

Onderwerp Opstellen van het uitvoeringsprogramma suikerfabriek-terrein

Steller Henk Heijerman/Hetty Tauran

De leden van de raad van de gemeente Groningen  
te  
GRONINGEN

Telefoon 06-52005760

Bijlage(n)

Ons kenmerk 6160368

Datum 16-03-2017

Uw brief van

Uw kenmerk

Geachte heer, mevrouw,

Op 30 november 2016 heeft u de ontwikkelingsstrategie voor het voormalige terrein van de suikerfabriek vastgesteld.

Deze ontwikkelingsstrategie is een raamwerk welke richting geeft aan de tijdelijkheid en duidelijkheid biedt voor toekomstig gebruik.

#### *Uitvoeringsprogramma*

Om de benodigde investeringen voor de ontsluitende infrastructuur in de tijd te kunnen ramen moeten zowel het programma maar ook de fasering van het terrein worden bepaald. Beide ontbreken in de huidige Ontwikkelingsstrategie. Daarom volgt het project in aanvang twee sporen die direct invloed op elkaar hebben: zowel de verdiepingsslag van de Ontwikkelingsstrategie als wel het uitwerken van een uitvoeringsprogramma. Hierin zal in aanvang van deze aanpak de nadruk meer liggen bij de verdiepingsslag en juist aan het einde van de aanpak op het uitvoeringsprogramma. Het uitvoeringsprogramma zal medio 2017 worden opgeleverd waarna de vereiste besluitvorming van het college en uw raad zal volgen. Oplevering van het uitvoeringsprogramma rond de zomer is nodig om in de gemeentelijke begroting vanaf 2018, rekening te houden met de ingeschatte investeringen voor de infrastructuur voor de komende jaren.

#### *Verdiepingsslag van de ontwikkelingsvisie*

De verdiepingsslag, welke rond mei moet zijn afgerond, is de eerste fase om te komen tot het uitvoeringsprogramma. Met delen van het uitvoeringsprogramma, zoals de voorbereiding van het fietspad langs het Hoendiep, is reeds gestart i.v.m. de uitwerking van het Enceha-terrein.

Daarnaast zullen de toekomstige ontwikkelingen aan de oostzijde van het Hoendiep, welke buiten de projectgrenzen van het Suikerfabriek terrein liggen, intensief worden afgestemd met de ontsluiting en toekomstige inrichting van het Suikerfabriek terrein aan de westzijde van het Hoendiep.

In de verdiepingsslag zal ook de verkavelingsstructuur van het voorterrein en de inrichting van de dwarsprofielen worden bepaald om ook de korte termijn initiatieven door Ploeg ID3 een kader te geven. Hieruit zijn tevens de no-regret investeringen te

bepalen. Daarnaast is de kennis van deze investeringen onontbeerlijk om ook naast de potentiële opbrengsten de economische scenario's op te stellen.

Aangezien de verdiepingsslag een kader voor de toekomstige ontwikkelingen aangeeft welke pas over 5 á 10 jaar zullen starten, moet dit plan slechts een globale structuur aangeven van het programma en de structuur waarbinnen verschillende scenario's later in tijd nog inpasbaar zijn.

#### *Communicatie*

Zodra de verdiepingsslag van de ontwikkelingsvisie gereed is zullen we dit document delen met de omliggende wijken en ondernemersverenigingen. Genoemde belanghebbenden worden zoveel mogelijk benaderd via de reguliere kanalen en bestaande overleggen. In het uitvoeringsprogramma worden de resultaten van de gesprekken met de belanghebbenden verwerkt.

#### *Financieel*

Het project maakt letterlijk zichtbaar welke "invullingen" van de gebiedsontwikkeling Suikerlocatie mogelijk worden. Om deze "zichtbaarheid" te vertalen in een realistisch-scenario, zal een grondexploitatie worden opgesteld. Deze grondexploitatie is in overeenstemming met de nieuwe BBV regels. Dus aandacht voor de financiering van de publieke (bovenwijkse) investeringen, de maximale looptijd van (deel) plan(nen) etc.

Vervolgens zal op basis van een –gevarieerd-stedelijk programma (waaronder wonen, bedrijven en groen) inzicht worden gegeven in de economische uitvoerbaarheid ervan. Hierbij horen de volgende producten:

- Prijsboek basisinfrastructuur (bouw- en woonrijpmaken).
- Tentatieve kostenraming grondwerk (inclusief sanering van de bodem en verwijderen bestaande bouwrestanten).
- Grondwaardebepaling op basis van de programmatische scenario's
- Inzicht in de risicoparagraaf van de economische uitvoerbaarheid op basis van tijd, geld en kwaliteit, programma en participatie.
- (project) Financiering.

Ten slotte zal richting worden gegeven aan de financiële haalbaarheid van de genoemde publieke (bovenwijkse) infrastructuur.

Op 30 november 2016 heeft uw raad de ontwikkelstrategie voor het voormalig terrein van de suikerfabriek vastgesteld. Tevens is een budget van € 250.000,-- beschikbaar gesteld voor de kosten van de volgende fase van de planontwikkeling. Deze kosten worden dus gedekt conform het raadsbesluit uit de extra beleidsmiddelen 'Waardering gronden Suikerunie' à 1,60 miljoen euro (jaarschijf 2017).

Het budget van € 250.000,-- was geormerkt voor tijdelijk beheer en de start van de gebiedsontwikkeling. In de praktijk is gebleken dat de kosten van het tijdelijk beheer voor geheel 2017 ca. € 250.000,-- zullen bedragen. De toename van beheerkosten wordt voornamelijk veroorzaakt door het herstel van de fabrieksschoorsteen.

Het budget van € 250.000,-- wordt nu dan ook in zijn geheel ingezet voor het tijdelijk beheer.

*Planontwikkelingskosten ontwikkelingsstrategie*

Voor de periode tot en met juli 2017, worden de planontwikkelingskosten begroot op € 400.000,--.

De hogere kosten voor de planontwikkeling bestaan o.a. uit:

- Nader onderzoek naar bodemvervuiling, bommen en archeologie om te voorkomen dat in de volgende fasen van de planontwikkeling onverwachtse hoge kosten opduiken.
- Inhuren van een stedenbouwkundig bureau om de ontwikkelingsstrategie qua structuur, fasering en duurzaamheid verder uit te werken.
- Bijdragen aan verkeersstudies Westelijke Ringweg in relatie tot het Suikerfabriek terrein
- Hogere interne kosten aan inzet van planeconoom, stedenbouwkundigen, verkeerskundigen en Stadsingenieurs.

Met de budgethouders is overeengekomen dat de planontwikkelingskosten Suikerfabriek terrein gedekt worden uit:

- € 200.000,-- extra beleid intensiveringsmiddelen wonen 2017 (woonoffensief) en
- € 200.000,-- Stedelijke Vernieuwings Ontwikkelingsgelden, begroting 2017 (programma 8.1).

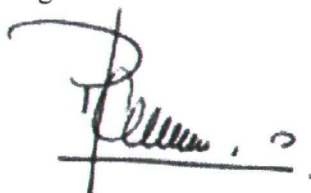
De inschatting van het benodigde budget voor de 2e helft van 2017 kunnen we nu nog niet maken. Daarvoor is te zijner tijd een vervolgbesluit noodzakelijk. Eerst is beter inzicht nodig in de toekomstige uitvoeringskosten. Voor het vervolg is naar verwachting ook een nieuwe project-organisatiestructuur nodig met een nieuwe aanpak waaronder verschillende deelprojecten (fietspad Hoendiep, ontwikkeling Suikerfabriek Zuid-west etc.) kunnen gaan vallen.

Voor de uitvoeringskosten van de totale gebiedsontwikkeling van het Suikerfabriek terrein wordt na de zomer een afzonderlijk raadsvoorstel opgesteld. In het uitvoeringsprogramma wordt een financieel/economische paragraaf toegevoegd. Verdere locatieontwikkelingen worden daarna op basis van het uitvoeringsprogramma via voorstellen (inclusief dekking) steeds separaat aan uw raad voorgelegd.

Op 10 mei staat een excursie met uw commissie RenW aan het Suikerfabriekterrein gepland. In het programma zal ook aandacht zijn voor de eerste uitkomsten van de verdiepingsslag.

Wij vertrouwen erop u middels deze brief voldoende te hebben geïnformeerd.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter den Oudsten', written over a horizontal line.

de burgemeester,  
Peter den Oudsten

A handwritten signature in black ink, appearing to read 'Peter Teesink', written over a horizontal line.

de secretaris,  
Peter Teesink