

RIJKSUNIVERSITEIT GRONINGEN FACULTEIT RUIMTELIJK WETENSCHAPPEN

De rol van de gemeente Groningen bij de gebiedsherontwikkeling van het voormalig Ciboga terrein

Herman de Haan S1990055

16-1-2015



Bachelor thesis: Sociale Geografie & Planologie

Thema: Vastgoedvraagstukken binnen stedelijke gebieden

Begeleider: dr. Mark van Duijn

Eindversie bachelor thesis

Inhoud

Samenvatting.....	2
1. Inleiding	3
1.1 Aanleiding.....	3
1.2 Probleemstelling.....	3
1.3 Deelvragen.....	4
1.4 Opbouw van thesis	4
2. Theoretisch kader	6
2.1 Theoretisch kader.....	6
4.2 Conceptueel model	10
3. Methodologie	11
3.1 Methode.....	11
3.2 De geïnterviewden:	11
3.3 Ethiek.....	12
4. Resultaten.....	13
4.1 Resultaten.....	13
4.2 Analyse	15
5. Conclusie	17
6. Literatuur	19
7. Bijlage: Vragenlijst dataverzameling	21
8. Transcripten interviews.....	23
8.1 Interview André la Rivière (AM Projectontwikkeling).....	23
8.2 Hiltje van der Wal (Beleidsmedewerker, gemeente Groningen)	25
8.3 Harmen Postma (Stedenbouwkundige, gemeente Groningen).....	27
8.4 Tjerd van Riemsdijk (Stedenbouwkundige, gemeente Groningen)	30

Samenvatting

Deze bachelor thesis gaat over de herontwikkeling van voormalige industrieel gebied Ciboga. De hoofdvraag van dit bachelor onderzoek luid: In hoeverre bepaalt de gemeente Groningen het grond gebruik van het Ciboga terrein in Groningen? Aan de hand van wetenschappelijke literatuur en kwalitatieve data verzameling wordt gekeken hoe de invulling van deze gebieden wordt bepaald. Het voormalige industriële gebied waar dit bachelor onderzoek zich op richt is het voormalig Ciboga terrein in de stad Groningen. Door de geografisch ligging van dit gebied ten opzichte van de binnenstad van Groningen, biedt het vele kansen voor herontwikkeling. Als methode voor de dataverzameling is gekozen voor het houden van interviews met stedenbouwkundigen, beleidsmakers en de belangrijkste projectontwikkelaar van het Ciboga terrein. Aan de hand van dit onderzoek wordt geprobeerd een beeld te krijgen hoe de invulling van gebieden die worden herontwikkeld tot stand komt.

Hiervoor is voor houden diepte interviews gekozen omdat het houden een efficiënte manier is van kwalitatieve data verzamelen. De doelstelling van dit onderzoek is om te onderzoeken in hoeverre de gemeente Groningen het grondgebruik van het voormalige Ciboga terrein bepaald.

De resultaten van het gehouden onderzoek komen in grote lijnen overeen met de verwachtingen na het bestuderen van de wetenschappelijke literatuur . Zo worden verantwoordelijkheden vanuit nationaal bestuur door geschoven naar lagere overheden als gemeenten. Zo wordt de gemeente Groningen niet tegengehouden door middel van nationaal beleid bij de bepaling van het grond gebruik op het Ciboga terrein. Al zijn er wel restricties vanuit de lokale vastgoedmarkt en wet en regelgeving omtrent natuur en milieu. Daarnaast kan het herontwikkelen van gebieden ook gevlogen hebben voor de omwonende en bewoners. *Gentrification* en *displacement* kunnen optreden als gevolg hiervan. Desondanks dat het herontwikkelen van het voormalig Ciboga terrein niet zonder slag of stoot is gegaan en al een geruime tijd in beslag neemt wordt het door alle betrokken die zijn geïnterviewd als een succes gezien. Niet alleen als zij kijken vanuit hun eigen discipline maar ook vanuit een breder perspectief. Dit succes komt mede door de lokale vastgoedmarkt gedurende de tijdsduur van het project. Hierdoor is de invulling van het terrein een aantal keren verandert en wordt er ook voorzichtiger gepland.

1. Inleiding

1.1 Aanleiding

Tijden veranderen, waar vroeger de economie gebaseerd was op de industriector is deze tegenwoordig voor een groot deel afhankelijk van de dienstector. Deze verandering heeft veel gevolgen gehad voor het type werk wat mensen hadden, maar heeft ook gevolgen voor de ruimtelijke ordening van Nederland. Wat te doen met de industriegebieden die vroeger zo toonaangevend en belangrijk waren voor onze economie?

Tegenwoordig krijgen veel oude industriegebieden of gebouwen een nieuwe functie als appartementen of evenement locaties. Vaak hebben deze plaatsen een goede ligging met betrekking tot de binnenstad en samen met de huidige urbanisatie trend zijn deze locaties erg aantrekkelijk (Rijksdienst voor het cultureel erfgoed, 2014). Ook de stad Groningen heeft oude industriegebieden en gebouwen die door de loop van de tijd van functie zijn verandert. Het Suikerunieterrein en het Ciboga terrein zijn voorbeelden hiervan. Het Ciboga terrein ligt, zoals te zien is op figuur 1, midden in de stad Groningen en iets ten noorden van de binnenstad. Het terrein heeft sinds 1744 verschillende functies gekend, waaronder begraafplaats, laboratorium en gasfabriek. Doordat het Ciboga terrein een gunstige ligging heeft met betrekking tot de binnenstad en daardoor vele mogelijkheden biedt voor herontwikkeling is het interessant om te kijken welke rol de verschillende overheden (de nationale overheid en de gemeente Groningen) hier in spelen.

Dit onderzoek is relevant omdat de herontwikkeling van het Ciboga terrein de aantrekkelijkheid van de stad Groningen positief kan beïnvloeden. Daarnaast kunnen de conclusies van dit onderzoek inzicht geven op het herontwikkelingsproces van de vele andere herontwikkelingsprojecten die in Nederland op de agenda staan. Steden proberen al geruime tijd zo aantrekkelijk mogelijk te zijn voor het aantrekken van hogeropgeleiden. Van hogeropgeleiden wordt gedacht dat zij creatiever zijn en deze creativiteit vaker uiten door middel van bijvoorbeeld een eigen bedrijf. Veel creatieve mensen (ook wel de *creative class* genoemd) zorgt voor oprichting van veel bedrijfjes wat de lokale economische groei weer ten goede komt (Hopser, 2003). Het herontwikkelen van industriegebieden zou dus kunnen zorgen voor het stimuleren van de *creative class* in een stad, wat weer een voedingsbodem kan zijn voor het aantrekken van hoger opgeleide inwoners. Daardoor is dit onderzoek is nog relevanter aangezien steden er veel is aangelegen om aantrekkelijk te zijn voor de *creative class* en hoger opgeleiden, aangezien verondersteld wordt dat dit positief is voor het karakter van de stad. Daarnaast ligt het Ciboga terrein op steenworpafstand van de binnenstad waardoor de invulling van het terrein van grote invloed kan zijn op het stadse karakter van de stad Groningen.

Tegenwoordig wordt het voormalig Ciboga terrein ook wel aangeduid als Ebbingekwartier. In dit bachelor onderzoek wordt de naam Ciboga gehanteerd.

1.2 Probleemstelling

Bij de herontwikkeling van een oud industriegebied spelen vele actoren een belangrijke rol. Zo moet er vraag zijn naar het toekomstige aanbod van het voormalige industrieterrein. Overheden moeten bestemmingsplannen aanpassen en vergunningen verlenen. In sommige gevallen zou het kunnen zijn dat de gemeente een voortrekkende rol heeft en in andere gevallen kan het zo zijn de markt dit doet. Ook zullen gemeenten en bijvoorbeeld projectontwikkelaars niet altijd dezelfde belangen hebben en

daarom in sommige gevallen met elkaar botsen. Daarnaast speelt voldoende draagvlak onder inwoners en bestuurders een belangrijke rol in het laten slagen van het herontwikkelingsproject. Om meer inzicht te krijgen in het herontwikkelingsproces is de volgende hoofdvraag geformuleerd:

In hoeverre bepaalt de gemeente Groningen het grond gebruik van het Ciboga terrein in Groningen?

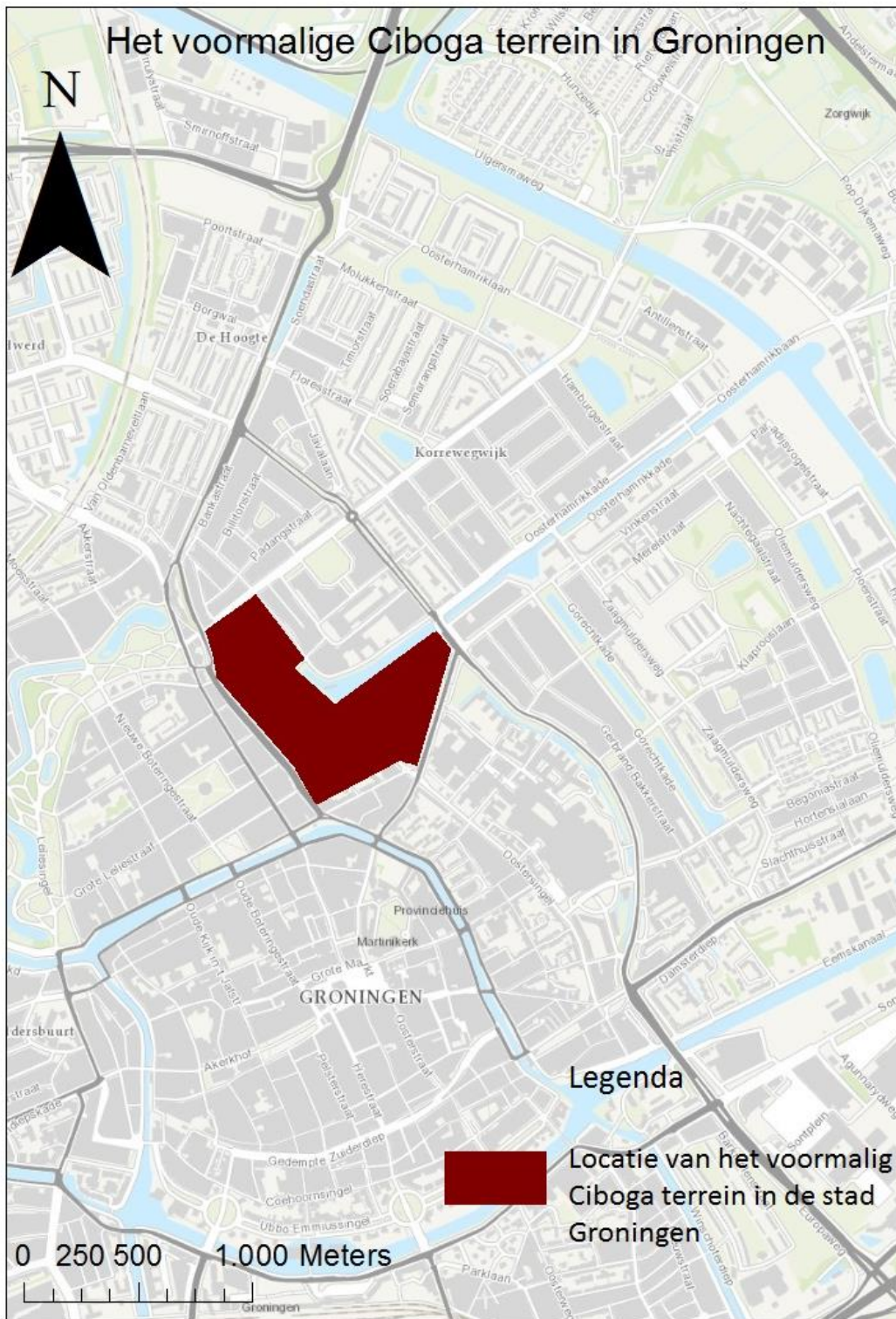
1.3 Deelvragen

Om de hoofdvraag goed te kunnen beantwoorden is het noodzakelijk dat onderstaande deelvragen beantwoord worden.

- Welke vrijheden en beperkingen hebben lokale beleidsmakers en ontwikkelaars ondervonden tijdens het herontwikkelen van het Ciboga terrein?
- Op welke manier is het herontwikkelingsproces van het Ciboga terrein tot stand gekomen (*bottom-up vs. top down*)?
- Wat is het actieve beleid van de Nederlandse overheid met betrekking tot herontwikkelingsprojecten?
- Wat zijn de effecten van restricties op herontwikkelen van bestaand vastgoed?

1.4 Opbouw van thesis

Deze bachelor thesis is opgebouwd uit verschillende hoofdstukken. Na deze inleiding volgt een overzicht van relevante theorieën en concepten in het theoretisch kader (hoofdstuk 2). Daarnaast zal in hoofdstuk 3 de methodologie gepresenteerd en uitgelegd worden. De resultaten van de gebruikte methodologie zullen aanbod komen in hoofdstuk 4 even als de analyse hiervan. De conclusies die uit de dataverzameling getrokken worden komen in hoofdstuk 5 aanbod en hierna volgen de literatuurlijst en bijlagen.



Figuur 1. Op bovenstaande kaart wordt de ligging van het voormalig Ciboga terrein aangeduid.

2. Theoretisch kader

2.1 Theoretisch kader

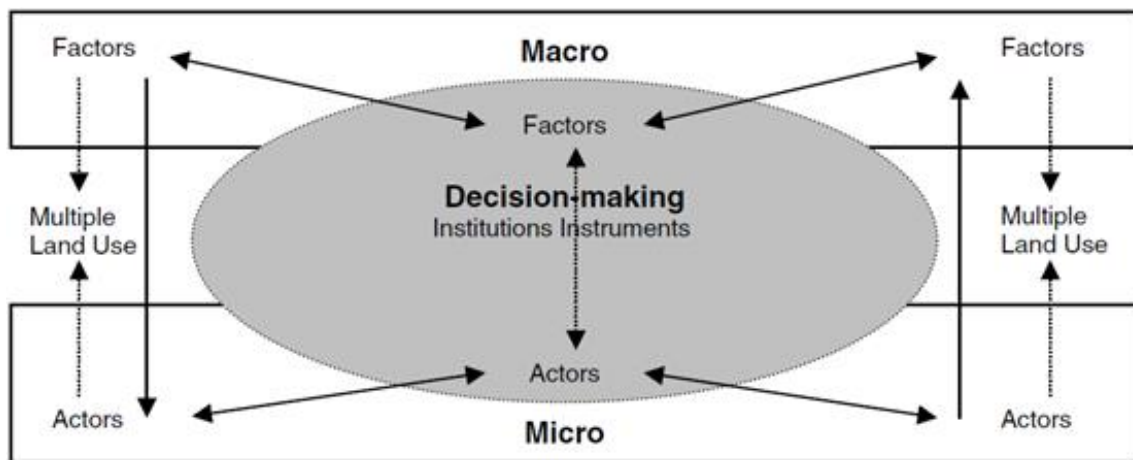
Nederland heeft een beleid voor de herontwikkeling van oude industriële gebieden (Korthals Altes & Tambach 2008) en het herontwikkelen van oude industriële gebieden is een trend die al een geruime tijd geleden is ingezet. Enkele voorbeelden van het Nederlandse beleid op nationaal niveau zijn de Nota Stedelijke Vernieuwing (VROM, 1997b) en Grotestedenbeleid (2001).

De Nota Stedelijke Vernieuwing (1997b) komt er in het kort op neer dat de druk op steden hoger wordt en dat steden hun best moeten doen om aantrekkelijk te blijven. Een maatregel die daartoe werd genomen is dat 'slechte' huurwoningen gesloopt of gerenoveerd moesten worden. Steden kunnen alleen maar aantrekkelijk zijn als de kwaliteit van deze steden omhoog gaat. Hiervoor werd het Grotestedenbeleid ingevoerd in 1994. Zoals gezegd was de prioriteit van dit beleidsstuk de kwaliteit van steden te verhogen. Het niveau van leven, werken en wonen moest worden verbeterd. Het Grotestedenbeleid wordt voor iedere vijf jaar opgesteld en het staat steden vrij om op welke wijze de beoogde doelstelling te halen. Ook behartigen de steden die onder dit beleid vallen samen elkaars belangen tegenover de nationale overheid. Er vallen 39 steden onder het Grotestedenbeleid, waaronder de stad Groningen. Dit wordt gepoogd te worden gerealiseerd door middel van 5 doelstellingen. De doelstelling 'verbeteren van de kwaliteit van woonomgeving' heeft direct invloed op het herontwikkelen van bestaand vastgoed en focust op waardeverhoging van woningen en het tegengaan van verloedering (Grotestedenbeleid, 1994). In de structuurvisie infrastructuur en ruimte wordt gemeld dat het beleid van de overheid gaat verschuiven van centraal naar decentraal en dat lagere overheden meer bevoegdheden krijgen. Ook neemt de nationale overheid de rol van bescherming en initiator aan. De nationale overheid wil zich alleen nog bemoeien met stedelijke ontwikkeling rond de mainports van Nederland. Naast in het Grotestedenbeleid past de herontwikkeling van gebied ook in de Visie Erfgoed en Ruimte. De Visie Erfgoed en Ruimte (2011) gaat over het investeren in waarde creatie, ruimte aan de burgers geven en het benutten en beïnvloeden van duurzaamheidsvraagstukken. De ruimte aan de burgers geven, houdt in dat de overheid terughoudend is in het van bovenaf poneren van waarde. Ook houdt dit in dat alle belangen tot hun recht komen in de besluitvorming.

Naast beleid voor het heden zijn er ook voor de toekomst beleidsstukken opgesteld omtrent deze materie. In deze beleidsstukken voor de toekomst wordt het huidige beleid voortgezet en trekt de Rijksoverheid zich steeds meer terug. Enkele van deze beleidsstukken zijn, de Nota Stedelijke Vernieuwing, Structuurvisie infrastructuur en ruimte en de Visie erfgoed en ruimte. Deze beleidsstukken over toekomstig nationaal beleid passen volgens Pierre (1999) in zijn ontwikkelde theorie van *urban governance*. Volgens Pierre (1999) beschermt de nationale overheid de belangen van particulieren en lokale bedrijven en neemt deze mee in besluitvorming. Volgens hem is het dus een *two way street* (beleid afgestemd op belangen van particulieren en bedrijven). Ook is *urban governance* afhankelijk van geldende normen en waarden. Deze normen en waarden gelden op gebieden als politiek, sociaal en economisch. Door de verschillen in deze factoren tussen lokale overheden is het lokale beleid nergens gelijk. Zo zou er volgens deze theorie een verschil qua beleid moeten zijn tussen de gemeente Groningen en de gemeente Amsterdam. Deze verandering in beleid heeft volgens hem verstrekkende gevolgen. Zo zou de verschuiving naar lokale overheden voor grote veranderingen in stedelijke *communities* kunnen zorgen. Doordat de verschillende actoren zo

verschillen moet er op gelet worden vanuit welk (bijvoorbeeld politiek) standpunt besluiten worden genomen.

Naast Pierre (1999) denken ook Louw & Bruinsma (2006) na over de verandering in verantwoording in ruimtelijk beleid. Louw & Bruinsma (2006) beargumenteren in hun artikel dat op macroniveau toekomstig planning beleid gebaseerd wordt op de huidige trends in planning gebied en dat op microniveau de aanpak per project wordt bekeken. Vaak is deze *bottom-up* is, in plaats van *top-down*. Wat dus kan betekenen dat er regionale verschillen kunnen zijn in de aanpak van deze projecten. Ook worden macro en micro niveau door elkaar beïnvloed (ook als deze factoren en actoren niets met ruimtelijkbeleid van dien te hebben) zoals op figuur 2 te zien is. Zo kan bijvoorbeeld een lokaal probleem van grote invloed zijn op de besluitvorming omtrent een herontwikkelingsproject. Deze manier van bestuur brengt de nodige veranderingen met zich mee.



Figuur 2 illustreert dat factoren en actoren op verschillende niveaus (macro-micro, nationaal-lokaal, bottom-up en top-down) invloed hebben op de uiteindelijke invulling van een gebied. Bron: Louw & Bruinsma (2006)

Als gevolg van deze veranderingen en dat macro en micro niveau elkaar beïnvloeden stellen Swyngedouw et al. (2002) dan ook dat de macht verschuift naar de steden (gemeenten) en deze dus veel machtiger worden. Ook zijn deze bestuurders van lokale overheden vaak minder bekwaam dan de landelijke politiek en worden soms beslissingen genomen die voordelig uitpakken voor bepaalde groepen in plaats van de stad als geheel. Ook concluderen zij dat vaker prestigieuze projecten worden gerealiseerd en dit als uithangbord voor het ruimtelijk beleid wordt gebruikt of als persoonlijk stokpaardje van de bestuurder. Soms wordt lokaal bestuur omzeilt om projecten mogelijk te maken. Naast dat de verantwoordelijkheden verschuiven naar gemeentelijk niveau, verandert ook de institutionele en financiële relatie tussen overheden meent Brenner (1999). Daar waar de nationale overheid eerst financieel bijstond om gebieden te herontwikkelen moeten gemeenten steeds vaker opzoek naar investeerders via de kapitaalmarkt.

Eerder stelden Korthals Altes & Tambach (2008) dat Nederland beleid heeft op het gebied van herontwikkeling. Zij stellen dat het huidige beleid (zowel nationaal als gemeentelijk) is gebaseerd op het concept van de compacte stad (ook wel *compact city* genoemd). Het concept van de compacte stad houdt in dat de ruimte en oppervlakte van een stad optimaal benut wordt. Waardoor alle voorzieningen goed te bereiken zijn en functies van gebieden door elkaar heen lopen. Daarnaast

noemen zij dat daarvoor er een lange tradities is van het scheiden van industrie en huisvesting in een stad en dat door het compacte stad beleid industrie en huisvesting steeds meer in elkaar overloopt. Dat beleid en de wensen van marktpartijen niet altijd op elkaar aansluit laat Coupland (1997) zien in zijn artikel. Om een goed beeld te krijgen wat beweegt redenen van het huidige beleid kunnen zijn is het van belang om te weten welke theorieën een verklaring kunnen geven.

Volgens Coupland (1997) waren projectontwikkelaars vroeger minder enthousiast over *mixed use*, vanwege het feit het onzekerheden met zich meebrengt. De voorkeur ging bij hen dan ook uit naar het tegenovergestelde van *mixed use*, zodat het meer zekerheid bied qua rendement. Ook claimt hij dat het succesvol promoten van *mixed use* er voor zorgt dat er meer mensen in de stad kunnen wonen, omdat de aantrekkelijkheid toeneemt. Aangezien dit tegenwoordig nog steeds een belangrijk aandachtspunt is voor steden zou deze theorie nog steeds op kunnen gaan. Ook is het tegenwoordig nodig om als stad een duurzaam imago te hebben met betrekking tot aantrekkingskracht ten opzichte van nieuwe bewoners. Ondanks dat het compacte stad beleid een belangrijk onderdeel is van de hedendaagse stadsplanning en op bepaalde punten als transport hoge ogen gooit op het gebied van duurzaamheid concludeert Neumann (2005) in zijn artikel dat het *compact city* beleid faalt op het gebied van deze duurzaamheid. Zo stelt hij dat steden altijd afhankelijk zullen blijven van hun achterland en daardoor misschien nooit duurzaam zullen worden. Ook heeft hij het over de *compact city paradox*. In een stad die volgens de compacte stad theorie is gepland, lopen functies in elkaar over en is bevolkingsdichtheid hoog. Bewoners vinden dat een hoge bevolkingsdichtheid de aantrekkelijkheid van een stad niet ten goede komt. Daarnaast kan het door elkaar heen lopen van functies ook een negatieve invloed hebben op het imago van een stad. Zo zou kunnen worden gedacht dat de vervuiling van fabriek schadelijk is voor de woonwijk naast deze fabriek.

Om de aantrekkelijkheid van steden te vergroten zouden herontwikkelingsprojecten moeten opgaan in hun omgeving. De projecten zouden niet op zichzelf staande projecten moeten zijn, maar moeten bijdragen aan het algemene beeld van een stad. Meyer & Lyons (2000) suggereren om dit te bewerkstelligen dat er ook investeringen moeten worden gemaakt '*off site*'. Zo zou de infrastructuur rond het project goed moeten zijn, om een project te laten slagen. Dit sluit goed aan bij het artikel van Schwartz et al. (2006) zij wezen al uit dat het investeren in huisvesting een positief spillover effect heeft op omringende huizen, onderzoek van De Sousa(2009) wijst ook uit dat het investeren in de herontwikkeling van oude industrie gebieden ook een positief *spillover* heeft op omringende huizen en daardoor een positieve bijdrage levert de stedelijke ontwikkeling. Daarnaast blijkt ook uit het artikel van De Sousa (2009) dat zowel kleine als grote herontwikkelingsprojecten een positieve *spillover* naar omliggend vastgoed hebben. Een groot project heeft in verhouding een even groot *spillover effect* als een kleiner project.

Korthals Altes & Tambach (2008) schrijven dat de uitvoerders van het compacte stad beleid de lokale overheden zijn, gemeentes. Veel van de nieuwe woningen worden daarom niet op *greenfield sites* gebouwd, maar op plekken die eerst een andere functie hadden dan agricultuur of natuur. Een *greenfield site* is een gebied wat landbouwgrond of natuur is en gereserveerd is voor commerciële doeleinden. Ook is volgens hen niet iedere locatie geschikt voor herontwikkeling. Zo zouden industriegebieden van na de Tweede Wereldoorlog minder geschikt zijn, mede vanwege de hoge waarde van de gebouwen (Louw, 2000). Dit komt overeen met de stelling van Hoppenbrouwer & Stead (2004). Zei stellen dat gebiedsherontwikkeling vanuit de overheid wordt gepromoot vanwege

ruimtegebrek (*spatial pressure*) en in mindere mate vanuit economische motieven. Ook beredeneren zij dat *mixed use* efficiënter grondgebruik oplevert dan een monofunctioneel gebied.

De Sousa (2002) concludeert in zijn artikel dat wanneer projectontwikkelaars meer vrijheden dan gemiddeld hebben bij het ontwikkel proces het project net zo goed wordt afgerond. Dit staat in tegenstelling tot wat gemeenten vaak zelf denken. Deze denken dat enige interventie vanuit de overheid noodzakelijk is om het project tot een goed einde te leiden. Ook concludeert hij net als Louw & Bruinsma (2006) dat gemeente een sleutelrol spelen in de herontwikkeling. Desondanks dat gemeenten vaak het voortouw nemen in de herontwikkeling van oude industriële gebieden kunnen deze vanuit hun perspectief anders tegen een project aankijken dan andere betrokkenen rondom. De gemeente kan bijvoorbeeld het succes van een herontwikkelingsproject anders interpreteren dan de bewoners of de gebruikers. Wedding & Crawford-Brown (2007) concluderen dat de manier waarop een gemeente het succes van een herontwikkeling meet niet voldoende is. Zij schrijven dat er een *framework* waarin 40 criteria zijn opgenomen nodig is, om te meten of een project succesvol is. Deze 40 criteria zijn onder te verdelen in 4 categorieën, namelijk; milieu, financiën, leefbaarheid en sociaaleconomisch. Volgens de auteurs wordt zo'n *framework* nog niet gebruikt bij de evaluatie van herontwikkelingsprojecten.

Dat er bij het herontwikkelen van bestaand vastgoed ook verscheidende restricties bestaan mag geen verrassing zijn. Naast Neumann (2005) vraagt ook Burton (2000) zich af in haar artikel of het compacte stad beleid daadwerkelijk zo positief is als vaak wordt voorgehouden. Zo stelt zij naast het duurzaamheid aspect, dat bijvoorbeeld ook de huizenprijs hoger ligt in deze steden en ook dat er meer criminaliteit plaats vindt. Deze kunnen de aantrekkelijkheid mogelijk negatief beïnvloeden. De vraag is of deze nadelen opwegen tegen de voordelen. Zo hebben deze steden minder last van ruimtelijke segregatie en betere toegang tot faciliteiten. De politieke visie van bestuurders zou op deze manier tot uiting kunnen komen, maar aangezien het concept van de compacte stad wijdverspreid wordt toegepast ook weer niet. Het is niet dat bestuurders het compacte stad concept overboord kunnen gooien als het niet overeenkomt met hun politieke visie.

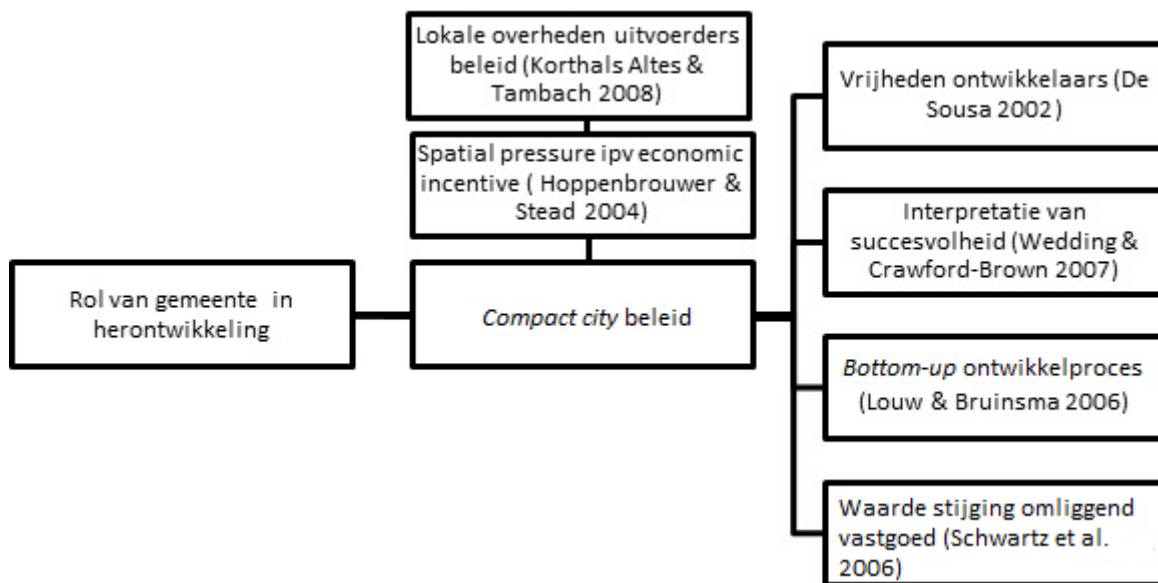
De Aragão & Martins (2004) schrijven dat er restricties zijn met betrekking tot milieu, hogere huizen prijzen en *gentrification*. *Gentrification* is het renoveren of verbeteren van een gebied tot dat het aan de eisen van de middenklasse voldoet (Oxford Dictionary). Zo heeft Koebel (1996) het over naast *gentrification* ook over *displacement*. *Displacement* is het fenomeen dat mensen onvrijwillig uit hun huizen vertrekken (Oxford Dictionary). Hij beargumenteert dat door herontwikkeling van gebieden, de oorspronkelijke bewoners niet meer in het herontwikkelde gebied kunnen wonen. Dit gebeurt mede door de eerder genoemde stijging van de huizenprijzen. Als gevolg hiervan zijn vaak lagere sociale klassen de dupe en moeten zij opzoek naar een nieuwe plek om te wonen. Naast beleid omtrent de ruimtelijke ordening en niet wenselijke sociaal economische gevolgen van gebiedsherontwikkeling is er ook wetgeving waaraan gedacht moet worden als restricties worden besproken. De wetten die bij gebiedsontwikkeling een restrictie kunnen vormen zijn voornamelijk het milieu en natuurrecht volgens Sorel et al (2011). Zij schrijven in hun artikel:

“De vele en soms ingewikkelde regelgeving op het gebied van het omgevingsrecht maakt ontwikkelingsplannen kwetsbaar. Het stelsel van omgevingsrechtelijke bepalingen (vooral cultuurhistorie, bodem, flora en fauna, luchtkwaliteit, geluid en externe veiligheid) heeft tijdens de informele fase grote invloed op de complexiteiten procesduur van de gebiedsontwikkeling. Doordat de rechter op al deze punten kan toetsen, staat een deel van de voorbereiding van het

bestemmingsplan (of de omgevingsvergunning) in het teken van het voldoen aan alle omgevingsrechtelijke bepalingen. Tegenstanders van plannen doen vaak een beroep op deze bepalingen, in het bijzonder op het gebied van luchtkwaliteiten geluid” (Sorel et al., 2011 p8.).

Daarnaast schrijven Sorel et al. (2011). dat ook zonder deze regelgeving het ontwikkelproces lang zou blijven duren. Aangezien de belangen die met de wetgeving worden geprobeerd te waarborgen, ook van invloed zouden zijn als deze regelgeving niet bestond. Het milieu en natuurrecht concretiseren dit alleen maar. Zodoende vormen het milieu en natuurrecht maar voor een deel een restrictie op het herontwikkelen van bestaand vastgoed.

4.2 Conceptueel model



Figuur 3: het conceptueel model

Aan de hand van voorgaande literatuur is een conceptueel model opgesteld. In het conceptueel model (figuur 3)worden wetenschappelijke artikelen getoond en ligt aan de basis van dit onderzoek naar het herontwikkelen van het voormalig Ciboga terrein.

Het *compact city* beleid heeft een grote invloed op het ruimtelijk beleid van Nederland. Door middel van het houden van interviews en literatuur worden artikelen van het conceptueel model worden getoetst.

3. Methodologie

3.1 Methode

De hoofdvraag van deze thesis is gericht op een specifiek gebied in de stad Groningen. Om een antwoord te kunnen geven op deze hoofdvraag wordt er primaire data verzameld. Door het gebruik van interviews zijn gegevens verzameld die inzicht geven hoe de besluiten rond de herontwikkeling van het Ciboga terrein tot stand zijn gekomen. Hiervoor is gekozen omdat de hoofdvraag betrekking heeft op een specifiek gebied, waarover geen wetenschappelijk literatuur beschikbaar is voor een gedegen onderzoek. De data wordt verkregen door het houden van interviews met personen die betrokken zijn vanuit de gemeente Groningen (beleidsmakers en stedenbouwkundigen) en personen die vanuit de markt (projectontwikkelaars) bij de herontwikkeling van het Ciboga terrein. Doormiddel van deze kwalitatieve onderzoeksmethode kan de hoofdvraag en de eerste twee deelvragen worden beantwoord. Daarnaast wordt er voor het beantwoorden van de laatste twee deelvragen gebruikt gemaakt van wetenschappelijke literatuur.

De gehouden interviews zijn na afname getranscribeerd en geanalyseerd door middel van de protocol analyse. Protocol analyse houdt in dat de interviews worden uitgeschreven en ieder fragment wordt gelabeld. Dan worden de labels van de verschillende interviews met elkaar vergeleken. Door de protocol analyse toe te passen is het mogelijk om een algeheel beeld te krijgen over de antwoorden van de respondenten, waardoor er uiteindelijk conclusie kunnen worden getrokken (Ericsson & Simon, 1993). Doordat het merendeel van de geïnterviewden al geruime tijd betrokken is bij de herontwikkeling van het voormalig Ciboga terrein is, is de kwaliteit van de verworven data hoog. De data is verkregen op een directe manier, dat wil zeggen dat kwalitatieve data van een hoger niveau is dan de data indirect zou zijn verkregen. Hierdoor kan de data beter worden geïnterpreteerd.

3.2 De geïnterviewden:

Voor dit bachelor onderzoek zijn vier betrokken personen geïnterviewd. Hiervan zijn drie betrokken vanuit de gemeente Groningen en één vanuit de projectontwikkelaar. Doordat de projectontwikkelaar AM voor het overgrote deel verantwoordelijk is voor de realisatie van het project is het lastig om naast deze projectontwikkelaar andere betrokken projectontwikkelaars te vinden voor een interview.

- Hiltje van der Wal is beleidsmedewerker van de gemeente Groningen en zij is sinds de jaren '90 betrokken bij de herontwikkeling van het Ciboga terrein.
- André la Rivière is sinds een halfjaar betrokken bij de herontwikkeling van het Ciboga terrein als projectontwikkelaar van AM projectontwikkeling.
- Harmen Postma is stedenbouwkundige in dienst van de gemeente Groningen en sinds 5 jaar betrokken bij het herontwikkelingsproject.
- Tjerd van Riemsdijk is projectmanager van het Ciboga terrein en tevens stedenbouwkundige van de gemeente Groningen.

Bij ieder interview is toestemming gevraagd aan de respondent om het gesprek op te mogen nemen. Ook werd hen uitgelegd dat het interview verwerkt zou worden in dit bachelor onderzoek.

Doordat de respondenten zich bijna allemaal in de stad Groningen bevinden zijn deze allereerst benadert door middel van e-mail. Om de juiste respondenten voor dit bachelor onderzoek te benaderen is allereerst het Urban Gro Lab benadert voor contact gegevens van de betrokken personen. Daarna is er een datum en tijd afgesproken voor het houden van een interview. Ook is er met een respondent een telefonisch interview gehouden. Deze respondent bevond zich niet in de stad Groningen en om zodoende zou er geen onnodige tijd in beslag worden genomen is er gekozen voor deze aanpak. De overige interviews met beleidsmakers en stedenbouwkundigen vonden plaats op het kantoor economische zaken van de gemeente Groningen tijdens werktijd.

3.3 Ethiek

Het thema ethiek is een onderdeel van deze bachelor thesis. De geïnterviewden zijn met respect behandeld en de mening van de auteur van deze bachelor thesis is zoveel mogelijk op de achtergrond proberen te houden. De machtsverhouding tussen de geïnterviewden zou voor problemen kunnen zorgen. Zo kan het mogelijk zijn dat iemand die geïnterviewd wordt terughoudend is in het beantwoorden van vragen, omdat diegene mogelijk nog zaken moet doen met de gemeente Groningen of anderszins. Dit is opgelost door de respondenten te er van te overtuigen dat de gehouden interviews alleen voor dit bachelor onderzoek zal worden gebruikt. Daarnaast zijn tijdens de gehouden interviews de mogelijk politieke meningen van de geïnterviewden gerespecteerd. Dit heeft voor geen enkel probleem gezorgd en doet ook geen afbreuk aan de verkregen data (Clifford et al., 2010).

4. Resultaten

4.1 Resultaten

De hertontwikkeling van het voormalig Ciboga terrein past volgens Hiltje van der Wal in het huidige actieve beleid omtrent de herontwikkeling van gebieden. Zo werd het Grotestedenbeleid in 1994 ingevoerd en heeft als doel de kwaliteit van steden te verbeteren. Ook wordt er gewerkt vanuit het compacte stad principe. Korthals Altes en Tambach (2008) schrijven in hun artikel dat het huidige beleid gebaseerd is op de compacte stad en dat functies door elkaar heen lopen. Via de dataverzameling is gebleken dat dit in werkelijkheid zo is. Zo lopen op het vernieuwde Ciboga terrein ook functies door elkaar. Zo zijn er tijdelijke paviljoens, woningen, winkels en een evenementen terrein.

De beleidsmakers van de gemeente Groningen bleken weinig hinder te ondervinden van restricties vanuit nationaal beleid. Wel waren er restricties door de moeilijke vastgoedmarkt van de stad Groningen. Bij de herontwikkeling waren er genoeg vrijheden zo lang er maar aan het stedenbouwkundig plan en bestemmingsplan werd gehouden. In de gevallen dat de gewenste invulling van het terrein niet overeenkwam met het stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan werden deze verandert zodat deze wel overeen kwamen. Waar de gemeente Groningen de restricties (bestemmingsplan of stedenbouwkundig plan) nog enigszins kon aanpassen, kon de projectontwikkelaar AM dat niet. Projectontwikkelaar AM ondervond vanuit de rijksoverheid dan wel weinig of geen restricties, wel ondervond deze restricties vanuit de gemeente maar nog meer vanuit de vastgoedmarkt in Groningen. De vastgoedmarkt in Groningen schijnt significant anders te zijn dan de vastgoedmarkt in bijvoorbeeld de Randstad. Deze bevinding past bij het artikel van Pierre (1999). In zijn artikel stelt hij dat gemeentelijk beleid is gebaseerd op normen en waarden die op verschillende vlakken als sociaal, economisch en politiek verschilt op verschillende plaatsen. André la Rivière vertelde; *'De markt in Groningen is anders dan in de Randstad, alles wat je in de Randstad bouwt wordt toch wel verkocht'* Doordat er een economisch verschil is tussen de Randstad en Groningen is de manier waarop er invulling (onder leiding van de gemeente) wordt gegeven aan het gebied anders dan gebieden in de Randstad. Ook zijn de criteria voor succes van het project ook anders tussen Groningen en bijvoorbeeld de Randstad. Een van de geïnterviewde stedenbouwkundige vermeldde *'In andere delen van Nederland kun je tevreden zijn als je 60-70% van de woningen verkoopt, hier in Groningen ligt dat lager. Bij dit project bouwen we kleinere eenheden per keer, dus hoef je er ook minder te verkopen'*. Ook bleek het artikel van Coupland (1997) niet helemaal te overeen te komen met werkelijkheid anno nu. Coupland (1997) schreef in zijn artikel dat projectontwikkelaars het liefste zien dat een gebied één functie krijgt (dus geen *mixed use*), vanwege het verkoopbaarheid en dus vanuit financieel oogpunt. De werkelijkheid ligt iets genuanceerder bleek uit de gehouden interviews. Uiteraard draait het bij projectontwikkelaar AM om economisch rendement, maar kijken verder dan dat: *'Het gaat ons niet alleen om financieel gewin, maar in ons beleid zetten we de klant, het gebied en de toekomst centraal'*. Doordat de vastgoedmarkt in Groningen anders is vergeleken met bijvoorbeeld de Randstad, en AM toch streeft economisch rendement staan zij achter het *mixed use* principe op het voormalig Ciboga terrein. Op deze manier is het gebied aantrekkelijk voor hun klanten, waardoor ook voor AM aantrekkelijk.

De stedenbouwkundigen ondervonden restricties vanuit de overheid doordat de rijksoverheid de gelden voor herontwikkelingsprojecten terugschroeft. Hierdoor komt de financiering van projecten minder snel rond. Mede hierdoor gaat het herontwikkelingsproject langzamer. Er zou dus kunnen

worden gezegd dat de gemeente in haar vrijheden wordt beperkt. Voordelen van het nationaal beleid en de moeilijkere financiering is dat de invulling nu beter is afgestemd op de wensen van de klant en meer divers is (compacte stad). Ook is er geluisterd naar de wensen van een lokale ondernemersvereniging. Dit past goed bij de Visie Erfgoed en Ruimte(2011), waarin meer ruimte aan burgerinitiatieven wordt gegeven. Daarnaast hadden sommige onderdelen op het Ciboga terrein zonder het wegvallen van gelden nooit gerealiseerd kunnen worden. Het vanuit het Verenigd Koninkrijk gefinancierd hotel is hier een goed voorbeeld van. Dat er gelden vanuit de nationale overheid wegvallen voor investeringen komt overeen met de theorie die Brenner (1999) beschrijft. Brenner (1999) schrijft dat niet alleen de institutionele relatie tussen nationale en gemeentelijke overheid verandert maar ook de financiële relatie op het gebied van het herontwikkelen van gebieden. Naast de theorie van Brenner (1999) past ook het *bottom-up* principe van Louw & Bruinsma (2006) bij deze bevinding. Mede doordat de gemeente nu zelf de financiering moet regelen is het project *bottom-up* en zijn zij instaat te kiezen hoe dit gebeurt.

De beleidsmedewerker vertelde dat ze vooral te maken had met bestemmingsplannen en stedenbouwkundige plannen die door de gemeente zelf waren opgesteld. Ook vertelde ze dat in de loop van de tijd deze plannen zijn verandert. De gemeente Groningen heeft dus zelf de macht over de invulling wat betreft beleid. Het enige wat vanuit nationaal beleid komt zijn voorschriften op gebied van veiligheid en milieu. *'Wij als gemeente hoeven ons alleen te houden aan het stedenbouwkundigplan of bestemmingsplan wat we hebben opgesteld, past onze invulling niet in die plannen dan passen we het bestemmingsplan of stedenbouwkundigplan aan. De enige regelgeving vanuit nationaal beleid waar we rekening mee moeten houden is de regelgeving op het gebied van milieu en veiligheid'*. Mede door de milieuwetgeving en het autovrij houden van het gebied komt het voormalig Ciboga terrein tegemoet op de kritiek die Neumann (2005) uit over de duurzaamheid van de compacte stad principe. Zoals vermeldt, wordt de invulling van het voormalig Ciboga terrein niet van boven ingegeven. Het ontwikkelingsproces kent vrijheden en vindt dus *bottom-up* plaats. Samen met de beleidsmaker en stedenbouwkundige is de invulling van het gebied bepaalt. Het plan voor de invulling is in samenwerking met de gemeente Groningen en projectontwikkelaar AM meerdere malen verandert. Vanuit stedenbouwkundig oogpunt is het zowel top down als *bottom-up*. Allereerst krijgen zij de opdracht maar kunnen gaande weg deze wel veranderen. Zij krijgen de opdracht vanuit de gemeente waar zij zelf ook onderdeel van zijn. De besluitvorming rond het project als geheel is ook vanuit stedenbouwkundig perspectief *bottom-up*. Ook worden bij grotere projecten die grensoverschrijdende impact hebben het provinciale bestuur betrokken. Al met al beïnvloeden regelgeving en marktontwikkelingen op macro niveau, de economische situatie en de gemeentelijke plannen op microniveau de besluitvorming. Figuur 3 illustreert deze invloedenstromen.

Volgens de beleidsmedewerkster van de gemeente Groningen verschilt het Ciboga project erg met projecten elders in Nederland. Zo wordt er volgens haar in andere delen van het land naar hartenlust ontwikkeld omdat het vastgoed toch wel verkocht wordt. De projectontwikkelaar daarentegen vindt de herontwikkeling vergelijkbaar met andere projecten in Nederland. *"Het is de Binnenstad, er worden geen megalomane gebouwen gebouwd en functies lopen door elkaar heen"*. Zoals al eerder vermeld is de ligging van het Ciboga terrein een positief uitgangspunt voor stedelijke herontwikkeling. Zoals Harmen Postma vertelde: *'De locatie is zo goed. Het ligt op spuug afstand van het absolute hart van de stad. Die locatie komt opeens vrij en als stad is dat geweldig.'* Dit sluit aan bij het artikel van Hoppenbrouwer & Stead (2004). Zij beredeneren dat stedelijk herontwikkeling meer plaats vanuit ruimtelijk oogpunt en minder vanuit economisch punt. Uiteraard hebben deze

twee oogpunten een relatie met elkaar maar met de aantrekkelijkheid van de stad in het achterhoofd is de herontwikkeling geïnitieerd vanuit ruimtelijk oogpunt. Daarnaast is het mede door de leeftijd van het gebied geschikt voor herontwikkeling. Het is van voor de Tweede Wereldoorlog waardoor er geen dure gebouwen op het terrein stonden en de vorm van het gebied geschikt is voor herontwikkeling (Louw 2000).

Als gevolg van het verschuiven van verantwoordelijkheden kan de invulling van het ruimtelijk domein er ander uitgaan zien. Swyngedouw et al. (2002) beargumenteerden al hoe dit bijdraagt aan de kwaliteit van de ruimtelijke ordening. Zo zouden er eventueel prestigieuze projecten met weinig draagvlak kunnen worden gerealiseerd. Vanuit de kant van de gemeente werd vernomen dat de focus misschien anders had gelegen als andere politieke partijen in gemeente bestuur zaten. Ook wordt vermeldt dat niet dat alle belangen evenredig zijn behartigd. Zo had een stedenbouwkundige het zelfs over: *'Je moet zorgen dat de juiste mensen bij elkaar zijn. Stop ze maar in een hok en wees transparant naar elkaar toe. Leg maar op tafel en we moeten er chocola van maken'*. Ondanks dat er compromissen moeten worden gesloten omtrent de besluitvorming zijn alle betrokken partijen het er over eens dat dat de herontwikkeling van het Ciboga terrein als een succes kan worden beschouwt, ook al verschilt de definitie van succes voor alle betrokkenen. De criteria van het *framework* die besproken worden in het artikel van Wedding & Crawford-Brown (2007) worden weleens waar niet expliciet genoemd in de interviews (wat overigens in overeenstemming is met het artikel), maar blijkt indirect wel de maatstaf te zijn voor de bestempeling van succesvolheid. Zo werd de grondvervuiling deels opgelost met de ondergrondse parkeergarage, de woningen beter afgestemd op de wensen van de klant, naast gezinswoningen zijn er ook tijdelijke paviljoens en pop-up stores gerealiseerd. Ondanks dat AM een soort van semi-vrijheid genoot beschouwd deze het project wel als een succes. Enerzijds moeten zij luisteren naar de wensen van de gemeente en anderzijds naar hun eigen belangen. De Sousa (2002). pleitte in zijn artikel dat als projectontwikkelaar meer vrijheden zouden hebben in de besluitvorming het eindresultaat voor de gemeente en projectontwikkelaar nog steeds positief uitpakt. Met meer vrijheden bedoelt De Sousa (2002) dat de wensen van de projectontwikkelaar beter wordt meegenomen in de besluitvorming in plaats van dat de gemeente de projectontwikkelaar oplegt wat te doen en amper rekening houdt met zijn wensen. Desondanks dat de projectontwikkelaar niet de totale vrijheid heeft om te doen en laten wat hij wil (tijdelijke invulling niet het idee van AM), bestempelt hij net als de beleidsmedewerker en de stedenbouwkundige het Ciboga project als een succes.

4.2 Analyse

Door middel van de protocol analyse is gebleken dat de geïnterviewden restricties en voordelen ondervinden van factoren die op macroniveau spelen. Zo hebben alle geïnterviewden restricties ondervonden van de gevoelige vastgoedmarkt en de teruggetrokken gelden vanuit de Rijksoverheid. Deze factoren op macro niveau hebben invloed op de besluitvorming van het project. Zo zijn er kleine woonblokken gerealiseerd en is er geluisterd naar initiatieven van de plaatselijk ondernemingsvereniging. Figuur 2 illustreert deze invloed van verschillende niveaus op de besluitvorming. De antwoorden van de projectontwikkelaar zijn het meest opmerkelijk te noemen in dit onderzoek. Zo zijn de antwoorden vergelijkbaar met de stedenbouwkundigen en beleidsmedewerker. De literatuur had de verwachting geschept dat dit niet het geval zou zijn. Daarnaast heeft deze net als alle andere geïnterviewden veel vrijheden ondervonden en blijkt deze ook maatschappelijk verantwoord onderneemt bij dit herontwikkelingsproject. Dat de strekking van de antwoorden van de drie geïnterviewden die vanuit de gemeente betrokken zijn ongeveer

hetzelfde zijn viel te verwachten aangezien zij alle drie intensief samenwerken, om tot zo tot een stedenbouwkundigconcept of bestemmingsplan te komen. Daarnaast is ook opvallend dat de restricties op micro niveau worden opgelost met oplossing op micro niveau. Door de gevoelige vastgoedmarkt Groningen is er geluisterd naar lokale ondernemers en zo de tijdelijke invulling van het gebied geschapen. De macht verschuift dus naar de gemeente (Swyngedouw et al, 2002) Ook op macro niveau worden de oplossingen gezocht op macro niveau, zo is de financiering van een hotel door het terugtrekken van gelden gevonden in een partij uit het Verenigd Koninkrijk.

5. Conclusie

In dit bachelor onderzoek is onderzocht in hoeverre de gemeente Groningen het grondgebruik van het voormalig Ciboga terrein bepaalt. Door middel van het houden van interviews met betrokkenen vanuit de gemeente Groningen, de projectontwikkelaar AM en het bestuderen van literatuur kunnen enkele conclusies worden getrokken.

Het staat de gemeente Groningen vanuit nationaal beleid vrij staat om het Ciboga terrein in te vullen maar vanuit de vastgoedmarkt en wetgeving omtrent natuur en milieu zijn er de nodige obstakels. Aangezien deze bachelor thesis over de herontwikkeling van het voormalig Ciboga terrein gaat ligt de focus niet op de natuur en milieu wetgeving. Daarnaast zijn er ook mogelijk sociaaleconomische gevolgen van herontwikkeling van een voormalig industrieel gebied. Dat gemeente Groningen de vrijheid ervaart vanuit nationaal beleid komt overeen met de verwachting die geschept wordt door de wetenschappelijke literatuur en beleidsstukken.

Mede door de vrijheden die het nationale beleid geven aan gemeente was de besluitvorming rond het voormalige Ciboga terrein *bottom-up* (Louw & Bruinsma, 2006) De gemeente Groningen moest alleen rekening houden met het stedenbouwkundig plan of bestemmingsplan en indien wijzigen. De projectontwikkelaar AM werd ook meegenomen in de besluitvorming vanwege de marktomstandigheden in de stad Groningen. Nu is de herontwikkeling van het Ciboga terrein nog niet ten einde, maar wordt door alle partijen het project vanuit verschillende perspectieven al als een succes gezien (Wedding & Crawford-Brown, 2007). De stedenbouwkundigen en beleidsmakers zien het als een succes door de tijdsduur en tijdelijke invulling van het project. De projectontwikkelaar ziet het als een succes doordat het project beter aansluit op de wensen van zijn klanten.

Met het huidige beleid verschuiven de verantwoordelijkheden van de nationale overheid naar lagere overheden als gemeenten. Ook wordt de rol van de nationale overheid verandert van een initiatiefnemer op het gebied van ruimtelijke ontwikkeling naar beschermer van belangen (erfgoed, milieu, wetgeving) (Visie erfgoed en ruimte). De huidige restricties op het herontwikkelen van vastgoed zijn voornamelijk het natuur en milieurecht. Naast deze regelgeving kan het herontwikkelen van stedelijke gebieden ook andere consequenties hebben. Zo kan er *gentrification* optreden, wat de leefbaarheid van het gebied kan beïnvloeden (De Aragão & Martins, 2004). Daarnaast kan er ook sprake zijn van *displacement* door bijvoorbeeld de stijging van de huizenprijzen (Koebel, 1996).

De balans tussen deze factoren moeten vervolgens passen binnen de juridische regelgeving (Sorel et al, 2011). Een andere deel dat een indirecte restrictie op het herontwikkelen van bestaand vastgoed is het verdwijnen van gelden vanuit de overheid. Door het wegvallen of verminderen van deze gelden moeten gemeente opzoek naar andere manieren van financiering. Dit heeft zowel positieve als negatieve gevolgen. Zo zullen commerciële initiatieven qua invulling voor meer diversiteit zorgen (compacte stad), in vergelijking met de tijd dat de gelden op nationaalniveau nog niet werden teruggetrokken.

De resultaten van dit onderzoek zijn toepasbaar op andere herontwikkelingsprojecten in Nederland, omdat de vrijheden die de rijksoverheid bied aan lagere overheden voor alle gemeenten gelden. Ook krijgen andere gemeenten te maken met het terug lopen van gelden vanuit de overheid en moeilijkheden op de vastgoedmarkt. Ook kan de tijdelijke invulling van het voormalig Ciboga terrein is een voorbeeld zijn, hoe om te gaan met tegenslagen, voor vele andere herontwikkelingsprojecten in Nederland.

Voor vervolg onderzoek zou kunnen worden onderzocht of omwonende en bewoners van herontwikkelingsprojecten het herontwikkelingsproces ook als succesvol bestempelen. Daarnaast kan ook worden onderzocht of de leefbaarheid volgens de omwonende positief dan wel negatief is veranderd. De mogelijke waardeinstijging van woningen en het veranderen van het karakter van de buurten zouden van invloed kunnen zijn op het oordeel van bewoners en omwonenden.

6. Literatuur

- de Aragão, A. and Martins, C. (2004). Facing urban redevelopment in developing countries. *Worldbank*, pp.1-22.
- Brenner, N. (1999). Globalisation as Reterritorialisation: The Re-scaling of Urban Governance in the European Union. *Urban Studies*, 36(3), pp.431-451.
- Burton, E. (2000). The Compact City: Just or Just Compact? A Preliminary Analysis. *Urban Studies*, 37(11), pp.1969-2006.
- Clifford, N., French, S. and Valentine, G. (2010). *Key methods in geography*. Thousand Oaks, CA: Sage Publications.
- Coupland, A. (1997). *Reclaiming the city*. London: E & FN Spon.
- De Sousa, C., Wu, C. and Westphal, L. (2009). Assessing the effect of publicly assisted brownfield redevelopment on surrounding property values. *Economic development quarterly*.
- De Sousa, C. (2002). Brownfield redevelopment in Toronto: an examination of past trends and future prospects. *Land Use Policy*, 19(4), pp.297--309.
- Elkin, T., McLaren, D. and Hillman, M. (1991) Reviving the City: towards sustainable urban development, *Friends of the Earth*, London
- Ericsson, K. and Simon, H. (1993). *Protocol analysis*. Cambridge, Mass.: MIT Press.
- Erfgoedbalans.cultureelerfgoed.nl, (2014). *Historische ontwikkeling en toekomstige opgaven | Rijksdienst voor het Cultureel Erfgoed*. [online] Available at: <http://erfgoedbalans.cultureelerfgoed.nl/thema%E2%80%99s-%252Fherbestemming-van-industrieel-erfgoed/historische-ontwikkeling-en-toekomstige-opgaven-> [Accessed 12 Oct. 2014].
- Ericsson, K. and Simon, H. (1993). *Protocol analysis*. Cambridge, Mass.: MIT Press.
- Hoppenbrouwer, E. and Louw, E. (2005). Mixed-use development: Theory and practice in Amsterdam's Eastern Docklands. *European Planning Studies*, [online] 13(7), pp.967-983. Available at: <http://dx.doi.org/10.1080/09654310500242048> [Accessed 6 Oct. 2014].
- Hospers, G. (2003). Creative cities in Europe: Urban competitiveness in the knowledge economy. *Intereconomics*, 38(5), pp.260-269.
- Koebel, C. (1996). Urban Redevelopment, Displacement and the Future of the American City. *Community Affairs Office Federal Reserve Bank of Richmond*.
- Korthals Altes, W. and Tambach, M. (2008). Municipal strategies for introducing housing on industrial estates as part of compact-city policies in the Netherlands. *Cities*, 25(4), pp.218--229.

- LOUW, E. and BRUINSMA, F. (2006). From mixed to multiple land use. *Journal of Housing and the Built Environment*, [online] 21(1), pp.1-13. Available at: <http://dx.doi.org/10.1007/s10901-005-9029-y> [Accessed 6 Oct. 2014].
- Marlet, G. and van Woerkens, C. (2010). De effectiviteit van Grotestedenbeleid. *Atlas voor gemeenten*.
- Meyer, P. and Lyons, T. (2000). Lessons from Private Sector Brownfield Redevelopers. *Journal of the American Planning Association*, [online] 66(1), pp.46-57. Available at: <http://dx.doi.org/10.1080/01944360008976083> [Accessed 12 Oct. 2014].
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, (2012). *Investeren gebiedsontwikkeling nieuwe stijl*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, pp.1-66.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, (2012). *Samenvatting Structuurvisie Infrastructuur en Ruimte*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, pp.1-24.
- Ministerie van Infrastructuur en Milieu, (2011). *Kiezen voor karakter visie erfgoed en ruimte*. Den Haag: Ministerie van Infrastructuur en Milieu, pp.1-30.
- Neuman, M. (2005). The Compact City Fallacy. *Journal of Planning Education and Research*, 25(1), pp.11-26.
- Pierre, J. (1999). Models of Urban Governance: The Institutional Dimension of Urban Politics. *Urban Affairs Review*, 34(3), pp.372-396.
- Ruimtelijke Ordening en Milieubeheer, (1997). *Advies over de Ontwerpnota Stedelijke Vernieuwing*. Den Haag: VROMraad.
- Schwartz, A., Ellen, I., Voicu, I. and Schill, M. (2006). The external effects of place-based subsidized housing. *Regional Science and Urban Economics*, 36(6), pp.679--707.
- Sorel, N. et al. (2011), *Omgevingsrecht en het proces van gebiedsontwikkeling*, Den Haag: Planbureau voor de Leefomgeving.
- Stead, D. and Hoppenbrouwer, E. (2004). Promoting an urban renaissance in England and the Netherlands. *Cities*, 21(2), pp.119--136.
- Swyngedouw, E., Moulaert, F. and Rodriguez, A. (2002). Neoliberal urbanization in Europe: large-scale urban development projects and the new urban policy. *Antipode*, 34(3), pp.542--577.
- Wedding, G. and Crawford-Brown, D. (2007). Measuring site-level success in brownfield redevelopments: A focus on sustainability and green building. *Journal of Environmental Management*, 85(2), pp.483--495.

7. Bijlage: Vragenlijst dataverzameling

Voordat deze vragen gesteld werden aan de geïnterviewden is allereerst toestemming gevraagd om het gesprek op te mogen nemen. Daarna is begonnen met het opnemen van het interview, waardoor de inleidingen altijd niet terug te vinden zijn de transcripten van de interviews.

Inleidende vragen:

Hoe bent u betrokken bij het de herontwikkeling van het Ciboga terrein?

Hoe lang bent u al betrokken hierbij?

Wat vindt u van de herontwikkeling van het project?

Heeft u bepaalde restricties of vrijheden ondervonden tijdens het ontwikkelingsproces van Ciboga terrein?

Welke restricties zijn er?

Wat zijn de gevolgen hiervan?

Wat kan nu niet wat u wel zou willen doen?

Welke veranderingen zouden er plaats vinden als de restricties opgeheven zouden worden?

Ondervond de gemeente Groningen voordelen of nadelen vanuit het nationale ruimtelijk beleid omtrent het Ciboga terrein?

Op welke wijze?

Bottum up, top down

Hoe zou vanuit uw perspectief mogelijk restricties kunnen worden opgelost?

Hoe ervaart uw deze vrijheden?

Heeft u het idee dat mogelijke ondervonden problemen van uw kant serieus werden genomen door de gemeente Groningen/Ciboga CV?

Hoe zou het ontwikkelingsproces van het Ciboga terrein er volgens u uit moeten zien?

Stond de gemeente Groningen/Ciboga CV open voor uw idee omtrent de invulling van het Ciboga terrein?

Was de invulling van tevoren al vast gesteld?

Vind u dat de belangen van beide partijen goed vertegenwoordigt worden in de besluiten die genomen zijn omtrent de ontwikkeling van het Ciboga terrein?

Ervaring?

Heeft de Ciboga CV alleen gehandeld uit economisch belang ?

Heeft de gemeente Groningen gehandeld uit puur politiek belang?

Heeft u het idee dat uw ideeën zijn meegenomen in de besluitvorming?

Op welke wijze wel dan wel niet?

Is het ontwikkelingsproces van het Ciboga terrein vergelijkbaar met andere projecten?

Zijn er grote verschillen met andere projecten in de gemeente Groningen?

Zijn er grote verschillen met projecten in andere gemeente in Nederland?

Interpreteert u dit project als succesvol?

8. Transcripten interviews

8.1 Interview André la Rivière (AM Projectontwikkeling)

Dit interview heeft telefonisch plaats gevonden. Door een technisch probleem is dit gesprek niet opgenomen.

Hallo, met Herman de Haan. Student sociale geografie en planologie. Ik mocht u bellen vandaag.

Hallo dat klopt inderdaad. Hoe lang zou dit ongeveer duren?

Ongeveer 20/25 min.

Oke, toe maar ik heb wel even tijd.

Heeft u er bezwaar tegen dat ik dit gesprek opneem?

Nee

Oke, alvast bedankt voor uw tijd. Ik ben student sociale geografie en planologie aan de Rijksuniversiteit Groningen en in mijn bachelor thesis onderzoek ik de rol van de gemeente Groningen in de besluitvorming rond het Ciboga terrein. Nu is de trend op het gebied van ruimtelijke planning dat de nationale overheid steeds meer bevoegdheden geeft aan lagere overheden zoals gemeenten. Aangezien u betrokken bent bij de herontwikkeling van het voormalig Ciboga terrein in Groningen kunt u mij helpen bij het inzicht verschaffen in de ontwikkeling hiervan.

Hoe bent u betrokken bij de herontwikkeling vna het Ciboga terrein?

Het wordt nu ook wel Ebbingekwartier genoemd. Ik ben projectontwikkelaar bij AM.

Hoe lang bent u al betrokken bij dit project?

Sinds een half jaar.

Wat vindt u van de herontwikkeling als project?

Persoonlijk vindt ik het een mooi project. Het bied hele mooie mogelijkheden voor alle partijen.

Heeft u bepaalde restricties qua besluitvorming ondervonden tijdens het ontwikkelingsproces van het Ciboga terrein?

Nee niet perse. Je bent als projectontwikkelaar altijd gebonden aan de plannen die de gemeente opstelt en aan de hand daarvan worden afspraken gemaakt.

Welke restricties zijn er?

Geen, er is veel mogelijk in overleg/onderhandelingen.

Wat zijn de gevolgen hiervan?

We werken meer met de markt samen. De vastgoedmarkt in Groningen is gevoelig en anders dan in andere delen van het land. Als je in het westen van Nederland een vergelijkbaarproject had, dan verkopen de woningen sneller dan in Groningen.

Heeft u bepaalde vrijheden ondervonden bij dit project?

Doordat de markt meer of meer bepalend is, biedt het ook mogelijkheden. Zo kunnen de woningen beter worden aangepast aan de wensen van de klanten/markt.

Wat kan nu niet wat u wel zou willen doen?

Echt puur voor de markt bouwen, nu moeten we ons ook houden aan de afspraken met de gemeente.

Welke veranderingen zouden er plaats vinden als de restricties opgeheven zouden worden?

Andere woningen en andere organisatie vanuit de gemeente

Ondervond het project voordelen vanuit het nationale ruimtelijke beleid omtrent het ciboga terrein?
Ja we hebben rekening moeten houden met het bestemmingsplan

Op welke wijze?
Het bestemmingsplan is een paar keer verandert.

Hoe zou vanuit uw perspectief mogelijke restricties kunnen worden opgelost?
Je hebt te maken met allemaal mensen. Ik zou de structuur aanpassen, er zouden best een paar mensen of een laag tussenuit kunnen.

Heeft u het idee dat mogelijke ondervonden problemen van uw kant serieus werden genomen door de gemeente Groningen?
Ja, input vanuit AM werd serieus genomen door de gemeente Groningen. Wat ook logisch is omdat beide partijen een succes van het project willen maken.

Hoe zou het ontwikkelingsproces van het Ciboga terrein er volgens u uit moeten zien?
Stond de gemeente Groningen open voor uw ideeën omtrent de invulling van het Ciboga terrein?
Niet altijd, integrale aanpak.

Was de invulling van tevoren al vast gesteld?
De invulling was van te voren al bepaald, maar is door de loop van de tijd drastisch verandert.

Vind u dat de belangen van beide partijen goed vertegenwoordigt worden in de besluiten die genomen zijn omtrent de ontwikkeling van het Ciboga terrein?
Dat is moeilijk te zeggen. Iedereen heeft zo zijn beweeg redenen om bepaalde zaken te willen.

Heeft AM alleen gehandeld uit economisch belang?
Nee, niet alleen uit economisch belang. Wij focussen op bepaalde criteria bij ieder project. Het gaat ons niet alleen om financieel gewin, maar in ons beleid zetten we de klant, het gebied en de toekomst centraal'.

Uw zou kunnen zegen dat AM maatschappelijk verantwoordelijk handelt?
Ja, wij willen dat de uitvoering van een project goed aansluit bij het gebied de wensen van de klant en de toekomstige wensen van de klant.

Denkt u dat de gemeente Groningen alleen vanuit politiek belang heeft gehandeld?
Nou nee, er zijn zoals eerder ook al gezegd een gezamenlijk belang. Om het te laten slagen. En omdat de markt nog al gevoelig is, is er weinig ruimte voor politieke idealen.

Dus u heeft het idee dat uw belangen wel zijn meegenomen in de besluitvorming?
Ja, daar is de parkeergarage een voorbeeld van. Zonder parkeergarage hadden de woningen nooit verkocht kunnen worden omdat er geen parkeergelegenheid zou zijn.

Is het ontwikkelproces van het project vergelijkbaar met andere projecten?
Gedeeltelijk, de huizenmarkt in Groningen is anders dan in andere plaatsen in Nederland. Aan de andere kant is het ook weer gelijk, aangezien het om een project in de binnenstad gaat en geen megalomane gebouwen worden neer gezet.

Interpreteert u het project als succesvol?

Ja mede doordat het zo lang duurt en de wensen van de markt beter zijn opgenomen in de besluitvorming zie ik het project als succesvol.

8.2 Hiltje van der Wal (Beleidsmedewerker, gemeente Groningen)

Hoe bent u betrokken bij het de herontwikkeling van het Ciboga terrein?

Ik werk hier al heel lang vanaf de jaren 90. Ik werkte als stedenbouwkundige en heb toen het stedenbouwkundig plan gemaakt. Het was een vervuild terrein dus dat was een hele opgave we hebben toen een subsidie vanuit de overheid gekregen. Dat is niet helemaal gelukt, we hebben de parkeergarage als isolatielaag gebruikt.

Hoe lang bent u al betrokken hierbij?

Wat vindt u van de herontwikkeling van het project? Grootschalig project in eerste instantie 1500 woningen, paar 1000m² detailhandel en ook nog kantoren. Maar het is een ingewikkelde locatie, door de vervuiling, het overlopen naar de binnenstad en de hoge ambities van de gemeente Groningen. We gaan uit van het principe compacte stad.

Heeft u bepaalde restricties of vrijheden ondervonden tijdens het ontwikkelingsproces van Ciboga terrein?

We zijn als gemeente Groningen altijd al heel goed geweest in het herontwikkelen van terrein. We maakten een plan en voerden dat uit. Maar omdat we hier een type woning wilden bouwen dat niet goed in de markt lag, de markt was ook wat onzeker. Daardoor zijn een aantal keren projecten niet gelukt. Nu proberen we het mondjes maat in te vullen. En we merken als gemeente dat we steeds minder invloed hebben op wat er gebouwd wordt. Wij als gemeente hoeven ons alleen te houden aan het stedenbouwkundigplan of bestemmingsplan wat we hebben opgesteld, past onze invulling niet in die plannen dan passen we het bestemmingsplan of stedenbouwkundigplan aan. De enige regelgeving vanuit nationaal beleid waar we rekening mee moeten houden is de regelgeving op het gebied van milieu en veiligheid

Wat zijn de gevolgen hiervan?

Niet zo zeer op de invulling. Wel op veiligheid en milieu, natuurlijk was de vervuiling een probleem. Een subsidie vanuit de nationale overheid heeft hierbij wel geholpen. Waar we in Groningen last van hebben is dat grote ontwikkelaars liever in de Randstad werken omdat de markt daar makkelijker is. Groningen is lastig, we ondervinden concurrentie van plekken waar mensen veel goedkoper meer mogen.

U ondervond dus meer problemen vanuit de markt?

Ja de markt in het noorden van Nederland is beperkt. Wat je in de Randstad bouwt wordt ook afgenomen. Dat is in Groningen eigenlijk nooit zo geweest.

Wat kan nu niet wat u wel zou willen doen?

Welke veranderingen zouden er plaats vinden als de restricties opgeheven zouden worden?

Ondervond de gemeente Groningen voordelen vanuit het nationale ruimtelijk beleid omtrent het Ciboga terrein?

Nee, er was een structuurvisie gemaakt en in de oostkant was nog ruimte om te bouwen. Je kon niet over het Ciboga heen, dus het was een barriere tussen de binnenstad en daarbuiten. Met die gegevens ga je kijken naar hoeveel woningen, kantoren je nodig hebt om aan de vraag te voldoen. En zo zijn we aan het programma gekomen.

Op welke wijze?

Niet op nationaal niveau. Het programma komt tot stand door stedenbouwkundigen, maar er zitten ook makelaars en projectontwikkelaars aan tafel. We merken dat als de markt in de randstand

meezat de projectontwikkelaar zijn aandacht verslapt. Daar hadden we meer last van dan dat we er niet uitkwamen met stedenbouwkundig plan en dergelijke.

Ondervond de gemeente Groningen nadelen vanuit het nationale ruimtelijk beleid omtrent het Ciboga terrein?

Hoe zou vanuit uw perspectief mogelijk restricties kunnen worden opgelost?

Hoe ervaart uw deze vrijheden?

Heeft u het idee dat mogelijke ondervonden problemen van uw kant serieus werden genomen door de gemeente Groningen/Ciboga CV?

Ja. Natuurlijk was er discussie maar dat is altijd. En de markt wil altijd de makkelijkste weg. Een huis met een tuintje verkoopt beter dan een appartement.

Hoe zou het ontwikkelingsproces van het Ciboga terrein er volgens u uitmoeten zien?

We laten meer van de markt afhangen. We kijken wel naar plekken in de stad die prioriteit hebben. Zo'n plek wil je gemixte functies, daar wil je niet alleen woningen bouwen. Ook andere dingen voor een binnenstedelijk gevoel. Het mooiste zou zijn als we het als gemeente zelf kunnen bouwen en verkopen. Ik denk dat het goed is dat verschillende partijen meedoen. Belangen afweging.

Stond de gemeente Groningen/Ciboga CV open voor uw idee omtrent de invulling van het Ciboga terrein?

Ja absoluut.

Was de invulling van tevoren al vast gesteld?

Ja en nee. De invulling is in de loop van de tijd wel een paar keer verandert.

Vind u dat de belangen van beide partijen goed vertegenwoordigt worden in de besluiten die genomen zijn omtrent de ontwikkeling van het Ciboga terrein?

Dat is in de loop van de tijd wel verschoven. De positie van gemeentes is verandert. Je hebt een moeilijk onderwerp gekozen. In de jaren 90 bepaalde gemeentes in behoorlijke mate wat er moest gebeuren. Dit is inmiddels niet meer zo. Het is een heel complex aan factoren waarom dingen gaan zoals ze gaan. Zijn lastige vragen.

Ervaring?

Ja al geruime tijd. Sinds jaren 90.

Heeft de gemeente Groningen gehandeld uit puur politiek belang?

Nee, ook voor de markt. Als er meer linkse partijen de grootste zijn, bouw je meer voor de onderkant van de markt en als de rechtse partijen de grootste zijn laat je het over aan de markt. De markt is zo klein, vroeger had de politiek een grotere invloed. Vroeger bij het Hoornsemeer, toen was de PvdA de grootste, had veel meer verdient kunnen worden als de markt was overgelaten.

Heeft u het idee dat uw ideeën zijn meegenomen in de besluitvorming?

Op welke wijze wel dan wel niet?

Ja wat een ambtelijk apparaat doet is aan de hand van trends en onderzoek een advies aan de gemeenteraad geven. Wij zijn niet politiek, wel worden we aangestuurd door een college.

Is het ontwikkelingsproces van het Ciboga terrein vergelijkbaar met andere projecten?

Zijn er grote verschillen met andere projecten in de gemeente Groningen?

Nee, het is een project dat door omstandigheden heel lastig van de grond komt. Langzaam komt het wel in beeld van een hotelketen, er zijn studentenheden gebouwd waar we al woningen hadden

moeten realiseren. Die ontwikkelingen hebben wel invloed op het programma. De laatste woningen hadden eind 2014 gebouwd moeten worden. Alleen het circus terrein is af.

Interpreteert u dit project als succesvol?

Het is maar net hoe je er naar kijkt. Vanuit mijn oogpunt denk ik niet dat het slecht is als dingen soms langzaam gaan het infoversum was er niet gekomen als we nu al klaar waren geweest. Het Ebbinge openlab heeft het wel op de kaart gezet als een creatief gebied. Door de tijdsduur heeft het wel een stedelijker karakter, aan de andere kant misschien wel beter geweest als er al meer woningen gebouwd waren. Er is in dit soort projecten nooit 1 antwoord, maar over het algemeen is het wel een succes te noemen.

8.3 Harmen Postma (Stedenbouwkundige, gemeente Groningen)

Hoe bent u betrokken bij het de herontwikkeling van het Ciboga terrein?

Als stedenbouwer.

Hoe lang bent u al betrokken hierbij?

5 jaar.

Wat vindt u van de herontwikkeling van het project?

Nou ik ben er nu 5 jaar bij betrokken als verantwoordelijk stedenbouwer maar werk al 30 jaar bij deze gemeente. Ik weet de geschiedenis van de plek, de hoed en de rand. De ontwikkeling is door de crisis ingegeven zou je kunnen zeggen, en ook door de tijd want we zijn in 94 begonnen met nadenken over het terrein. Het stedenbouwkundig concept is vastgesteld eind jaren 90 en dat ginguit van schotsen in een groene ruimte.

Wat houdt schotsen in de groene ruimte in?

Wat het inhoud? Het Ebbingekwartier heette eerst Ciboga terrein. Het was eerst circus terrein, bodem terrein en gasfabriek terrein. Omdat een gebied was en ook een gebied moest zijn, maar eigenlijk in te onderscheiden stadsdelen lag, had je een concept nodig wat zich onderscheidde van de rest. Als je naar de omgeving kijkt zijn het allemaal gesloten bouw blokken met uitzondering van het UMCG terrein. Toen is er een concept bedacht dat je als gebied kon herkennen, dat is het Ciboga terrein. Dat betekent dat het een samenhangend gebied was waar eigenlijk alleen maar woonblokken in konden, dat noemden we schotsen. Door de crisis konden we die schotsen niet meer realiseren, er zijn er 1 of 2 gerealiseerd. Die schotsen gaan over 100 woningen van 1 type: appartementen. Omdat het bodemterrein eigenlijk een andere invulling had gekregen dan dat wij eind jaren 90 bedacht hadden en omdat het Circus terrein al klaar was hebben we het gasfabriek terrein een eigen identiteit gegeven. Waar vroeger alleen maar grote bouwblokken met woningen konden hebben we nu gesloten bouwblokken gemaakt, waar je in principe hele kleine aantallen kunt realiseren. Als je 1 woning wilt realiseren kan dat ook. Je hoeft dus niet meteen 100 appartementen op de markt te brengen, we hebben het versnipperd. We hebben gesloten bouwblokken gemaakt waar ook andere functies een plek kunnen krijgen. Het was vroeger geen school, café, sportschool geen culturele functie in het gebied kon nu wel.

Het past dus in het compacte stad principe?

Ja

Heeft u bepaalde restricties of vrijheden ondervonden tijdens het ontwikkelingsproces van Ciboga terrein?

Nee, dat heb je eigenlijk met binnenstedelijke gebieden niet. Je moet je voorstellen het is een gebied dat altijd al in de historische stad lag. Je zou kunnen zeggen dat het het eerst industriegebied van Groningen was binnen de wallen. Het gasterrein was daar gerealiseerd dus het is altijd een witte vlek

in de stadstructuur geweest. Het is een ongelijke kans om daar wat neer te zetten. De locatie is zo goed. Het ligt op spuug afstand van het absolute hart van de stad. die locatie komt opeens vrij en als stad is dat geweldig. Nu hebben we ook het geluk dat er een parkeergarage gerealiseerd kon worden anders zou je er helemaal niet kunnen wonen, want die verontreiniging was zodanig ernstig. Die hebben we afgedekt met een parkeergarage. En daarbovenop bouwen we, dat betekend dat we een woonbuurt kunnen maken waar geen auto's in kunnen.

U zou kunnen zeggen dat de gemeente complete vrijheid had, behalve met de verontreiniging?

Ja

Wat kan nu niet wat u wel zou willen doen?

Nee, door juist aan te haken bij de stedelijke structuur van de Hortisbuurt kunnen wij een stedelijk omgeving maken waarin meerdere functies plek kunnen krijgen. Dat is veel interessanter, dat is de complete stad. we proberen hier een stukje stad te maken wat aansluit op de historische stad. hoevaak krijg je stad om zo dicht bij de stad en aan te sluiten bij de Hortusbuurt en de kenmerken van een stedelijk gebied te hebben? Dat is echt uniek gewoon.

Welke veranderingen zouden er plaats vinden als de restricties opgeheven zouden worden?

Nadelen?

Ja dat is absoluut zo. Vroeger had je meer subsidie mogelijkheden. Het rijk trek zich steeds verder terug. De verontreiniging is allemaal op rijksniveau afgehandeld. Ik denk dat het rijk altijd opzoek is naar stimulerende voorbeelden. Ik denk dat het bij dit project heel erg meevalt. Ook door de crisis ingegeven voor een gebied dat zich lastig ontwikkelt. Wat we gedaan hebben is een tijdelijk landschap neerleggen, een tijdelijke stad bouwen. Dat is heel interessant. Ik bedoel die pop-up store. Het is een gebied dat op de mental map van mensen komt. Vroeger kon je het terrein niet op, nu hebben we de infrastructuur al neergelegt (voetpaden). Het wordt echt een plek in de stad, waarvan ze voorkort ons voor gek verklaarden dat we het gedaan hebben en nu roepen ze dat het vooral zo moet blijven want we kunnen er allemaal dingen doen. Om het tijdelijk zo in te richten zijn ook subsidies van het rijk los gekomen. Het Ebbingekwartier en de tijdelijke stad daarop zijn een voorbeeld voor de rest van Nederland. Er komen mensen kijken hoe wij dit voorelkaar hebben gekregen, dit was alleen maar mogelijk met rijkssubsidie.

Ondervond de gemeente Groningen voordelen vanuit het nationale ruimtelijk beleid omtrent het Ciboga terrein?

Ja

Op welke wijze?

We hebben gebruik gemaakt van subsidies voor de verontreinigde grond.

Ondervond de gemeente Groningen nadelen vanuit het nationale ruimtelijk beleid omtrent het Ciboga terrein?

Nee.

Hoe ervaart uw deze vrijheden?

Positief, het Ciboga terrein bied natuurlijk unieke kansen voor stadsontwikkeling.

Heeft u het idee dat mogelijke ondervonden problemen van uw kant serieus werden genomen door de gemeente Groningen/Ciboga CV?

Ja we hebben een belang dat gelijk oploopt. Het concept met die schotsen konden ze (AM) niet bouwen want door de crisis konden ze deze niet verkopen. Als je nu woningen bouwt wil je 60-70 verkocht hebben. Dat zou nu volstrekt ondenkbaar zijn. We maken nu kleinere hoeveelheden dus hoef je er minder te verkopen. Hoe kleinere aantallen hoe kleinere korrels, hoe makkelijker het gaat. Je ziet

dat er nu ook mondjesmaat gebouwt wordt. De projectontwikkelaar zag ook dat hij groot voordeel had bij het wijzigen van het stedenbouwkundigconcept.

Hoe zou het ontwikkelingsproces van het Ciboga terrein er volgens u uitmoeten zien?

Nouja ik zou het liefst zien dat het sneller ging. De markt is toch leidend he. We maken geen appartementen meer omdat er heel weinig vraag naar is, die kunnen er overigens wel. Jongeren woningen, studio's daar is wel vraag naar. Verder is de vraag vooral naar gezinswoningen. Als de prijs en de plek goed is verkoopt het wel. Het is veel meer markt conform wat je bouwt.

Ik hoorde dat de vastgoedmarkt in de Randstad heel anders is dan in Groningen. Bijna alles verkoopt daar wel.

Ja en dan gaat het in de stad Groningen nog relatief goed. Ik werk ook aan projecten in Delfzijl, dat is een krimp gebied. Wil je daar iets van de grond krijgen is nog vele malen moeilijker. En de prijzen staan verschrikkelijk onder druk. Veel mensen hebben een koophuis wat onder water staat, de vraag is drastisch weggefallen. Nu zie je dat het weer begint aan te trekken.

Stond de gemeente Groningen open voor uw idee omtrent de invulling van het Ciboga terrein?

Wat we geprobeerd hebben op het Ciboga terrein dat er continu gebouwd wordt, dat er in ieder geval iets gebeurt. Hoe langzaam dat ook gaat, het is wel aan de gang nu. Met het veranderen van het stedenbouwkundig concept is dat echt een gouden greep geweest. Daarmee ziet iedereen het vorderen. Ook de politiek was daar een groot voorstander van. De stedenbouwkundig die leidt het project, dat is niet inhoudelijk.

Was de invulling van tevoren al vast gesteld?

Er was een stedenbouwkundig concept opgesteld maar dit is verandert in de loop der tijd.

Vind u dat de belangen van beide partijen goed vertegenwoordigt worden in de besluiten die genomen zijn omtrent de ontwikkeling van het Ciboga terrein?

Nouja kijk, tegenwoordig doe je helemaal niets meer zonder samenwerking. Ik heb nog een tijd meegemaakt dat de overheid alles bepaalde. De stadsvernieuwing in de jaren 70 werd helemaal betaald door de rijksoverheid in samenwerking met de plaatselijke overheden. Daar werd alles bepaald. De overheid betaalde, die kocht aan, bepaalde welke woningen op welke plek, bepaalde welke corporatie er mocht bouwen. Nou die tijd is echt ver achter ons.

Je zou kunnen zeggen dat het van top-down naar bottom-up is gegaan?

Ja, als overheid kun je het helemaal niet meer bepalen. De rijksoverheid kan alleen maar bijsturen en zeggen jongens kijk wat er allemaal op de markt komt, is daar wel vraag naar?

Ervaring?

Ik werk al 30 jaar als stedenbouwkundige en heb verschillende projecten gedaan. Er is veel verandert in al die jaren.

Heeft de Ciboga CV alleen gehandeld uit economisch belang ?

Dit is gewetensvraag. Makelaars en projectontwikkelaar zijn niet op de wereld om maatschappelijk te ondernemen. Ontwikkelaars kijken alleen wat er onder de streep overblijft. Mijn ervaring durf ik wel vraagtekens bij het maatschappelijke verhaal van de ontwikkelaar te zetten. Als puntje bij paaltje kom gaat het om euro's. dat soort bedrijven moet verantwoording afleggen aan het eind van de rit.

Heeft de gemeente Groningen gehandeld uit puur politiek belang?

Binnen dit systeem kan alles. Wat we met dit stedenbouwkundig plan hebben voorkomen is het realiseren van een monofunctioneel gebied. Het oude concept ging alleen maar uit van woningen. We hebben het plan aangepast. Maar als de politiek zegt dat er iets moet komen omdat daar de ruimte

is, gaat het gebeuren. Maar dat is nu nog niet het geval. Uiteindelijk is de politiek de baas in deze gemeente.

Heeft u het idee dat uw ideeën zijn meegenomen in de besluitvorming? Op welke wijze wel dan wel niet?

Is het ontwikkelingsproces van het Ciboga terrein vergelijkbaar met andere projecten?

Zijn er grote verschillen met andere projecten in de gemeente Groningen?

Deze is uniek gewoon. Het Ebbingekwartier door de ligging en de geschiedenis van de plek

Zijn er grote verschillen met projecten in andere gemeente in Nederland?

Als stedenbouwer heb je een geweldig vak, want het gaat over alle schaal niveaus. En het is altijd anders. De plek is altijd anders, de mensen waar je mee samenwerkt is altijd anders, de opgave is altijd anders. Het zijn allemaal unieke kansen.

Interpreteert u dit project als succesvol?

Nou we zijn nog flink bezig, maar ik vind het zeker een succes en het kan niet anders het wordt een succes. Ook in de tijdelijkheid waarin we nu zitten. De tijdelijke stad heeft er voor gezorgd dat we alle functies daar kunnen uitproberen. En wellicht blijven er een paar over die denken, he we zitten hier op een goede plek. De creatieve stad met aan de ene kant het UMCG en de creatievelingen op het Ebbingekwartier, het doorlopen van functies, het moet wel een succes worden.

8.4 Tjerd van Riemsdijk (Stedenbouwkundige, gemeente Groningen)

Hoe bent u betrokken bij het de herontwikkeling van het Ciboga terrein?

Ik projectleider gebiedsontwikkeling bij de gemeente Groningen. Een van mijn projecten is het voormalig Ciboga gebied. Wat nu gemakshalve Ebbinge gebied noemen. Inmiddels is in 2002 het Circus terrein gerealiseerd en dat heet nu De Beren. Het gasfabriek terrein waar een parkeergarage onder zit is gestagneerd in 2000 en pas later weer opgestart. Daar hebben we gebruik gemaakt van ideeën van de ondernemersvereniging om daar tijdelijk het een en ander te laten realiseren door andere partijen. Daar hebben we die partijen gefaciliteerd daar in. Toen is er een tijdelijk gebied ontstaan met paviljoens, maar ook een evenementen terrein. Een jaar of 7-8 geleden was een grote bouwput, we hebben toen besloten om het weer te betrekken bij de stad met tijdelijke invulling, parallel aan de structurele invulling. Nou dat heb ik in gang gezet. Uiteindelijk zijn we halverwege en marcheert dat voort.

Hoe lang bent u al betrokken hierbij?

Ik heb het overgenomen eind 2007 begin 2008 van een collega van mij. En toen hebben we besloten om het gebied niet mee te nemen in een stedenbouwkundige context, dus toen hebben we afzonderlijke bestemmingsplannen gemaakt samen met de RUG en UMCG. De uitbereiding van het UMCG heeft een eigen stedenbouwkundig plan. Vroeger was het zo het totale Ciboga het uitgangspunt was binnenstedelijke ontwikkeling. Dus een oud industrieterrein een andere functie geven. De gedachte was toen om met een stedenbouwkundig model de gebieden aan elkaar te halen. Dus alle gebieden een zelfde stedenbouwkundige structuur. Zodat het een gebied wordt in de stad. Dat idee is in feite verandert. We zijn afgestapt van het model met gesloten bouw blokken. Parigorale ruimtes. Het idee was dat de bouwblokken woonblokken waren in een groen gebied. Dat waren puur woningen. De woonblokken zouden deels openbare en private ruimtes worden. Op het circus terrein zijn nog misverstanden of de ruimte openbaar is of niet. Alle woningen ontsluiten erop. En de markt is ook verandert. Als je een gesloten blok bouwt moest je in een keer bouwen, je kon niet gefaseerd bouwen. Je moest in een keer 80 woningen bouwen en de markt leent zich daar al geruime tijd niet voor.

Wat vindt u van de herontwikkeling van het project?

Nou ik vind het heel goed dat juist zijn afgestapt van het traditionele ontwikkelen. We denken dat het er over 20 jaar zo moet uitzien en we maken afspraken met ontwikkelaar die tot in de eeuwigheid recht hebben om te ontwikkelen. Zonder afspraken die echt afgebakend zijn. Als de markt zich niet daartoe zet is de projectontwikkelaar vrij om niet te doen. En dat is nu aan het veranderen. We hebben afgesproken met de ontwikkelaar dat we zien nu stagnatie dus geef andere partijen de ruimte om tijdelijke dingen te ontwikkelen. Dan hebben we twee vliegen in een klap, dan wordt er nog wat ontwikkelt en krijg je ook de leefbaarheid in het gebied terug. Dat is heel belangrijk. We hebben geluisterd naar de ondernemersvereniging en gelden uit de grondexploitatie daarvoor beschikbaar gesteld voor evenementen. Het is een dynamisch geheel geworden en daaruit zijn weer andere initiatieven ontstaan. Daaruit is weer gekomen dat we met een ander stedenbouwkundig model zijn gaan werken. Verkaveling een beetje lijkend op de oude Hortusbuurt. Zodat je veel kleiner plukjes kunt realiseren. Veel meer inspelen op het ritme van de markt. Je bent niet statisch aan het denken over hoe het erover 20 uit moet zien. Je zet ook iedereen in een stand van 'He doorblijven denken'. Bij het veranderen van het bestemmingsplan is ook rekening gehouden met de diversiteit van functies. Er komt een school en culturele huisvesting wordt uitgebreid. Ik wil aangeven dat andere in die periode meegaan denken en enthousiast worden en andere functies gaan initiëren. En dat is ontzettend spannend.

Heeft u bepaalde vrijheden ondervonden tijdens het ontwikkelingsproces van Ciboga terrein?
Nou ze hebben niet zo. Het rijk trekt zich in financiële zin terug er zijn geen ISV gelden meer. De enige die nog invloed kan uitoefenen is de provincie is samenhang met lokale overheden. Die kunnen bestemmingsplannen nog beïnvloeden. Maar dat is zeer beperkt.

Dus het terugtrekken van gelden is een restrictie?
Nou in financiële zin is het een nadeel, er worden niet allerlei zaken afgedekt als je tot investeringen komt die niet rendabel zijn. Daarnaast worden ook de woningcorporaties gekort dus die kunnen we ook niet gebruiken. De financiering is dus een probleem, ook banken zijn terughoudender. Daarom is het belangrijk om samen met partijen van buitenaf een toekomst te creëren. Ook geeft de nationale overheid geeft randvoorwaarden aan op het gebied van milieu.

Wat kan nu niet wat u wel zou willen doen?
Wij zouden toch liever zien dat de ontwikkelingen wat sneller gaan, wij hebben heel weinig financiële armslag om dat te financieren. De overheid moet bezuinigen ook op het gebied van ruimtelijke ordening. Binnen de overheid verschuiven de budgetten. Door de financiële stromen gaat de ontwikkeling van de stad veel langzamer. Daarbij moet je die dynamiek van constante verandering steeds moet inbrengen. Ik vind dat past gewoon bij het leven. Dat maakt het in communicatieve en coördinative zin heel moeilijk.

Hoe zou vanuit uw perspectief mogelijk restricties kunnen worden opgelost?
Door toch met zijn allen het perspectief te schetsen van jongens we moeten daar en daar naartoe, want daar vraagt de markt om. De stad vraag om uitbereiding van de binnenstad, omdat op een gegeven moment de binnenstad vol raakt.

Hoe ervaart uw deze vrijheden?
Heeft u het idee dat mogelijke ondervonden problemen van uw kant serieus werden genomen door de gemeente Groningen/Ciboga CV?
Hoe zou het ontwikkelingsproces van het Ciboga terrein er volgens u uitmoeten zien?
In dit tijdsbeeld vind ik zoals het nu gaat wel een ideaalbeeld. Kleine plukjes ontwikkelen. In deze economische omstandigheden is dat heel goed. Om aan de vraag te voldoen. En ook met kleinere partijen werken die de markt veel beter kennen en aan de hand van de markt plannen maakt. Dat je veel meer de producent en consument aan elkaar verbindt.

Stond de gemeente Groningen/Ciboga CV open voor uw idee omtrent de invulling van het Ciboga terrein?

Verandering vonden ze heel lastig. Ze trekken bepaalde financiën aan op bepaalde perspectieven. Veranderingen daarin brengt risico's met zich mee die zijn in feite niet instaat die veranderingen bij te houden. Dan heb ik het over de oude beleggers en ontwikkelaars. De grote partijen die ook beursgenoteerd zijn hebben ook niet het eerste belang bij die ontwikkeling, nee de aandeelhouder is belangrijk. Door de crisis wil je werken met ontwikkelaars die regionaal werken. De kleine bedrijven zijn instaat om veel dynamischer te opereren. Zo wordt het hotel ontwikkeld door een bedrijf uit Rotterdam met financiering uit Engeland.

Was de invulling van tevoren al vast gesteld?

Is al meerder malen zoals ik eerder zei al verandert.

Vind u dat de belangen van beide partijen goed vertegenwoordigd worden in de besluiten die genomen zijn omtrent de ontwikkeling van het Ciboga terrein?

Nou bijvoorbeeld wij hebben een overeenkomst gesloten met een ontwikkelaar. Wij willen er vanaf, dus we zijn er voorzichtig mee bezig dat toch te tackelen.

Heeft de Ciboga CV alleen gehandeld uit economisch belang?

Uiteindelijk moeten projectontwikkelaars ook geld verdienen. Al is het maar om hun financiers weer te kunnen oplossen.

Heeft de gemeente Groningen gehandeld uit puur politiek belang?

De politiek heeft altijd invloed erop. Je ziet de stap die we genomen hebben met de ondernemersvereniging grote steun had van de politiek. Dat past ook bij de participatie maatschappij. De maatschappij meer betrekken bij de verdere ontwikkeling dus dat vonden ze prachtig. De invloed vanbuiten is heel groot en dat vinden ze prachtig.

Heeft u het idee dat uw ideeën zijn meegenomen in de besluitvorming?

Nee zo gaat dat niet meer. Het is niet zo dat de ene partij dit wil en de andere maar moet volgen. We moeten gezamenlijk tot iets komen. Er moet hoge kwaliteit komen en dan bepaal ik niet of een stedenbouwer wat hoge kwaliteit is. Je moet zorgen dat de juiste mensen bij elkaar zijn. Stop ze maar in een hok en wees transparant naar elkaar toe. Leg maar op tafel en we moeten er chocola van maken.

Is het ontwikkelingsproces van het Ciboga terrein vergelijkbaar met andere projecten?

Nee denk het niet. Maar ik heb een interne notie geschreven over hoe ik de herontwikkeling van de stad zie in organisatorisch zin. Kleinere ontwikkelaars, flexibeler, samen met wijkbewoners. Zodat je draagvlak creëert en niet dat de gemeente als een bedrijf rendement moet halen uit zijn grond. Nee jij moet zorgen dat jouw grond gebruikt gaat worden. En indirect krijg je wel weer gelden daaruit binnen. Niet meer op voorhand dat we per woning 30.000 euro per vierkante meter. Veel te ingewikkeld.

Interpreteert u dit project als succesvol?

Nou ik denk dat het proces waarin het project wordt ontwikkeld heel veel leerstof en ervaring oplevert. Van hoe je in de toekomst dit soort projecten moet aanpakken en welke rol iedereen daarin kan spelen. Wie bepaalt en allemaal van dat soort gedoe.

Maar het is niet zo dat u het labelt als mislukt?

Nee, juist die tijdelijkheid in samenhang met die structurele ontwikkeling en die dynamiek erin aanbrengen iets heel geslaagds is en dit gebied ook voor stadgers (inwoners van Groningen die niet

student zijn) op de kaart zet en dat is heel belangrijk om uiteindelijk je product ook af te kunnen zetten. En dat bied ook vertrouwen van de bevolking in andere projecten.