

Raadsvoorstel



Onderwerp Ontwikkelstrategie voormalig Suikerfabriekterrein-  
Registratienr. 5970810 Steller/telnr. Jeroen Engels/ 83 31 Bijlagen 1

---

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

Van der Schaaf

Raadscommissie

---

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit

- I. de ontwikkelstrategie voor het voormalig terrein van de suikerfabriek vast te stellen;
- II. een budget van € 250.000 beschikbaar te stellen voor de kosten van de volgende fase en de kosten te dekken uit de extra beleidsmiddelen 'Waardering gronden Suikerunie' à 1,60 miljoen euro (jaarschijf 2017).

---

Samenvatting

*Op 30 maart 2016 heeft uw raad de uitgangspunten voor de ontwikkelstrategie vastgesteld, en een krediet beschikbaar gesteld voor de aanleg van tijdelijke infrastructuur en nutsvoorzieningen. Het afgelopen halfjaar heeft ons college de uitgangspunten verder uitgewerkt in een ruimtelijk kader en de verschillende mogelijkheden verkend om het gebied beter te ontsluiten, de omliggende wijken, parken en bedrijventerreinen beter met elkaar te verbinden en de relatie met de binnenstad te leggen.*

*Het raamwerk geeft richting aan de tijdelijkheid, biedt duidelijkheid voor toekomstig gebruik en schept mogelijkheden om groeikansen voor de stad te verzilveren. Dit alles dient ertoe om het terrein uiteindelijk uit te werken tot een dynamisch, eigenzinnig, stedelijk gebied dat positief bijdraagt aan de (economische) ontwikkeling van de stad en als voorbeeld voor het nieuwe gebiedsontwikkelen kan fungeren. Het gebied heeft alles in zich om de ambities uit de Nordic City te kunnen verwezenlijken. Een gebied gebaseerd op een slim ruimtegebruik en energiesysteem. In dit voorstel geven we invulling aan de vastgestelde uitgangspunten.*

## **Aanleiding en doel**

---

In 2007 heeft de SuikerUnie/CSM zich teruggetrokken op de productielocatie Hoogkerk en haar locatie aan de Van Heemskerckstraat in de stad verlaten. Vanuit stedelijk belang heeft de gemeente in dat jaar besloten de grond, met een totaaloppervlak van circa 130ha van de Suikerunie/CSM aan te kopen. Daarbij was duidelijk dat niet op korte termijn een stedelijk ontwikkelprogramma voorhanden was: de economische crisis die vanaf 2008 haar intrede deed heeft een forse rem gezet op de vraag naar woningen, kantoor- en bedrijfstvastgoed. De insteek was om de gronden voor een periode van minimaal vijftien jaar een tijdelijke invulling te geven. Wij zien met name op de woningmarkt een herstel optreden. Voor de komende jaren hebben we locaties om aan de huidige marktvrage te kunnen accommoderen, wel liggen er nieuwe prognoses die mogelijk tot een vraag op de middellange termijn kunnen leiden. We moeten naar nieuwe (binnen)stedelijke woningbouwlocaties kijken en richten onze blik op deze plek, vlak bij de Binnenstad, het Stadspark en de Buitenhof. Het "achterterrein", met name aan de zuidkant van het spoor, zou deze vraag kunnen accommoderen. Voor de kantorenmarkt, bedrijfsterreinen en de onderwijs-, sport- of cultuursector geldt dat er geen of beperkte ruimtebehoefte is, dat niet al op een andere locatie beoogd is.

Op 30 maart 2016 heeft u de uitgangspunten voor de ontwikkelstrategie vastgesteld, en een krediet beschikbaar gesteld voor de aanleg van tijdelijke infrastructuur en nutsvoorzieningen. Het afgelopen halfjaar hebben wij de uitgangspunten verder uitgewerkt in een ruimtelijk kader en de verschillende mogelijkheden verkend om het gebied beter te ontsluiten, de omliggende wijken, parken en bedrijventerreinen beter aan elkaar te verbinden en de relatie met de binnenstad te leggen. De infrastructuur en nutsvoorzieningen worden naar verwachting begin 2017 opgeleverd, waarmee het vestigingsklimaat voor initiatiefnemers sterk verbetert.

De veranderende wet- en regelgeving rondom de grondexploitaties vragen om een heroriëntatie op de investeringsagenda. De profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid van de investeringen in de gebiedsonwikkeling zullen onderbouwd moeten worden. Hieruit moet duidelijk worden welke kosten aan een grondexploitatie toegerekend kunnen worden. Investerings die niet aan een grondexploitatie kunnen worden toegerekend zullen op een andere manier gedekt moeten worden.

## **Kader**

---

### **Raadsbesluiten**

- 30-09-2009 Aankoop Suiker Unie terreinen
- 20-10-2010 Vervolg aankooptraject Suiker Unie
- 23-04-2013 Kredietaanvraag brug Suikerfabriek
- 25-09-2013 Kaderstelling tijdelijk gebruik Suikerunielocatie.
- 13-11-2013 Begroting 2014: extra beleidsmiddelen waardering gronden Suikerunie
- 30-09-2015 Krediet Zeefgebouw Suikerunieterrein
- 30-03-2016 Uitgangspunten ontwikkelstrategie en kredietaanvraag voormalig terrein suikerfabriek

## **Argumenten en afwegingen**

---

### *Wonen*

Met uw raad is nadrukkelijk gesproken over eventuele versnelling van woningbouw en de noodzaak om de planvorming op te pakken. Ons college heeft toegezegd een aanzet hiertoe te geven.

In het meerjarenprogramma Wonen, wat uw raad in december zal bespreken, gaan we nader in op de verwachtingen ten aanzien van de nieuwbouwbehoefte, de planvoorraad en de differentiatie in doelgroepen en het type woonmilieu. Het terrein van de voormalige suikerfabriek is nog niet opgenomen in de planvoorraad, maar alle signalen wijzen erop dat het gebied op middellange termijn nodig is om in de behoefte te voorzien.

Er is een grote behoefte aan woningen in de vooroorlogse stad en naoorlogse stedelijke locaties, waarbij er een duidelijke relatie met de binnenstad ligt. Na 2020 zijn er meer locaties nodig dan nu in de planning staan, met name in het stedelijk woonmilieu. Het transformeren van gebieden als het suikerfabriek terrein beantwoordt deze vraag.



Daarnaast zien we dat veel verhuisbewegingen, de wooncarrière, binnen dezelfde delen van de stad plaats vinden. Ook aan de westkant van de stad moeten we kunnen voorzien in de woningbehoefte aan een combinatie van stedelijk en 'groen-stedelijk wonen'. We zien daarvoor kansen in het veenweide-gebied, ten zuiden van het spoor. Daar ligt het in de rede om op korte termijn te starten, waarbij de markt uitgedaagd zal worden om met ons de duurzaamheidsambities te realiseren

In het meerjarenprogramma Wonen gaan we hier nader op in, ook in relatie tot andere uitleggebieden en transformatiezones.

#### *Bedrijventerrein Hoendiep*

De woonboulevard 'Hoendiep' kent ruim 50.000 m<sup>2</sup> retail: samen met de Woonboulevard Peizerweg is dit één van de grootste concentraties van verkoopruimte van Noord-Nederland. Samen met ondernemers werken we aan een ontwikkelingsvisie voor het bedrijventerrein en de detailhandelszone Hoendiep. Dit hangt nauw met elkaar samen, alleen al waar het gaat om de functionele invulling van de terreinen ten zuiden en ten noorden van de weg. Er leven veel ideeën onder ondernemers en eigenaren over verbeteringen en mogelijkheden, maar ook zorgen. Over de toegankelijkheid van het gebied bijvoorbeeld, over de veiligheid van verkeersstromen en routes en over de vraag of de gemeente niet een té lange termijnvisie heeft en daarbij de komende 10 jaar over het hoofd ziet.

De afgelopen tijd zijn de laatste gesprekken gevoerd over toekomstige scenario's waarna de Toekomstvisie Hoendiep gepresenteerd zal worden.

#### *Terra*

Naast de tijdelijke initiatieven op het voorterrein, spelen er ook ontwikkelingen op het deel van het achterterrein wat daar direct aan grenst. Groenonderwijs Terra onderzocht de haalbaarheid van een praktijkleercentrum waar leren, talentontwikkeling en het vinden van antwoorden op maatschappelijke vraagstukken een plek kunnen vinden. Het gaat niet alleen om voedselproductie maar om verbinding met de regio en ondernemers waarbij invulling wordt gegeven aan nieuwe voedselsystemen, verkorte voedselketens, kennisvragen, innovatie en opleidingen, die nauw aansluiten bij het versterken van de regio en bij de innovatieve beroepspraktijk. De plannen die in ontwikkeling zijn goed op te nemen in het raamwerk, en de faseringen die mogelijk zijn.

#### *Suikerfabriek SMART City*

Klassieke nutsvoorzieningen – gas, elektriciteit, water en riolering – veranderen in een andere, meer 21ste-eeuws aanbod van elektriciteit, internet, water en riolering. Het terrein van de Suikerfabriek leent zich voor het experiment in vervolg op de Nordic City. Op EnTranCe getest, op het terrein van de Suikerfabriek gerealiseerd! In de tijdelijke fase zien we nu al dat partijen samenwerken om van werkplaatsen, ateliers, kantoorruimtes, biologisch horeca, verschillende podia, eetbare tuinen, kassen, festivals en studio's een energiepark te vormen: de basis voor een volledig duurzame en zelfvoorzienende nederzetting.

Uitgangspunt voor de toekomst is dat de energievraag op het terrein wordt opgelost. Dat kan bijv. door zon, wind, warmte/koude-opslag, biomassa, vergisting op locatie. Dat betekent dat geen aansluiting nodig is op het gas- en stroomnetwerk van Enexis. Dezelfde ambitie geldt voor het afvalwater dat vrijkomt op het Suikerunieterrein. Er is voldoende ruimte op het terrein om dat ter plekke te verwerken, met helofytenfilters of in een lokale vergister op het terrein, waarmee energie kan worden geproduceerd. Dit betekent dat geen aansluiting nodig is op het gemeentelijke rioolstelsel.

Hiervoor moet een flexibel, faseerbaar infrastructuurnetwerk worden ontwikkeld, vergelijkbaar en gelijk oplopend met de bovengrondse ontwikkelingen. Voor de warmtevraag kan worden gekozen voor een warmtenet of een netwerk voor groen gas dat op het terrein wordt geproduceerd (bijv. door een vergister).

Op het terrein willen wij onze ervaring met een duurzame, klimaatbestendig aangelegde openbare ruimte op grote schaal verbreden. Daarvoor hebben we kansen in kaart gebracht en op een rij gezet

- 'pocket parks' inzetten voor waterafvoer/- opslag én als koele oase
- Het Hoendiep beter beleefbaar maken, door mogelijkheden te creëren voor verblijf/ recreatie op en langs het water
- Vanuit de vloeivelden een koele luchtstroming bewerkstelligen en de velden inzetten als waterfilter
- Voor de groenstructuur langs de hoofdaders inzetten op een robuuste groenstructuur (= langzaam groeiende bomen)
- Bij het ontwerp van de bebouwing inspelen op klimaatverandering door oriëntering van gebouwen, materiaalgebruik en groene daken/gevelgroen



### *De tijdelijkheid voorbij*

Het voorterrein van het SU-terrein is in beginsel voor 15 jaar gereserveerd voor een tijdelijke invulling, waarvan er nu 1,5 jaar voorbij is. Maar toch willen wij de mogelijkheid om eerder dan deze nog resterende 14 jaar permanent functies of gebouwen toe te laten niet bij voorbaat uitsluiten. Wij verwachten dat dit een kwaliteitsimpuls kan geven aan de tijdelijke initiatieven, zeker omdat er weinig vastgoed is op het terrein. Zo kunnen panden na de tijdelijkheid transformeren naar meer permanente voorzieningen. Op vergelijkbare terreinen elders in Nederland, zoals de RDM werf in Rotterdam zien we tijdelijkheid hand in hand gaan met permanente ontwikkelingen. Wij willen de markt benaderen om met ons de ambities voor de langere termijn te realiseren.

### *Raamwerk*

Het raamwerk geeft richting aan de tijdelijkheid, biedt duidelijkheid voor toekomstig gebruik en schept mogelijkheden om groeikansen voor de stad te verzilveren. Dit alles dient ertoe om het terrein uiteindelijk uit te werken tot een dynamisch, eigenzinnig, stedelijk gebied dat positief bijdraagt aan de (economische) ontwikkeling van de stad en als voorbeeld voor stadsontwikkeling kan fungeren.

#### **Uitgangspunt 1.**

Voor het voormalige Suikerfabriekterrein ontwerpen we een planologisch raamwerk waarin verschillende programma's flexibel te huisvesten zijn, we bieden tijdelijke initiatieven de ruimte, en geven kansrijke voorstellen de ruimte zich permanent te bewijzen

#### **Invulling:**

- In het raamwerk passen verschillende functies: woningen, bedrijven, voorzieningen en alle denkbare mengvormen. In eerste instantie gaat het om tijdelijke functies, kansrijke initiatieven kunnen permanent worden.
- Met de blik vanuit de binnenstad, te beginnen bij de Westerhaven en eindigend bij het voorterrein, wordt het terrein van de Suikerfabriek een schakel tussen de omliggende wijken. Het Stadspark, Vinkhuizen, De Buiten- hof en Hoogkerk krijgen een sterke relatie door en via het Suikerfabriekterrein, dat als nieuw, westelijk stadsdeelhart gaat fungeren.
- Het raamwerk wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteiten van het water, het industrieel erfgoed en de kades van het Hoendiep. We verbeteren de leesbaarheid van historische structuren en karakteristieken. Ontwikkelen van dwarsrelaties; ecologische, recreatieve, infrastructurale, stedelijke en waterhuishoudkundige dwarsstructuren verbinden de Suikerfabriek en omliggende gebieden met elkaar. Voor de diverse deelgebieden zijn programmatische verkenningen geschetst en studies gedaan vanuit klimaatbestendigheid en energietransitie.
- Ditzelfde geldt ook voor het naastgelegen terrein dat wij in 2015 in bruikleen hebben gegeven voor 15 jaar bij Terra. Ook daar willen wij permanente ontwikkelingen niet uitsluiten.
- We hebben voor deze ontwikkelstrategie de verbinding gezocht met de ambities die ondernemers en eigenaren voor het bedrijventerrein Hoendiep hebben. Vanuit de opgaven voor beide gebieden zien we een ontwikkeling van beide locaties elkaar versterken.

#### **Uitgangspunt 2.**

We bekijken het gebied vanuit de binnenstad, de ontwikkelingsas begint bij de Westerhaven en eindigt bij het voorterrein; we leggen nadrukkelijk de relatie met de gebieden rondom het terrein van Stadspark tot Vinkhuizen

#### **Invulling:**

- De ontsluiting van het terrein van de Suikerfabriek is de grootste opgave waar wij voor staan. Destijds goed bereikbaar voor de aanvoer van bieten via de Westelijke Ringweg, maar voor het overige lopen de logische infrastructurale lijnen dood op het terrein: Van Heemskerckstraat, Diamantlaan, Campinglaan, Bangeweer en De Verbetering. Nu ligt de mogelijkheid open om de verbinding tot stand te brengen tussen de stadsdelen aan de westzijde van de stad en met de binnenstad.



- Als hoofdotsluiting van het gebied zien we het Hoendiep, ondanks de directe aansluiting op de op- en afrit van de Westelijke ringweg. Het Hoendiep is van oudsher de invalsweg voor de binnenstad vanuit het Westen. Vanuit de beleving en ontwikkeling van het stedelijke woon- en werk gebied is het wenselijk dat de 'voordeur' van het terrein aan de kant van de stadsas (Hoendiep) ligt, in plaats een 'snelweglokatie' direct aan de op- en afrit. Hier ligt de kans de relatie met het water als kloppend hart van het gebied te verbeteren. Overigens is er alle reden om met name voor de fiets de verkeersafwikkeling te verbeteren rondom de entree van de woonboulevard Hoendiep.
- Onze grootste aandacht moet nu uitgaan naar een verbinding met de Grote Markt voor langzaam verkeer, langs de as Hoendiep, A-weg, A-straat en Brugstraat. De opgave is vooral om voor langzaam verkeer een comfortabele en snelle verbinding met de binnenstad te maken.
- Verbindingen voor langzaam verkeer zijn bewezen 'motoren' voor gebiedsontwikkeling. Zo markeert de aanleg van het fietspad door het Ebbingekwartier het kantelmoment in de gebiedsontwikkeling op deze plek. Sinds de aanleg rijden er dagelijks tussen de 5.000 en 10.000 fietsers over de Kolendrift. Deze langzame verkeersaders zijn vaak nieuwe dragers voor de ontwikkeling. De rotonde Hoendiep-Westelijke Ringweg is een lastige bottleneck in deze ontwikkeling (verkeersveiligheid, beleving). We zetten daarom in op een nieuwe route langs de zuidoever van het Hoendiep. Deze nieuwe route kan tevens een aanjager zijn voor de EnCeHa-locatie en op langere termijn de locatie Alfa-college.
- We zien ook kans om een Noord- Zuidverbinding te realiseren, tussen Vinkhuizen Zuid (Diamantlaan) en het Stadspark. Daarmee wordt het terrein ook beter aangesloten op de Peizerweg.
- Toekomstige verbindingen:
  - Hoogkerk- Zeeheldenbuurt- Binnenstad: Van Heemkerckstraat (langzaam verkeer);
  - Hoogkerk – Laanhuizen – Stationsgebied: fietspad langs Noordzijde spoorlijn Groningen – Leeuwarden (directe verbinding met Hoofdstation);
  - Hoendiep- Peizerweg- Stadspark: kans voor een tweede Parkweg;
  - Vinkhuizen- Stadspark: een verlenging van de Diamantlaan- aansluitend op de Campinglaan;
  - Peizerweg: verlenging van Peizerweg naar de nieuwe Noord- Zuidverbinding.
- We zetten in op station Hoogkerk, maar afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van het gebied is een station nabij het hart van de Suikerfabriek het perspectief, al dan niet voorafgegaan door een tijdelijk station.

Nb.

- Voor de gebiedsontwikkeling van de Suikerfabriek en het EnCeHa-terrein gaan we uit van de huidige ringweg: op palen, ongelijkvloers. Wel kunnen gevolgen van de nieuwe ringweg buiten het plangebied gevolgen hebben op het onderliggend weggennet, zoals het Hoendiep of de Diamantlaan. In het document gaan we wel in op de verkeersafwikkeling van- en naar de westelijke ringweg vanuit ons plangebied.
- Een tweede barrière, naast de ringweg, wordt opgeworpen door de spoorlijn Groningen-Eemshaven/Delfzijl. Sinds dat de tijdelijke overweg bij de Van Heemkerckstraat buiten gebruik is gesteld, is het terrein van de Suikerfabriek voor langzaam verkeer niet rechtstreeks toegankelijk. Door de spoorbaan te verhogen, loopt het stedelijk weefsel op het maaiveld gewoon door. De ringweg en spoorbaan kunnen dienst doen als dak van stedelijke functies; meervoudig grondgebruik. Doordat kruisingen ongelijkvloers zijn, biedt dit in principe een oplossing voor het doorgaande verkeer. We gaan in dit document van de huidige spoorbaan uit, omdat er –buiten deze ontwikkeling- geen directe aanleiding is om het spoor op 'op te tillen'. Mocht ooit een verdubbeling of ongelijkvloerse kruisingen noodzakelijk zijn, dan is flexibiliteit nodig. We gaan daarom uit van ruimtereserveringen en streven er naar om (langzaam) verkeerverbindingen zo toekomstbestendig mogelijk te maken

Uitgangspunt 3.

We maken gebruik van de kernkwaliteiten als dragers van het gebied: water, industrieel erfgoed en de kades. Investerings dienen deze kwaliteiten te versterken, deze kwaliteiten geven de investeringen meerwaarde, we nemen daarbij woningbouw als mogelijkheid nadrukkelijk mee;



Invulling:

- De geschiedenis van het Suikerfabriek-terrein bepaalt de identiteit van het gebied: industrieel met een rijkdom aan (soms nog zichtbare) cultuurhistorische kenmerken. Het zeefgebouw en de vloeivelden herinneren aan de suikerproductie; het oude krekensysteem, veenterpen en loopgraven verwijzen naar veel vroegere tijden. De aanwezigheid van water, de kades en de vloeivelden zijn een andere kwaliteit van het gebied. Het gebied wordt ontwikkeld vanuit de openbare ruimte, het startpunt in plaats van het sluitstuk rond de gebouwde omgeving. Dat betekent voor het voorterrein een interessante opgave, waarbij de combinatie van water, de 'betonnen wereld' en een ontmoetingsfunctie een grote kans biedt voor een landmark.
- We hebben 2 landmarks in voorstudie: de silo-kathedraal en een innovatieve toren die energie opwekt. De Silo-kathedraal van RAAAF [Rietveld Architecture-Art-Affordances] legt de fundamenten (palen) van de oude fabriek bloot, legt de geschiedenis van het gebied uit en biedt zowel boven als ondergrond een parklandschap voor ontmoeting en recreatie. De Energy Tower naar een idee en ontwerp van architect Wolff Prix (Coop Himmelblau) verwijst naar de 95 meter hoge schoorsteen, die de fabriek tot op grote afstand in de regio zichtbaar maakte. In plaats van energie uitstoten, zou een toren energie moeten wekken. De toren zou uit kunnen groeien tot een publiek attractie als deze ook te bezoeken zou zijn. In het uitvoeringsprogramma brengen wij de haalbaarheid in beeld.
- De indrukwekkende omvang van het terrein maakt een nuancering in sferen mogelijk. Dichte bebouwing met een mix aan functies rondom het zeefgebouw, verder van de ringweg neemt de dichtheid af. We onderscheiden vier sferen: Gronings stedelijk, havenkwartier, waterrijk en veenweiden/ Gronings Buiten.

Uitgangspunt 4

We zetten in op een duurzame ontwikkeling, waarbij ruimte wordt geboden voor nieuwe vormen van energie- en watervoorziening, voedselproductie en duurzaam ruimtegebruik.

Invulling:

Onder het kopje 'Suikerfabriek Smart City' hierboven hebben we onze ambities op het gebied van duurzaamheid, energietransitie en klimaatbestendigheid verwoord.

- We zien de afgelopen periode dat een aantal ontwikkelingen, trends en bewegingen bij elkaar komen op de Suikerfabriek: zelfvoorzienende stadsontwikkeling, regionale voedsel economie, nieuwe vormen van onderwijs en een clustering van de elektronische muziekcultuur. De Suikerfabriek heeft potentie.
- We gaan de klassieke nutsvoorzieningen – gas, elektriciteit, water en riolering – transformeren naar een andere, meer eenentwintigste-eeuws aanbod van elektriciteit, internet, water en riolering. In Groningen geeft Energie, en The Nordic City hebben we de ambities voor de komende jaren geformuleerd. Aan de westkant van de stad investeren overheden, ondernemers en instellingen fors in een duurzame toekomst: de biomassavergister van de Suikerunie, het Warmtenet Noord-West, het Zonnepark Vierverlaten en de kennisontwikkeling op Zernike, zoals EnTranCe. Het terrein van de Suikerfabriek leent zich voor het experiment voor de duurzame stad. In de tijdelijke fase zien we dat partijen samenwerken om van werkplaatsen, ateliers, kantoorruimtes, een biologisch horeca, verschillende podia, eetbare tuinen, kassen, festivals en studio's een energiepark te vormen. De basis voor een volledig duurzame en zelfvoorzienende nederzetting.
- Ook na het bid van de Floriade zijn er partijen in Stad en regio de Suikerfabriek als kans gaan zien om te experimenteren met voedsel, innovatie, ondernemerschap en onderwijs. (zie ook kader Terra). De gemeente is leadpartner van het Europese Reframe-project. Nederlandse regio's werken daarin samen met regio's in België, Denemarken, Duitsland en Zweden om de regionale voedselketen opnieuw te bouwen en nieuwe ondernemerskansen voor het midden- en kleinbedrijf in de regio's te creëren.



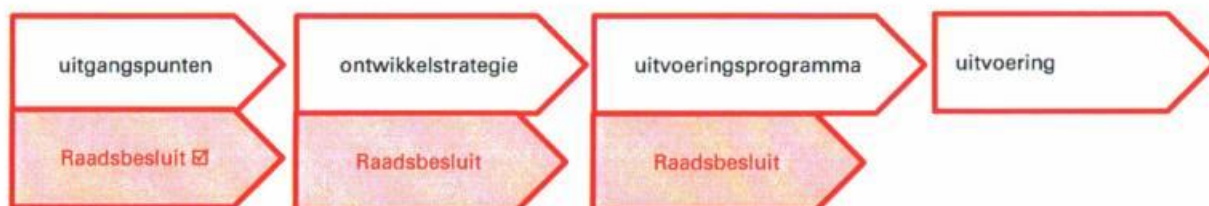
### Fasering

De ontwikkelstrategie kiest in aanleg voor een organische ontwikkeling, met de uitnodiging aan initiatiefnemers om het gebied zelf in te richten. De gemeente heeft vooraf geen ingevuld programma, wel een hoofdstructuur en op termijn een aantal strategische projecten. Een organische, stapsgewijze gebiedsontwikkeling stelt ons voor de vraag hoe wij de nodige publieke investeringen moeten bekostigen. In het kader van de veranderende wet- en regelgeving rondom de grondexploitaties dienen de profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid van de investeringen in de gebiedsontwikkeling onderbouwd te worden. Hieruit moet duidelijk worden welke kosten aan een grondexploitatie toegerekend kunnen worden. Investerings die niet aan een grondexploitatie kunnen worden toegerekend zullen op een andere manier gedekt moeten worden. Het opstellen van het raamwerk maakt noodzakelijke investeringen zichtbaar. Deze investeringen in de basisinfrastructuur betreffen vooral kunstwerken die de gewenste verbindingen mogelijk maken, zoals tunnels en bruggen. Voor de totale investering is volgens een financieel economische verkenning ruim 90 miljoen nodig euro nodig.

In de ontwikkelstrategie positioneren wij het Hoendiep als stadsas. Met ondernemers en bewoners vinden we dat de kruisingen en rotondes rondom Hoendiep/Westelijke Ringweg verre van optimaal zijn. In het document verkennen we een aantal mogelijke alternatieve verbindingen tussen de binnenstad en het gebied. Wij zien de fietsverbinding langs de waterkant Hoendiep Zuidzijde en het EnCeHa-terrein als meeste wenselijke. En een verbinding die als eerste gelegd zou moeten worden. Een eerste verkenning laat zien dat daarvoor ruim 6 miljoen euro nodig is.

### Programmatische aanpak

We hebben met de uitwerking van de binnenstadsvisie goede ervaring opgedaan met een programmatische aanpak: vanuit een integrale visie verschillende deelprojecten uitwerken en tot uitvoering brengen, waarbij uw raad jaarlijks een geactualiseerd programma vaststelt. Deze manier van werken lijkt ons ook geschikt voor het terrein van de voormalige Suikerfabriek, waarbij de grondexploitatie ook jaarlijks wordt herzien. Duidelijk verschil is dat de looptijd van het project langer is (grondexploitatie geldt 10 jaar) dan de vijf jaren termijn voor de Binnenstad.



Met bovenstaande aanpak werken we de ontwikkelstrategie uit in concrete projectvoorstellen, die voorzien worden van een planning, raming en dekking. Met dit principebesluit kan de grondexploitatie geactiveerd worden, en de eerste investeringen gepleegd worden.

### Maatschappelijk draagvlak en participatie

Communicatie is een integraal onderdeel van de aanpak om tot een gedragen uitvoeringsprogramma te komen. De communicatie heeft vooral tot doel het gesprek over de ontwikkelstrategie, het terrein en de omliggende gebieden tot stand te laten komen. Dat betekent dat we niet alleen informeren en uitleggen, maar onze communicatie zo vormgeven, dat we open staan voor wensen en geluiden uit de stad en bewoners(organisaties) en andere belanghebbenden zo goed mogelijk betrekken bij de verdere planvorming en –uitvoering.

## Financiële consequenties

---

Voor de uitwerking van de ontwikkelstrategie naar een uitvoeringsprogramma zijn middelen nodig voor de plankosten.

Plankosten	125.000	(projectleiding, ontwerp, engineering, opstellen grex)
Communicatie en participatie	50.000	(organisatie, materialen en middelen)
Externe advisering	50.000	(ontwerp, verbeelding, uitwerking)
<u>Onvoorzien plankosten</u>	<u>25.000</u>	
	250.000	

De plankosten worden gemaakt vooruitlopend op besluitvorming over de nog op te stellen grondexploitatie voor de Suikerfabriekgronden. Omdat de plankosten nu nog niet kunnen worden gedekt uit de grondexploitatie, stellen we voor de kosten van € 250.000 te dekken uit het beschikbare budget voor dekking van de rente- en exploitatiekosten van de Suikerfabriekgronden. Hiervoor is in de begroting 2014 een structureel bedrag van € 1,6 miljoen beschikbaar gesteld.

Dit bedrag is beschikbaar gesteld om de boekwaarde van het terrein niet (langer) met rente- en exploitatielasten te verhogen. Het bedrag wordt besteed aan toegerekende rente (€ 1,2 miljoen), lokale lasten en verzekeringen, eigenaarslasten, eigenaarslasten ter zake onderhoud, en interne plankosten. We stellen voor de kosten voor de vervolgfase te dekken uit de ruimte binnen de structurele middelen voor exploitatie- en beheerskosten van het Suikerunie gronden. Vanwege de lage rentestand, en het feit dat een deel van de beheerslasten bij de eigenaar ligt vallen voldoende middelen vrij.

Bij besluitvorming over de grondexploitatie kunnen de vooruitgemaakte kosten alsnog worden ingebracht in de grondexploitatie. Als dat gebeurt, kunnen de nu beschikbaar gestelde middelen vrijvallen ten gunste van de algemene middelen.

### Exploitatie Suikerunieterrein 2017

	Baten	Lasten	
Baten	1.623.000		
Plankosten		250.000	
Overige kosten		1.250.000	
<u>Onvoorzien</u>		<u>123.000</u>	
Totaal	1.623.000	1.623.000	-

## Overige consequenties

---

Geen

## Vervolg

---

Met bovenstaande aanpak werken we de ontwikkelstrategie uit in concrete projectvoorstellen, die voorzien worden van een planning, raming en dekking. Met een principebesluit medio 2017 kan de grondexploitatie geactiveerd worden; en de eerste investeringen gedaan worden.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



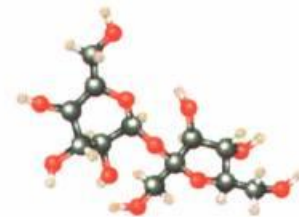
de secretaris,  
Peter Teesink





## Nieuwe energie voor de Suikerfabriek

Een draaiboek voor de toekomst



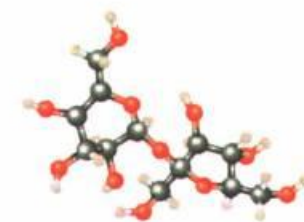


# Nieuwe energie voor de Suikerfabriek

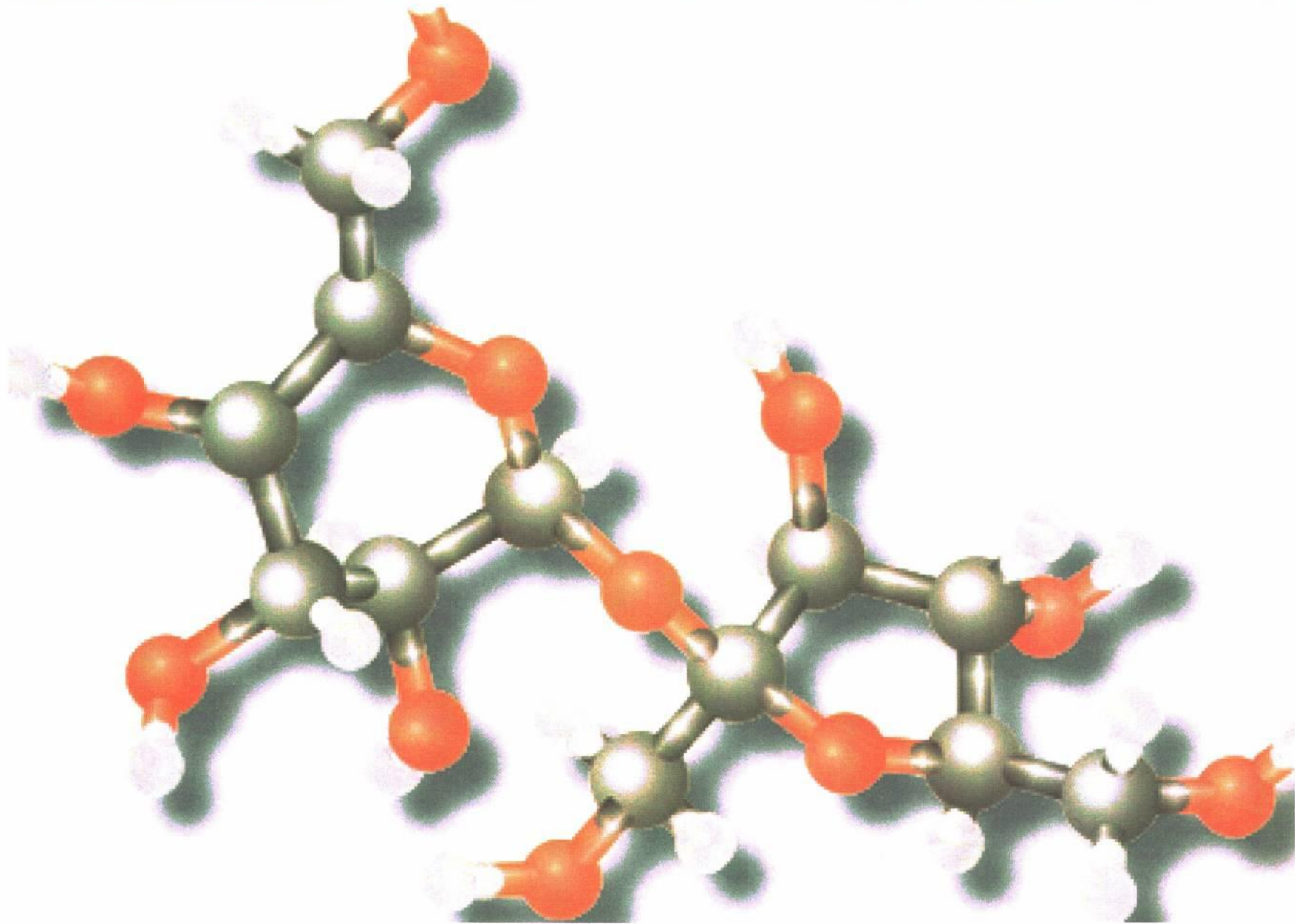
Een draaiboek voor de toekomst

Oktober 2016

*Foto voorzijde: Timmerdorp 2015, foto: Robert Wierenga*







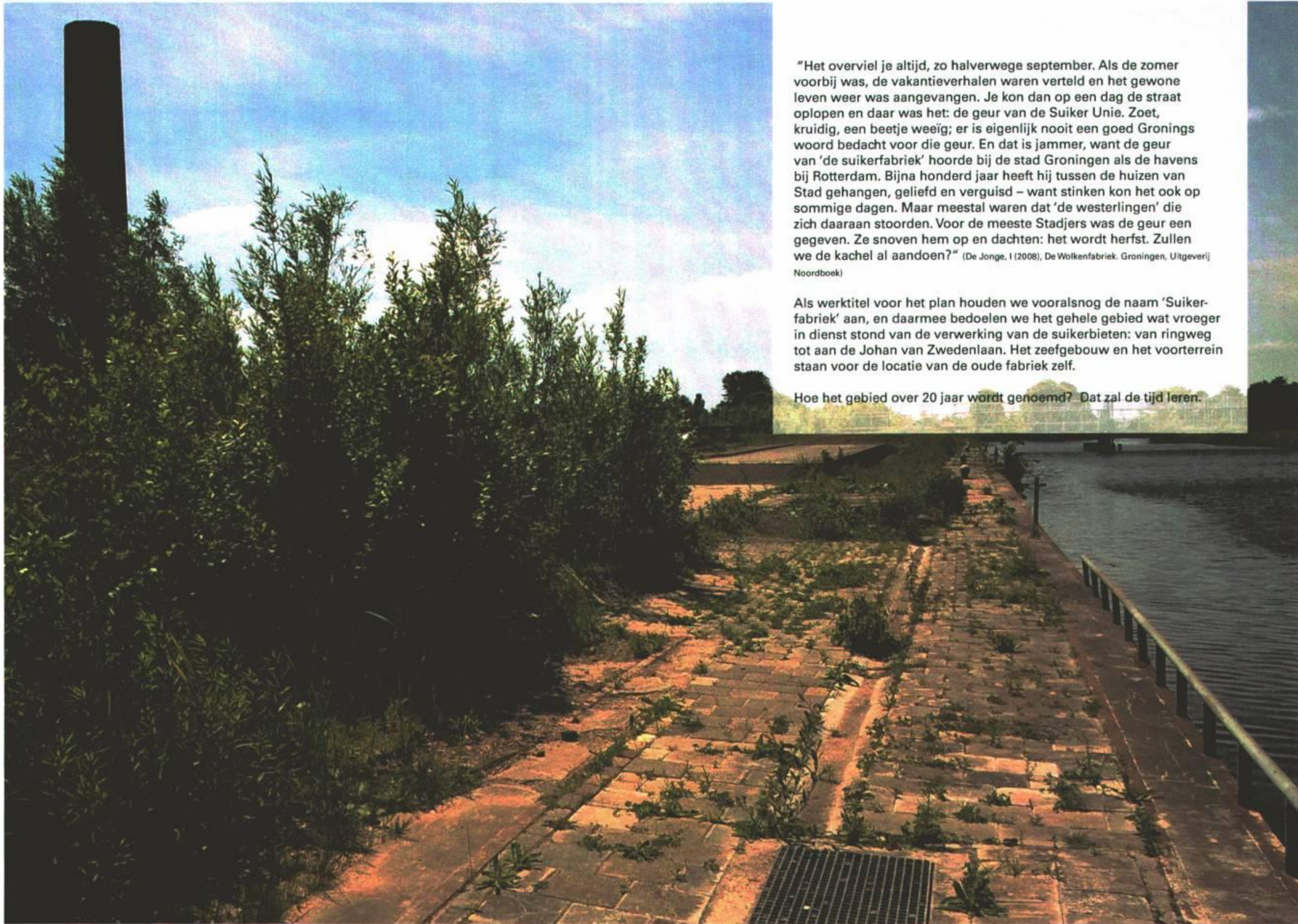


# Inhoud

---

1. Plangeschiedenis, de belofte van de Floriade	1
2. Suikerfabriek, The Next City	3
3. Verbindingen met de stad	5
4. Deelgebieden	25
Voorterrein: Gronings stedelijk	27
Aan het Hoendiep: Havenkwartier	31
Vloevelden: Waterrijk	33
Veenweiden: Gronings buiten	35
5. Nieuwe energie	37
6. Fasering en financiering	41





“Het overviel je altijd, zo halverwege september. Als de zomer voorbij was, de vakantie verhalen waren verteld en het gewone leven weer was aangevangen. Je kon dan op een dag de straat oplopen en daar was het: de geur van de Suiker Unie. Zoet, kruidig, een beetje weeïg; er is eigenlijk nooit een goed Gronings woord bedacht voor die geur. En dat is jammer, want de geur van ‘de suikerfabriek’ hoorde bij de stad Groningen als de havens bij Rotterdam. Bijna honderd jaar heeft hij tussen de huizen van Stad gehangen, geliefd en verguisd – want stinken kon het ook op sommige dagen. Maar meestal waren dat ‘de westerlingen’ die zich daaraan stoorden. Voor de meeste Stadgers was de geur een gegeven. Ze snoeven hem op en dachten: het wordt herfst. Zullen we de kachel al aandoen?” (De Jonge, I (2008), De Wolkenfabriek. Groningen, Uitgeverij Noordboek)

Als werktitel voor het plan houden we vooralsnog de naam ‘Suikerfabriek’ aan, en daarmee bedoelen we het gehele gebied wat vroeger in dienst stond van de verwerking van de suikerbieten: van ringweg tot aan de Johan van Zwedenlaan. Het zeefgebouw en het voorterrein staan voor de locatie van de oude fabriek zelf.

Hoe het gebied over 20 jaar wordt genoemd? Dat zal de tijd leren.





## Nieuw energie

Ruim 130 hectare ontwikkelingsmogelijkheden ligt klaar. Een antwoord op de vraag naar woon- en leefruimte, die de komende decennia in onze stad blijft groeien. Ruimte voor inwoners, ondernemers, coalities om zelf plannen te ontwikkelen, combinaties te leggen en de overheid uit te dagen om te faciliteren, in plaats van te dicteren. We zijn vorig jaar een proces van stedelijke ontwikkeling gestart waar flexibiliteit en initiatieven vanuit de samenleving en markt mede het tempo bepalen, en de overheid faciliteert en aanspreekbaar is op haar kerntaak: het bieden van een planologisch kader.

Nieuwe energie voor het terrein van de 'Suikerfabriek'. Een plek waar de wens om wonen, ondernemerschap en recreatie bijeen te brengen mogelijk wordt gemaakt, onderscheidend en complementair aan de binnenstad. De Suikerfabriek is een plek waar je naar toe wordt getrokken. Voor werk, onderwijs, cultuur, zorg of gewoon, elkaar te ontmoeten. De torenhoge schoorstenen, hijskranen op de kade en aan-en afrijdende wagens stonden symbool voor actie, naast de kenmerkende geur was het terrein een herkenningspunt voor alle inwoners in de stad. De meeste herkenbare gebouwen en installaties zijn van het terrein verdwenen. Maar de structuur en de landmarks zijn als DNA nog goed zichtbaar: het zeefgebouw, de pijp, de robuuste kades. Een plek wat een brandpunt zal zijn voor de stad en de omliggende regio. Aan de zuidzijde ligt een uniek cultuurlandschap van veenterpen, kreekjes en beken. De openbare ruimte rondom de Suikerfabriek is van ons allemaal, we stellen hoge

eisen aan de leefruimte

Als beeldmerk voor dit document hebben we het molecuul voor suiker gewonnen uit bieten genomen. Naast dat suiker voor 'energie' staat belichamen de structuur en de verbindingen in een suikermolecuul het DNA en het ruimtelijke kader en de mogelijkheid om te variëren, combineren. Een ruimtelijk raamwerk werpt de blik op de verbindingen met de binnenstad en omliggende wijken. De Suikerfabriek biedt de kans om de westelijke wijken met elkaar te verbinden. De Martinitoren ligt op slechts 2 km van het zeefgebouw, een directe Noord-Zuidverbinding verbindt het Stadspark aan Vinkhuizen. Buitenhof wordt in het weefsel van de stad opgenomen.

Het voorterrein van het SU-terrein is in beginsel voor 15 jaar gereserveerd voor een tijdelijke invulling, waarvan er nu 1,5 jaar voorbij is. Maar toch willen wij de mogelijkheid om eerder dan deze nog resterende 14 jaar permanent functies of gebouwen toe te laten niet bij voorbaat uitsluiten. De ontwikkelstrategie is het openingsbod van het college, waarin wij een voorzet voor de toekomst en partijen in de Stad uitdagen met ons mee te denken en te werken.

Nieuwe energie, geleverd door de Stad, ten dienste van de Stad

Roeland van der Schaaf  
Wethouder Stadsontwikkeling





### **Uitgangspunten voor het draaiboek, vastgesteld door de raad**

1. Voor het voormalige Suikerfabriekterrein ontwerpen we een planologisch raamwerk waarin verschillende programma's flexibel te huisvesten zijn, we bieden tijdelijke initiatieven en kansrijke voorstellen de ruimte zich permanent te bewijzen;
2. We bezien het gebied vanuit de binnenstad, de ontwikkelingsas begint bij de Westerhaven en eindigt bij het voorterrein; we leggen nadrukkelijk de relaties met de gebieden rondom het terrein van Stadspark tot Vinkhuizen;
3. We maken gebruik van de kernkwaliteiten als dragers van het gebied: water, industrieel erfgoed, de kades en het landschap. Investerings dienen deze kwaliteiten te versterken, deze kwaliteiten geven de investeringen meerwaarde;
4. We zetten in op een duurzame ontwikkeling, waarbij ruimte wordt geboden voor nieuwe vormen van energie- en watervoorziening, voedselproductie en duurzaam ruimtegebruik.

### **Plangebied**

Het plangebied wordt begrensd door Hoendiep- Westelijke Ringweg- Johan van Zwedenlaan- Peizerweg, maar in onze ambities gaat het over de westelijke stadsdelen en dan met name die delen die beter ontsloten kunnen worden: met elkaar en de binnenstad, zoals het EnCeHa-terrein/ Zeeheldenbuurt, binnenstad-west, bedrijventerrein Hoendiep, bedrijventerrein Peizerweg, Stadspark, Buitenhof en Hoogkerk.



In 2008 sloot de suikerfabriek van Groningen zijn deuren. Met de aankoop van het terrein in 2010 kreeg de gemeente Groningen een groot avontuur in handen. Dit ruige terrein met een industrieel verleden heeft unieke waarden op het gebied van cultuurhistorie en natuur. Een andere grote kwaliteit is de ligging: de afstand tussen het voorterrein van de Suikerfabriek en de Grote Markt is nog geen 2 kilometer.

Woningbouw en bedrijventerreinen had de stad op dat moment niet nodig. Het terrein werd vrijgegeven voor tijdelijke gebruik. Er is ruimte voor initiatieven en experimenten, een hotspot voor ondernemerschap en creativiteit.

De aankoop van het Suikerunie-terrein was een aankoop met oog op de toekomst: de stedelijke ontwikkelingen aan de westkant van de stad over zo'n 10 à 15 jaar. Daar willen we ons stapsgewijs op voorbereiden. De stad groeit nog steeds en de vraag naar woningen en voorzieningen dus ook. En dat is waar deze agenda van de toekomst over gaat.

Hoe verleidelijk de ruigheid van het terrein en de dynamiek van de tijdelijkheid ook zijn, onze ambitie is een andere. Een locatie zo dichtbij de binnenstad, dat vraagt om een uitgesproken ontwikkeling met een eigen identiteit. Een nieuw stuk stad dat voorziet in de behoefte en een aanvulling is op de binnenstad. Vooral het verharde gedeelte rond het markante zeefgebouw leent zich daarvoor. We denken aan een verleidelijke mix van woningen, voorzieningen en bedrijvigheid, dicht bij elkaar. Met die bijzonderheid dat hier de openbare ruimte niet het sluitstuk maar het beginpunt is van de ontwerpogave. De unieke waarden van cultuurhistorie en natuur dienen als inspiratie.

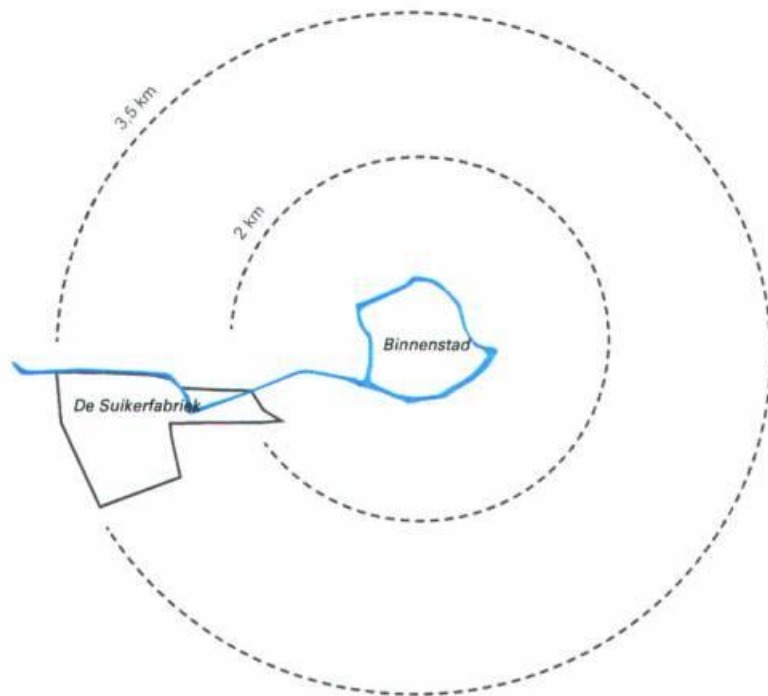
Willen we dat deze ambitie over zo'n 15 jaar gestalte krijgt, dan moeten we nu beginnen. De suikerfabriek was beeldbepalend in de stad, maar vormde vanwege de milieucontouren ook een blokkade. Lange lijnen liepen dood op de randen van het industrieterrein, water was onoverbrugbaar vanaf de zuidzijde. Nu ligt de mogelijkheid open om de verbinding tot stand te bren-

gen tussen de stadsdelen aan de westzijde van de stad en met de binnenstad.

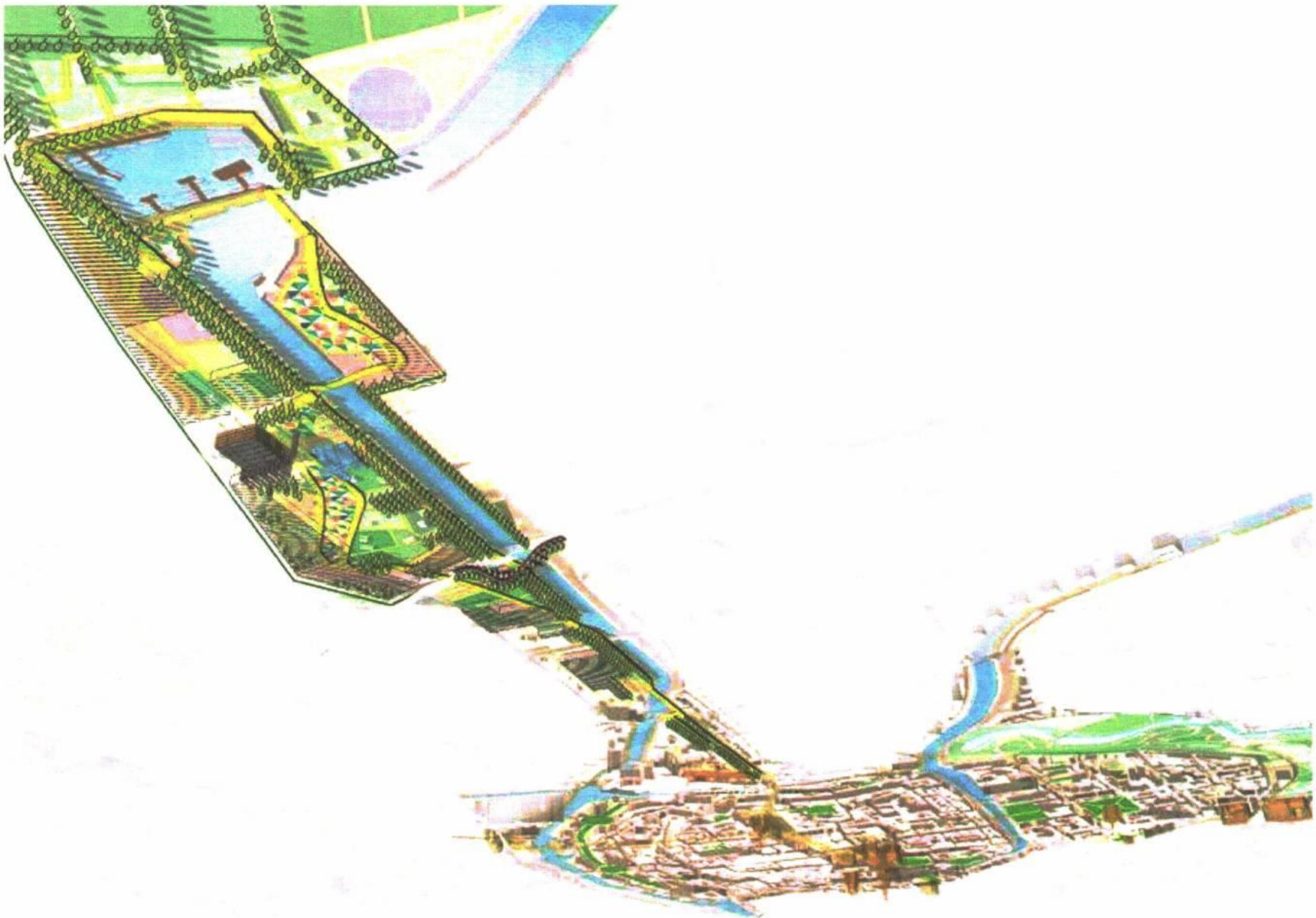
De eerste aanzet zijn de fiets- en voetgangersbrug over het Hoendiep en de fietspaden Hegepad, De Verbetering en het Simonsvennepad. Deze verbinden Hoogkerk en de Buitenhof op een nieuwe manier met de binnenstad. Onze aandacht gaat uit naar een nieuwe verbinding met de Grote Markt voor langzaam verkeer, langs de as Hoendiep, A-weg/ Hoendiepskade, A-sstraat en Brugsstraat.

Ook moeten wij andere hindernissen uit de weg ruimen. Op twee gebouwen na – het zeefgebouw en de werkplaats – is de fabriek tot aan de vloeren gesloopt. De fundamenten zijn er nog, de verharding is verwaarloosd. Dat maakt het terrein minder toegankelijk en op sommige plekken onveilig.

We verkennen in dit document de uitgangspunten voor de openbare ruimte, gebruik makende van de historische gegevens van slenken, krekens en loopgraven. En door de beeldbepalende aanwezigheid van het water van het Hoendiep. Daarnaast onderzoeken we naar mogelijkheden voor woningbouw op het terrein en we onderscheiden daarin verschillende sferen. Ook beraden wij ons op nieuwe vormen van bedrijvigheid terwijl we tegelijkertijd de verbinding zoeken met de bestaande bedrijvigheid van de Hoendiep-ondernemers.



Afstand tot de binnenstad





# 1 plangeschiedenis

---

**Toen het terrein van de Suikerfabriek in handen kwam van de gemeente is een prijsvraag uitgeschreven voor een tijdelijke invulling van het terrein. De stad reageerde enthousiast en een stroom van ideeën kwam los. Het terrein sprak tot de verbeelding! Maar de praktijk was weerbarstig. De ideeën bleken – hoe inventief en creatief ook – lastig uitvoerbaar.**

Tegelijkertijd speelde de Groningse kandidatuur voor de Floriade 2022. Een intensieve periode waarin we tal van partijen aan ons verbonden zagen. We werkten samen met de grote kennisinstellingen, het UMCG en het bedrijfsleven aan de vier Floriade-thema's Water, Voedsel, Energie en Gezondheid. Inmiddels is het thema Energie gehuisvest op de Zernike-campus en gezondheid op de Healthy Ageing-campus bij het UMCG. Water en Voedsel zijn nog steeds kansrijke thema's voor het Suikerfabriek-terrein.

In dit Draaiboek voor de Toekomst is de zegingskracht en inspiratie van de Floriade terug te vinden in de comfortabele en directe verbinding voor langzaam verkeer tussen de binnenstad en de Suikerfabriek. Destijds heette deze verbinding de Floriade-as en is nu omgedoopt tot Hoendiepskade.

Een andere bijzonderheid hier is dat nog nooit zo snel een winnend ontwerp van de European-prijsvraag is uitgevoerd. Door de sluiting van de spoorwegovergang aan de Van Heemskerckstraat was een andere toegang tot het terrein voor fietsers en voetgangers noodzakelijk. De fraaie, tijdelijke brug – Bietenbrug gedoopt – voorziet in deze behoefte.







## 2 Suikerfabriek, the Next City



Afb: Website The Next City; [www.hoeziejijstad.nl](http://www.hoeziejijstad.nl)

Groningen groeit in aantallen inwoners, bezoekers en economische activiteiten. In aanloop op de nieuwe omgevingsvisie voor de stad van de toekomst: 'The Next City' verdiepen wij ons in de belangrijkste opgaven, in gesprek met de stad. Het terrein van de voormalige Suikerfabriek komt als een van de antwoorden voor deze opgaven naar voren: als locatie waar groei gefaciliteerd kan worden, maar prikkelt ook als locatie waar het experiment kan plaatsvinden.

De stad kan de groei de komende jaren faciliteren: voor de verschillende doelgroepen hebben we uiteenlopende woonmilieus beschikbaar, van landelijk wonen in Meerstad tot aan meer binnenstedelijke locaties, zoals de Oosterhamrikzone. In totaal zo'n 15 duizend woningen. Aan de andere kant verwachten we dat de druk op de wijken rondom de binnenstad ook de komende jaren onverminderd hoog is en dat er behoefte is aan een stedelijk milieu rondom binnenstad: een aanbod voor kleine huishoudens, grondgebonden. Een gebied dat de druk op de binnenstad kan verlichten, waar ruimte is voor de combinatie van wonen, werken en ondernemen. Door verbindingen te maken kunnen we onze binnenstad groter maken.

Met de tijdelijke invulling wordt volop geëxperimenteerd met nieuwe vormen van ondernemerschap op een manier die op de traditionele locaties niet (meer) mogelijk is. Wij verwachten dat de tijdelijkheid als kraamkamer gaat dienen voor bedrijvigheid die elders in de stad niet in die mate voorkomt: de creatieve industrie, energie, voedsel en duurzaamheid. De bouwstenen van het Floriade-bid uit 2012 zijn onverminderd actueel.

Bij het faciliteren van de groei van de stad kan de omgeving van het zeefgebouw een sleutelrol vervullen. Het gebouw heeft alles in zich om als herkenningspunt uit te groeien. Versterkt als of juist met een landmark krijgt de stad er een attractie bij, naast de Martintoren, het Groninger Forum en het Groninger Museum.

De omvang van het gebied rondom de Suikerfabriek biedt de ruimte om te kunnen inspelen op veranderende omstandigheden: flexibel en adaptief ontwikkelen door bijvoorbeeld verschillende woonmilieus aan te bieden, aanvullend op de locaties die al in ontwikkeling zijn. Met de raad is nadrukkelijk gesproken over eventuele versnelling van woningbouw en de noodzaak om de planvorming op te pakken. Ons college heeft toegezegd een aanzet hiertoe te geven. Het terrein van de voormalige suikerfabriek is nog niet opgenomen in de planvoorraad, maar alle signalen wijzen erop dat het gebied op middellange termijn nodig is om in de behoefte te voorzien.

Er is een grote behoefte aan woningen in de vooroorlogse stad en naoorlogse stedelijke locaties, waarbij er een duidelijke relatie met de binnenstad ligt. Na 2020 zijn er meer locaties nodig dan nu in de planning staan, met name in het stedelijk woonmilieus.

Het transformeren van gebieden als het suikerfabriek beantwoordt deze vraag. Daarnaast zien we dat veel verhuisbewegingen, de woon carrière, binnen dezelfde delen van de stad plaats vinden. Ook aan de westkant van de stad moeten we kunnen voorzien in de woningbehoefte aan een combinatie van stedelijk en 'groen-stedelijk wonen'. We zien daarvoor kansen in het veenweide-gebied, ten zuiden van het spoor. Daar ligt het in de rede om op korte termijn te starten.

In het meerjarenprogramma Wonen gaan we hier nader op in, ook in relatie tot andere uitleggebieden en transformatiezones.

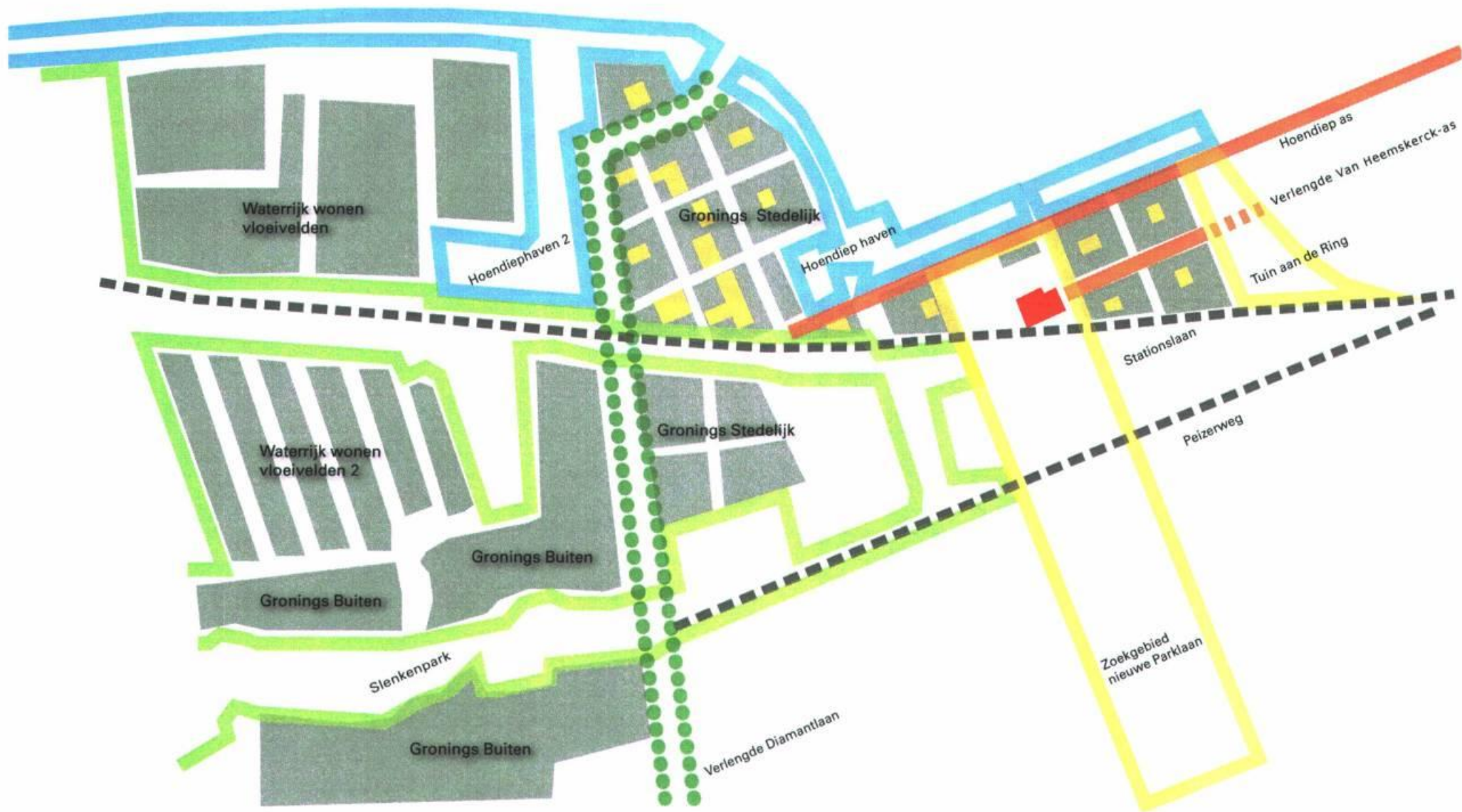
### De tijdelijkheid voorbij

Het voorterrein van het SU-terrein is in beginsel voor 15 jaar gereserveerd voor een tijdelijke invulling, waarvan er nu 1,5 jaar voorbij is. Maar toch willen wij de mogelijkheid om eerder dan deze nog resterende 14 jaar permanent functies of gebouwen toe te laten niet bij voorbaat uitsluiten. Wij verwachten dat dit een kwaliteitsimpuls kan geven aan de tijdelijke initiatieven, zeker omdat er weining vastgoed is op het terrein. Zo kunnen panden na de tijdelijkheid transformeren naar meer permanente voorzieningen. Op vergelijkbare terreinen elders in Nederland, zoals de RDM werf in Rotterdam zien we tijdelijkheid hand in hand gaan met permanente ontwikkelingen.

De openbare ruimte in onze stad richten we slim en duurzaam in. Meer groen en water dragen bij aan een duurzame stedelijke inrichting van de stad en bieden kansen om wijken meer met elkaar te verbinden en stedelijke barrières weg te nemen. In een gezonde stad nodigen infrastructuur en de beschikbaarheid van openbaar groen uit om zelf te bewegen en de buitenlucht op te zoeken. Die schaarse plekken moeten we koesteren. Juist op het terrein van de voormalige Suikerfabriek kunnen wij ruimte maken voor ontmoeting, groen en mogelijkheden om te bewegen en te sporten in de openbare ruimte.

*Kaart, gebiedsontwikkeling, aantal woningen. Waar en hoe (doelgroepen) huisvesten we 250.000 mensen? De kaart geeft de lopende programma's aan waarin ca. 15.000 woningen zijn ingetekend. (Waarvan 6000 in Meerstad en 4500 gelabeld als jongerenhuisvesting)*





De ontsluiting van het terrein van de Suikerfabriek is de grootste opgave waar wij voor staan. Destijds goed bereikbaar voor de aanvoer van bieten via de Westelijke Ringweg, maar voor het overige lopen de logische infrastructurele lijnen dood op het terrein: Van Heemskerckstraat, Diamantlaan, Campinglaan, Bangeweeweg en De Verbetering. Door de aankoop en de ontwikkeling van het terrein kan de barrière worden opgeheven. Samenhang tussen de verschillende wijken, bedrijven en parken aan de westkant van de stad is mogelijk geworden. Bovendien kan het terrein een dynamische verbinding krijgen met de binnenstad. Het isolement is opgeheven.

Als hoofdontsluiting van het gebied zien we het Hoendiep. Het Hoendiep is van oudsher de invalsweg voor de binnenstad vanuit het Westen. Vanuit de beleving en ontwikkeling van het stedelijke woon- en werkgebied is het wenselijk dat de 'voordeur' van het terrein aan de kant van de stad (Hoendiep) ligt. Hier ligt de kans de relatie met het water als kloppend hart van het gebied te verbeteren. Overigens is er alle reden voor om met name voor de fiets de verkeersafwikkeling te verbeteren rondom de entree van de woonboulevard Hoendiep.

We zien ook kans om een Noord- Zuidverbinding te maken, tussen Vinkhuizen Zuid (Diamantlaan) en het Stadspark. Daarmee wordt het terrein ook beter aangesloten op de Peizerweg.

Andere wenselijke verbindingen:

- Hoogkerk- Zeeheldenbuurt- Binnenstad: Van Heemkerkstraat (langzaam verkeer);
- Hoogkerk – Laanhuizen – Stationsgebied: fietspad langs Noordzijde spoorlijn Groningen –Leeuwarden (directe verbinding met Hoofdstation);
- Hoendiep- Peizerweg- Stadspark: kans voor een tweede Parkweg;
- Vinkhuizen- Stadspark: een verlenging van de Diamantlaan- aansluitend op de Campinglaan;
- Peizerweg: verlenging van Peizerweg naar de nieuwe Noord- Zuidverbinding.

Spoor

We zetten in op station Hoogkerk, maar afhankelijk van de toekomstige ontwikkeling van het gebied is het perspectief een station nabij het hart van de Suikerfabriek, al dan niet voorafgegaan door een tijdelijk station.

Westelijke Ringweg

De autobereikbaarheid van de Suikerfabriek is vanaf de westelijke ringweg uitstekend. Het terrein beschikt

over een eigen aansluiting, gelegen tussen de afritten Hoendiep (noordelijke richting) en Peizerweg (zuidelijke richting). Op dit moment verkennen de varianten voor het ongelijkvloers maken van de ringweg tussen het knooppunt Reitdieplein en de afrit Kostverloren. In

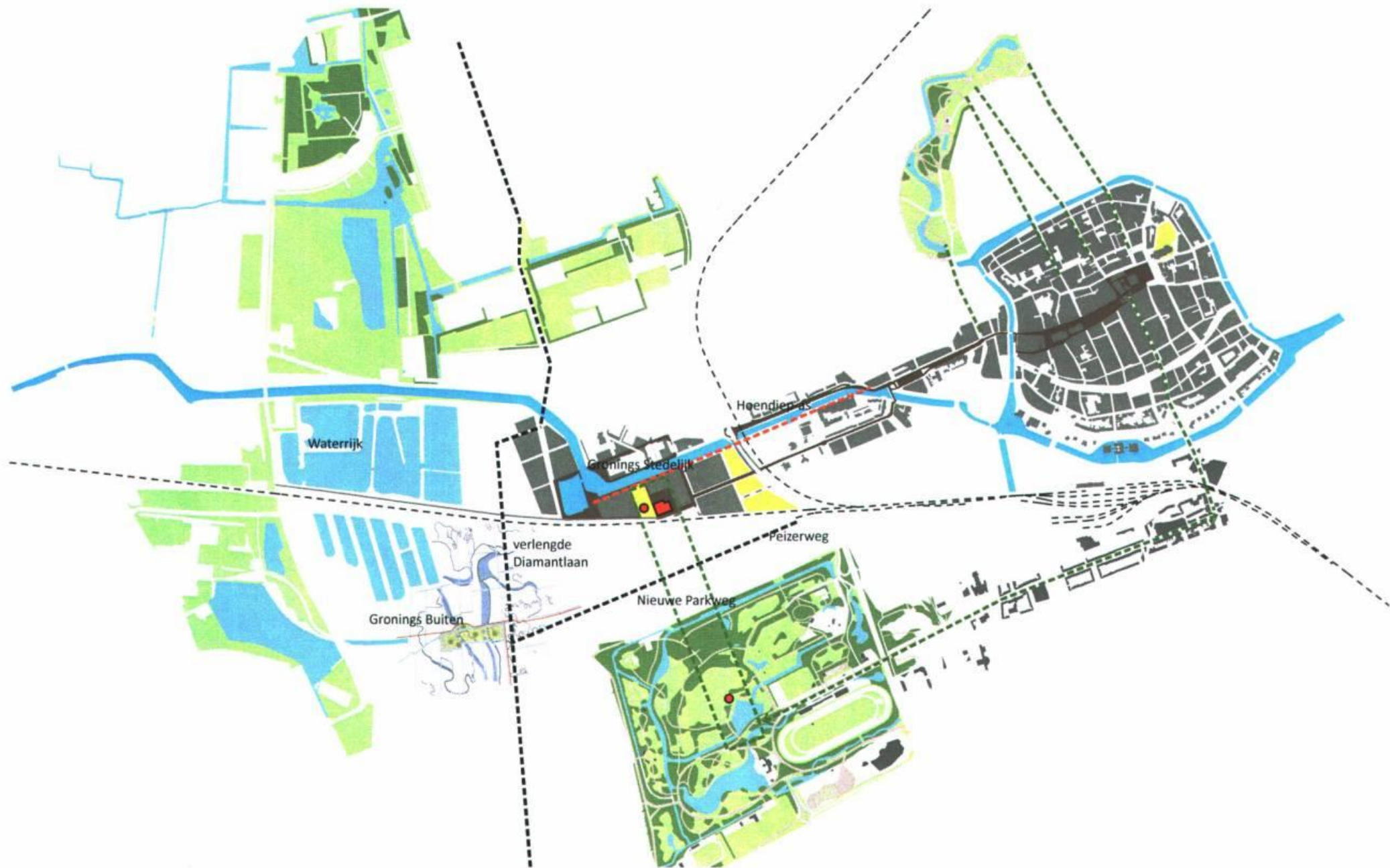
Voor de gebiedsontwikkeling van de Suikerfabriek en het EnCeHa-terrein gaan we uit van de huidige ringweg: op palen, ongelijkvloers. Wel kunnen gevolgen van de nieuwe ringweg buiten het plangebied gevolgen hebben op het onderliggend weggennet, zoals het Hoendiep of de Diamantlaan.

In dit document gaan we wel in op de verkeersafwikkeling van- en naar de westelijke ringweg vanuit ons plangebied.

Spoorlijn Eemshaven/ Delfzijl

Een tweede barrière, naast de ringweg, wordt opgeworpen door de spoorlijn Groningen- Eemshaven/ Delfzijl. Sinds dat de tijdelijke overweg bij de Van Heemskerckstraat buiten gebruik is gesteld, is het terrein van de Suikerfabriek voor langzaam verkeer niet rechtstreeks toegankelijk. We gaan in dit document van de huidige spoorbaan uit, omdat er –buiten deze ontwikkeling- geendirecte aanleiding is om het spoor op 'op te tillen'. Door de spoorbaan te verhogen, loopt het stedelijk weefsel op maaiveld gewoon door. De ringweg en spoorbaan kan dienst doen als dak van stedelijke functies; meervoudig grondgebruik. Doordat kruisingen ongelijkvloers zijn, biedt dit principe een oplossing voor het doorgaande verkeer. Mocht ooit een verdubbeling of ongelijkvloerse kruisingen noodzakelijk zijn, dan is flexibiliteit nodig. We gaan daarom uit van een ruimtereserveringen en streven er naar om (langzaam) verkeersverbindingen zo toekomstbestendig mogelijk te maken.





**Het terrein van de suikerfabriek is niet direct nodig voor woningbouw en bedrijventerrein. Het terrein is daarom vrijgegeven om tijdelijke functies te huisvesten. Dat moet wel op een verantwoorde manier. Daarom maken we een schematisch plan, een raamwerk dat zowel de functies van nu als ook toekomstige functies kan opnemen. In het raamwerk kijken we dus naar het heden en we kijken vooruit. Zo kunnen nu belangrijke verbindingen en de openbare ruimte worden aangelegd, die in de toekomst hun waarde behouden en blijven functioneren.**

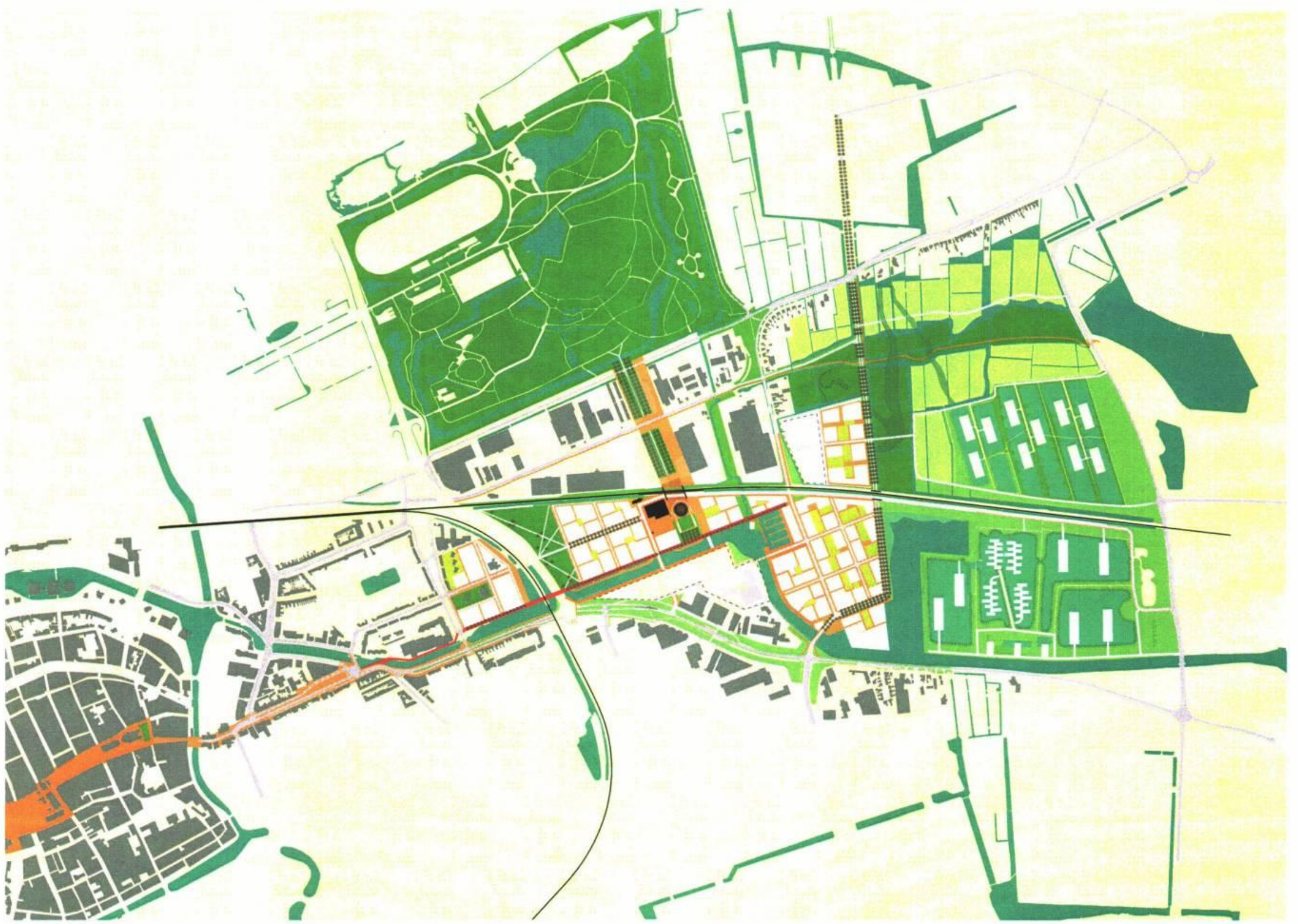
Bij het ontwikkelen van het raamwerk hebben we de volgende uitgangspunten gehanteerd:

1. In het raamwerk passen verschillende functies: woningen, bedrijven, voorzieningen en alle denkbare mengvormen. In eerste instantie gaat het om tijdelijke functies, kansrijke initiatieven kunnen permanent worden.
2. Met de blik vanuit de binnenstad, te beginnen bij de Westerhaven en eindigend bij het voorterrein, wordt de Suikerfabriek een schakel tussen de omliggende wijken. Het Stadspark, Vinkhuizen, De Buitenhof en Hoogkerk krijgen een sterke relatie door en via het Suikerfabriekterrein, dat als nieuw, westelijk stadsdeelhart gaat fungeren.
3. Het raamwerk wordt voor een belangrijk deel bepaald door de kwaliteiten van het water, het industrieel erfgoed en de kades van het Hoendiep. We verbeteren de leesbaarheid van historische structuren en karakteristieken. En we ontwikkelen dwarsrelaties: ecologische, recreatieve, infrastructurele, stedelijke en waterhuishoudkundige dwarsstructuren verbinden de Suikerfabriek en omliggende gebieden met elkaar.
4. Het Suikerfabriekterrein leent zich voor duurzame ontwikkeling en biedt ruimte aan nieuwe vormen van energie-en watervoorziening, voedsel-productie en duurzaam ruimtegebruik. Binnen dit raamwerk is bebouwing mogelijk, de aanleg van een park en speelgelegenheden. De mogelijkheden zijn talrijk.

De belangrijkste onderdelen van het raamwerk zijn:

A. Hoendiep (water-as)  
De meest directe en herkenbare relatie met de binnenstad wordt gevormd door de as Hoendiep-Aweg/Hoendiepskade- Astraat-Brugstraat, ongeveer 2 km lang. Het Hoendiep en de kades vormen de ruggengraat van het plan. Zij zijn de verbinding van de Suikerfabriek met de binnenstad en met de ring. Bovendien ontleent het plan veel kwaliteit aan de kades en het water als centraal element in het plan. Opgave is vooral om voor langzaam verkeer een comfortabele en snelle verbinding met de binnenstad te maken. De rotonde Hoendiep-Westelijke Ringweg is een lastige bottleneck in deze ontwikkeling (verkeersveiligheid, beleving). We zetten daarom in op een nieuwe route langs de zuidoever van het Hoendiep. Deze nieuwe route kan tevens een aanjager zijn voor de EnCeHa-locatie en op langere termijn de locatie Alfa-college.







---

**B. As voorterrein-Hoendiep (weg)**

Op het voorterrein van de Suikerfabriek loopt er een verbinding naar het Hoendiep. De locatie zelf is nog niet precies vastgelegd en is onder meer afhankelijk van ontwikkelingen aan de noordkant van het Hoendiep (water). Voor langzaam verkeer biedt deze route een mogelijkheid ook door te steken naar de zuidzijde van het spoor richting het Stadspark.

**C. Nieuwe Parkweg (zoekgebied)**

De as komend vanaf de meubelboulevard en loopt aan de zuidzijde via de Peizerweg door tot in het Stadspark. De exacte locatie van de as moet nader worden bepaald. Mocht er een station komen dan is de kruising van het spoor met deze as de aangewezen plek voor dit station met de overstap op fiets, bus en de taxi.

**D. Van Heemskerckstraat**

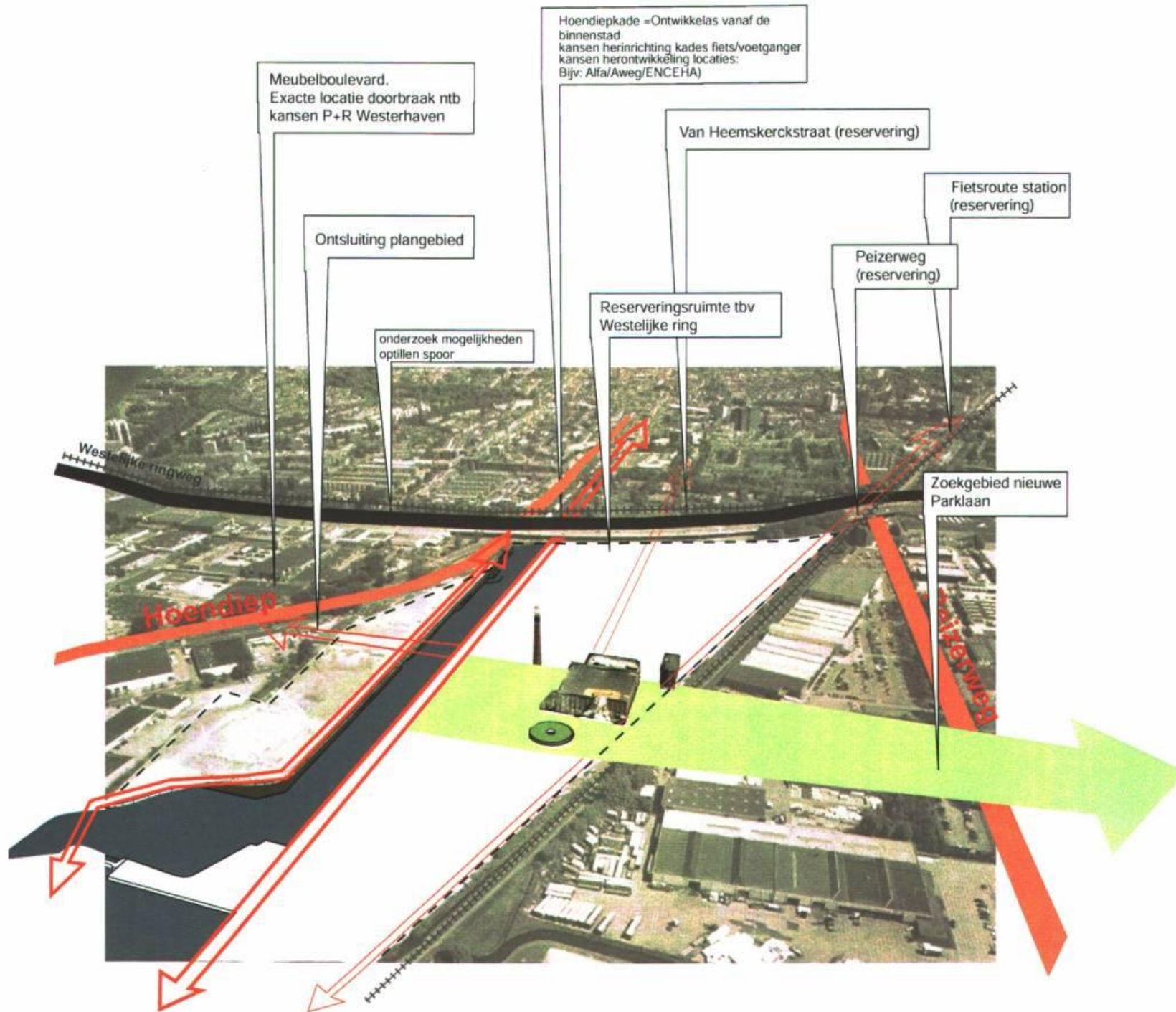
Het verlengde van de Van Heemskerckstraat is een logische lijn, die kan leiden tot een korte en prettige fietsroute naar de binnenstad. De rea-

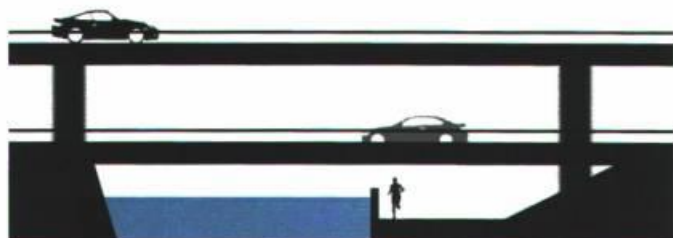
lisatie is echter afhankelijk van de aanpassingen aan de Westelijke Ringweg en/of een verandering aan het spoor (bijvoorbeeld verhoogd op poten). Deze verbinding zit als lange termijn reservering in het plan, maar het plan is niet afhankelijk van deze as.

**E. Westelijke ring**

Op dit moment heeft het terrein een eigen afslag vanaf de Westelijke Ringweg. Deze wordt voorlopig gehandhaafd. In de planvorming voor de Ringweg en/of de langere termijn ontwikkeling van het Suikerunieterrein kan worden bekeken of deze directe aansluiting noodzakelijk c.q. wenselijk is.







*Principeprofiel waterroute. Langzaam verkeerverbinding ter hoogte van de Westelijke ring. (nader onderzoek nodig)*



*Principeprofiel waterroute. Langzaam verkeerverbinding tussen Ring en spoor (nader onderzoek nodig)*



*Principeprofiel waterroute. Langzaam verkeerverbinding onderdoorgang spoor (nader onderzoek nodig)*

#### F. Peizerweg

Voor het maken van een fietsroute die aansluit op de Peizerweg is een kruising van het spoor nodig. Deze verbinding zit als lange termijn reservering in het plan, maar het plan is niet afhankelijk van deze as.

#### G. Fietspad Hoofdstation

Als de route Peizerweg er komt, is het mogelijk om binnen 5 à 7 minuten naar het Hoofdstation te fietsen. Indien ooit het Niemeijer-terrein transformeert, ontstaat de mogelijkheid van een nog directere route langs het spoor.

#### H. Diamantlaan

Een brug en een route in het verlengde van de Diamantlaan legt een verbinding met Vinkhuizen, de Held, Gravenburg en Reitdiep.

#### I. Hunsingolaan

Er ontstaat een mogelijkheid om de Hunsingolaan in noordelijke richting rechtdoor te trekken. Door ook de Peizerweg vanuit het oosten door te trekken ontstaat de mogelijkheid de busbaan en de Peizerweg verder te ontvlechten. Wellicht kan deze as in de toekomst het spoor kruisen.

#### J. Campinglaan

De spoorwegovergang is hier ooit dicht gegaan. Er is een kans een doorgaande verbinding naar het noorden: Vinkhuizen, De Held, Reitdiep te maken als een nieuwe spoorkruising wordt aangelegd.

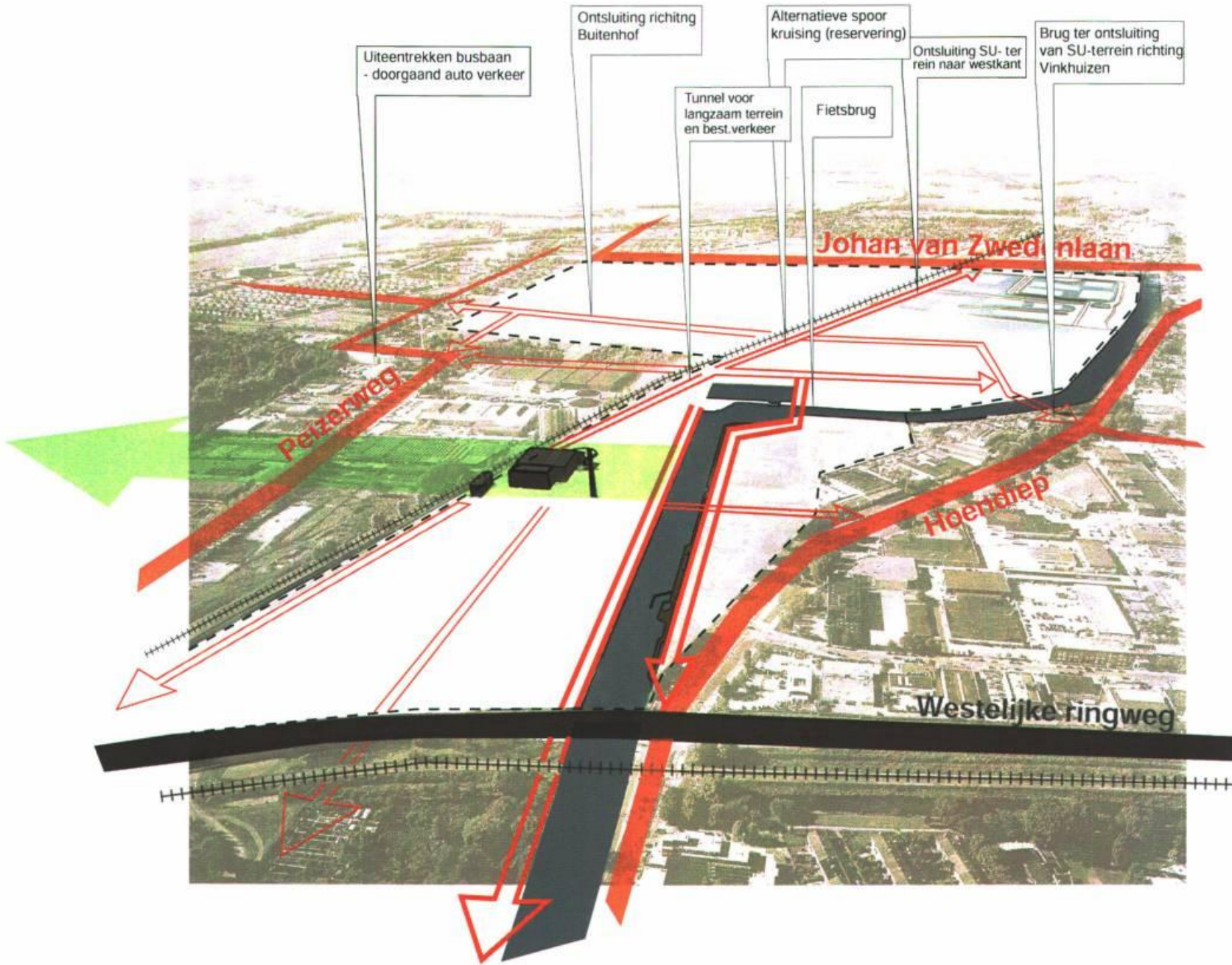
#### K. Johan van Zwedenlaan

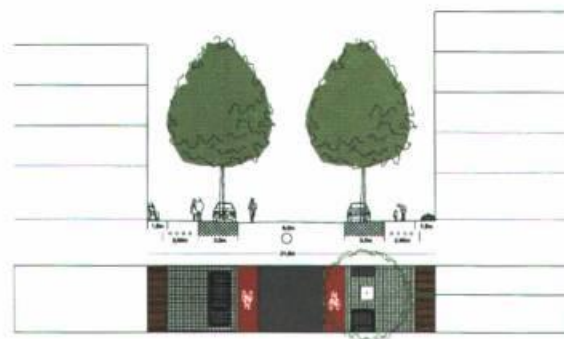
Door op verschillende punten aan te takken op de Johan van Zwedenlaan wordt het plangebied in oost-westrichting doordringbaar.

#### L. Hegepad

Het Hegepad vormt al een goede verbinding in oost-westrichting en wordt een van de dragers van het raamwerk.



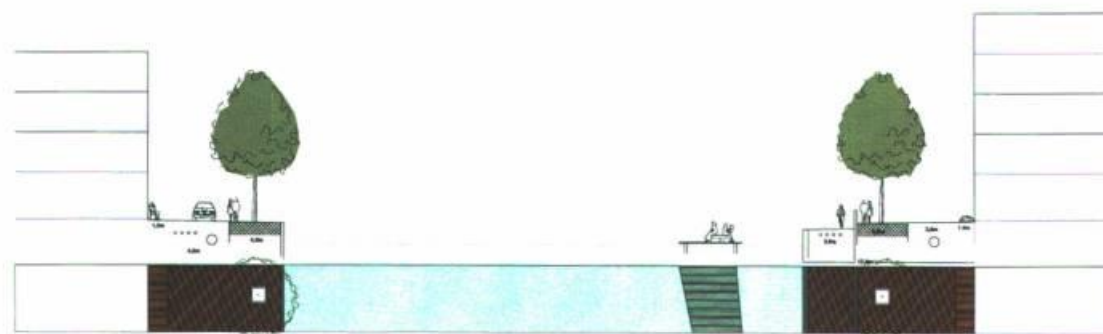




Principeprofiel dwarsstraat



Principeprofiel Centrale as (Verlengde Van Heemskerckstraat)



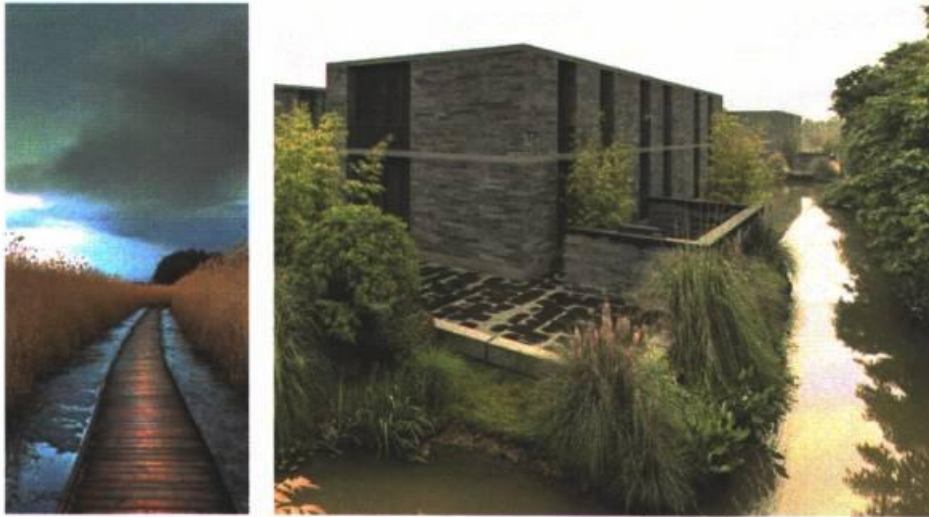
Principeprofiel Hoendiepkades







*Gronings stedelijk. Gemengd stedelijk gebied. Mix van vele typologieën en functies. Relatief hoge dichtheid. Zeer comfortabele en aantrekkelijke aansluiting op de binnenstad.*



*Waterrijk. Recreatief landschap van de voormalige vloeivelden als onderlegger voor woonmilieus. Combinaties zijn mogelijk met natuur, recreatie, energie en sport. duurzaamheid. (referentie Xixi Estate Chipperfield, foto: Simon Menges)*



*Gronings Buiten. cultuurhistorisch landschap als drager voor een ontspannen woonlandschap. (referentie: parkvilla's Zuidhorn, Onix)*

## 4 Deelgebieden raamwerk

---



*Het gebied heeft zo'n enorme maat dat vele verschillende woonmilieus mogelijk zijn naast elkaar. Dit schema geeft een eerste globale impressie.*

De geschiedenis van het Suikerfabriek-terrein bepaalt de identiteit van het gebied: industrieel met een rijkdom aan (soms nog zichtbare) cultuurhistorische kenmerken. Het zeefgebouw en de vloeivelden herinneren aan de suikerproductie; het oude krekensysteem, veenterpen en loopgraven verwijzen naar veel vroegere tijden. De aanwezigheid van water, de kades en de vloeivelden zijn een andere kwaliteit van het gebied. Het gebied wordt ontwikkeld vanuit de openbare ruimte, het startpunt in plaats van het sluitstuk rond de gebouwde omgeving. Dat betekent voor het voorterrein een interessante opgave, waarbij de combinatie van water, de 'betonnen wereld' en een ontmoetingsfunctie een grote kans biedt voor een landmark.

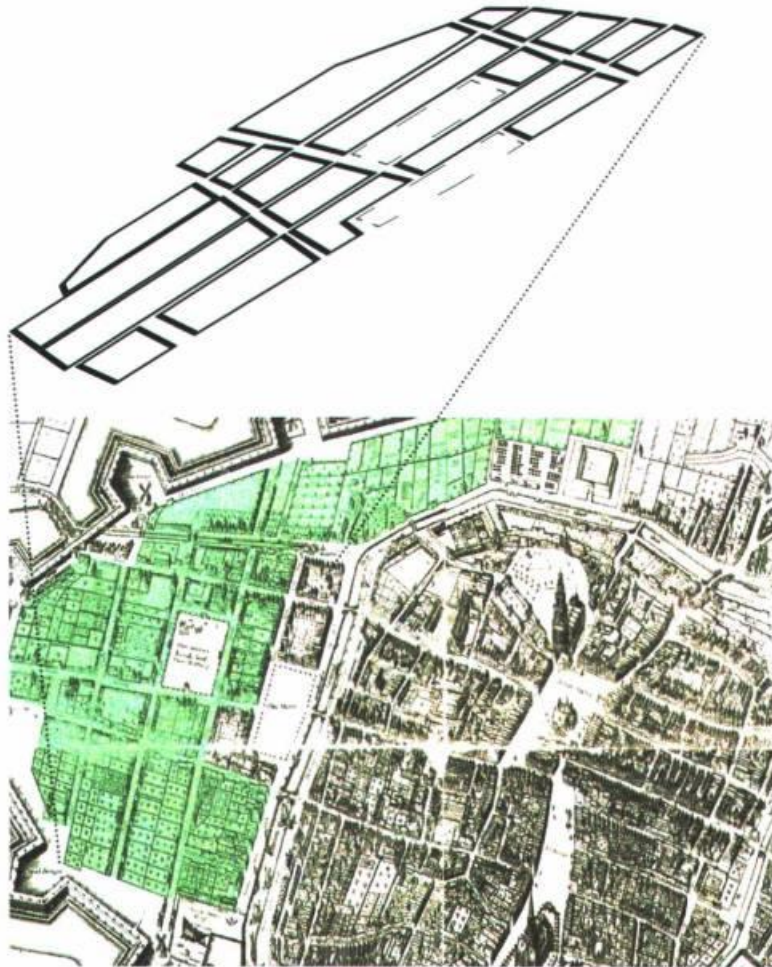
De indrukwekkende omvang van het terrein maakt een nuancering in sferen mogelijk. Dichte bebouwing met een mix aan functies rondom het zeefgebouw, verder van de ringweg neemt de dichtheid af.







## Voorterrein: Gronings stedelijk



Het plan voor de Hortusbuurt als voorbeeld van een structuur die continue groei en transformatie ondergaat.

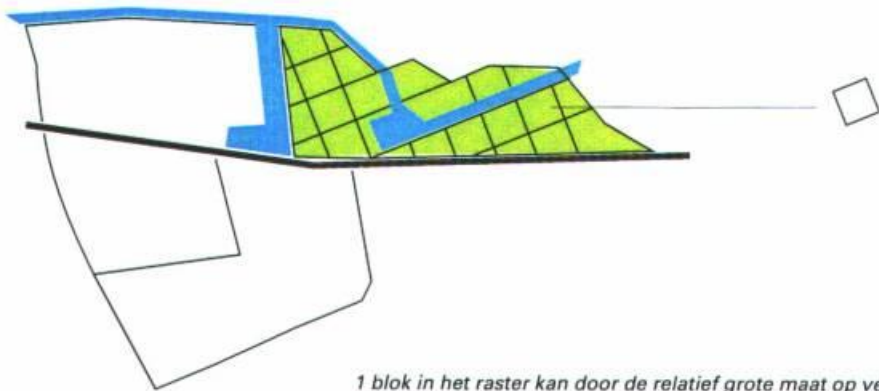
Het verharde terrein rondom het zeefgebouw biedt door de ligging ten opzichte van de binnenstad en het Hoendiep een uitgelezen kans om een gemengd stedelijk milieu te ontwikkelen met een hoge bebouwingsdichtheid en een mix van functies.

Onze referentie voor deze ontwikkeling is de Hortusbuurt: een helder stratenpatroon dat binnen deze kaders plaats biedt aan een grote variatie in bebouwing en functies: hofjes, pakhuizen, werkplaatsen, appartementen, grondgebonden woningen, parkeerplaatsen, tuinen, horeca en onderwijs. Het programma is aanvullend op de binnenstad. Het voorterrein heeft een bovenwijkse functie in de stad en trekt bezoekers aan van ver daarbuiten, door de interessante invulling van het zeefgebouw of door het tot volle wasdom gekomen muziekcluster. Het zeefgebouw kan uitgroeien tot een landmark, dat naast de Martinoren, het Groninger Museum en het Groninger Forum landelijk publiek trekt.

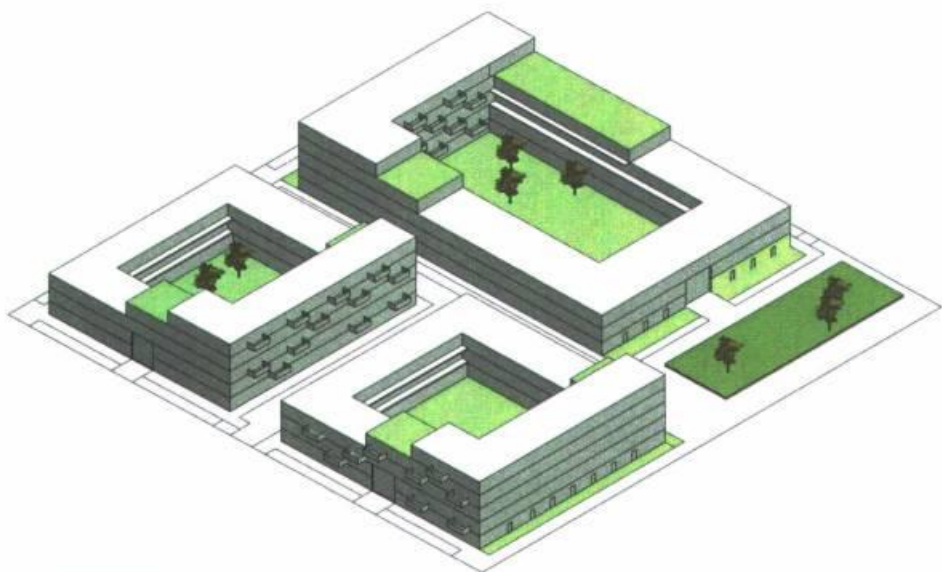
Een meer hedendaagse referentie is de ontwikkeling van Buiksloterham in Amsterdam: een ideale verkaveling van 100 x 100 m die verwijst naar historische bouwblokken en ruimte laat voor tal van invullingen.

Referentie, linkerpagina: Groene oases temidden van dichtbebouwd Groningen met eenheid in verscheidenheid. Schilderij van Van Teggel, 1762





*1 blok in het raster kan door de relatief grote maat op vele verschillende manieren worden uitgewerkt. Het raster bepaald de hoofdstructuur, maar elk blok heeft weer een informelere interne structuur met ruimte voor pleintjes en groen.*



*Voorbeelduitwerking:  
gesloten bouwblok (referentie: Grunobuurt)*



*Voorbeelduitwerking:  
gedifferentieerd stadsblok*

## Flexibel programmaneutraal bouwblok

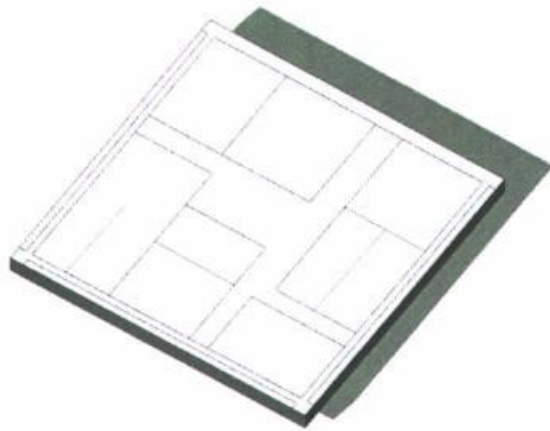
In elk blok is in principe alles mogelijk: kleine en grote bedrijven, woningen, zelfbouw, vrije sector en sociale huur en parkeren.

Het flexibele bouwblok gaat uit van het collectief ontwikkelen van een stad, zelfbouw kan daar onderdeel van zijn. Het principe van het flexibele bouwblok gaat uit van het samen bouwen met zelfbouwers C(PO), maar sluiten ontwikkelaars en corporaties niet uit.

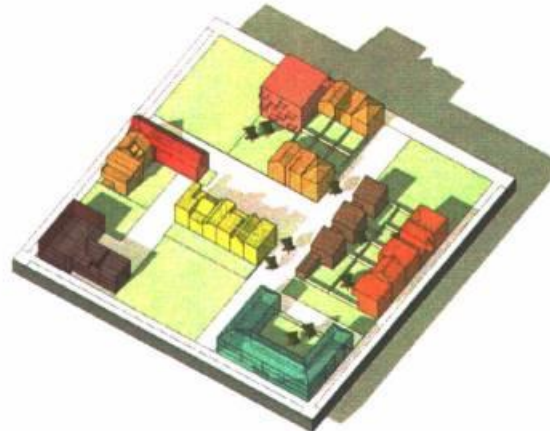
De toekomst is onvoorspelbaar en dat vraagt om een nieuw soort stedenbouw. Een vooropgesteld eindproduct is in deze situatie een belemmering, een flexibel plan een kwaliteit.

Het raamwerk omarmt die gedachte. Het model sluit op voorhand geen ontwikkelingen in of uit, maar is ontvankelijk voor de initiatieven die aangereikt worden op het moment dat men met een locatie aan de slag gaat. Wel streven we naar een gemengde wijk waarin wonen, leven, werken en ontmoeten gestalte krijgt. Een omgeving die mensen verleidt om te wonen, te werken, te recreëren en te ondernemen.

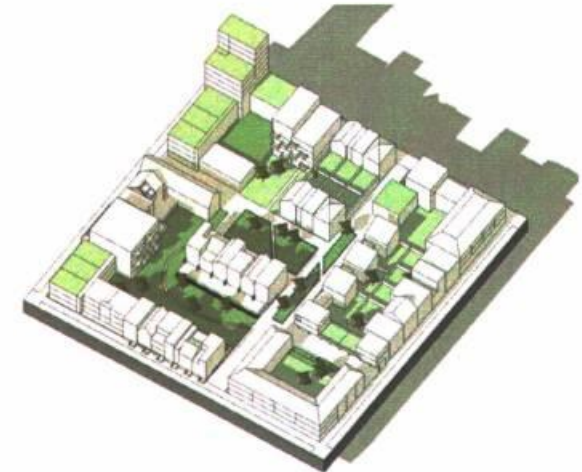
In de gridstructuur zijn op natuurlijke wijze het zeefgebouw, het werkplaatsgebouw en de schoorsteen opgenomen.



1. Een grote plotmaat (minimaal 90x90 meter) maakt vele verkavelingen mogelijk. Er is daarbij ruimte voor een keur aan functies en woningtypologieën. Daarnaast kan het blok door meerdere ontwikkelende partijen worden gerealiseerd.



2. Zo kan een mix van typologieën en functies ontstaan, met ruimte voor groei en tijdelijke initiatieven



3. Een stedelijk blok ontstaat met doorkruisende woonstraten en een rustig gelegen groen woonmilieu, met centraal een pocketpark. Afhankelijk van de programmavraag en de locatie in het plan kan het blok dichter of dunner worden bebouwd.



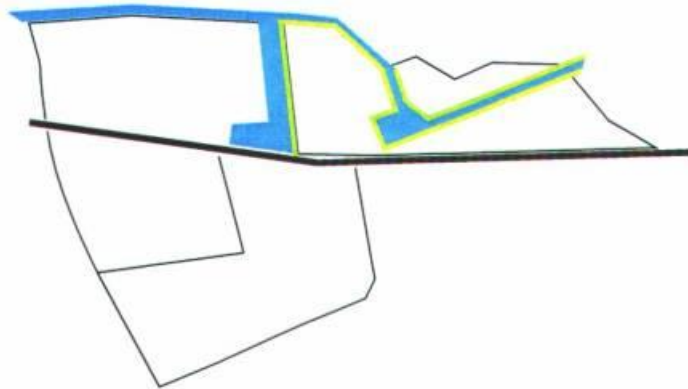


### Kraamkamer voor onderwijs en ondernemerschap

Ongeveer 20 hectare grond is in bruikleen gegeven bij de agrarisch onderwijsinstelling Terra om praktijkonderwijs te geven. Het mes snijdt aan twee kanten: de studenten doen in de praktijk ervaring op, het terrein wordt stap voor stap ontgonnen. Terra werkt momenteel aan een haalbaarheidsstudie voor een praktijkleercentrum, gekoppeld aan maatschappelijke en economische thema's. Met het praktijkleercentrum op het Suikerfabriekterrein streeft Terra een hybride school na, waarbij leerlingen van de school rechtstreeks in aanraking komen met maatschappelijke vraagstukken, zoals duurzaamheid, de regionale voedsel economie en innovatief ondernemerschap. Een lonkend perspectief ligt in de clustering; er ontstaan proefvelden voor gewassen, distributiekanaal, innovatieve bedrijvigheid en kennisuitwisseling op het gebied van agro en voedsel. Juist in een stedelijke omgeving zou deze cross-over kunnen werken.



# Aan het Hoendiep: Havenkwartier



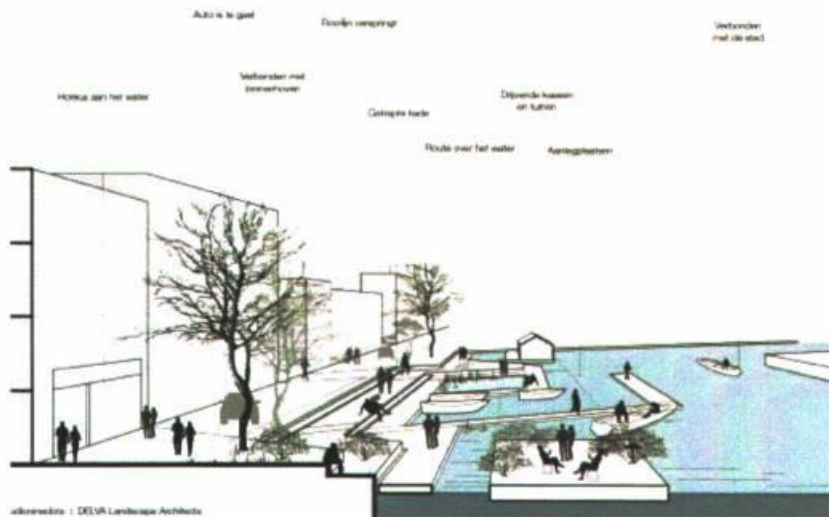
Het Hoendiep is een belangrijke ruimtelijke drager in het raamwerk voor het gebied. Het water was vroeger een belangrijk transportader en heeft ook ten tijde van het bestaan van de Suikerfabriek gediend voor de aan- en afvoer van goederen. Op dit moment is het stil op het water. Met de ontwikkeling van het gebied komt hier verandering in.

Het Hoendiep wordt hersteld in zijn oude functie als kloppend hart van het gebied: de blauwe loper. Aan de kades wordt gewerkt, gewoon, gefietst en gewandeld. De kades zijn autoluw en vrij van parkeren. Bomenrijen zorgen voor een aangenaam klimaat. In het Hoendiep liggen steigers voor het aanleggen van boten, om op te wandelen en te verblijven. Direct ten westen van de hoek waar nu het waterbassin ligt, komt een jachthaven. Deze wordt omgeven door stedelijke bouwblokken die ruimte bieden aan wonen, werken, voorzieningen voor de wijk en het westelijk stadsdeel.

**Bedrijventerrein Hoendiep**  
De woonboulevard 'Hoendiep' kent ruim 50.000 m<sup>2</sup> retail: samen met de Woonboulevard Peizerweg is dit één van de grootste concentraties van verkoopruimte van Noord-Nederland. Samen met ondernemers werken we aan een ontwikkelingsvisie voor het bedrijventerrein en de detailhandelszone Hoendiep. Dit hangt nauw met elkaar samen, alleen al waar het gaat om de functionele invulling van de terreinen ten zuiden en ten noorden van de weg. Er leven veel ideeën onder ondernemers en eigenaren over verbeteringen en mogelijkheden, maar ook zorgen. Over de toe-

gankelijkheid van het gebied bijvoorbeeld, over de veiligheid van verkeersstromen en routes en over de vraag of de gemeente niet een te lange termijnvisie heeft en daarbij de komende 10 jaar over het hoofd ziet. De afgelopen tijd zijn de laatste gesprekken gevoerd over toekomstige scenario's waarna de Toekomstvisie Hoendiep gepresenteerd zal worden.

**Terra**  
Naast de tijdelijke initiatieven op het voorterrein, spelen er ook ontwikkelingen op het deel van het achterterrein wat daar direct aan grenst. Groenonderwijs Terra onderzocht de haalbaarheid van een praktijkleercentrum waar leren, talentontwikkeling en het vinden van antwoorden op maatschappelijke vraagstukken een plek kunnen vinden. Het gaat niet alleen om voedselproductie maar om verbinding met de regio en ondernemers waarbij invulling wordt gegeven aan nieuwe voedselsystemen, verkorte voedselketens, kennisvragen, innovatie en opleidingen, die nauw aansluiten bij het versterken van de regio en bij de innovatieve beroepspraktijk. De plannen die in ontwikkeling zijn goed op te nemen in het raamwerk, en de faseringen die mogelijk zijn.

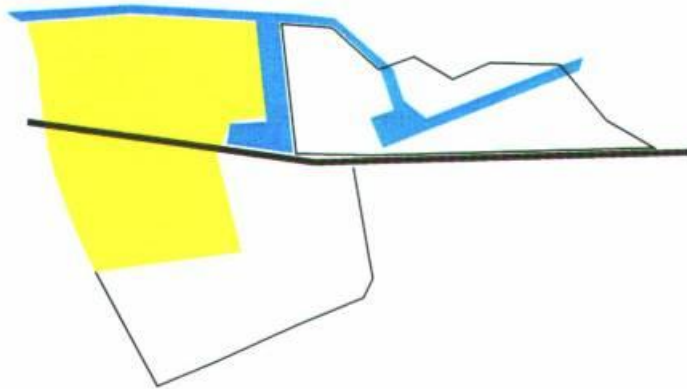


Het benutten en activeren van het water, Delva landscape (plan Buiksloterham)  
Beeld linkerpagina: Tijdelijk waterpaviljoen in Brugge (atelier Bow Wow, foto: Stef Declerk)

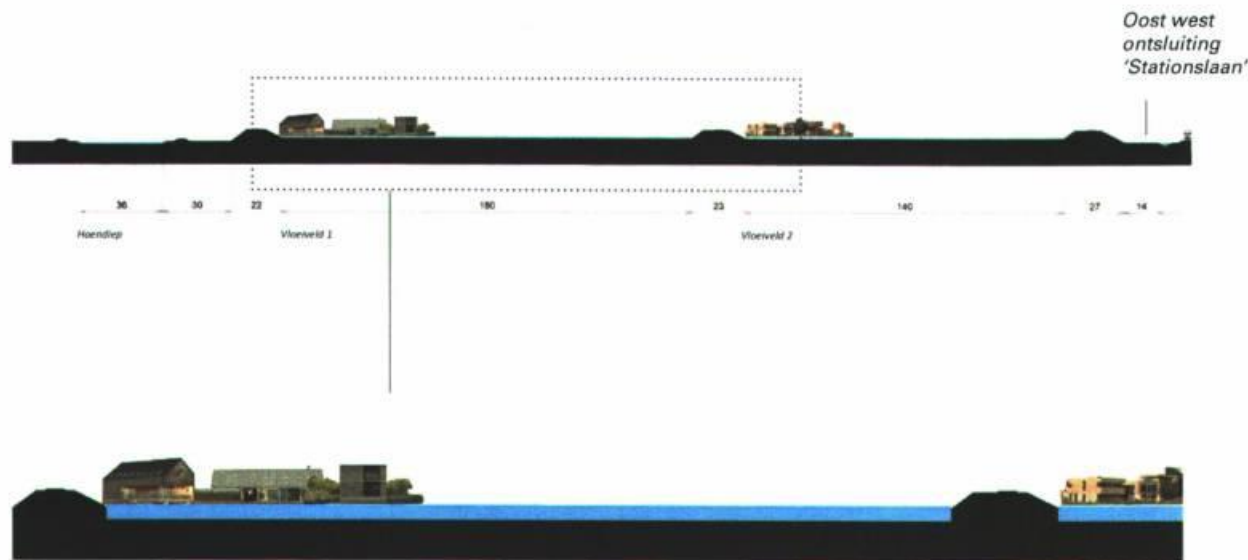




# Vloevelden: Waterrijk



De vloevelden met de dijken rondom vormen de inspiratiebron voor nieuwe (woon)milieus in de stad. Dit landschap is uniek en daagt uit tot nieuwe manieren van bebouwen, verkavelen en nieuwe vormen van openbare ruimte. We denken aan een grote hoeveelheid water – bijvoorbeeld door het inlaten van het Hoendiep – maar ook aan meer droge gedeelten met bijzondere vegetatie. Ook hier is een mix van functies mogelijk: wonen, werken, praktijkonderwijs en recreatie.



Schematische doorsnede vloevelden met daarin woningen geprojecteerd.

Referentie, linkerpagina, Chipperfield Xixi wetland Estate, foto: Simon Menges

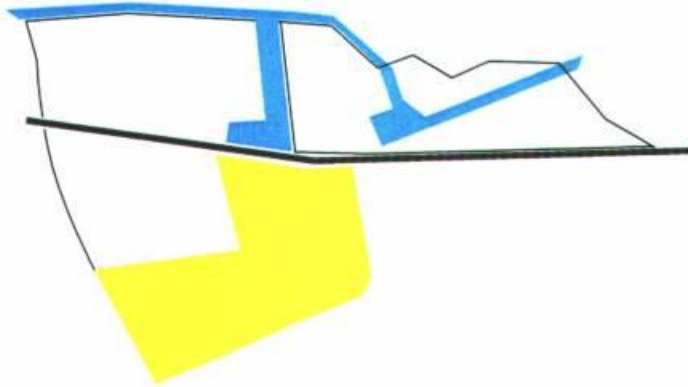




- Waterlopen
- Voormalig stroomgebied waterlopen
- Kavelsloten op minuutplan 1821-1832
- Wegen op minuutplan 1821-1832
- Loopgraven/tankgrachten WO II
- Archeologisch gemeentelijk monument 'De Hege Vier'
- Veenterpje uit de late middeleeuwen
- Stadspark
- Bebouwing 19<sup>e</sup>-20<sup>e</sup> eeuw
- Vloevelden Suiker Unie
- Fietspaden

## Veenweidegebied: Gronings buiten

---

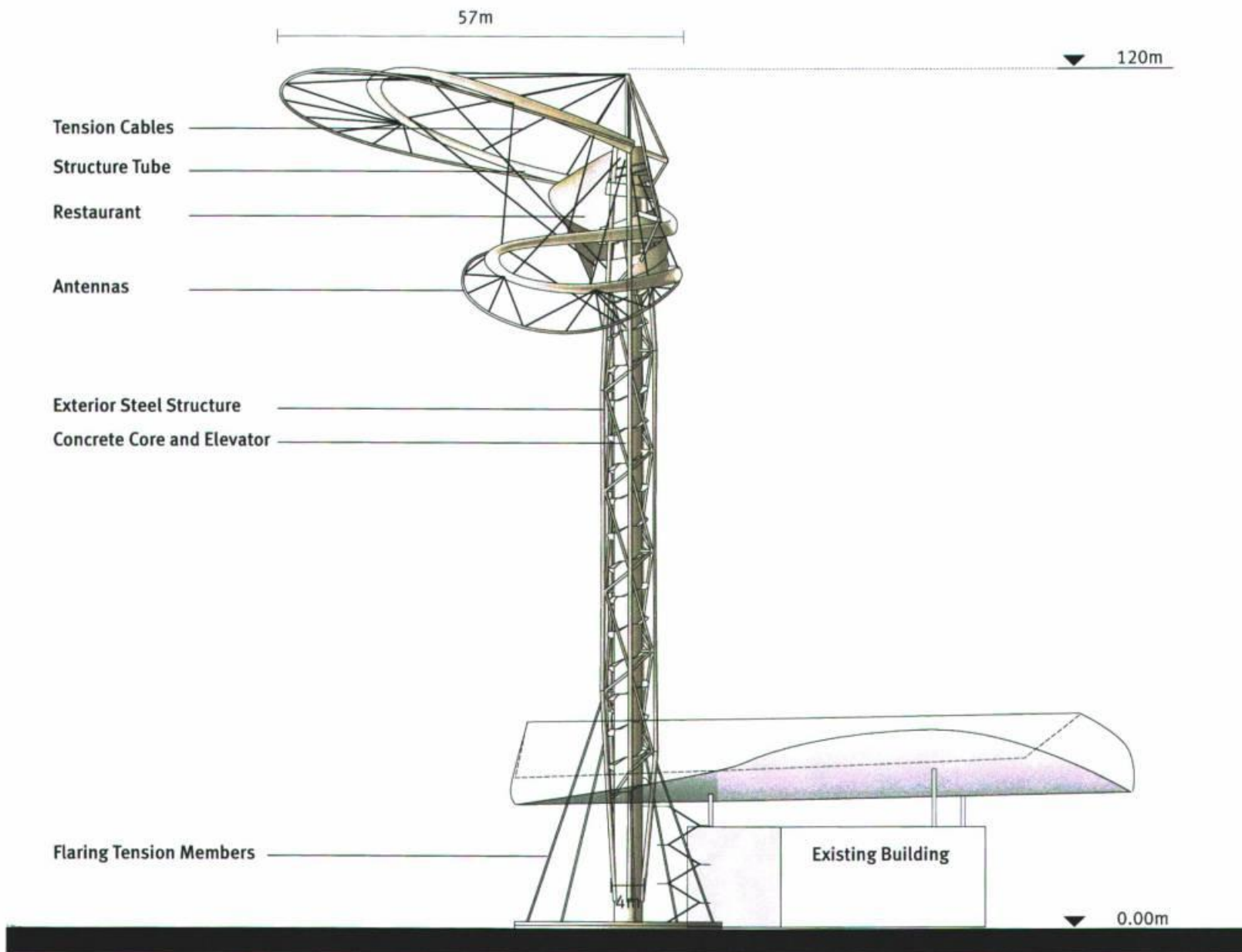


Het landschap van dit deelgebied heeft een kenmerkende structuur. Soms niet zichtbaar, zoals de oude krek en slenken. Wel zichtbaar is de slotenverkaveling in het veenweidelandschap en het veenterpenlandschap uit de late Middeleeuwen. En er zijn nog sporen van loopgraven uit de Tweede Wereldoorlog. De Peizerweg vormt een structuur van lintbebouwing.

De belangrijkste landschappelijke kenmerken zijn de drager van de nieuwe structuur van dit deelgebied. De centrale as uit De Buitenhof – de Hunsingolaan – wordt inclusief boomstructuur doorgetrokken naar het Noorden. Ook hier geldt: woningbouw en andere functies zijn hier mogelijk al naar gelang de behoefte in de toekomst. De bebouwing en verkaveling moeten aansluiten bij de bijzondere landschappelijke kenmerken.

Het deelgebied Gronings Buiten kenmerkt zich door een veelheid aan landschapskenmerken die inzetbaar zijn in nieuwe ontwikkelingen in het gebied.





*De uitzichttoren van Coop Himmelblau als toevoeging aan de Groninger Skyline*

## 5. Nieuwe energie

---

**We hebben geen vaste, definitieve invulling voor het gebied. We hebben de afgelopen periode gezien dat er een aantal ontwikkelingen, trends en bewegingen bij elkaar komen op de Suikerfabriek: zelfvoorzienende ondernemingen, regionale voedsel-economie, nieuwe vormen van onderwijs en een clustering van de elektronische muziekcultuur. De Suikerfabriek heeft potentie.**

Uitgangspunt voor de toekomst is dat de energievraag op het terrein wordt opgelost. Dat kan bijv. door zon, wind, warmte/koude-opslag, biomassa, vergisting op locatie. Dat betekent dat geen aansluiting nodig is op het gas- en stroomnetwerk van Enexis. Dezelfde ambitie geldt voor het afvalwater dat vrijkomt op het Suikerunieterrein. Er is voldoende ruimte op het terrein om dat ter plekke te verwerken, met helofytenfilters of in een lokale vergister op het terrein, waarmee energie kan worden geproduceerd. Dit betekent dat geen aansluiting nodig is op het gemeentelijke rioolstelsel. Hiervoor moet een flexibel, faseerbaar infrastructuurnetwerk worden ontwikkeld, vergelijkbaar en gelijk oplopend met de bovengrondse ontwikkelingen. Voor de warmtevraag kan worden gekozen voor een warmtenet of een netwerk voor groen gas dat op het terrein wordt geproduceerd (bijv. door een vergister). Op het terrein willen wij onze ervaring met een duurzame, klimaatbestendig aangelegde openbare ruimte op grote schaal verbreden.

Daarvoor hebben we kansen in kaart gebracht en op een rij gezet

- 'pocket parks' inzetten voor waterafvoer/- opslag én als koele oase
- Het Hoendiep beter beleefbaar maken, door mogelijkheden te creëren voor verblijf/ recreatie op en langs het water
- Vanuit de vloeivelden een koele luchtstroming bewerkstelligen en de velden inzetten als waterfilter
- Voor de groenstructuur langs de hoofdaders inzetten op een robuuste groenstructuur (= langzaam groeiende bomen)
- Bij het ontwerp van de bebouwing inspelen op klimaatverandering door oriëntering van gebouwen, materiaalgebruik en groene daken/gevelgroen

Klassieke nutsvoorzieningen – gas, elektriciteit, water en riolering – transformeren naar een andere, meer 21ste-eeuws aanbod van elektriciteit, internet, water en riolering. In Groningen geeft Energie en in The Nordic City hebben we ambities voor de komende jaren geformuleerd. Aan de westkant van de stad investeren overheden, ondernemers en instellingen fors in een duurzame toekomst: de biomassa-vergister van de Suikerunie, het Warmtenet Noord-West, het Zonnepark Vierverlaten en de kennisonwikkeling op Zernike, zoals EnTranCe. Het terrein van de Suikerfabriek leent zich voor het experiment voor de duurzame stad. In de tijdelijke fase zien we dat partijen samenwerken om van werkplaatsen, ateliers, kantoorruimtes, biologisch horeca, verschillende podia, eetbare tuinen, kassen, festivals en studio's een energiepark te vormen: de basis voor een volledig duurzame en zelfvoorzienende nederzetting.

Ook na het bid van de Floriade zijn er partijen in de stad en regio die de Suikerfabriek als kans zien om te experimenteren met voedsel, innovatie, ondernemerschap en onderwijs. (zie ook kader Terra). Groningen neemt deel aan het Europese Reframe-project: Nederlandse regio's werken daarin samen met regio's in België, Denemarken, Duitsland en Zweden om de regionale voedselketen opnieuw te bouwen en om nieuwe onder-

nemerskansen voor het midden- en kleinbedrijf in de regio's te creëren.

We zien de kansen in een combinatie van energie, openbare ruimte en hoogwaardige architectuur, bijvoorbeeld in de vorm van een landmark. Dit landmark geeft het gebied een nieuwe uitstraling en draagt bij aan de ruimtelijke kwaliteit. Het verschaft het gebied en haar bewoners/gebruikers identiteit als imagodragers en een herkenbaar silhouet voor de westrand, door de combinatie van een skyline met een open groene zichtruimte.

We hebben 2 landmarks in voorstudie: de silo-kathedraal en een innovatieve toren die energie opwekt. De Silo-kathedraal van RAAAF [Rietveld Architecture-Art-Affordances] legt de fundamenten (palen) van de oude fabriek bloot, legt de geschiedenis van het gebied uit en biedt zowel boven als ondergrond een parklandschap voor ontmoeting en recreatie. De Energy Tower, naar een idee en ontwerp van architect Wolff Prix (Coop Himmelblau) verwijst naar 95 meter hoge schoorsteen, die de fabriek tot op grote afstand in de regio zichtbaar maakte. In plaats van energie uitstoten, zou een toren energie moeten wekken. De toren zou uit kunnen groeien tot een publieksattractie als deze ook te bezoeken zou zijn. In het uitvoeringsprogramma brengen wij de haalbaarheid in beeld.

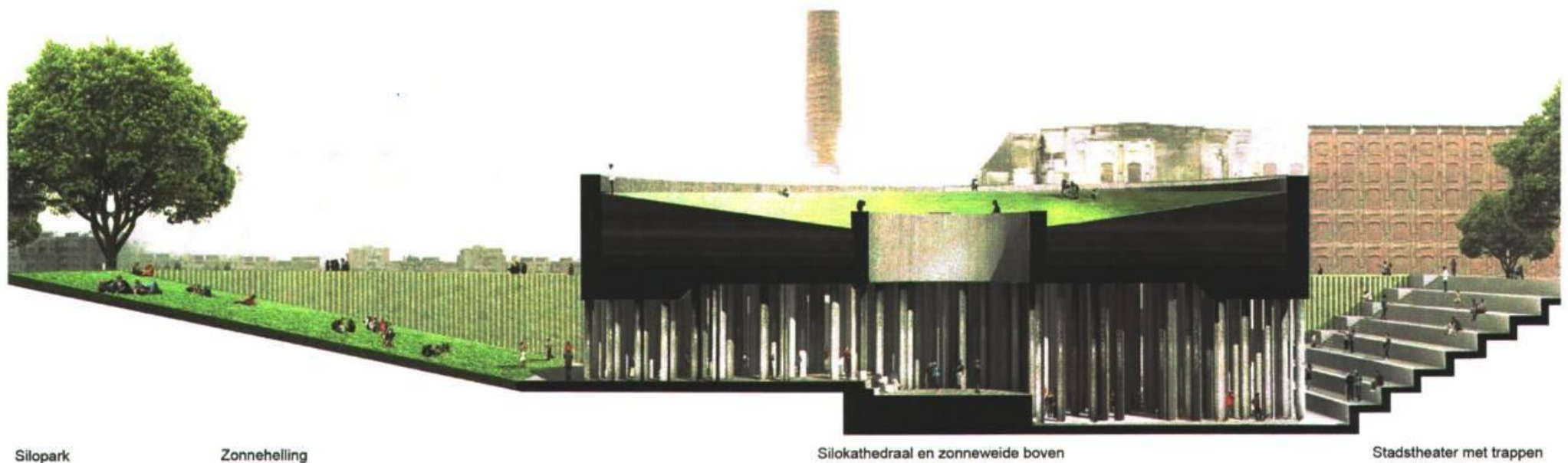






### Silo-kathedraal in het Silopark

De Silo-kathedraal onthult de fundamenten van de oude fabriek, legt de geschiedenis van het gebied bloot en biedt zowel boven- als ondergronds een parklandschap voor ontmoeting en recreatie. Door deze palenwereld bloot te leggen komt jaren na de sloop de ziel van het terrein weer tevoorschijn als nieuwe identiteitsdrager van het gebied. Het wordt een krachtig en vanzelfsprekend icoon van het nieuwe Silopark dat de toekomstige woon- en verblijfskwaliteit verrijkt. Internationale voorbeelden zoals de High-Line in New York en het Westerpark in Amsterdam tonen de nieuwe energie die cultuurhistorie aan stadsontwikkeling kan geven. Heden, verleden en toekomst worden met elkaar verbonden.



Silopark

Zonnehelling

Silokathedraal en zonneweide boven

Stadstheater met trappen



### **Wanneer en waar**

Het verbeteren van de ontsluiting van het gebied is het meest urgent en dan met name een hoogwaardige, directe verbinding voor fietsverkeer van- en naar de binnenstad. Daarna is een verbinding van de omliggende wijken en gebieden wenselijk, die ook het gebied van de Suikerfabriek ontsluit: de noord-zuidverbinding.

Voor de ontwikkeling van het gebied (woningbouw, bedrijfsruimte, voorzieningen) wordt het tempo bepaald door de tijdelijkheid op het voorterrein. Het is denkbaar dat wij als gemeente de vraag krijgen om voor een langere termijn afspraken te maken. Wij zien dat er juist vraag is naar kleinere wooneenheden nabij de binnenstad, al dan niet gekoppeld aan een bedrijfsruimte.

Het gebied rondom het toekomstige Havenkwartier is in bruikleen gegeven aan Terra. We zien juist aan de zuidzijde van het spoor de mogelijkheid om woningbouw te realiseren, een woonmilieu aanvullend op de Buitenhof.

## 6. Fasering en financiering

---

**De gemeenteraad heeft met de tijdelijkheid gekozen voor een stapsgewijze organische gebiedsontwikkeling. Het raamwerk geeft richting aan de tijdelijkheid, biedt duidelijkheid voor toekomstig gebruik en schept mogelijkheden om groeikansen voor de stad te verzilveren. Dit alles dient ertoe om het terrein uiteindelijk uit te werken tot een dynamisch, eigenzinnig, stedelijk gebied dat positief bijdraagt aan de (economische) ontwikkeling van de stad. Het kan tevens als voorbeeld voor een nieuwe manier van gebiedsontwikkelen dienen.**

De ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein is geen gedetailleerd uitbreidingsplan zoals dat gebruikelijk is, maar een basaal raamwerk en een set van randvoorwaarden die een veelheid van particuliere en publieke initiatieven mogelijk maakt. De ontwikkelstrategie kiest in aanleg voor een organische ontwikkeling, met de uitnodiging aan initiatiefnemers om het gebied zelf in te richten. De gemeente heeft vooraf geen programma, wel een hoofdstructuur en op termijn een aantal strategische projecten. De gemeente legt in de ontwikkelstrategie de focus op de verbinding met de omgeving omdat dit aspect van de ruimtelijke ontwikkeling locatie-overstijgend is. We kiezen voor toekomstbestendige investeringen, die ook op de lange termijn hun waarde behouden. Zij moeten nu al zo veel mogelijk voldoen aan toekomstige eisen.

Een organische, stapsgewijze gebiedsontwikkeling stelt ons voor de vraag hoe wij de nodige publieke investeringen moeten bekostigen. Wij weten op dit moment niet exact wat, waar, wanneer en door wie de komende jaren ontwikkeld gaat worden.

In het kader van de veranderende wet- en regelgeving rondom grondexploitaties moeten profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid van de in-

vesteringen in gebiedsontwikkeling onderbouwd worden. Hieruit moet duidelijk blijken welke kosten aan een grondexploitatie toegerekend kunnen worden.

Bij het vaststellen van het raamwerk worden de investeringen zichtbaar. Deze investeringen in de basisinfrastructuur betreffen vooral infrastructuurele maatregelen die de gewenste verbindingen mogelijk maken, zoals tunnels en bruggen. Voor de totaal investering in deze bovenwijkse infrastructuur is gedurende de looptijd van de ontwikkeling voor het gehele plangebied, 90 miljoen berekend.

### Programmatische aanpak

We hebben met de uitwerking van de binnenstadsvisie goede ervaring opgedaan met een programmatische aanpak: vanuit een integrale visie verschillende deelprojecten uitwerken en tot uitvoering brengen, waarbij de raad jaarlijks een geactualiseerd programma vaststelt. Deze manier van werken lijkt ons ook geschikt voor het terrein van de voormalige Suikerfabriek, waarbij de grondexploitatie ook jaarlijks wordt herzien. Duidelijk verschil is dat de looptijd van het project langer is (grondexploitatie geldt 10 jaar) dan de vijf jaren termijn voor de Binnenstad.