



## Vervolg voorgesteld raadsbesluit

### Aanleiding en doel

---

#### *Aanleiding*

Voor het project De Suikerzijde zijn eerder planontwikkelingsmiddelen ter beschikking gesteld. Inmiddels is een volgende stap in de planologische procedures gezet en worden de voorbereidende werkzaamheden voor daadwerkelijke realisatie voortgezet.

Het doel van de nu voorliggende deelbegroting is om de algehele ontwikkeling van De Suikerzijde te kunnen voortzetten en uiterlijk 2024 met woningbouw in deelplan Noord te kunnen beginnen.

### Kader

---

#### Relevante documenten:

2016 Uitgangspunten ontwikkelstrategie en kredietaanvraag voormalig terrein Suikerfabriek, 30 maart 2016

2017 Uitvoeringsprogramma Suikerfabriekterrein, 20 december 2017

2018 Omgevingsvisie, The Next City, 26 september 2018

#### Argumenten en afwegingen

In de komende periode werken we het stedenbouwkundig plan uit tot een uitvoeringsgerichte en integrale aanpak van het grondwerk, de openbare ruimte en de ontwikkelvelden. Enerzijds betekent dit een (technische) detaillering van de openbare ruimte, waaronder de straatprofielen, pleinruimtes, bruggen, oevers en een park. Anderzijds stellen we een ontwikkelstrategie op, met zowel een totaal-aanpak als een aanpak waar in deelgebied Noord te beginnen met de realisatie van woningen en voorzieningen. Ook zullen we deze programmatische vulling verder concretiseren en onderzoeken in een marktstrategie.

Doel is vanaf medio 2021 (na goedkeuring van het bestemmingsplan door uw Raad) te kunnen beginnen met het grondwerk, waarbij een gedeelte al vanaf medio 2020 in uitvoering gebracht wordt (compensatiegebied vleermuis en geoorde fuut). Bovenliggend doel is vanaf 2024 te kunnen beginnen met het bouwen van de eerste woningen in De Suikerzijde. Om deze planning te kunnen halen, zal er de komende periode veel inzet gepleegd moeten worden in het uitwerken van plannen en het voorbereiden van de daadwerkelijke uitvoering hiervan: van schets naar ontwerp, bestek, aanbesteding en uitvoering.

Op dit moment loopt de procedure voor onder meer het voorontwerp-bestemmingsplan. Wij zullen in het najaar het ontwerpbestemmingsplan in procedure brengen, inclusief de onderbouwing van de economische haalbaarheid c.q. de grondexploitatie voor deelplan Noord. In de grondexploitatie worden de kosten en opbrengsten opgenomen die samenhangen, dan wel voortvloeien uit het ontwikkelen van het gebied.

---

### Maatschappelijk draagvlak en participatie

---

Van 21 juni tot 18 juli 2018 hebben de Structuurschets Suikerfabriek en de Notitie Reikwijdte en Detailniveau (NRD) Suikerfabriekterrein Groningen ter inzage gelegen. In mei 2019 zijn twee informatiebijeenkomsten georganiseerd over het stedenbouwkundige plan voor deelplan Noord en overleggen gevoerd met belangengroeperingen, omwonenden en omliggende bedrijven.

Op dit moment liggen de voorontwerp structuurvisie, het MER en het voorontwerp bestemmingsplan 8 weken ter inzage. Bewoners en belanghebbenden kunnen dan op deze plannen reageren. Gedurende het hele planproces wordt regelmatig bijgepraat met de klankbordgroep De Suikerzijde, bestaande uit vertegenwoordigers van direct betrokken omwonenden en ondernemers en omliggende wijken (Buitenhof, Hoogkerk, Vinkhuizen).

#### Financiële consequenties

---

Het totaal benodigd krediet bedraagt € 2,9 mln. Daarvan is € 1,9 mln. bestemd voor planontwikkelingskosten en € 1,0 mln. voor uitvoeringskosten.

Om de gebiedsontwikkeling De Suikerzijde in de komende periode verder uit te werken, is aan planontwikkelingskosten € 1,9 mln. benodigd tot het vaststellen van de gebiedsbegroting (grondexploitatie). Dit is exclusief daaruit voortvloeiende doorlopende verplichtingen. De daadwerkelijke uitvoering van de werkzaamheden ervan loopt door tot eind 2021. Ruim daarvoor zal de grondexploitatie voor de gebiedsontwikkeling van De Suikerzijde aan uw raad worden voorgelegd.

Een belangrijk deel van het krediet van € 1,9 mln. is nodig voor de voorbereidende technische ontwerpwerkzaamheden. Deze werkzaamheden dienen nu al te worden opgestart om woningbouw in 2024 fysiek mogelijk te maken.

Het budget van € 1,9 mln. is opgebouwd uit de volgende begrotingsposten en exclusief eventuele doorlopende verplichtingen die kunnen worden aangegaan tot eind 2020:

- Budget gebiedsontwikkeling De Suikerzijde Noord. Het betreft hier de stedenbouwkundige, juridische, financiële, en civieltechnische/ontwerpbudgetten en ontwikkelingskosten voor deelplan Noord. Een deel van deze kosten gaan over de totale gebiedsontwikkeling van De Suikerzijde (o.a. prijzenboek civiele werken). Uitgave in de periode 2020/2021. Budget is € 750.000,-
- Budget ingenieurswerkzaamheden. Budget is bestemd voor de voorbereidende werkzaamheden bouw- en woonrijpmaken. Uitgave in de periode 2020/2021. Budget is € 550.000,-. De werkzaamheden zijn het voorbereiden van de realisatie van het openbare gebied in deelplan Noord (= alle wegen en pleinen maar ook de voorbereidende werkzaamheden voor de realisatie bruggen en waterbouwkundige werken).
- Budget management en organisatie (incl. financiële, juridische en organisatie-controle en risicobeheersing voor de totale gebiedsontwikkeling). Uitgave in de periode 2020/2021. Budget is € 300.000,-.
- Budget (restant) opstellen MER, bestemmingsplan en vergunningen, inclusief planproces en communicatie. Uitgave in de periode 2020/2021. Budget is € 150.000,-
- Budget Inrichting en exploitatie projectbureau op locatie. Uitgave in de periode 2020/2021. Budget is € 150.000,-.

Deze kosten zijn getoetst aan en passen binnen de ministeriele regeling plankosten. Deze plankosten (€ 1,9 mln.) worden in de **jaarrekening verantwoord als "immateriële vaste activa-Plankosten ontwikkeling grondexploitatie"**.

Daarnaast is een uitvoeringskrediet **gewenst van € 1 mln. ter financiering van het noodzakelijk grondwerk** ten behoeve van natuurcompensatie.

De dekking van het uitvoeringskrediet ligt in de structureel beschikbare middelen ad € 1,6 mln. voor De Suikerzijde.

Bij vaststelling van de gebiedsbegroting worden de planontwikkelings- c.q. voorbereidingskosten ad. € 1,9 mln. overgeboekt in de desbetreffende grondexploitatie. De voorbereidingskosten kunnen voor een periode van maximaal 5 jaar verantwoord worden onder de immateriële vaste activa- Plankosten. Daarna moeten de kosten hebben geleid tot een actieve grondexploitatie en worden overgeboekt naar de desbetreffende grondexploitatie. Indien binnen deze termijn geen grondexploitatie wordt vastgesteld dient de jaarschijf die buiten de 5 jaarstermijn valt te worden afgeboekt.

Het risico dat het planvormingsproces niet leidt tot een actieve grondexploitatie binnen vijf jaar is zeer laag. Bovendien zijn er middelen geoormerkt voor deze gebiedsbegroting in de meerjarenbegroting van de gemeente. Het bovenstaande leidt tot de volgende begrotingswijzigingen.

| <b>Begrotingswijziging Investerings 2020 gebiedsontwikkeling De Suikerzijde</b> |   |                         |            |               |              |                              |
|---|---|-------------------------|------------|---------------|--------------|------------------------------|
| Betrokken directie(s)   | <b>Stadsontwikkeling</b>                  |                         |            |               |              |                              |
| Titel Raads- / Collegevoorstel  | <b>gebiedsontwikkeling De Suikerzijde</b> |                         |            |               |              |                              |
| Besluitvorming (orgaan + datum)   | <b>Raad</b>                               |                         |            |               |              |                              |
| Incidenteel / Structureel   | <b>I</b>                                  |                         |            |               |              |                              |
| Looptijd  | <b>2020-2021</b>                          |                         |            |               |              |                              |
| Soort wijziging   | <b>Investing</b>                          |                         |            |               |              |                              |
| <b>Financiële begrotingswijziging</b>   |   |                         |            |               |              | <i>Bedragen x 1.000 euro</i> |
| <b>Programma</b>  | <b>Deelprogramma</b>                      | <b>Directie</b>         | <b>I/S</b> | <b>Lasten</b> | <b>Baten</b> | <b>Saldo te activeren</b>    |
| 08. Wonen   | 08.1 Gezinnen                             | SO Ontwikkeling en Uitv | I          | 1.900         | 0            | 1.900                        |
| <b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>  |   |                         |            | <b>1.900</b>  | <b>0</b>     | <b>1.900</b>                 |

| <b>Begrotingswijziging Investerings 2020 gebiedsontwikkeling De Suikerzijde mva</b> |   |                         |            |               |              |                              |
|---|---|-------------------------|------------|---------------|--------------|------------------------------|
| Betrokken directie(s)   | <b>Stadsontwikkeling</b>                      |                         |            |               |              |                              |
| Titel Raads- / Collegevoorstel  | <b>gebiedsontwikkeling De Suikerzijde mva</b> |                         |            |               |              |                              |
| Besluitvorming (orgaan + datum)   | <b>Raad</b>                                   |                         |            |               |              |                              |
| Incidenteel / Structureel   | <b>I</b>                                      |                         |            |               |              |                              |
| Looptijd  | <b>2020-2021</b>                              |                         |            |               |              |                              |
| Soort wijziging   | <b>Investing</b>                              |                         |            |               |              |                              |
| <b>Financiële begrotingswijziging</b>   |   |                         |            |               |              | <i>Bedragen x 1.000 euro</i> |
| <b>Programma</b>  | <b>Deelprogramma</b>                          | <b>Directie</b>         | <b>I/S</b> | <b>Lasten</b> | <b>Baten</b> | <b>Saldo te activeren</b>    |
| 08. Wonen   | 08.1 Gezinnen                                 | SO Ontwikkeling en Uitv | I          | 1.000         | 0            | 1.000                        |
| <b>TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING</b>  |   |                         |            | <b>1.000</b>  | <b>0</b>     | <b>1.000</b>                 |

Overige consequenties

Vervolg

Indien uw raad besluit het voorbereidingskrediet beschikbaar te stellen dan wordt aansluitend (voorjaar 2021) tegelijkertijd met de Structuurvisie De Suikerzijde en het bestemmingsplan De Suikerzijde –Noord de grondexploitatie ter vaststelling aan uw raad voorgelegd.

Lange Termijn Agenda

Dit onderwerp is niet op de LTA van uw raad opgenomen.

Met vriendelijke groet,  
burgemeester en wethouders van Groningen,

loco-burgemeester,  
Roeland van der Schaaf

secretaris,  
Christien Bronda



