

## Raadsvoorstel



Onderwerp **Uitgangspunten ontwikkelstrategie en kredietaanvraag voormalig terrein suikerfabriek**  
Registratienr. 5457729 Steller/telnr. Engels/8331 Bijlagen 2

---

Classificatie	<input checked="" type="radio"/> Openbaar <input type="radio"/> Geheim		
	<input type="checkbox"/> Vertrouwelijk		
Portefeuillehouder	Van der Schaaf	Raadsc commissie	Ruimte en Wonen

---

### Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. de uitgangspunten voor de ontwikkelstrategie voormalig terrein suikerfabriek vast te stellen;
- II. een krediet beschikbaar te stellen van 2,547 miljoen euro voor de aanleg van basisinfrastructuur en nutsvoorzieningen op het voorterrein van het voormalige terrein van de suikerfabriek;
- III. de kapitaallasten van de investering van 2,547 miljoen euro zijnde in totaal 128 duizend euro te dekken vanuit de extra beleidsmiddelen 'Waardering gronden Suikerunie' à 1,60 miljoen euro
- IV. de begroting 2016 op programmaniveau overeenkomstig te wijzigen.

---

### Samenvatting

Bij de aankoop van het terrein van de Suikerfabriek aan de Van Heemskerckstraat was duidelijk dat niet op korte termijn een stedelijk ontwikkelprogramma voorhanden was. Met het gebrek aan programma in het achterhoofd, en met de ambitie om het terrein onderdeel van de stad te laten worden en tegelijk minimaal de rentelasten terug te verdienen, is enkele jaren geleden gekozen voor het faciliteren van een tijdelijke ontwikkeling. We zien dat met de komst van ploeg id3 meer activiteiten worden ontplooid, en stad en regio geleidelijk bekend raken met de voormalige suikerfabriek en de omgeving. Zoals de tijdelijke initiatieven in het Ebbingekwartier mede tot de uiteindelijke ontwikkeling van het CiBoGa-terrein hebben geleid, dragen investeringen op het voorterrein bij aan de mogelijke toekomstige woningbouw, ook op het "achterterrein" (met name aan de zuidkant van het spoor).

Tijdens de behandeling van de begroting 2016 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. Dit krijgt vorm in een financiële en ruimtelijke ontwikkelstrategie, gebaseerd op een planologisch raamwerk dat enerzijds de kwaliteiten en historie van het terrein nieuwe betekenis kan geven en anderzijds leidt tot een positieve impact op de (economische) ontwikkeling van de stad. Het te ontwikkelen 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.

De praktijk leert ons dat door de omvang van het terrein, het gebrek aan basisinfrastructuur en de onzekerheid over de basisvoorzieningen, tijdelijke initiatieven minder goed van de grond (kunnen) komen. Door het beschikbaarstellen van een krediet is het fabrieksgebouw (zeefgebouw) geschikt gemaakt voor meer uiteenlopende activiteiten en grotere groepen, maar buiten het zeefgebouw is het terrein verstoken van nutsvoorzieningen en infrastructuur. Marktpartijen geven aan op het moment dat nutsvoorzieningen aanwezig zijn, zelf substantieel in tijdelijke huisvesting op het terrein te willen investeren. Met dit voorstel kunnen deze investeringen in nutsvoorzieningen op het voorterrein worden gerealiseerd. Uw raad wordt voorgesteld een krediet te verstrekken, met het perspectief van een ontwikkelstrategie in aantocht, waarvan u de uitgangspunten op voorhand vaststelt.

## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### 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. Sinds vorig jaar zien we met name op de woningmarkt een herstel optreden. Voor de komende jaren hebben we locaties om aan de huidige marktvraag te kunnen accommoderen, wel liggen er nieuwe prognoses die mogelijk tot een vraag op de middellange termijn kunnen leiden. Het "achterterrein", met name aan de zuidkant van het spoor, zou deze mogelijke vraag kunnen accommoderen.

Voor de kantorenmarkt geldt dat er momenteel weinig tot geen vraag naar nieuwe kantoren is. Het kantorenaanbod op Europapark en leegstaande kantoren zijn voldoende om de vraag op te vangen. Ook in de onderwijs-, sport- of cultuursector is geen direct programma voorhanden dat niet al op een andere locatie beoogd is. En voor andersoortige bedrijven heeft de Stad op dit moment voor meer dan 25 jaar voorraad. We denken in het kader van de 'Ontwikkelagenda voor de Stad, ruimtelijk economische strategie 2015-2018' na over de toekomst van Groningen, wat leidt tot de Omgevingsvisie voor Groningen. Het voormalige Suikerfabriekterrein neemt, gelet op de ligging ten opzichte van de binnenstad, de omvang en de potentie een belangrijke positie in. Het voormalig Suikerfabriekterrein is de ontbrekende schakel tussen de wijken en gebieden aan de westzijde van de stad.

Ondertussen heeft het terrein een boekwaarde, waarvan is besloten deze niet op te laten lopen. Dit betekent dat rente- en beheerlasten jaarlijks voor 1,6 miljoen euro op de gemeentebegroting drukken, terwijl er beperkte opbrengsten tegenover staan. Met het gebrek aan programma in het achterhoofd, en met de ambitie om het terrein onderdeel van de stad te laten worden en tegelijk minimaal de rentelasten terug te verdienen, is enkele jaren geleden gekozen voor het faciliteren van tijdelijke initiatieven.

Tijdelijke initiatieven kunnen richting geven aan de uiteindelijke definitieve uitwerking van een terrein en een katalyserende werking hebben, zoals het Open Lab Ebbingekwartier recent heeft laten zien. Het fietspad tussen Bloemsingel en Boterdiep heeft het gebied 'bij de stad' getrokken en inwoners kennis laten maken met een nieuw stuk stad. Een dergelijk scenario ligt voor het terrein ook in 't verschiep, de eerste aanzetten zijn door uw raad gegeven, met de fiets- en voetgangersbrug over het Hoendiep en een krediet voor noodzakelijke investeringen in het zeefgebouw. Daarnaast draagt het onlangs geopende fietspad tussen de Johan van Zwedenlaan en de Peizerweg, het Hegepad en Simonsvennepad, bij aan de 'ontginning van het gebied' als toekomstige woon- en leefgebied voor de Stad.

### Kader

---

De start van het tijdelijkheidsstraject op het Suikerfabriekterrein vormde een groots opgezette prijsvraag in 2011/2012, waaruit uiteindelijk 15 initiatieven als winnaar zijn gekozen. Van deze initiatieven is eigenlijk alleen de Wolkenfabriek een blijvend succes geworden.

In januari 2015 hebben wij besloten om met ploeg id3 in gesprek te gaan om een beheerovereenkomst aan te gaan voor het voorterrein van de voormalige Suikerunie locatie. Dit leidde tot ondertekening van de samenwerkingsovereenkomst en het huurcontract tussen Exploitatie Suikerunie Terrein bv en de gemeente op 20 april 2015. Met deze overeenkomsten is Exploitatie Suikerunieterrein Terrein bv (de entiteit namens ploeg id3) huurder geworden van het ruim 14 hectare grote voorterrein, met uitzondering van de schoorsteen) en daarmee verantwoordelijk voor de invulling en het beheer. Ambitie van ploeg id3 en gemeente is dat de tijdelijke ontwikkeling leidt tot nieuwe bedrijvigheid, economische ontwikkeling en ook tot maatschappelijk rendement voor omliggende wijken. Daarom is ook een samenwerkingsovereenkomst afgesloten om de aanvullende voorwaarden op de huurovereenkomst vast te leggen. Met deze overeenkomsten zal in jaar 5 (2020) huur kunnen worden afgedragen. De omvang van de huur is een ingroei percentage, gekoppeld aan de hoogte van de omzet.

In 2015 hebben de eerste investeringen plaatsgevonden in het Zeefgebouw en de riolering ten behoeve van het lustrumfeest van Vindicat in de zomer van 2015.

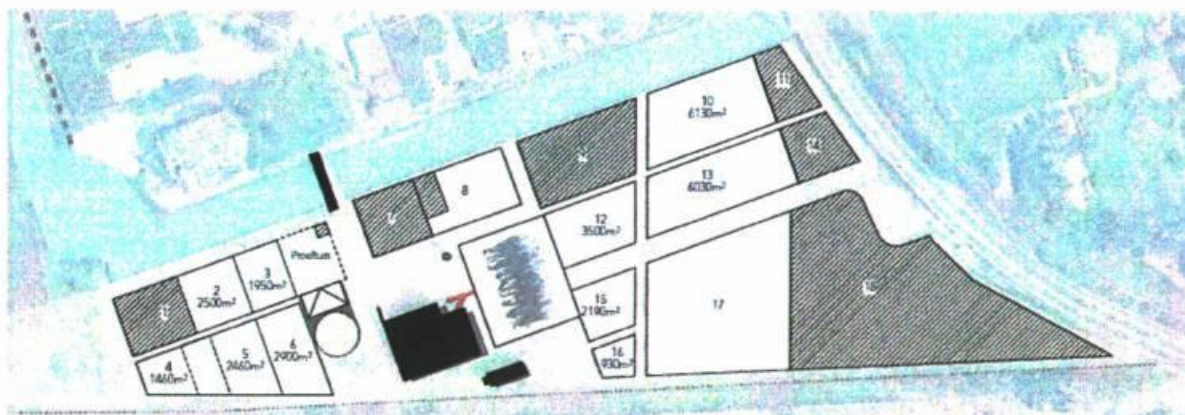
Daarnaast is in 2014 ongeveer 20 hectare grond in bruikleen gegeven bij de agrarische onderwijsinstelling Terra om praktijkonderwijs te geven. Het mes snijdt aan twee kanten: de studenten doen in de praktijk ervaring op en het terrein wordt stap voor stap ontgonnen. Terra werkt momenteel aan een haalbaarheidsstudie voor een praktijkleercentrum. Met het praktijkleercentrum op het Suikerfabriekterrein streeft Terra een hybride school na, waarbij leerlingen van de school rechtstreeks in verband worden gebracht met maatschappelijke opgaven. Een andere ontwikkeling speelt zich aan de Noordzijde van het gebied. Zo hebben wij u recent geïnformeerd over ons voornemen om aan de Energieweg 10 een tijdelijke opvanglocatie voor vluchtelingen. Ondernemers en eigenaren rondom de Meubelboulevard oriënteren zich op de toekomst van dit gebied. Gelet op de ligging en de ontsluiting van het voormalige Suikerfabriekterrein ligt het voor de hand om ook dit gebied te bezien, samen met de betrokkenen.

En zoals reeds genoemd is in 2014 de tijdelijke brug over het Hoendiep aangelegd als alternatieve route voor het langzaam verkeer in de plaats van de inmiddels gesloten spoorwegovergang aan het einde van de Van Heemskerckstraat. Daarnaast vonden in 2015 voor de tweede maal het Kindertimmerdorp en de fototentoonstelling Noorderlicht op het terrein plaats. In het Zeefgebouw vinden momenteel regelmatig bijeenkomsten plaats van diverse aard en omvang. Zo vond in het weekend van 12 en 13 december de 'Zweedse Kerstmarkt' onderdak in het Zeefgebouw, diende de fabriek en omgeving als 'artist village' voor Eurosonic en gaat Google workshops houden voor ZZP-ers en zelfstandige ondernemers. Langzaam maar zeker komen steeds meer Stadlers en niet-Stadlers steeds vaker op het terrein!

In afbeelding hieronder is de voorlopige kavelindeling van ploeg id3 te zien. Voor een aantal kavels is concrete belangstelling. Zo willen zowel Paradigm, EMG-Faktors als Psy-Fi een tijdelijk gebouw neerzetten voor muziek en evenementen en bijbehorende creatieve bedrijven. Daarmee levert het terrein een belangrijke bijdrage aan het versterken van de Groninger muziek industrie. Ook is er belangstelling van een aantal bedrijven voor een locatie op het terrein. Extenso wil graag het 'Dojo-concept' voor werkeenheden uitrollen. Uit de belangstelling van veel, vaak startende ondernemers blijkt dat nieuwe vormen van flexibele, tijdelijke huisvesting voorzien in een belangrijke vraag. Veel geïnteresseerden spreken de verwachting uit dat het bijzondere karakter van het terrein bijdraagt aan de ontwikkeling en zichtbaarheid van hun onderneming. Ook rond de thema's voedsel en energie is belangstelling. Aan de oostkant van het zeefgebouw is een evenemententerrein gepland. Tenslotte komt bij de brug een autarkische broedplaats van kunstenaars en ondernemers die zo veel mogelijk zelfvoorzienend zijn in voedsel, energie, water en afvalverwerking. Met uitzondering van de autarkische broedplaats geldt voor vrijwel al deze initiatieven dat ze afhankelijk zijn van goede infrastructuur zowel onder als boven de grond.

#### *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



Planoverzicht  
nieuw  
05-11-15



Een andere noodzaak om een lange termijn strategie te ontwikkelen zijn de veranderende wet- en regelgeving rondom de grondexploitatie. De profijt, proportionaliteit en toerekenbaarheid van de investeringen gebiedsontwikkeling zal 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. Wij vinden dat de boekwaarde van het terrein niet verder mag stijgen dan het huidige niveau. Bij de nieuwe BBV regels voor grondexploitatie is dit ook niet toegestaan (boekwaarde mag niet hoger zijn dan aanschafwaarde of lagere marktwaarde).

Voorgesteld wordt om voor de noodzakelijke basisinvesteringen in het voorterrein ten laste te (gaan) brengen van de extra beleidsmiddelen die structureel beschikbaar zijn gesteld per 2014. Er ontstaat vrijval binnen het budget als gevolg van een lagere rentestand.

Tijdens de behandeling van de begroting 2016 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. Dit krijgt vorm in een financiële en ruimtelijke ontwikkelstrategie, gebaseerd op een planologisch raamwerk.

### Argumenten en afwegingen

#### *De ontwikkelstrategie*

Ons college wil een raamwerk opstellen dat ruimte geeft aan verschillende initiatieven en een bijdrage levert aan het karakter/eigenheid van het Suikerfabriek-terrein, flexibel is en op middellange en lange termijn meegroeit/meeontwikkelt met de behoefte aan woningen, bedrijventerreinen of combinaties daarvan. Op verschillende plaatsen worden dergelijke concepten door experts uitgewerkt en in praktijk gebracht, het Suikerfabriekterrein is daarbij ook onderwerp van studie. In de case-study van het adviesbureau Urhahn wordt de tegenstelling tussen de einddatum van de tijdelijkheid en de start van de lange termijnontwikkeling benoemd. Volgens Urhahn is het de opgave om tijdelijkheid te benutten als een eerste serieuze stap in de ontwikkeling van (binnenstedelijke) gebieden. " Voor het suikerfabriek-terrein zit de sleutel daarvoor in twee elementen: het ruimtelijke en het financiële. Ruimtelijk door eenvoudige, maar doeltreffende investeringen te doen: de bomen en het plein zijn een focuspunt waar de ontwikkelingen zich op richten, zowel nu als in de toekomst. (...). Tegelijk moeten de gebruikers wel als serieuze huurders worden gezien. Hier huren is geen hobby, maar een serieuze onderneming. Ook de onderneming kent een opstartfase met geen of lage huur, maar zal in een paar jaar moeten bewijzen levensvatbaar te zijn en daarmee van waarde voor het gebied." Deze ontwikkeling komt nu in een stroomversnelling met veel

potentiële huurders die willen investeren in tijdelijke huisvesting op het terrein zodra minimale nutsvoorzieningen aanwezig zijn.

De ontwikkeling van het suikerfabriekterrein is geen gedetailleerd uitbreidingsplan zoals dat gebruikelijk is, maar een 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 veiligheid en bereikbaarheid omdat deze twee aspecten van ruimtelijke ontwikkeling plekoverstijgend zijn en een groter belang dienen. In samenwerking met de beheerder kiest de gemeente voor een no-regret strategie: om investeringen ook op de lange termijn hun waarde te laten behouden, moeten zij nu al zo veel mogelijk voldoen aan toekomstige eisen.

We scherpen de opdracht uit de startaanvraag/ projectofferte aan:

1. Wij ontwikkelen een flexibel planologisch raamwerk voor het gebied: scenario's/modellen voor ruimtelijke invulling met bijzondere aandacht voor structurering van het (enorme) gebied, bereikbaarheid en de verbinding met de omgeving. Het raamwerk beperkt zich niet tot de grens van het plangebied van de oude suikerfabriek. Ook de aansluiting op de 'achterkant' van de omliggende wijken en bedrijventerreinen horen tot de scope van de opdracht: Vinkhuizen- Zuid, Zeeheldenbuurt/EnCeHa, bedrijventerreinen Hoendiep en Peizerweg en het Stadspark. Ook de verdere uitwerking van het winnende European-plan rondom het Hoendiep is onderdeel van dit raamwerk. Belangrijk onderdelen van het raamwerk zijn de ontsluiting en de ontwikkelingsassen.
2. Wij creëren een investeringsstrategie, die anticipeert op de veranderende wet- en regelgeving rondom grondexploitatie en ook gebruik maakt van de veranderende verhouding tussen markt en overheid. Om in te kunnen spelen op de vraag en kansen op de langere termijn zijn voorinvesteringen nodig die het gebied ontsluiten of meer aantrekkingskracht geven. Deze, met name openbare infrastructurele investeringen, dienen opgenomen te worden in het meerjarenprogramma van de stad (en regio).
3. Wij werken gericht aan een investeringsmodel: naast de scenario's/modellen voor ruimtelijke programma-neutrale invulling dient er gelijktijdig een (tentatieve) grondexploitatie opgezet te worden, waarin waardecreatie centraal staat en waarin projectkansen en -risico's naar voren komen. Bekeken wordt in hoeverre rijks- of Europese programma's kansen bieden voor de exploitatie.

*In bijlage 2 vindt u de bouwstenen voor de ontwikkelstrategie. Daarin stellen we vier uitgangspunten voor. Uitgangspunten die niet uit de lucht komen vallen, maar de uitkomst zijn van eerdere besluiten en voorstellen vanuit de samenleving.*

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;*
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;*
3. *We maken gebruik van de kernkwaliteiten als dragers van het gebied: water, industrieel erfgoed en de kades. Investeringen dienen deze kwaliteiten te versterken, deze kwaliteiten geven de investeringen meerwaarde, we nemen daarbij woningbouw als mogelijkheid nadrukkelijk mee;*
4. *We zetten in op een duurzame ontwikkeling, waarbij ruimte wordt geboden voor nieuwe vormen van energie- en watervoorziening, voedselproductie en duurzaam ruimtegebruik.*

Met het raamwerk in de hand kunnen voorinvesteringen gericht afgewogen worden, net als permanente voorzieningen die binnen het gebied een plek willen vinden.

### *Ruimte geven aan tijdelijkheid en publieke no-regret investeringen*

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, bij het uitblijven van een totaalprogramma op termijn van na de 15 jaar tijdelijk beschikbaar stellen van het terrein. Op voorhand is het daarom lastig afspraken maken met een toekomstige ontwikkelaar over de te verhalen kosten voor bijvoorbeeld nieuw aan te leggen infrastructuur.

Ploeg id3 geeft aan dat partijen en initiatieven de opschuiving van de klassieke nutsvoorzieningen – gas, elektriciteit, water en riolering – naar een andere, meer eenentwintigste-eeuws aanbod van elektriciteit, internet, water en riolering. Elektriciteit niet als een exclusieve energiebron, maar veel meer een aansluiting op het elektriciteitsnet als vorm van batterij waarin de energie die zelf of elders op het terrein wordt opgewekt, kan worden opgeslagen. Zo zijn er vanzelfsprekend ook nieuwe mogelijkheden als het gaat om afvoer en of hergebruik van water. De afgelopen jaren zijn ook in Nederland experimenten uitgevoerd met vormen van natuurlijke waterzuivering. Om daarmee de gewenste kwaliteit te realiseren, zijn hoge investeringen nodig waarvan de terugverdientijd op dit moment langer is dan de 15 jaar die geboden wordt voor het tijdelijke beheer van het terrein. De ontwikkeling van deze opties is nog onvoldoende ver om nu al vast te stellen dat dergelijke voorzieningen ook na 15 jaar in de dan waarschijnlijke behoefte kunnen voorzien.

De beheerder wil met de gemeente investeren in toekomstgerichte infrastructuur en nutsvoorzieningen op het Suikerfabrieksterrein. Toekomstgericht betekent in de eerste plaats een structuur die ook past bij de ruimtelijke ontwikkeling na 15 jaar. Toekomstgericht betekent tenslotte zoveel mogelijk gebruik maken en gereed maken voor duurzame energie en waterbronnen. Door nu al – samen met de beheerder en partners van het terrein- te investeren in infrastructuur en nutsvoorzieningen realiseren wij op meerdere terreinen een voordeel voor de gemeente ten behoeve van de periode van na de tijdelijk beheer periode van 15 jaar. In de eerste plaats ziet ploeg id3 mogelijkheden om in de huidige marktomstandigheden tegen een lagere prijs nutsvoorzieningen en infrastructuur aan te leggen. Gedurende 15 jaar betaalt ploeg id3 vanuit het beheer een rentevergoeding voor deze investering. Na 15 jaar wordt deze investering overgenomen door de gemeente. Naast de rentevergoeding betaalt ploeg id3 ook een omzet gerelateerde huur. De beheerder investeert jaarlijks uit eigen middelen ruim € 100.000,-, oplopend tot ruim € 200.000,- naarmate het einde van de overeenkomst nadert.



Noodzakelijke investeringen voor de volgende fase van de gebiedsontwikkeling:

Wegen	€ 910.000,00
Aanvullende eisen beheer en veiligheid	€ 35.000,00
Leidingen kabels nuts 1000m	€ 500.000,00
Veilig maken kade (tijdelijke inrichting)	€ 450.000,00
Verlichting openbare ruimte	€ 250.000,00
<b>Risicoreservering (20%)</b>	<b>€ 429.000,00</b>
<b>Totaal</b>	<b>€ 2.547.000,00</b>

## Maatschappelijk draagvlak en participatie

De organische gebiedsontwikkeling is gebaseerd op het samenspel tussen overheid, eigenaar, investeerder en gebruiker. De keuze om ploeg id3 als beheerder de opdracht te geven het terrein te 'programmeren' met tijdelijke initiatieven is hier een logisch uitvloeisel van, waarbij partners gezamenlijk tot de meerwaarde komen. Hetzelfde geldt voor Terra, die het partnerschap met de gemeente is aangegaan, en die breder is dan alleen de huidige activiteiten op het terrein.

De voorzet voor de ontwikkelstrategie wordt gedragen door de beheerder en de daaraan verbonden partijen. Daarnaast verkennen wij op dit moment met eigenaren en ondernemers van meubelboulevard Hoendiep het toekomstperspectief van dit winkelcluster. Voor alle partijen in dit gebied is helder dat er een fundamentele verbetering van het gebied nodig is voor een levensvatbare toekomst van de op dit moment matig functionerende meubelboulevard. Wat dit concreet betekent wordt op dit moment door de gemeente samen met de eigenaren en ondernemers in het gebied verkend. Deze beweging is zeer relevant voor het project Suikerfabriek: de meubelboulevard is de noordelijke entree van het gebied en de relatie tussen Suikerfabriek en Hoendiep dient in de gebiedsopgave goed uitgewerkt te worden.

Na bespreking met uw raad willen wij de strategie verder uitwerken in een concept-strategie. Bij het opstellen van de strategie willen wij de partijen, belanghebbenden en geïnteresseerden nadrukkelijk betrekken.

## Financiële consequenties

Het vaststellen van het raamwerk worden de eerste no-regret investeringen zichtbaar op het voorterrein. Deze no-regret investeringen in de basisinfrastructuur betreffen opruimingswerkzaamheden op het voorterrein, het egaliseren daarvan, aanbrengen van nutsvoorzieningen (waaronder riolering) en openbare verlichting. De aan te leggen basis infrastructuur op het voorterrein sorteert voor op het inrichtingsprincipe van het terrein als bedoeld in het raamwerk. De raming is uitgewerkt onder 'argumenten en afweging'. Voor de totaal investering is 2,547 miljoen nodig. Gedurende 15 jaar betaalt ploeg id3 vanuit het beheer een rentevergoeding voor deze investering. Na 15 jaar wordt deze investering overgenomen door de gemeente. Naast de rentevergoeding betaalt ploeg id3 ook een omzet gerelateerde huur.

Voor het voormalige Suikerfabriekterrein is met de begroting 2014 een structureel bedrag beschikbaar van € 1,6 miljoen. 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. Met de lagere rentelasten ontstaat er ruimte binnen het budget (van € 200.000,-), daarnaast verwachten we huurinkomsten voor het te realiseren asielzoekerscentrum aan de Energieweg.

De kapitaalslast in 2016 (afschrijftermijn 30 jaar, 2,5% ROP) bedraagt € 128.000,-. We stellen voor de kapitaalslasten te dekken uit de ruimte binnen de structurele middelen voor exploitatie- en beheerskosten van het Suikerunie gronden. Met dit dekkingsvoorstel wordt expliciet gekozen de huidige boekwaarde van het terrein voorzichtigheidshalve niet verder te laten oplopen en gelijktijdig toch te investeren in de basisinfrastructuur, waarmee ook andere partijen die aan de slag willen op het voorterrein kunnen voortborduren op het vraaggerichte raamwerk.

## Exploitatie Suikerunieterrein 2016-2020

	2016	2017	2018	2019	2020
Baten	1.673.000	1.673.000	1.673.000	1.673.000	1.673.000
Lasten	1.361.000	1.420.000	1.529.200	1.539.400	1.549.700
saldo	312.100	253.000	143.800	133.600	123.300

### Aannames

- Rentepercentage stijgt met 0,25% per jaar, gemaximeerd op gemaximeerd op 3% vanaf 2018
- OZB stijgt met € 5.000 per jaar

- Overige kosten stijgen met 2% per jaar, na 2018 gehandhaafd op 3%
- Beheerskosten miv 2017 op € 50.000 gezet

De meerjaren exploitatie van het complex laat zien dat er ruimte is om de kapitaalslasten te dekken. De ruimte in de komende jaren loopt af. Een aantal posten zijn variabel (beheer, onvoorzien, plankosten), ook zijn de rentevergoeding voor de nieuw aan te leggen infrastructuur vanuit ploeg id3 nog niet meegenomen. We stellen dat de kapitaalslasten binnen de exploitatiebegroting opgevangen dienen te worden.

#### Begrotingswijziging voor investeringskrediet infrastructuur en nutsvoorzieningen voormalig terrein suikerfabriek

betrokken directie RO&U  
soort wijziging investeringskrediet  
tjidsplanning 2016  
krediet

Begrotingswijziging voor investeringskrediet	Uitgaven	Inkomsten	Saldo
02.4 overig economie en werkgelegenheid	2,547	2,547	0
<b>Totalen begrotingswijziging</b>	<b>2,547</b>	<b>2,547</b>	<b>0</b>

#### Overige consequenties

Aan de investeringen zijn de volgende risico's verbonden (met kans en beheersmaatregel).

- Realisatie aanleg investeringen overschrijdt raming vanwege complexe ondergrond (gemiddeld, risicovoorziening opgenomen);
- De infrastructuur en nutsvoorzieningen dienen na 15 jaar te worden verwijderd of aangepast vanwege andere ligging (gemiddeld, in opzet zijn ontwikkelingsassen voor raamwerk meegenomen). Als restrisico resteert de vraag of de dimensionering/uitvoering van de voorzieningen toekomstproof zijn gelet op gebruik;
- De beheerder is niet in staat om de afschrijving van de investering te dragen (gemiddeld, beheersmaatregel: gemeente neemt afschrijving over)

#### Vervolg

Na bespreking met uw raad willen wij de uitgangspunten verder uitwerken in een concept-strategie. Het voormalige Suikerfabriekterrein staat daarmee als eerste exponent van de nieuwe omgevingsvisie op de agenda. Bij het opstellen van de strategie willen wij de partijen, belanghebbenden en geïnteresseerden nadrukkelijk betrekken.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,



de burgemeester,  
Peter den Oudsten



de secretaris,  
Peter Teesink



**Bijlage 1. Overzicht gerealiseerde tijdelijke initiatieven***Voorterrein/ zeefgebouw*

- *Tijdelijke fiets- en voetgangersbrug*
- *Zonneboom*
- *Wolkenfabriek*
- *Paul van Bussel- architecten*
- *Evenementen en tentoonstellingen met een capaciteit voor circa 4000 bezoekers*

*Vloevelden*

- *Praktijkonderwijs Terra (interreg programma regionale voedselvisie)*
- *Haalbaarheidsstudie StadsschuurStadsnomaden*

*Energieweg*

- *Verhuur voor opslag Enexis, wordt mogelijk vestiging opvang vluchtelingen*

Bijlage 2:

Uitgangspunten

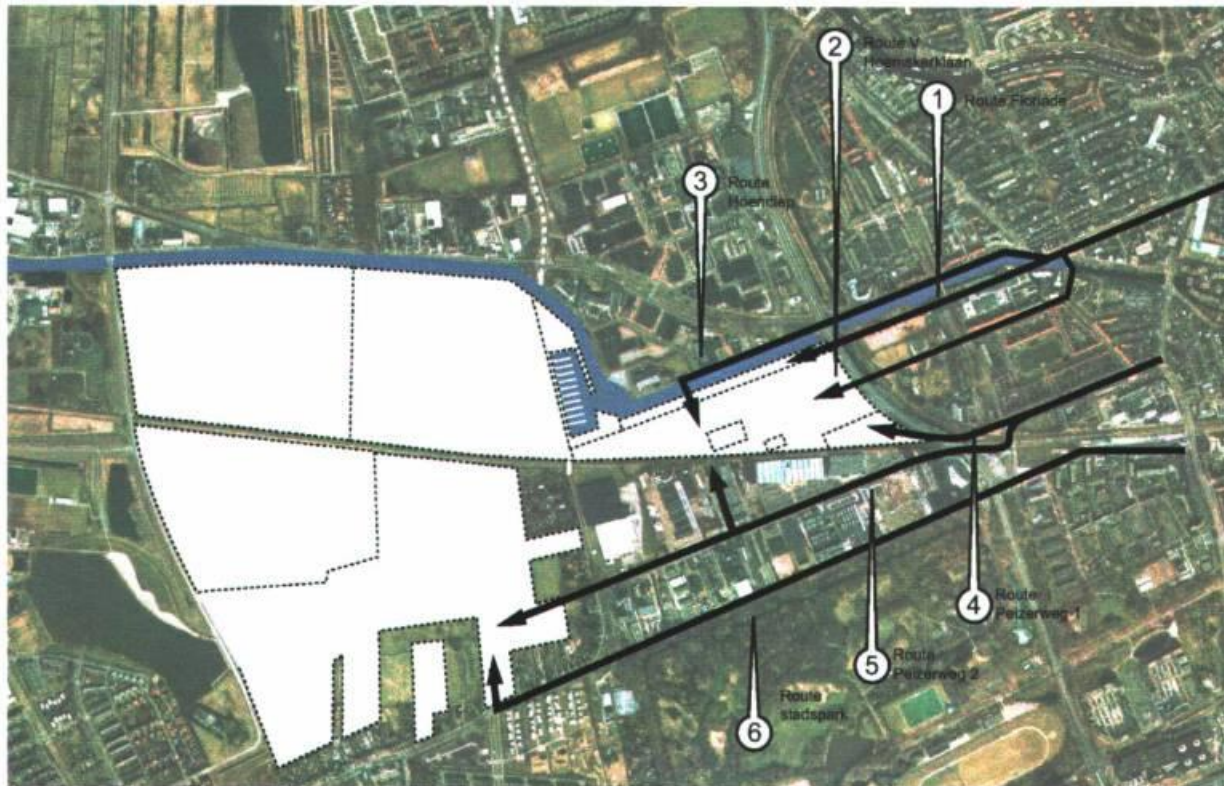
Ontwikkelstrategie

Suikerfabriek



## **HISTORIE**

*Het voormalig Suikerunieterrein is een gebied van 130 hectare, direct ten westen van de binnenstad van Groningen. Het gebied bestaat uit de voormalige productielocatie van de coöperatieve suikerfabriek, gelegen aan de ringweg en aan de spoorlijn naar Leeuwarden, en uit extensiever gebruikte vloeivelden en grondberging, die zich meer dan een kilometer uitstrekken in westelijke richting. Door de liberalisering van de wereldmarkt voor suiker zijn de quota voor suikerproductie in Nederland verlaagd en heeft één van de twee suikerfabrieken in Groningen in 2008 zijn deuren moeten sluiten. De Gemeente Groningen heeft het gebied vervolgens aangekocht om daarmee sturing te kunnen geven aan de toekomstige stedelijke ontwikkeling van de westkant van de stad. De gronden zijn eind 2010 overgedragen aan de gemeente. Een terrein, zo groot als de binnenstad, met een (binnen)stedelijke ligging en een unieke cultuurhistorische betekenis ligt klaar voor gebruik.*



| afbeelding boven: relatie Binnenstad- voerterein, onder: binnenstad



Transformatie Aweg



Transformatie Brugstraat

## RELATIE MET DE BINNENSTAD

De afgelopen jaren zijn verschillende, uiteenlopende studies gedaan naar de potentie van het voormalige Suikerunieterrein, vanuit partijen die initiatieven willen ontplooiën of in het kader van Europese programma's. In veel van de concepten speelt de relatie met de binnenstad een hoofdrol, met als ultieme voorbeeld de 'groene loper', die in de plannen voor de Floriade 2022 centraal stond.

Het voerterein ligt op slechts 2 kilometer van de binnenstad. Het Hoendiep is van oudsherre, samen met de Peizerweg, de ontsluitingsas voor de binnenstad voor bezoekers vanuit westelijke richting.

Met het water van het Hoendiep, de kades en het industriële erfgoed heeft het terrein een aantal kernkwaliteiten die ook in aanloop daar een lange termijn ontwikkeling- de verbinding met de binnenstad kunnen versterken, zeker met de ontwikkeling van de zone Vismarkt- Brugstraat- Westerhaven.

Voor de ontwikkelstrategie zien wij de aansluiting op de binnenstad als prioriteit.

- |                               |                      |
|-------------------------------|----------------------|
| 1. Route Floriade             | 4. Route Peizerweg 1 |
| 2. Route Van Heemskerckstraat | 5. Route Peizerweg 2 |
| 3. Route Hoendiep             | 6. Route Stadspark   |



afbeelding boven: knoop Hoendiepweg- afrit ringweg; afbeelding onder: voorbeelden van spoorlijn als onderdeel omgeving



Lodewijkstraat



Liljegraven

Inpassing spoorlijn

Het spoor onderstel maken van het straatprofiel ivv. verstopp. achter geluidscherm.



Ede

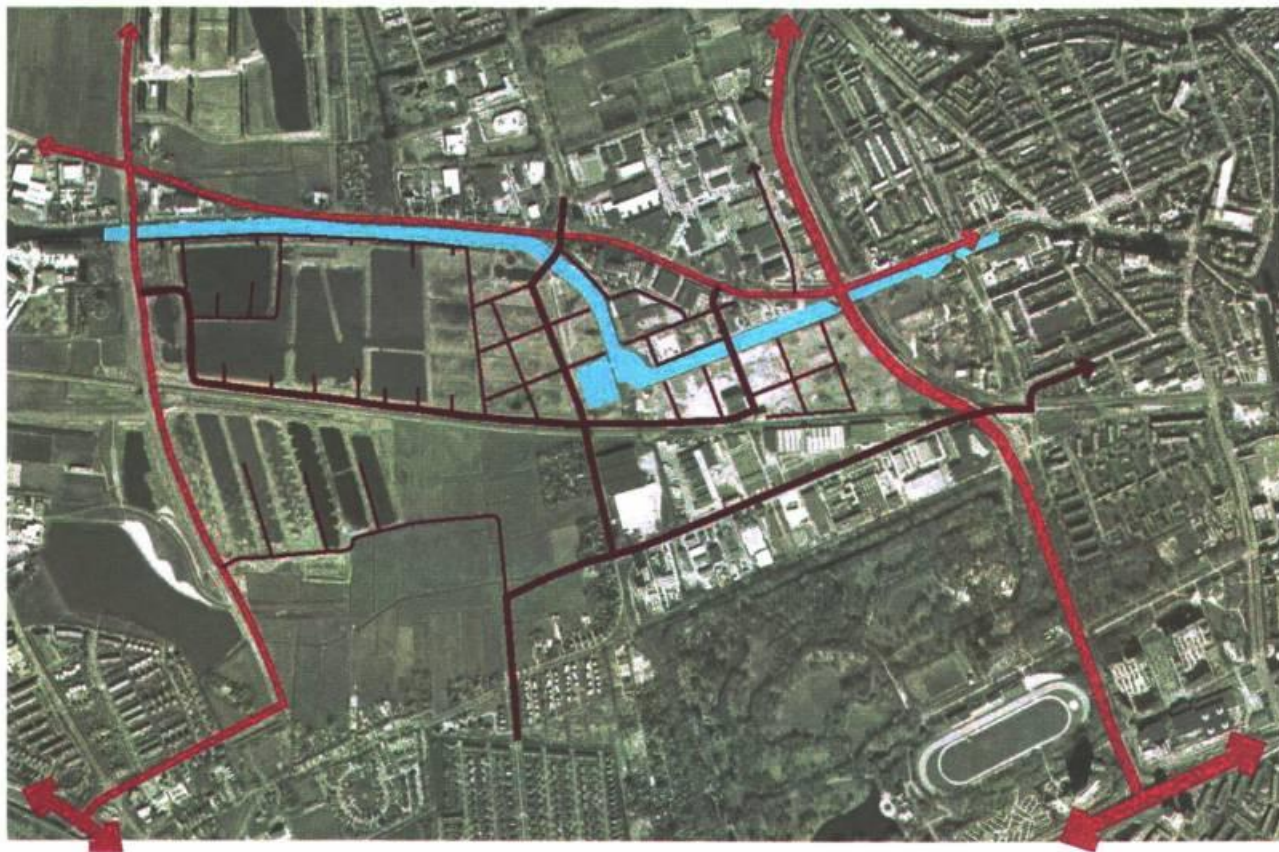
## VERBINDINGEN

De ontsluiting van het terrein is ge-ent op de activiteiten die er voorheen plaatsvonden: de aan- en afvoer van bieten en suiker. Een in- en uitgang om de logistiek mogelijk te maken.

Een uitstekende bereikbaarheid per auto vanaf de westelijke ringweg, maar vanuit de binnenstad of omliggende wijken is het voorterrein beperkt toegankelijk. De aanleg van de tijdelijke brug voor langzaam verkeer ter hoogte van de Energieweg is de enige mogelijkheid om het voorterrein te bereiken voor fiets- en voetganger.

Bij een verdere ontwikkeling van het terrein is de ontsluiting de hoofpgave. De harde grenzen omvormen tot onderdeel van de omgeving: het water van het Hoendiep, de ringweg, de HOV-as en de spoorlijn hoofdstation- Noorderstation. Zie de referentiebeelden waarin barriere tot kwaliteit

Gelet op de relatie met de binnenstad heeft het verbeteren van de route Hoendiep daarbinnen de prioriteit. Bezoekers en bewoners moeten via de invalswegen van de 'stad' (Hoendiepweg) het terrein kunnen bereiken, in plaats van een directe afrit.



| afbeelding: scenario ontsluiting

## SCENARIO'S

Op pagina 2 zijn 5 mogelijke verbindingen met de binnenstad in beeld gebracht. Verbindingsassen die soms investeringen vragen, gelet op de barriere van de Westelijke Ringweg en de spoorlijn Hoofdstation- Noorderstation. Op termijn ligt een beter ontsluiting van het terrein vanuit het Hoendiep-gebied en het Stadspark wenselijk, en daarmee de kans om de westelijke stadswijken met elkaar te verbinden.

Er zijn verschillende scenario's voorhanden voor een ontsluitingsstructuur, bijvoorbeeld een rechtsstreekse route Diamantlaan- Campinglaan- Peizerweg, die nu onverhard aanwezig is.

Noodzakelijk lijken een of meerdere bruggen voor autoverkeer, het verbeteren van de knoop Hoendiep- ringweg en een spoortunnel (Hoofdstation- Hoogkerk) voor de verbinding, die de westelijke wijken en gebieden aaneen kan hechten. Op termijn lijken het verbeteren van de route Peizerweg en de langzaam verkeerverbinding naar de Van Heemskerckstraat wenselijk.



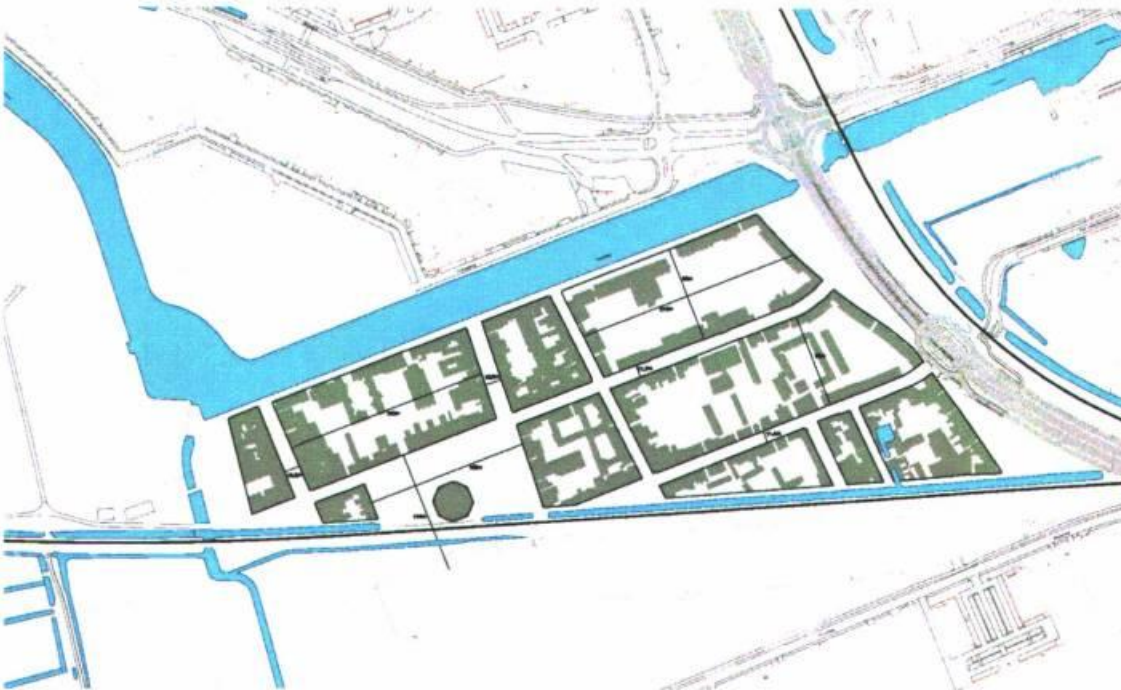
### **FLEXIBEL RAAMWERK**

*Vanwege de keuze voor een organische ontwikkeling, waarbij de ruimte wordt geboden voor tijdelijke initiatieven is een planologische opzet wenselijk die duidelijkheid schetst, maar bovenal flexibel is.*

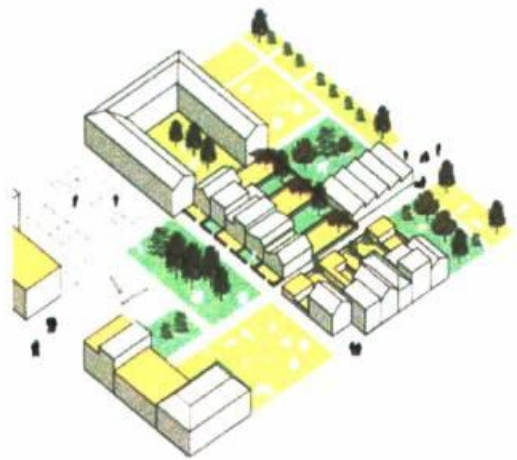
*De ontwikkeling van de Hortusbuurt sinds de 17<sup>e</sup> eeuw kan als inspiratie dienen. Begonnen als de eerste stadsuitleg buiten het stadshart. Binnen de harde grens van de vestingwallen bood een raster-structuur de ontwikkelruimte, waarbij de eeuwen daarna de bebouwing 'dun' bleef.*

*De rasterstructuur geeft een blokmaat voor bebouwing, die daarbinnen sterk kan variëren. Van intensieve woningbouw, tot grotere complexen of juist een meer groene invulling. Door de blokken "open" te laten, kunnen innovaties en nieuwe vormen van energievoorziening makkelijk worden ingepast. Het raster geeft aan hoe het gebied wordt ontsloten, zowel intern als ook met de omgeving.*

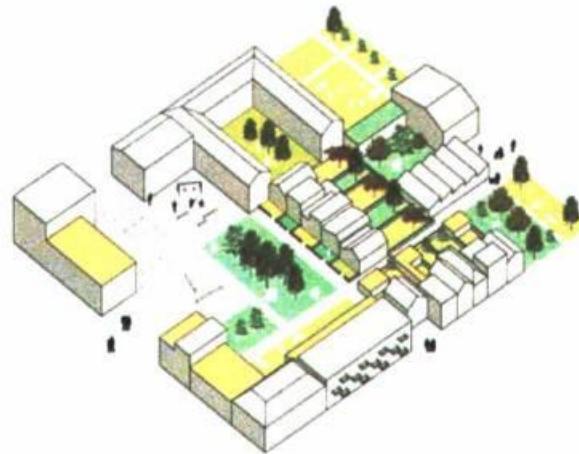
*Het voormalige Suikerunieterrein kenmerkt zich door een verscheidenheid aan milieus: van het industriële erfgoed op het voorterrein, tot de 'groene' achterliggende vloeivelden en het weidelandschap aan de zuidkant. Milieus die ook specifieke milieus kunnen accommoderen. De intensiteit van rasterstructuur lijkt vooral op het voorterrein goed te passen.*



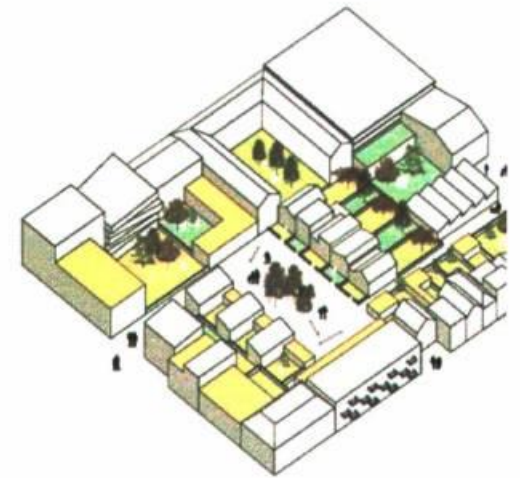
*| afbeelding boven: gemengde stadsblokken Hortusbuurt; afbeelding onder: Hortusbuurt op schaal in voorterrein geprojecteerd.*



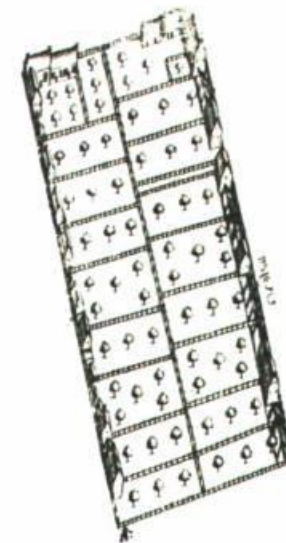
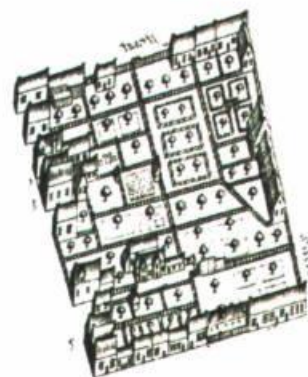
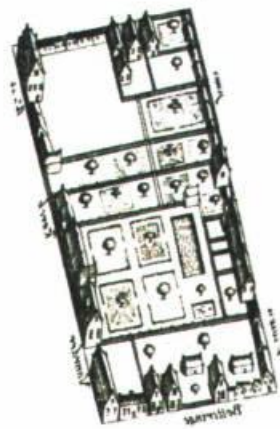
1phase



2 phase



3 phase



| afbeelding: stapsgewijze invulling blokken in historisch perspectief





| afbeelding: water, kaders, groen en industrieel erfgoed als kernkwaliteiten voor toekomstige woon- en leefmilieus



| afbeelding: relatie binnenstad- voorterrein

## **UITGANGSPUNTEN**

*Voor de nader uit te werken ontwikkelstrategie stellen wij de volgende uitgangspunten voor.*

*Voor het voormalige Suikerunieterrein ontwerpen we een programmaneutraal raamwerk, we bieden tijdelijke initiatieven de ruimte, en geven kansrijke voorstellen de ruimte zich permanent te bewijzen;*

*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;*

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

*Uitgangspunten die niet uit de lucht komen vallen, maar de uitkomst zijn van eerdere besluiten en voorstellen vanuit de samenleving.*

**STUDIE VOORTERRAIN**

