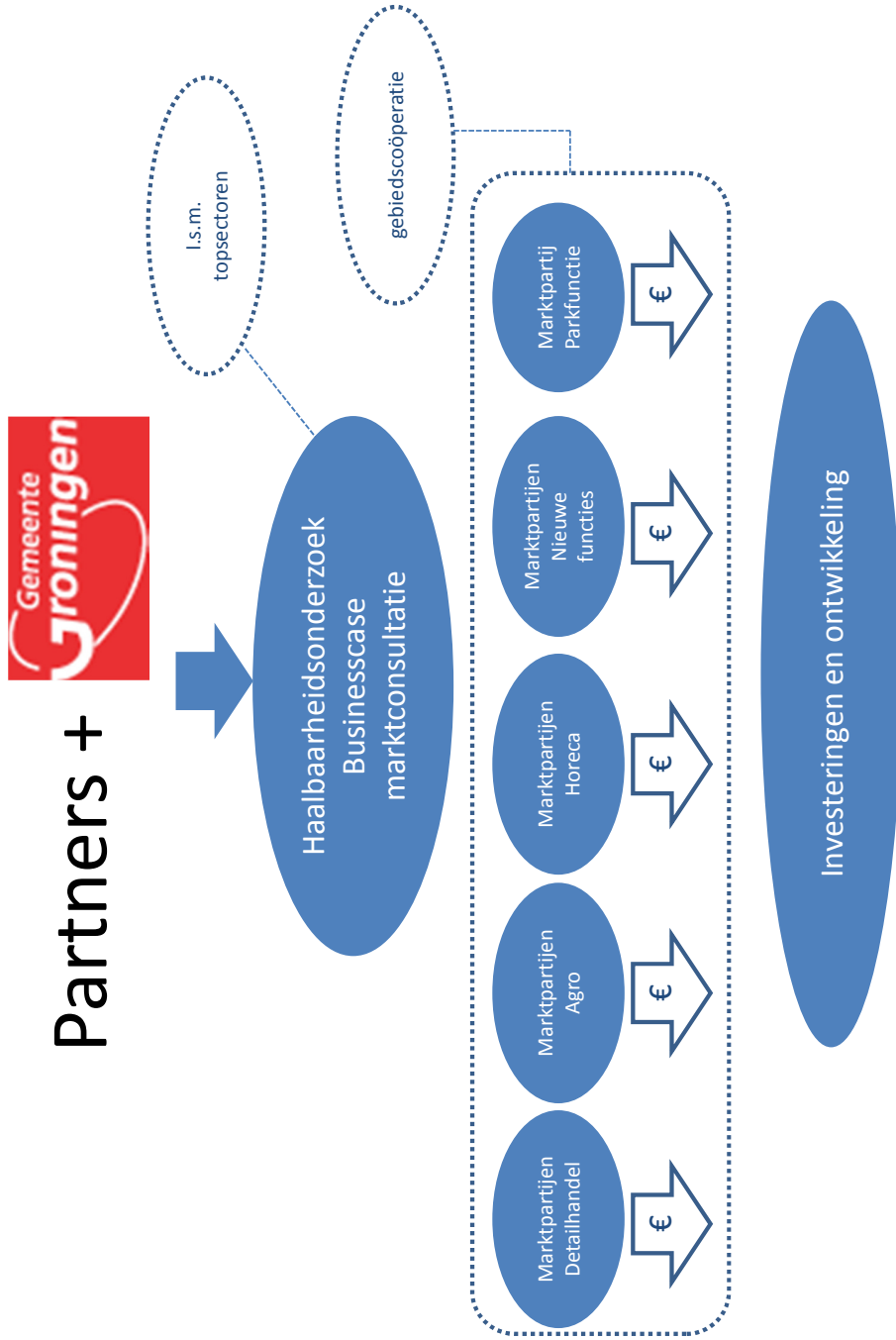
rijksuniversiteit  
groningen



Rabobank



Hogeschool  
VHL  
University of Applied Sciences

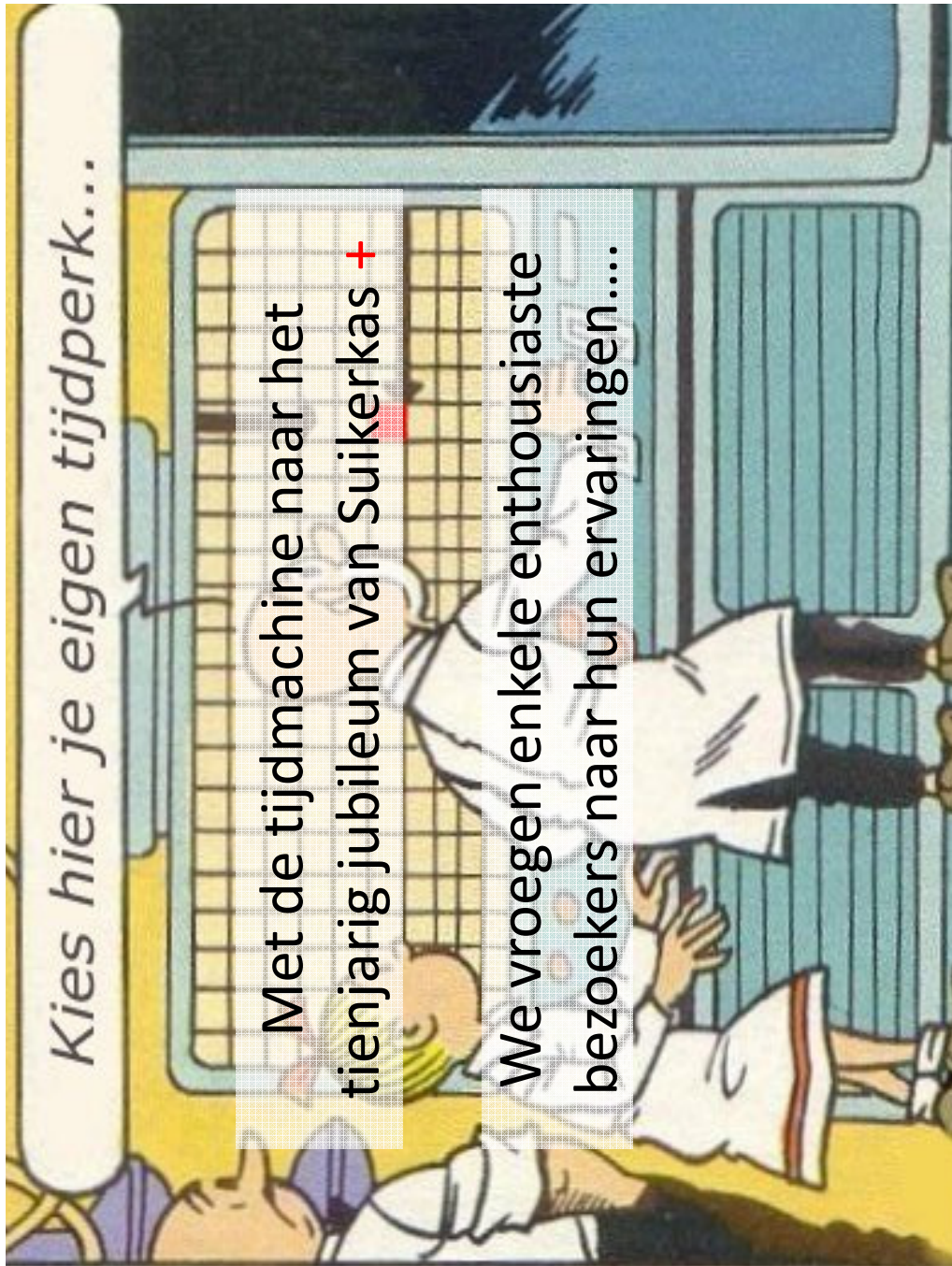


## Wat vragen we van u?

- Keuze en commitment
- Samen met partners: budget en opdracht

## Wat bieden we?

- Snel inzicht haalbaarheid en investeerders
- Komend voorjaar concreet uitvoeringsplan
- Ruimte voor alle andere initiatieven zoals Wolkenfabriek, Hondenpark, Suikerveld etc etc
- Meer nieuwe functies mogelijk





## Bijlage - Presentatie R&W Suikerkas

### **Groentenkwekerij P. Lugt:**

De mogelijkheid om een extra kwekerij te openen in Groningen op het suikerkasterrein kwam precies op het goede moment. De crisis eenmaal overleefd waren we echt overtuigd dat we onze afzet in de toekomst heel anders moesten organiseren. Suikerkas + geeft ons direct contact met onze klanten, zowel professioneel als consumenten. We kunnen ons proces laten zien en dat we nu veel feedback voor terug. Je kunt wel stellen in ons werk weer hebben teruggevonden. Ook in onze standaardafzet werkt dit door: we kennen de markt en de consument en laten ons daardoor minder door de handel uitspelen.

*S(anne) Tadjer, 11 jaar:  
Ik heb vandaag een koe geaaid en vond haar echt heel lief. En ik heb ook lekkere verse melk en kaas geproefd. Als ik thuis melk drink zal ik altijd aan die koe denken.*

Echtpaar Müller, uit Hamburg:  
Ons bezoek aan het suikerkasterrein was een van de leukste onderdelen van onze vakantie in Groningen. We wisten niet hoe veel verschillende verse producten er in Nederland gemaakt worden en met welke kwaliteit en bij onze dagelijkse boodschappen met een ander gevoel kijken of de versproducten uit Nederland komen. We hebben veel nieuwe smaken en gerechten geproefd en kon er ook in mijn familie en vrienden een bezoek aan Groningen en de Suikerkas van harte aanbevelen.

### **Groentenspecialzaak 'Groningse smaak':**

De Suikerkas? Tja wat zal ik zeggen. Eerst schrok ik een beetje en dacht dat het concurrentie zou zijn. Later merkte ik dat ik er zelf een waanzinnig breed assortiment kan inkopen tegen groothandelsprijzen. Extra voordeel is natuurlijk ook dat als ik nog even snel iets nodig heb er daar altijd voorraad is. Mijn klanten zijn groenten meer gaan waarderen en kopen bewuster. Ze gaan echt niet iedere dag naar de suikerkas en ze weten dat ik mijn groenten daar haal. Voor mij is het dus alleen maar beter geworden.

Mej. W. Sanders, studente te Groningen.  
Ik ben nu afgestudeerd maar kijk met plezier terug op mijn tijd in Groningen. Suikerkas neemt daar een bijzonder plekje bij in. Ik ken geen andere plek waar zo veel bedrijven, onderzoek en kennisinstellingen bij elkaar komen in zo'n wervelend geheel. Echt nooit saai daar! Ik heb er leuke opdrachten en experimenten kunnen doen en kon er ook in mijn vrije tijd altijd wat beleven en leuke contacten leggen. En zelfs binnen mijn studentenbudget kon ik er altijd wel lekker eten of boodschappen doen.

### **Piet 45 jaar uit Groningen:**

Ik heb een paar jaar geleden via de sociale werkplaats een leuke baan gekregen in een kwekerij. Toen ik dat goed onder de knie was ben ik doorgegroeid naar een functie in de groene supermarkt en sinds een maand werk op kantoor van de gebiedscoöperatie. De Suikerkas gaf me de kans te bewijzen dat ik echt nog wel wat in mijn mars heb.

# Het Suikerveld



## DE ESSENTIE:

Plan Suikerveld voorziet Groningen gedurende  
15-20 jaar van tenminste vijf '*grotestads-  
functies*',

waarmee de stad zich stevig onderscheidt en  
positioneert als de breed erkende Regio-  
hoofdstad.

# GROTESTADSFUNCTIES

hebben drie interessante kenmerken:

- 1) ze *trekken nieuw publiek*, dat nu nog aangewezen is op Amsterdam en Hamburg. Groningen ligt exact midden daartussenin.
- 2) ze *zetten Groningen doorlopend publicitair op de kaart*, omdat het spraakmakende activiteiten betreft en innovatieve stedenbouwkundige ontwikkelingen.
- 3) ze *zijn nieuw voor Groningen, en dus niet concurrerend voor, maar aanvullend op wat er al is.*

## DE VIJF FUNCTIES, EN HUN DOEL:

- 1) Grootschalige, recreatief toegankelijke, tijdelijke stadsnatuur
- 2) Stadslandbouw door stadgers, professioneel begeleid
- 3) Openlucht(sub)cultuur, met daar bij passende horeca
- 4) Openlucht-optredens en festivals
- 5) Innovatieve, vrije bouw van tijdelijke woon- en werkobjecten.

Het DOEL van Plan Suikerveld / Zuckergrund is om Groningen in 5-7 jaar te laten uitgroeien tot *de algemeen erkende, regionale hoofdstad van de wijde NederDuitse regio.*

## THE GOOD

De statuur en het imago van Groningen als stad worden versterkt:

- 1) meer aantrekkingskracht en meer bindingskracht van de stad op bedrijven en creatieven (vestigingsklimaat), op onderwijsinstellingen, afgestudeerden en jong talent;
- 2) sterkere positie van Groningen in relatie tot buurstedes en zusterstedes;
- 3) de culturele en economische betekenis van Groningen neemt substantieel toe.

## THE BAD

De verdienmogelijkheden OP dit terrein zijn beperkt; want

- 1) alles gebeurt er in de context van tijdelijkheid;
- 2) het terrein is in alle opzichten slecht ontsloten; het is moeilijk begaanbaar, kaal en guur
- 3) professionele invulling en beheer kosten geld.

## THE UGLY

Er is een aantal randvoorwaardelijke *investerings* nodig, voor:

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

## DE PARTNERS:

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

## DE ORGANISATIE:

Er wordt een rechtspersoon gevormd (B.V. of Stichting Suikerveld) die werkt als maatschappelijke onderneming, conform het beproefde CareX (en Stroming) werkmodel. Zij

- 1) selecteert en contracteert initiatieven en bewoners / gebruikers
- 2) beheert het voorterrein en de gebouwen
- 3) zoekt investeerders bij al wat er nodig is
- 4) verzorgt de communicatie, publiciteit en marketing
- 5) treedt op als belangenbehartiger en als aanspreekpunt / overlegpartner.



## DE AANPAK

kenmerkt zich door drie elementen:

- 1) Directe start: het gebied gaat z.s.m. open voor publiek en er is al vlot veel te doen.
- 2) De gemeente wordt volledig ontzorgd. Ontwikkeling en beheer vinden zelfstandig plaats.
- 3) Broedplaatskarakter, conform het CABIN-concept (het CareX Broedplaatsen Initiatief).

# NATUUR EN RECREATIE



# STADSLANDBOUW



# (SUB)CULTUUR IN DE OPEN LUCHT



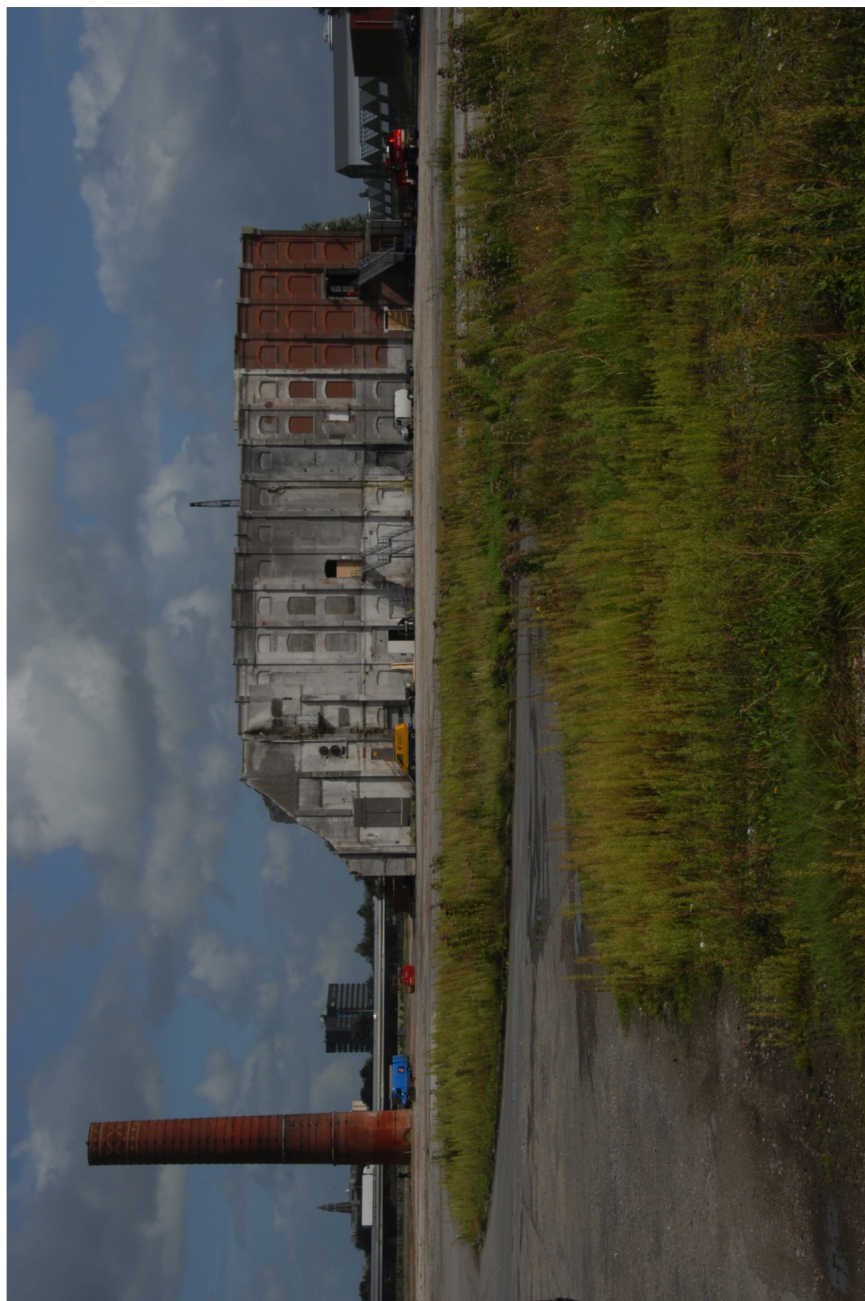
# OPENLUCHT-OPTREDENS



# INNOVATIEVE, VRIJE BOUW



# DE GROTE KLONT



# WERVING, PUBLICITEIT EN MARKETING





# Bijlage - Presentatie Suikerveld



## Bijlage - Tekst bij Presentatie Plan Suikerveld

### Presentatie Plan Suikerveld

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

#### ESSENTIE:

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

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

GROTESTADSFUNCTIES hebben drie interessante kenmerken:

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

#### DE VIJF FUNCTIES

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

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

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

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

Bovendien ontstaat ter plaatse nieuwe werkgelegenheid voor tientallen Stadjes.

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

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

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

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

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

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

#### DE PARTNERS:

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

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

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

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

## Bijlage - Tekst bij Presentatie Plan Suikerveld

### DE ORGANISATIE:

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

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

### DE AANPAK kenmerkt zich door drie elementen:

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

### NATUUR en RECREATIE

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

### STADSLANDBOUW

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

### (SUB)CULTUUR IN DE OPEN LUCHT

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

### OPENLUCHT-OPTREDENS

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

### INNOVATIEVE, VRIJE BOUW

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

### DE GROTE KLONT

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

### WERVING, PUBLICITEIT EN MARKETING

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

### Tot besluit:

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

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

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

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