

Bestuursdienst

Onderwerp Quickscan tijdelijke jongerenhuisvesting Suikerunieterrein

Steller Michiel de Boer



Bezoekadres  
Waagstraat 1

Postadres  
Postbus 20001  
9700 PB Groningen

In uw antwoord  
graag datum en  
kenmerk vermelden

Wij zijn met het  
openbaar vervoer  
bereikbaar,  
buslijnen  
1, 2, 3, 5, 6, 11, 13, 16

Informatie over  
vertrektijden krijgt u  
via telefoon 0900-92 92

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon (050) 3678235

Bijlage(n) 1

Ons kenmerk RO12.3406795

Datum 13 DEC 2012

Uw brief -

Uw kenmerk -

Geachte heer, mevrouw,

Op 16 februari 2011 is door uw raad een motie aangenomen over tijdelijke jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein. In deze motie heeft u het college verzocht onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor tijdelijke grootschalige jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein en de raad hierover zo spoedig mogelijk te informeren.

Dit onderzoek is in eerste instantie gekoppeld aan de resultaten van de prijsvraag voor ideeën voor een tijdelijke invulling en later aan de mogelijke komst van de Floriade. Om die reden heeft het onderzoek op zich laten wachten. Ondertussen is een quickscan naar de haalbaarheid van grootschalige jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein uitgevoerd. De resultaten van deze quickscan bieden wij u hierbij aan (zie bijlage).

De conclusie van de quickscan is dat ontwikkeling van deze locatie voor grootschalige jongerenhuisvesting op basis van onderstaande redenen op dit moment niet voor de hand ligt:

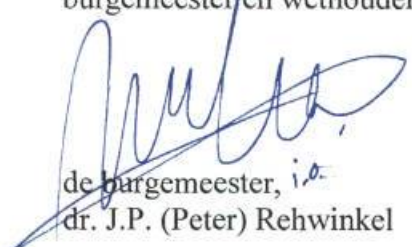
- Het betreft op dit moment een geïsoleerde, desolate locatie zonder voorzieningen in de nabijheid, ingeklemd tussen het spoor, de ringweg en slecht bereikbaar voor fietsers/voetgangers;
- Er moeten forse investeringen in onder andere bereikbaarheid, nutsvoorzieningen en openbare ruimte worden gedaan om het gebied aantrekkelijk te maken als woongebied voor jongeren. Bovendien vragen jongeren vooral kwaliteit. Daarom is het markttechnisch waarschijnlijk niet interessant om op dergelijke grote schaal jongereneenheden te concentreren;
- De corporaties geven aan geen interesse te hebben in een dergelijke ontwikkeling van het Suikerunieterrein.

Bij de verdere uitwerking van de Suikerunieprijsvraag zien wij bij een invulling met bedrijvigheid en evenemententerrein wel kansen voor kleinschalige jongerenhuisvesting.

Wij willen de inhoud van deze brief graag met u bespreken en stellen voor dat in februari 2013 te doen.

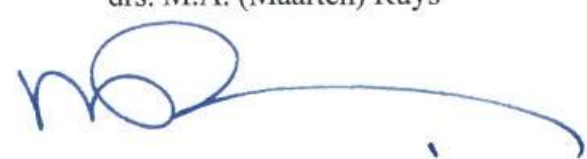
Wij zullen uw raad in het voorjaar van 2013 een voorstel voorleggen met de uitkomsten van de ideeënprijsvraag. Wij zullen ontwikkelscenario's maken waarin de prijsvraagwinnaars zijn opgenomen en waarin ook een vervolginiatief van de Floriade is opgenomen. De keuze voor een bepaald ontwikkelscenario vormt vervolgens het kader voor de verdere uitwerking en realisatie van de initiatieven van de tijdelijke invulling van het Suikeruniegebied.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



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

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



## Quickscan tijdelijke huisvesting Suikerunieterrein

### Aanleiding

De aanleiding is een motie van de raad waarin het college wordt verzocht onderzoek te doen naar de mogelijkheden voor tijdelijke grootschalige jongerenhuisvesting op het Suikerunieterrein. Achterliggende gedachte is dat het terrein hier zeer geschikt voor is en er op korte termijn veel eenheden kunnen worden gerealiseerd. Tevens is in de motie aangegeven dat het de prijsvraag niet in de weg hoeft te staan.

### Structuurvisies Stad op Scherp en Kwaliteit van Wonen

In de structuurvisie Stad op Scherp en Kwaliteit voor wonen is gekozen voor 4 zones waar we jongerenhuisvesting willen realiseren. Het gaat om de zones:

- Paddepoel
- Reitdiep
- Bodenterrein
- Eendrachtskade e.o.

### Uitgangspunten BOUWJONG

De afgelopen jaren is het aantal jongeren in de stad sterk gegroeid en de verwachting is dat deze groei zich de komende jaren nog zal doorzetten. De woningvraag van deze groep is vooral opgevangen in de particuliere kamerverhuurmarkt. Uit woonwensenonderzoek 2009 en 2011 onder studenten van de RUG en Hanzehogeschool is gebleken dat bijna 40% van de studenten een verhuiswens heeft. De belangrijkste redenen: te kleine kamer, samenwonen of irritatie aan huisgenoten. Er is daarbij een sterke voorkeur voor zelfstandige wooneenheden, vooral onder ouderejaars, afgestudeerden en - uiteraard - schoolverlaters. Van belang bij het realiseren van jongerenhuisvesting in de stad is dan ook dat de vraag een sterk kwalitatief karakter heeft. Dit blijkt ook uit het feit dat een deel van de traditionele studentenflats (met kleine, onzelfstandige kamers) elk jaar vanaf januari al deels leeg staat.

Een belangrijk uitgangspunt voor de nieuw te realiseren grootschalige jongerenhuisvesting is dat we woningen moeten bouwen die voor jongeren een aantrekkelijk alternatief bieden voor de bestaande (particuliere) kamerverhuurpanden. De woonkwaliteit zal aan moeten sluiten bij de woonwensen van jongeren. Zelfstandige wooneenheden kunnen voor jongeren een aantrekkelijk alternatief vormen omdat voor een zelfstandige woning huurtoeslag mogelijk is, en niet voor onzelfstandige wooneenheden. Zo kunnen jongeren over relatief 'veel woning voor weinig geld' beschikken. Overigens geldt dat de jongeren naast de zelfstandige woning wel vaak behoefte hebben aan gemeenschappelijke voorzieningen, zoals ontmoetingsruimten en dergelijke. De raad is afgelopen tijd regelmatig geïnformeerd over BOUWJONG o.a. met de collegebrief woningmarktontwikkelingen en monitor Jongerenhuisvesting en de collegebrief Beoordeling BOUWJONG.

In de notitie BOUWJONG zijn de onderstaande randvoorwaarden benoemd:

- Woonkwaliteit
- Relatie met directe omgeving
- Duurzaamheid

## Toelichting randvoorwaarden

### Woonkwaliteit

- gelet op de diversiteit in de woonwensen zal het te realiseren aanbod gedifferentieerd moeten zijn; overwegend zal het echter moeten gaan om zelfstandige wooneenheden met mogelijkheid tot huurtoeslag;
- badkamer, keuken en toilet worden dan ook niet gedeeld;
- gemeenschappelijke ruimte en plekken voor ontmoeting blijven belangrijk;
- (in pandige) fietsenstalling met een goede ontsluiting zodat de fietsen ook daadwerkelijk in de stalling worden gezet;
- parkeren auto's: aansluiten bij geldende parkeernorm van 0,3 per wooneenheid voor jongerenhuisvesting, zo mogelijk oplossen in gebouwde voorziening;
- zorg voor een goede vuilverwerking, geen zwerfvuil maar ook geen grote containers.

### Relatie met de directe omgeving

- organiseer een huismeester / sociaal beheerder; één aanspreekpunt is in het belang van zowel de bewoners als de omwonenden;
- de complexen voor jongerenhuisvesting moeten geen 'eilanden' worden; dit moet ook tot uitdrukking komen in het stedenbouwkundig ontwerp, de aansluiting van het gebouw op het 'maaiveld' en de kwaliteit van de buitenruimte.
- er zijn locaties waar er zorgvuldig gekeken moet worden naar de schaal en inpassing van grootschalige jongerenhuisvesting in de directe omgeving (bijv. locatie Niemeijer bij de Badstratenbuurt);
- aandacht voor de effecten van hoogbouw;
- realiseer ook recreatiemogelijkheden / ontmoetingsruimten waar de omwonenden / de wijk profijt van heeft; van een parkeerplaats die ook als sportveld kan dienen tot mooie wandelroutes met bankjes;
- voorkom zoveel mogelijk geluidsoverlast (oriëntatie woongedeelte, looproutes, etc.);
- zorg tijdig voor een klankbordgroep van omwonenden bij de planuitwerking;
- de plekken moeten via goede, sociaal veilige fietsroutes worden ontsloten.

### Duurzaamheid

- projecten voor grootschalige jongerenhuisvesting hebben een sterke voorbeeldfunctie op het gebied van duurzaam bouwen en dragen vanuit deze rol bij aan het (verder) vergroten van de bewustwording van de toekomstige generatie m.b.t. duurzaamheid;
- qua schaal lenen de grootschalige complexen zich voor energiebesparing en duurzame vormen van energieopwekking;
- juist jongeren met een beperkte beurs zijn gebaat bij lage energielasten als onderdeel van de totale woonlasten; behalve het (passieve) gebouwgebonden energieverbruik is ook het gedragsgebonden energieverbruik van belang; slimme meters en technieken die onnodig verbruik minimaliseren - in combinatie met individuele bemetering - kunnen de bewustwording sterk vergroten;
- een andere vorm van duurzaamheid is flexibiliteit bij de realisatie van de projecten, zodat alternatief gebruik in de toekomst mogelijk is; dit stelt eisen aan de constructie en indeling van dragende muren / gevels;
- hergebruik van bestaande (kantoor)panden is in beginsel een duurzame vorm van jongerenhuisvesting;
- per project zullen we aangeven op welke wijze het project gestalte geeft aan onze duurzaamheidsambities.

Uiteraard gelden deze randvoorwaarden ook voor de tijdelijke huisvesting op het Suikerunieterrein. In bijgevoegde quickscan wordt de locatie suikerunie aan deze randvoorwaarden getoetst.

### Quickscan Suikerunielocatie

#### **Ligging en locatie**

De locatie ligt buiten de aangewezen zones voor Jongerenhuisvesting zoals aangegeven in de eerder genoemde structuurvisies. De locatie ligt nog wel relatief gunstig ten opzichte van het centrum en op redelijke afstand van de onderwijsinstellingen. Er zijn echter geen voorzieningen in de buurt, de dichtstbijzijnde supermarkt is in het centrum. De locatie is op dit moment voor een (tijdelijke) woonfunctie weinig aantrekkelijk door haar geïsoleerde desolate ligging tussen de ring en het spoor en een laagwaardig bedrijventerrein aan de overkant van het Hoendiep.

Op bijgevoegde knelpuntenkaart (Bijlage I) staan de huidige belemmeringen voor de locatie. Er dient in ieder geval rekening te worden gehouden met een geluidscontour voor het spoor en de huidige ringweg. Verder staan er nog enkele gebouwen op de locatie zoals de oude fabriekspijp, het zeefgebouw en de werkplaats.

De locatie is goed bereikbaar voor de auto via de huidige ontsluiting op de ring. Per fiets of lopend is de locatie slecht toegankelijk. Tevens is er discussie met ProRail over de huidige ontsluiting per fiets/voet waar ProRail eigenaar van is.

#### **Ruimtelijke verkenning**

Op basis van de knelpuntenkaart is een snelle ruimtelijke verkenning naar de locatie uitgevoerd (zie Bijlage III). Het terrein bestaat uit verschillende delen: het fabrieksterrein, de vloeivelden en de grondberging. Zoals aangegeven bij de randvoorwaarden is een belangrijk uitgangspunt dat we woningen bouwen die voor jongeren een aantrekkelijk alternatief bieden voor de bestaande (particuliere) kamerverhuurpanden. Dit betekent onder andere goed bereikbaar en dicht bij de stad. Op basis hiervan vallen de locaties op de vloeivelden en de grondberging af. Het oude fabrieksterrein blijft dan over als mogelijke locatie. Op basis van de knelpuntenkaart ligt dan een locatie parallel aan het Hoendiep het meest voor de hand. Locaties aan de zijde van het spoor of aan de kant van de huidige ring zijn minder aantrekkelijk vanwege bijvoorbeeld het uitzicht en eventuele geluidsoverlast van autoverkeer/trein. Overigens kijkt de locatie parallel langs het Hoendiep ook uit op een laagwaardig bedrijventerrein aan de overkant van het Hoendiep.

Op de locatie aan de kade van het Hoendiep kan, met de tijdelijke units op het Bodenterrein als referentie, een groot aantal studenteneenheden, worden gerealiseerd (stedenbouwkundig wellicht zelfs maximaal ca. 800 eenheden). Uit onderzoek blijkt, zoals aangegeven, dat de vraag van studenten vooral kwalitatief is. Marktechnisch gezien is het daarom de vraag of een concentratie van dergelijke aantallen haalbaar is.

#### **Financiële verkenning**

Er dient een forse investering te worden gedaan om het gebied aantrekkelijk te maken voor wonen en goed bereikbaar te maken. Het gaat onder andere om een transformatie van de kade en de aanleg van een fiets-/voetbrug over het Hoendiep om de locatie ook goed per fiets/voet bereikbaar te maken. De brug moet tevens te gebruiken zijn door de hulpverleningsdiensten,

zodat de locatie tweezijdig te bereiken is in geval van calamiteiten. (investerings voor alleen de brug liggen tussen de € 500.000 - € 1000.000,-).

Tevens zullen er investeringen moeten worden gedaan in een vergroening van de omgeving rondom de jongereneenheden om een aantrekkelijk woongebied te kunnen aanbieden. Daarnaast is er geen gasaansluiting aanwezig en geen aansluiting op het riool (en ook niet in de buurt), waardoor er ook dient te worden geïnvesteerd in de aanleg van nutsvoorzieningen voor tijdelijke huisvesting. Gezien de investeringen die gedaan moeten worden om tijdelijke woningbouw te kunnen ontwikkelen/geschikt te maken zal een marktconforme prijs moeten worden gevraagd. Gezien de huidige economische crisis en het feit dat we ook bij overige locaties tegen de haalbaarheid van plannen aan lopen is het de vraag of hier partijen voor zijn te interesseren. Er is daarom een kleine marktverkenning gedaan.

### **Marktverkenning**

In het kader van BOUWJONG worden op dit moment vooral eenheden door de corporaties gerealiseerd. Om deze reden zijn de 3 grote corporaties in Groningen benaderd met de vraag of zij tijdelijke ontwikkeling van grootschalige jongerenhuisvesting op het suikerunieterrein zien zitten. Alle drie de corporaties geven aan op dit moment niet geïnteresseerd te zijn. Zij geven o.a. de volgende redenen:

- Op dit moment al voldoende plannen in ontwikkeling voor Jongeren;
- Voorkeur voor locaties binnen de ring, suikerunielocatie erg geïsoleerd en ring is belemmering;
- Geen voorzieningen in de nabijheid;
- Geen interesse in grote complexen, maar richten zich op kleinere complexen van maximaal 200 – 250 eenheden. Geen nieuwe concentraties maken, maar de stad als campus;
- Gebied nu onaantrekkelijk voor wonen, andere ontwikkelingen als vliegwiel gebruiken (bijv. bedrijvigheid / Ateliers)

Met de bijkomende maatregelen uit het nieuwe regeerakkoord wordt de realisatie van jongerenhuisvesting nog verder bemoeilijkt doordat elke financiële basis onder nieuwbouwprojecten is weg gevallen en deze daardoor niet meer van de grond komen. De 3 grote corporaties in Groningen hebben dan ook aangegeven de ontwikkeling van BOUWJONG-projecten in afwachting van de concrete uitwerking 'on hold' te zetten.

### **Planologisch**

Er wordt momenteel een nieuw bestemmingsplan opgesteld voor dit gebied (Bestemmingsplan Ruskenveen). In het bestemmingsplan is voor het suikerunieterrein geen woonbestemming opgenomen. Er is dus geen directe bouwtitel en er zal een wijzigingsplan moeten worden opgesteld om jongerenhuisvesting mogelijk te maken. Er is een mogelijkheid om een tijdelijke bestemming toe te staan voor maximaal 10 jaar. Uit ervaring met andere tijdelijke locaties voor jongerenhuisvesting weten wij echter dat dergelijke ontwikkelingen pas haalbaar zijn bij exploitatieperiodes van 15 – 20 jaar. Om dat mogelijk te maken zullen we nu dan al een definitieve woonbestemming op het gebied moeten leggen.

Het gebied kent planologisch gezien nog een aantal andere randvoorwaarden/belemmeringen o.a.:

- IMR-contour  
Op het gebied rust nog de IMR-contour van de oude suikerfabriek (zie Bijlage II). Binnen de IMR-contour hanteert de gemeente een restrictief beleid voor de bouw van

nieuwe woningen. Er wordt druk aan gewerkt om deze contour aan te passen aan de nieuwe situatie. Suiker Unie heeft overigens toegezegd nieuwe ontwikkelingen op de voormalige fabrieksterreinen op basis van deze oude IMR-contour niet te frustreren.

- **Bodemverontreiniging**  
Het voormalige fabrieksterrein is bijna volledig verhard met asfalt en puin. Er is waarschijnlijk nog een lichte verontreiniging aanwezig, maar deze ligt geïsoleerd onder de verharding. Bij de aanleg van nutsvoorzieningen zal rekening moeten worden gehouden met de afvoer van de eventueel verontreinigde grond. Er is geen verontreiniging aanwezig die de ontwikkeling van jongerenhuisvesting belemmert. Er dient wel een recent bodemonderzoek aanwezig te zijn voordat met ontwikkeling kan worden begonnen.
- **Geluid**  
Zoals op de knelpuntenkaart aangegeven dient er rekening te worden gehouden met de zones voor spoorweggeluid en de geluidszone ringweg.

Het bestemmingsplan is op 18 september richting het college gegaan ter goedkeuring voor terinzagelegging inspraak en overleg. Het Bestemmingsplan dient voor 1 juli 2013 te zijn vastgesteld. Na vaststelling zal voor tijdelijke jongerenhuisvesting of een postzegelbestemmingsplan moeten worden gemaakt of zal een projectbesluit moeten worden genomen. Het doorlopen van de benodigde procedures zal tussen de 6 maanden tot 1 jaar aan tijd vragen.

### **Overige ontwikkelingen**

Er liepen tot voor kort nog twee andere ontwikkelingen voor het Suikerunieterrein. Dit waren de prijsvraag en de Floriade. Ondertussen is duidelijk geworden dat de Floriade niet naar Groningen zal komen.

Bij de verdere uitwerking van de plannen in het kader van de suikerunieprijsvraag zou kleinschalige jongerenhuisvesting wellicht denkbaar zijn. Wanneer het suikerunieterrein zou worden ingevuld met bedrijvigheid in combinatie met een evenemententerrein zou kleinschalige jongerenhuisvesting hier onderdeel van kunnen zijn. Er zal dan een verbinding tussen jongeren en de invulling van het terrein moeten worden gelegd. Bij de verdere uitwerking van de suikerunieprijsvraag wordt dit meegenomen.

### **Conclusies**

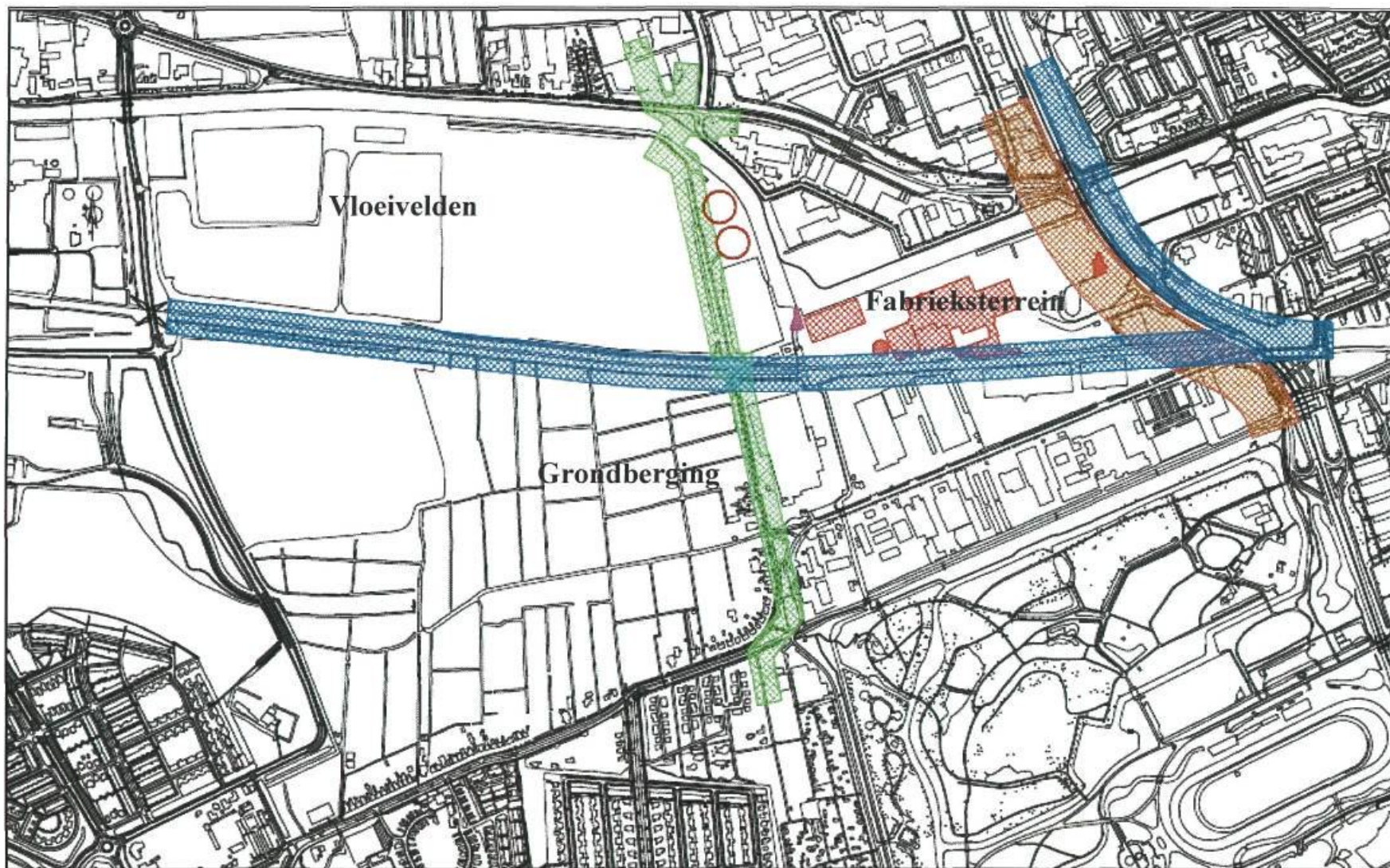
Op basis van de randvoorwaarden van BOUWJONG voor jongerenhuisvesting is de locatie Suikerunieterrein beoordeeld op geschiktheid voor tijdelijke jongerenhuisvesting. Op basis van de quickscan kan geconcludeerd worden dat ontwikkeling van deze locatie op dit moment niet voor de hand ligt, op basis van de volgende argumenten:

- Het betreft op dit moment een geïsoleerde, desolate locatie zonder voorzieningen in de nabijheid, ingeklemd tussen het spoor, de ringweg en slecht bereikbaar voor fietsers/voetgangers;
- Er zullen forse investeringen in onder andere bereikbaarheid, nutsvoorzieningen en openbare ruimte moeten worden gedaan om het gebied aantrekkelijk te maken als woongebied voor jongeren. Daarnaast is het vanwege de vooral kwalitatieve vraag van jongeren markttechnisch waarschijnlijk niet interessant om op dergelijke grote schaal jongereneenheden te concentreren;

- De corporaties geven aan geen interesse te hebben in een dergelijke ontwikkeling van het suikerunieterrein;
- Bij de verdere uitwerking van de plannen in het kader van de suikerunieprijsvraag zou bij een invulling met bedrijvigheid en evenemententerrein, kleinschalige jongerenhuisvesting hier wellicht een onderdeel van kunnen zijn.



# BIJLAGE I Knelpuntenkaart

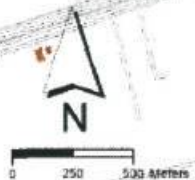


<p>Gemeente <b>Groningen</b></p> <p>DIENT ROEZ  <small>Wijk en Ombuds                  WNT / Openbare                  Ouders en Kinderen                  0711 44. 000000                  tel. 000-2079111</small></p> <p><b>stad.</b></p>	Fundering fabriek	Ringweg west	Belemmeringenkaart "Suikerfabriek" Schaal 1:10.000	naam : HvdP
	Gasleiding	Watergemaal		datum : 01-10-2012
	Spoorlijn			tek. nr.: belemmeringen.dgn

**BIJLAGE II IMR-contour**



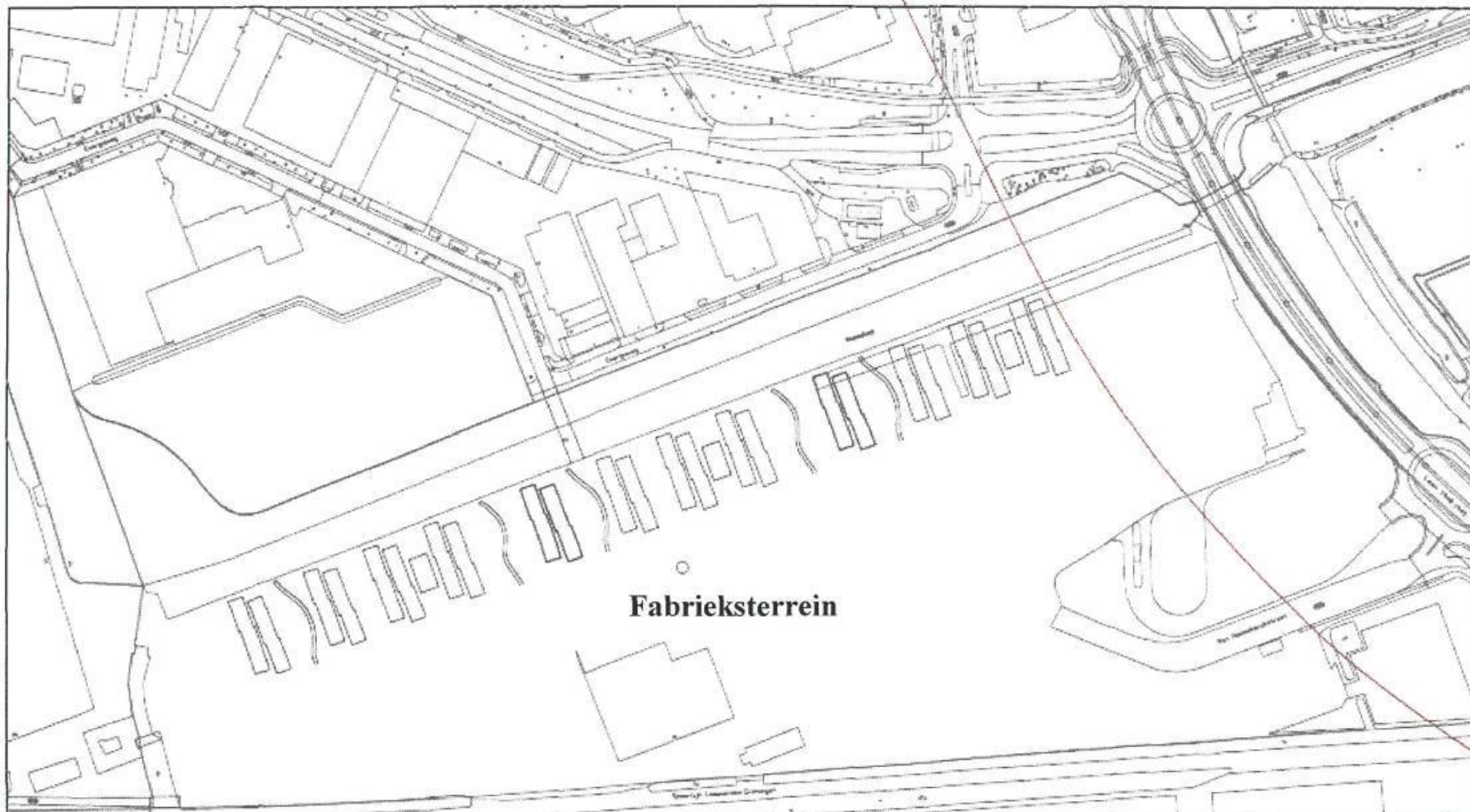
**Fabrieksterrein**



 **IMR-Contour-2008**

**BIJLAGE 1  
IMR 2008**

### BIJLAGE III stedenbouwkundige en programmatische verkenning



referentie  
Vrydemalaan

type woningen  
zelfstandig

aantal eenheden  
828 studio's van 28 m2