

Het moederbedrijf van SuikerUnie, Royal Cosun, besloot in 2008 na bijna een eeuw productie (sinds 1913) de fabriek te sluiten, te ontmantelen en te slopen. Slechts enkele gebouwen bleven overeind.



SuikerUnieterrein

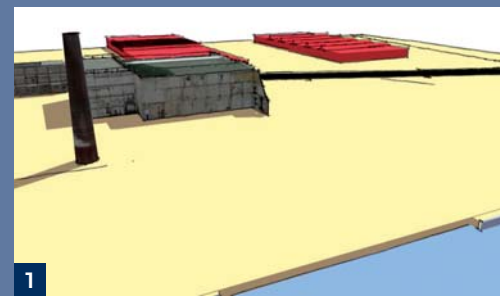
FOTO: JAN JACOB TRIP

TESTCASE VAN ORGANISCHE AANPAK HERONTWIKKELING

Herontwikkeling van voormalige industriecomplexen werd tot voor kort integraal aangepakt door consortia van grote institutionele en private partijen. Maar de vraag stagneert. Een ontwerp voor het oude SuikerUnieterrein in Groningen laat zien dat het anders kan.

Ontwikkeling creatief deelgebied

- 1 huidige toestand
- 2 infrastructuur en evenementen
- 3 individuele invulling kavels
- 4 regulier vastgoed



Hannah Cremers & Arie Romein, m.m.v. John Westrik
TU Delft

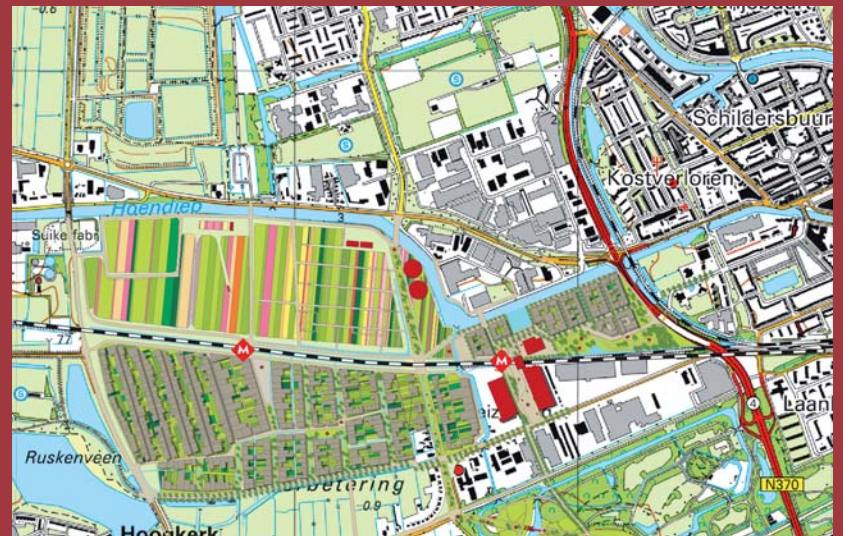
Herontwikkeling van oude industrieterreinen wordt vaak aangepakt door consortia van gemeenten, beleggers, ontwikkelaars, bouwers en eventueel corporaties. Ze werken een integraal plan uit waarin alle stedelijke functies – wonen, werken, voorzieningen, openbare ruimte, infrastructuur – én een financieringsmodel zijn opgenomen. In de plannings- en ontwikkelfasen worden grote (voor)investeringen gedaan, die terugverdiend moeten worden door exploitatie na oplevering. Naar dit soort projecten is steeds minder vraag. Dat heeft te maken met de huidige economische tegenwind en – in sommige regio's – demografische krimp, maar ook met het feit dat huurders of kopers geen stem hebben in de plannen.







De organische benadering kijkt op een aantal punten sterk af van deze integrale aanpak. In plaats van een volledig ontwerp is sprake van geleidelijke ontwikkeling waarin steeds ruimte is voor bijsturing onder invloed van veranderende omstandigheden. In plaats van grote investeringen in de beginfase wordt voortdurend waarde in kleine hoeveelheden toegevoegd. En naast institutionele planners, investeerders en ontwerpers spelen ook gebruikers een actieve rol in de ontwikkeling en financiering. Er wordt een sterk beroep gedaan op creativiteit en flexibiliteit van de betrokkenen. De lokale overheid treedt daarbij normaliter op als regisseur.

EXPERIMENT

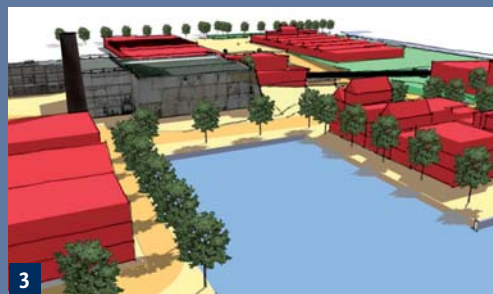
De gemeente Groningen heeft de ambitie 'de stap te zetten van ruimtelijke planning oude school naar organische groei' en stelt diverse lege terreinen beschikbaar voor experimenten met die benadering. Eén daarvan betreft het voormalige SuikerUnierrein van 130 hectare aan de westrand van de stad. De gemeente heeft het terrein gekocht om niet tot in lengte van dagen met een verpauperend gebied van flinke omvang te blijven zitten. Zij heeft het echter zeker de komende 15 tot 20 jaar niet nodig voor nieuwbouw. Aan beleggers en ontwikkelaars is expliciet te kennen gegeven dat het gebied niet beschikbaar is voor een integraal herontwikkelingsproject, zo die partijen daar in de huidige situatie al belangstelling voor hebben. Vervolgens heeft de gemeente een

Organisch ontwerp voor het SuikerUnierrein in Groningen



-  Agricultureel park, met stadslandbouw
-  Nieuw treinstation, sluit aan op ideeën om nieuwe spoorlijn aan te leggen
-  Moestuinen, waar bewoners een woning kunnen realiseren
-  Kavels, waar studentencontainers komen en later woonblokken
-  Oude fabriekshallen, worden hergebruikt door de creatieve sector
-  Stadsplein, met concentratie van o.a. creatieven, praktijkonderwijs en supermarkt

prijsvraag uitgeschreven waaraan iedereen kon meedoen – bewoners net zo goed als professionele ontwerpers. Aan de ontwerpen zijn vier voorwaarden gesteld: ze moeten het 'terrein teruggeven aan de stad', het programma mag niet concurreren met wat elders in de stad gebeurt, het moet leiden tot een geheel van elkaar zo veel mogelijk aanvullende functies, en het moet zichzelf kunnen bedruipen. Aan die laatste voorwaarde is recentelijk toegevoegd dat het project de gemeente minimaal de rente op de lening voor aankoop van het terrein moet opleveren. Uit de inzendingen zijn 15 kandidaten geselecteerd, die allen een kans krijgen hun ontwerp uit te voeren, op voorwaarde dat ze een goed businessplan (verdienmodel) overleggen. Een aantal kandidaten werkt momenteel aan zo'n plan. We belichten hier een voorstel om te illustreren hoe een organische aanpak kan werken. Dat voorstel is niet bedoeld om uitgevoerd te worden – het behoort niet tot de inzendingen – maar als een *testcase* voor de organische benadering van gebiedsontwikkeling.



Nu al vinden er culturele evenementen plaats in het niet gesloopte zeefgebouw op het voormalige SuikerUnierrein. Meer over *Noorderlicht* in de agenda op pag. 46.



FOTO: JAN JACOB TRIP

DRIE DEELONTWERPEN

Het voorstel omvat drie deelontwerpen, creatief, ruraal en agrarisch, voor lokale groepen die op zoek zijn naar ruimte voor hun activiteiten. Sommige fungeren als *kick-starters* van herontwikkeling: creatieve ondernemers, studenten, volkstuinhouders en woonbooteigenaren.

CREATIEF DEELGEBIED

In het niet gesloopte zeefgebouw komt een bedrijfsverzamelruimte van 9000 m² met werkplekken voor startende en gevorderde creatieve ondernemers. Het verharde deelterrein eromheen is beschikbaar voor tijdelijke functies en evenementen. Bijenkasten, een hondenuitlaatzone, een kermis of exposities: er is veel mogelijk, maar de *kick-starters* in het gebouw worden zo veel mogelijk bij de organisatie betrokken. De gemeente investeert in een verkavelingspatroon door de aanleg van straten en paden, en in aanlegplaatsen voor woonboten in het insteekhaventje aan de vaart noordelijk van dit deelterrein.

Op de nieuwe kavels komt geleidelijk ruimte beschikbaar voor meer permanente functies, zoals wooncontainers voor studenten. De gemeente investeert in het opknappen van de openbare ruimte. Zo verbetert de uitstraling van het terrein (*place making*).

De nieuwe kavels worden verhuurd tegen een prijs die toeneemt met de omvang en de kwaliteit van de bebouwing. Boven bepaalde huurwaarden krijgen investeerders recht op koop van de grond. Op termijn kunnen ook kavels worden verkocht aan reguliere ontwikkelaars voor andere bestemmingen dan studentencontainers. Waar nodig worden de aanwezige wooncontainers daarvoor verplaatst. Er blijft steeds enige ruimte beschikbaar voor kleinschalige tijdelijke evenementen.

RURaal DEELGEBIED

Op de voormalige weilanden wordt een gridpatroon van paden aangelegd. De kavels daartussen worden verhuurd aan volkstuinhouders. Ze zijn vrij om er een tuinhuis te bouwen of de kavels te gebruiken voor andere bestemmingen dan recreatief tuinieren, zolang die maar geen hinder opleveren voor andere gebruikers, of milieuschade aanrichten. Dit zal huurders aanmoedigen hun kavel te ontwikkelen naar volgende stadia – van tijdelijk (moestuin) via semi-permanent (tuinhuis) naar permanent (woonhuis, werkplaats). Dit gaat gepaard met verhoging van huur en uiteindelijk ook in dit deelgebied recht op koop van de kavel. Zo kan dit deelgebied 'opschalen' van een verzameling volkstuinen naar een groen woon- en werkgebied.

AGRARISCH DEELGEBIED

Op de voormalige vloeivelden komt een landschapspark met een dubbele bestemming: agrarische productie en recreatie. Een patroon van kavels met een verscheidenheid aan gewassen biedt een afwisselende ruimtelijke beleving. Daartussendoor lopen recreatieve wandel- en fietsroutes. Een van de attracties is de grote diversiteit aan vogels: decennialange stort van suikerbietenafval heeft de vloeivelden tot een bijzondere, voedsel- en waterrijke biotoop gemaakt.

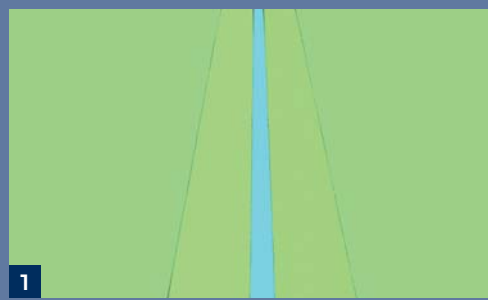
HOOFDASSEN

Twee hoofdassen verbinden het terrein met de omgeving. In oost-westrichting is dat een verbinding tussen stedelijke bebouwing en landelijk gebied met kleine kernen, en in noord-zuidrichting een verbinding tussen het stadspark en omliggend open platteland.

Gescheiden door de spoorlijn staan grenzend aan het verharde deelterrein twee oude hangars. Private partijen kunnen hier een biologische markt opzetten voor de verkoop van opbrengsten van de volkstuinen en het agrarische park, en een ruimte inrichten voor praktijkonderwijs verzorgd door lokale onderwijsinstellingen die samenwerken met de creatieve en agrarische ondernemers op het terrein. De hangars zijn te bereiken via een nieuw station of, als dat niet haalbaar is, via een spoorwegovergang.

Ontwikkeling ruraal deelgebied

- 1 huidige toestand
- 2 infrastructuur en verkaveling
- 3 individuele invulling kavels
- 4 regulier vastgoed



ORGANISCH

Het voorgestelde ontwerp voor het voormalige terrein van de SuikerUnie heeft alle kenmerken van organische gebiedsontwikkeling. De ruimte op het terrein wordt langzaam ingevuld met initiatieven door de gemeente, private marktpartijen en individuele kick-starters. Die laatsten zijn niet alleen consumenten van het ontwerp, maar hebben ook een actieve rol als mede-ontwikkelaar. De voorinvesteringen in planning en ontwerp zijn laag. Het verdienmodel is gebaseerd op geleidelijke creatie van waarde via opeenvolgende, vaak geringe investeringen in toenemende kwaliteit van infrastructuur, openbare ruimte en vastgoed, en in toevoeging van hoogwaardiger functies.

Kosten en baten voor zowel investeerders als gebruikers lopen tamelijk gelijk op. Dat geldt ook voor de gemeente die de opbrengst uit verhuur of verkoop geleidelijk ziet stijgen. Als initiatiefnemer en regisseur van experimenten met organische herontwikkeling heeft de gemeente belang bij de voortgang daarvan en is wellicht bereid enige achterstand in het terugverdienen van investeringen, of zelfs verlies, te accepteren.

Dit proces verloopt in stadia, maar niet volgens een vastgesteld traject. De overgangen tussen stadia zijn niet scherp begrensd, ze kunnen naast elkaar voorkomen en er zijn geen gedefinieerde eindsituaties – noch qua timing noch qua programma.

In de loop van de ontwikkeling ontstaan vormen van synergie tussen zeer verschillende partijen. Een levendige en hippe ambiance door creatieve geesten en studenten stimuleert nieuwe investeringen. Creatieve ondernemers en volkstuinders werken samen met onderwijsinstellingen. En de agrarische producenten leveren aan de biologische markt.

DOEN!

Dit voorstel voor organische gebiedsontwikkeling van het SuikerUnieterrein bevat een aantal elementen die het risico voor investeerders beperken. In de ouderwetse benadering bestaat altijd het risico dat specifieke en gekwantificeerde einddoelen niet worden gerealiseerd, of dat hoge pre-investeringen door institutionele partijen (beleggers, banken, ontwikkelaars en gemeentelijk grondbedrijf) niet, of niet snel genoeg worden terugverdiend. Een dergelijk risico is in de organische benadering veel minder aan

de orde. Tegenvallende ontwikkeling van huurprijzen of tragere dan verwachte verkoop van kavels vanwege de recessie is evenmin een probleem: een afnemend tempo van herontwikkeling is in de organische benadering voor niemand een groot risico.

Het ontwerp kan mislukken, maar alleen als er weinig tot geen belangstelling is onder de beoogde doelgroepen. Er is echter nauwelijks aanleiding daarvoor te vrezen. Groei van de creatieve klasse en creatieve industrie zijn expliciete doelstellingen in de ambitie 'Groningen – City of Talent'. En met zo'n 50.000 studenten op 200.000 inwoners blijft de vraag naar studentenwoning in de stad onverminderd groot. Het ontwerp sluit ook aan bij de groeiende maatschappelijke belangstelling voor lokale voedselproductie door *urban gardening* en *farming*.

TESTCASE

In Groningen, maar ook in andere Nederlandse steden ligt veel grond braak omdat projectontwikkelaars een afwachterende houding hebben aangenomen ten aanzien van herontwikkeling. De aloude grootschalige integrale methode werkt niet meer voor veel perifere gebieden. Maar wat dan wel? Het geschetste voorstel behelst een *bottom-up* in plaats van *top-down* aanpak.

De gemeente Groningen had op de traditionele manier te werk kunnen gaan en wachten op economisch betere tijden, met als risico dat zij nog lang met een kale vlakte zou zitten zonder veel perspectief op herontwikkeling en terugverdienen van de investering in de grond. Of zij kon ervoor kiezen morgen al aan de slag te gaan en het SuikerUnieterrein nieuw leven in te blazen door het beschikbaar te stellen aan mensen met ideeën. Die mensen investeren tijd, geld en 'liefde' in het gebied, en betalen vanaf het begin huur aan de gemeente. En de *buzz* die zij ontwikkelen maakt projectontwikkelaars op termijn bereid tot investeren, zij het niet op de manier van vroeger.

De keuze van Groningen laat zien dat het haar duidelijk is dat gebiedsontwikkeling zoals in de vorige eeuw uitgevoerd niet meer realistisch is. Veel andere gemeenten staan voor dezelfde keuze. Dit voorstel voor het SuikerUnieterrein is een testcase, passend binnen de realistische voorwaarden die de gemeente stelt, voor een nieuwe benadering van gebiedsontwikkeling. •

BRONNEN: ZIE WWW.GEOGRAFIE.NL

