


Onderwerp Locaties BAT Niemeyer
ter informatie
Steller dhr. B.L.D. Bijma

De leden van de raad van de gemeente Groningen
te
GRONINGEN

Telefoon 0621278091 Bijlage(n) - Ons kenmerk 327526-2023
Datum 1-11-2023 Uw brief van Uw kenmerk 

Geachte lezer,

Met deze brief willen wij u informeren over de recente ontwikkelingen rond BAT Niemeyer en ons beeld bij het komende proces inclusief eventuele besluitvorming, en de manier waarop we uw raad daarin willen betrekken.

Zoals we u in onze brief van 4 november 2022 en het raadsvoorstel van 15 januari 2023 hebben aangegeven zien wij een bijzondere toekomst van de Paterswoldseweg 43 voor ons. We willen met deze locatie een nieuwe bijzondere plek ontwikkelen die meerwaarde biedt aan onze culturele en economische doelgroepen. Hiervoor willen we de oude fabriekslocatie van BAT Niemeyer transformeren in een gemengde Campus met plek voor cultuur, IT, ondernemers, kunstenaars, horeca, beginnende bedrijvigheid, maakindustrie en kantoren. Hiermee behouden we ons historisch werkverleden en geven we deze een nieuwe bestemming en een nieuw economisch perspectief.

Inleiding en vooraf:

Op 29 april 2021 heeft British American Tobacco -eerder bekend onder de naam Koninklijke Theodorus Niemeyer BV- bekend gemaakt haar vestigingen ten behoeve van de tabaksproductie in de gemeente Groningen per 1 maart 2023 te sluiten. Met de sluiting komt er een einde aan ruim twee eeuwen tabaksproductie in Groningen. BAT Niemeyer heeft op drie locaties een eigendomspositie in de gemeente:

1. een parkeerterrein met overdekte fietsenstalling aan de Theodorus Niemeyerstraat 1 te Groningen;
2. een distributiecentrum aan de Peizerweg 109 te Groningen;
3. de tabaksfabriek aan de Paterswoldseweg 43 te Groningen.

Volgvel 1

Relatie met British American Tobacco

Het afgelopen jaar hebben we gewerkt aan een uitwerking van onze visie op het gebied. Dat doen we op programmatisch, stedenbouwkundig en financieel gebied. We hebben echter geen nieuwe gesprekken gevoerd met de vastgoedeigenaar British American Tobacco. Er is een groot verschil van inzicht over de waarde van het object. Het is niet te verwachten dat we hierover op een redelijke termijn tot overeenstemming komen.

De waarde van de fabriekslocatie aan de Paterswoldseweg wordt bepaald door het beoogde programma dat we als gemeente voor ogen hebben. Dit programma kent, zoals u weet, een grote niet-commerciële component.

Ondanks dat de gemeente via de Wvg een recht van eerste koop heeft, is British American Tobacco niet verplicht het object te verkopen. British American Tobacco heeft door het vestigen van de Wvg enkel de verplichting dat indien zij wil verkopen, het object als eerste aan de gemeente aan moeten bieden.

Deze status-quo kan mogelijk leiden tot langdurige leegstand van het object met alle gevolgen van dien. Dat betekent dat de kans klein is om onze ambities en wensen te realiseren in samenwerking met BAT.

Potentiële ontwikkelaar

Op 5 september jl. heeft de ontwikkelaar MWPO zich bij ons gemeld met de interesse voor alle drie locaties van British American Tobacco. MWPO heeft een plan uitgewerkt op basis van onze toekomstvisie voor de Paterswoldseweg 43 (zoals benoemd in uw raadsbesluit rond Wvg 1 februari 2023). Dat betekent dat zij ruimte wil bieden aan onderwijs, cultuur, (startende) ondernemers, broedplaatsen, kantoren en horeca, dit alles binnen een huisvestingsconcept dat de campusgedachte met gedeelde voorzieningen en gezamenlijk eigenaarschap versterkt. Deze ontwikkeling lijkt op het eerste oog dan ook kansrijk en goed aan te sluiten op het door ons beoogde programma zoals opgenomen in onze brief aan uw raad van 22 november 2022. Gelet op onze huidige verhouding met British American Tobacco vinden wij het zinvol dit een kans te geven om uit te werken tot een voldragen planconcept.

MWPO is zich bewust van de Wvg op de betreffende locaties. BAT heeft aangegeven dat ze met MWPO heeft afgesproken een haalbaarheidsstudie uit te werken. Er spelen geen verkenningen vanuit andere marktpartijen. MWPO geeft aan dat British American Tobacco separaat een verzoek zal indienen aan ons college om af te zien van de aanbiedingsverplichting conform Wvg aan de gemeente, om vervolgens een overeenkomst met MWPO aan te kunnen gaan.

Verder wil MWPO een samenwerkingsovereenkomst met ons als gemeente sluiten waarvan alle drie de locaties deel uitmaken. Graag wil zij overleg voeren over de stedenbouwkundige, programmatische en maatschappelijke invulling van de locaties. MWPO wil begin volgend jaar overeenstemming hebben bereikt over aankoop.

Inmiddels hebben wij een getekende verklaring ontvangen waaruit blijkt dat de British American Tobacco MWPO exclusiviteit garandeert en daarmee MWPO ook de ruimte geeft het plan verder uit te werken.

Hiermee lijkt een mooie en reële kans te ontstaan om op korte termijn tot nieuwe invulling te komen voor deze locatie.

Volgvel 2

Planvorming

Een tussenstand van de door MWPO opgestelde visie is bij het verzoek meegestuurd. MWPO werkt hierbij momenteel o.a. aan de volgende functies/partijen, in nauwe samenwerking met Campus Groningen: digitale hub bestaande uit IT-startups en -bedrijven, onderwijs (MBO, HBO, RUG), broedplaats, creatieve industrie, mediacampus, culturele voorzieningen, retail/horeca, hotel/congres/ontmoetingsfuncties, sportfuncties, fietsroute langs het spoor (over het huidige perceel Paterswoldseweg 43, richting het westen naar de Suikerzijde). Dit alles in een parkachtig landschap met (nieuw) groen.

Campus Groningen

Campus Groningen is een samenwerkingsverband tussen Hanzehogeschool, RUG, UMCG, het lokale bedrijfsleven, gemeente en provincie. Campus Groningen heeft samen met MWPO het campus concept voor de locatie ontwikkeld en zal in de uitvoering betrokken zijn bij het locatie-, community- en programmamanagement.

Campus Groningen heeft de interesse en investeringsbereidheid vanuit (IT) ondernemers verkend en een economische businesscase opgesteld. Hierbij wordt vanuit ondernemers het belang van ruimte voor ontmoeting, leren&werken, onderwijs en expliciet ruimte voor starters aangegeven. Meerdere grote partijen zien kansen voor huisvesting. Samenwerking Noord, de YES (Young Entrepreneurs and Startups) en de NOO (Noordelijke online Ondernemers) zijn vanuit de community en programma inhoud betrokken. Ook de MBO-, HBO- en WO-instellingen hebben zich gemeld bij Campus Groningen en willen graag participeren in BAT Niemeyer, evenals een fors aantal ondernemers.

Afstemming programma

Met bovenstaand programma heeft MWPO enkele financiële dragers geïntroduceerd om het plan haalbaar te maken. De wenselijkheid en omvang hiervan zal de komende periode afgestemd moeten worden.

Daarnaast sluiten enkele door de gemeente gewenste programmaonderdelen, zoals een broedplaats en culturele voorzieningen, aan op beleid dat momenteel in ontwikkeling is. De exacte omvang en typologie zal nader gedefinieerd moeten worden evenals mogelijk (gedeeltelijke financiering) vanuit de gemeente.

Vervolgstappen

Graag gaan we over bovenstaande plannen in gesprek met uw raad.

We zien dat het huidige initiatief zeer kansrijk is om onze ambities te realiseren. Van belang is dat we de plannen interessant vinden en deze graag verder willen verkennen, maar nog niet zeker is dat we hier een sluitende ontwikkeling van kunnen maken. We willen met ontwikkelaar het voorgestelde programma scherper krijgen, inclusief het door ons gewenste programma. We willen goede juridische afspraken maken om onze ambities in te vullen, en we zien dat we als gemeente mogelijk aanvullende financiering nodig hebben om onze ambities te bereiken. Hiervoor kijken we naar de cultuurnota, de economische agenda en het programma stadsontwikkeling. Zoals u weet hebben we geen middelen gereserveerd voor een eventuele aankoop van BAT Niemeyer.

Volgvel 3

Dat betekent het volgende:

De gemeente reageert op het verzoek van MWPO en stelt hierbij diverse randvoorwaarden (o.a. juridisch, stedenbouwkundig, programmatisch, communicatie). Met deze randvoorwaarden beogen wij voldoende gemeentelijke sturing te borgen op de inhoud via onze publiek-/privaatrechtelijke instrumenten zonder dat aankoop van het object noodzakelijk is. Hierbij wordt gekeken naar publiekrechtelijke zekerheden, en privaatrechtelijke zekerheden in een samenwerkingsovereenkomst en in afspraken omtrent de toekomstige beheersorganisatie van het gebouw om het ecosysteem te waarborgen.

Hierna zal afstemming plaatsvinden over de planvorming tussen ontwikkelaar en gemeente.

Vervolgens zal British American Tobacco een aanvraag doen bij het college conform artikel 10 lid 6 Wvg om af te zien van de aanbiedingsplicht aan de gemeente om verkoop naar deze ontwikkelaar mogelijk te maken. Formeel betekent dit dat de Wvg op de betreffende locaties blijft rusten.

Hierna zal een integraal besluit gevraagd worden betreffende de drie locaties, waaronder:

- instemmen aanvraag British American Tobacco inzake aanbiedingsplicht Wvg;
- vaststellen samenwerkingsovereenkomst gemeente-ontwikkelaar;
- publiekrechtelijke waarborgen ontwikkeling Paterswoldseweg.

Communicatie

MWPO is volop in gesprek met diverse partijen om zich te vestigen in het complex Paterswoldseweg. Het ligt in de lijn der verwachting dat op het evenement Let's Gro informatie over deze ontwikkeling naar buiten zal komen.

Om u goed mee te nemen in deze ontwikkeling en vroegtijdig de mogelijkheid te geven inhoudelijke afstemming te zoeken, stellen wij voor om 15 november een werksessie met u te organiseren.

MWPO zal samen met de gemeente het gesprek aangaan met de voorzitters van de wijkraden van de omliggende wijken om een toelichting te geven op het proces en de beoogde invulling van de locaties. Zo worden ook bewoners goed geïnformeerd.

Na besluitvorming einde Q1 2024 zal MWPO verantwoordelijk zijn voor het te doorlopen participatieproces. Wij zullen als gemeente hier vanzelfsprekend op toe zien en waar nodig meedenken. We zien dit echter wel als een hele krappe planning. We willen echter het huidige initiatief serieus verkennen met MWPO. Dat betekent dat we u in 2024 op mogelijk korte termijn voor willen stellen een samenwerking aan te gaan en mogelijk in te stemmen met de aanvraag ontheffing inzake aanbiedingsplicht Wvg.

Volgvel 4

Uiteraard doen wij dit alleen wanneer we voldoende waarborgen hebben en onze ambities behaald kunnen worden.

Wij vertrouwen erop u hiermee voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

burgemeester,
Koen Schuiling

secretaris,
Christien Bronda

Deze brief is elektronisch aangemaakt en daarom niet ondertekend.