

Raadsvoorstel

Onderwerp **Uitvoeringsprogramma Suikerfabriek-terrein**

Registratienr. 6566007 Steller/telnr. H. Heijerman/ 0652005760 Bijlagen 2

Classificatie

Vertrouwelijk

Portefeuillehouder

R. van der Schaaf

Raadscommissie
R&W

Langetermijn agenda
(LTA) Raad

LTA ja: Dec 2017
LTA nee: Niet op LTA

Voorgesteld raadsbesluit

De raad besluit:

- I. het uitvoeringsprogramma Suikerfabriek-terrein vast te stellen;
- II. een budget in 2018 beschikbaar te stellen van € 900.000,- voor plankosten;
- III. een budget in 2019 beschikbaar te stellen van € 600.000,- voor plankosten;
- IV. de plankosten 2018 en 2019 te dekken door middel van een onttrekking uit de reserve Stedelijk Investeringsfonds (SIF) zoals opgenomen in de begroting 2018;
- V. de gemeentebegroting 2018 op programmaniveau te wijzigen en de middelen voor 2019 op te nemen in de ontwerp-begroting 2019;
- VI. het genomen besluit vanwege het financieel toezicht op grond van artikel 21 Wet algemene regels herindeling voor te leggen ter afstemming aan de gemeenten Haren en Ten Boer en ter goedkeuring aan Gedeputeerde Staten;
- VII. het genomen besluit na goedkeuring door Gedeputeerde Staten in uitvoering te brengen.

Samenvatting

In november 2016 is het draaiboek "Nieuwe energie voor de Suikerfabriek" door uw raad vastgesteld. In dit draaiboek is de ontwikkelstrategie voor dit terrein toegelicht.

Om beter grip te krijgen op de noodzakelijke investering en keuzes is in december 2016 besloten om een uitvoeringsprogramma op te stellen.

Het uitvoeringsprogramma geeft een beeld van de mogelijke ontwikkeling van het gebied met minimaal 2500 woningen en bijbehorende functies en de volgorde waarin de infrastructuur kan worden aangelegd. Op dit moment gaat het nog om globale ramingen. Maar wij houden er rekening mee dat er de komende 25 jaar een forse gemeentelijke bijdrage aan de ontwikkeling van het gebied nodig is, om het gebied te ontwikkelen. Gelukkig staan veel keuzes nog open en kunnen wij hier behoedzaam mee omgaan. Wij zullen bij iedere stap die wij zetten bekijken in hoeverre de benodigde middelen daarvoor door u beschikbaar kunnen worden gesteld.

Op dit moment verzoeken wij u om de plankosten voor 2018 en 2019 beschikbaar te stellen zodat:

- de plannen voor het woongebied De Kreken kunnen worden uitgewerkt en voorbereid;
- de langzaam verkeersroute langs het Hoendiep naar het Suikerfabriek-terrein onder spoor en Westelijke ringweg uitgewerkt kan worden;
- het Hoendiep terrein;
- de keuze voor een tijdelijke brug of een permanente tunnel onder het spoor om het gebied de Kreken te verbinden met de huidige ontwikkelingen op het Voorterrein nader onderzocht kan worden;
- de maatregelen en investeringen die benodigd zijn om te beantwoorden aan een hoog duurzaamheids ambitie niveau voor het Suikerfabriek terrein;
- een voorbereiding van een waarschijnlijk benodigde MER (Milieueffectrapportage).

Alle bovengenoemde projecten zijn in bijgaand Uitvoeringsplan beschreven en verkeren nog in een pre-initiatieffase. De benodigde budgetten voor de projecten zijn op basis van een globale inschatting tot stand gekomen en dienen daarom in de komende periode nader te worden uitgewerkt. Als de projecten nader zijn uitgewerkt zullen wij deze aan u voorleggen.

Het streven van ons college is nog steeds om tussen nu en vijf jaar de eerste woningen te kunnen aanbieden, de langzaam verkeerroute langs het Hoendiep aan gelegd te hebben en duidelijkheid te hebben over de benodigde aanpak om op duurzaamheidsgebied de wijk van de toekomst te maken.

Vervolg voorgesteld raadsbesluit

Aanleiding en doel

In november 2016 is door uw raad een draaiboek Suikerfabriek met daarin de ontwikkelstrategie voor het terrein vastgesteld.

In december 2016 is door het college het projectplan vastgesteld om een uitvoeringsprogramma op te stellen. De doelstelling van het uitvoeringsprogramma is om inzicht te geven in de investeringen voor de komende 30 jaar die nodig zijn voor de ontwikkeling van het Suikerfabriek-terrein en directe omgeving. Het gaat hierbij om investeringen op het gebied van: duurzaamheid, bodemsanering en ontsluitende hoofdinfrastructuur van, naar- en in het gebied.

Om een verantwoord uitvoeringsprogramma op te stellen is in maart 2017 aan Delva Landscapes architect en Studioninedots opdracht verstrekt om een ruimtelijke en duurzaamheidsvisie op te stellen met een speciale focus op het gebied van wonen, werken, recreëren en duurzaamheid op het Suikerfabriek-terrein. Dit heeft geresulteerd in het inspiratiedocument 'New Sugar District'. Het document geeft richting aan:

- aan een structuur van het terrein per deelgebied;
- de hoofdinfrastructuur van zowel het terrein als verbindingen met de omgeving;
- een verkenning van ambitieuze duurzaamheidsmaatregelen.

In het uitvoeringsprogramma Suikerfabriek-terrein wordt uitgelegd wat de status en betekenis is van eerder genoemde visie.

Elementen uit dit inspiratie document zijn opgenomen in dit uitvoeringsprogramma Suikerfabriek-terrein wat als bijlage is bijgevoegd.

Om inzicht te geven in de investeringen die de komende dertig jaar nodig zijn voor de ontwikkeling van het Suikerfabriekterrein en directe omgeving wordt in het uitvoeringsprogramma de lokale en regionale thema's en ambities meegenomen. In het licht van deze ambities kan het Suikerfabriekterrein een proeftuin zijn voor nieuwe ontwikkelingen op het gebied van ondernemerschap, gezondheid en energie.

Kader

Het kader is de Ontwikkelstrategie voormalig Suikerfabriekterrein, welke is vastgesteld in november 2016 door de raad. Daarin werd naast het aangegeven kader de noodzaak van het opstellen van een uitvoeringsprogramma vastgesteld.

Argumenten en afwegingen

Aan de basis van zowel de visie op wonen, werken en recreëren, als het uitvoeringsprogramma liggen de vier uitgangspunten uit de ontwikkelstrategie ten grondslag:

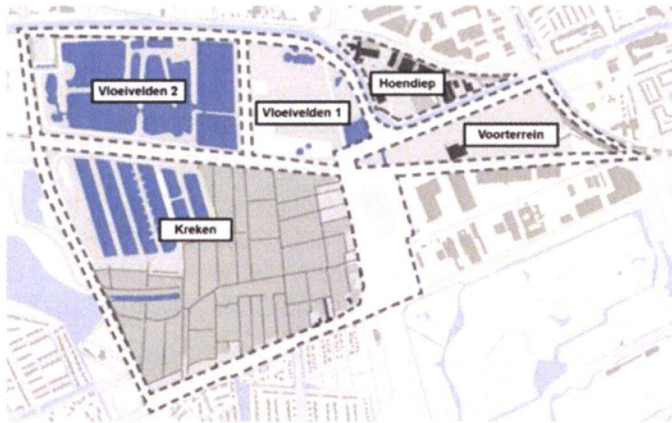
1. Het terrein herbergt verschillende functies.
2. Het terrein wordt een schakel tussen de binnenstad en de omliggende wijken.
3. De ontwikkeling van het terrein wordt bepaald door de aanwezige kwaliteiten op het gebied van cultuurhistorie, landschappelijke waarden en natuur.
4. De ontwikkeling van het terrein loopt voorop in duurzaamheid.

Welke investeringen er nodig zijn voor de ontwikkeling van het Suikerfabriek-terrein en zijn directe omgeving wordt hieronder (per deelgebied) inzichtelijk gemaakt.

Het Suikerfabriek-terrein is opgedeeld in deelgebieden te weten:

- Voorterrein/Hoendiep (stedelijk),
- De Kreken (natuurlandschap) en
- Vloevelden (productielandschap).

Daarnaast is er de ontwikkeling aan de zuidkant van het bedrijventerrein Hoendiep wat bij aanvang van dit project geen onderdeel uitmaakt van de opgave maar wel nadrukkelijk onderdeel is van de gehele gebiedsontwikkeling.



Infrastructuur

Om de ontwikkeling van het terrein goed op gang te brengen zal het gebied bereikbaar moeten worden gemaakt. Gekeken is naar mogelijkheden van het gebruik van de reeds bestaande infrastructuur, de infrastructurale aanpassingen die noodzakelijk zijn vanuit verkeersoogpunt en de infrastructurale aanpassingen die gewenst zijn vanuit het oogpunt van stedenbouw. Dit wordt gedaan aan de hand van een fasering in de uitvoering van korte via middellange naar lange termijn.

Infrastructurale maatregelen:

1. *Fietspad langs Hoendiep naar Suikerfabriek-terrein onder spoor en Westelijke ringweg (fase 2019-2020)*

Deze fiets- en voetgangersverbinding verbindt het Voorterrein en daarmee het gehele Suikerfabriek-terrein met de binnenstad. De nieuwe verbinding ligt aan de westkant van het Hoendiep en heeft tevens een tunnel onder het spoor en het lokale wegenstelsel door, waardoor het fiets- en voetgangersverkeer volledig kruisingsvrij en veilig naar en van het Suikerfabriek-terrein kan.

2. *Verbinding Voorterrein met de ontwikkelingen bedrijventerrein Hoendiep (fase 2020-2030)*

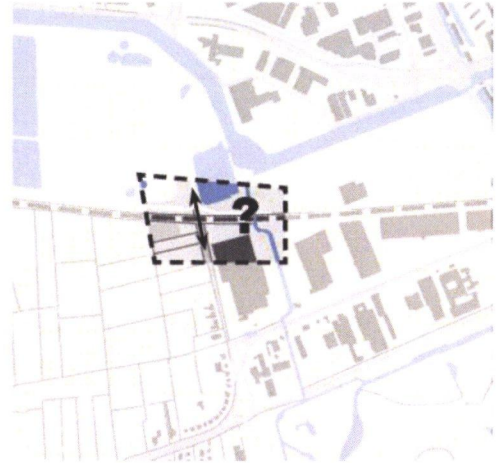
Naar verwachting worden de woonfuncties op het bedrijventerrein Hoendiep eerder ontwikkeld dan de woonfuncties op het Voorterrein. Het Voorterrein is zoals bekend tot 2030 ingevuld met tijdelijke functies. Op dit moment worden de twee gebieden verbonden door een tijdelijke fiets- en loopbrug. Als het gebied in deze periode rondom het Hoendiep tot ontwikkeling komt, zal hier een permanente verbinding komen.

3. Volledige fietsverbinding van Voorterrein naar de Kreken/Hoogkerk (2020 – 2030)

Een van de belangrijkste hoofdstructuren binnen het totale gebied is een fietsverbinding die de Kreken met het voorterrein verbindt en aansluit op de route naar de Binnenstad. Vanaf de Kreken is deze verbonden met Hoogkerk. De gedachte is om deze route zoveel mogelijk te combineren met de groenstructuur.

Om de eerste woonontwikkeling aan de zuidkant (De Kreken) te koppelen aan het bovenstaande fietspad en het voorterrein zullen twee varianten worden onderzocht worden:

- een tijdelijke loop- en fietsverbinding als brug over het spoor ter hoogte van de Campinglaan.
- een permanente tunnel onder het spoor ter hoogte van de Campinglaan. Deze tunnel zal eerst gericht zijn op het langzaam verkeer, maar zou na 2030 als de Diamantlaan doorgetrokken wordt, voor auto's opengesteld kunnen worden.



4. Doortrekken van Diamantlaan naar Campinglaan/Peizerweg via Suikerfabriek-terrein (2020-2030)
Deze verbinding is onderdeel van de hoofdontwikkelingsas binnen het Suikerfabriek-terrein in de Noord Zuid richting van Vinkhuizen naar Buitenhof en is daarmee van belang voor alle deelgebieden binnen het Suikerfabriek-terrein. Deze verbinding wordt gefaseerd aangelegd.

5. Fietspad in noordelijke en zuidelijke richting door het gebied en onder het spoor als onderdeel van de fietsbereikbaarheid van de Westflank van Groningen (2020 – 2030)

Er is een sterke behoefte om versneld een fietsverbinding aan te leggen binnen het totale rasterwerk van Groningen West om de wijken Vinkhuizen/Kostverloren te verbinden met Buitenhof, mogelijk in combinatie met de onderdoorgang van de doortrekking Diamantlaan naar de Peizerweg. De noodzaak van een dergelijke verbinding komt vanuit de gebiedsontwikkeling Suikerfabriek-terrein pas voor bij de ontwikkeling van het Voorterrein en de Kreken/Gronings Stedelijke gebied. Onderzocht moet worden of de tijdelijke fietsbrug over het spoor hier op korte termijn ook een rol in kan spelen.

6. Verbindingen langzaam verkeer van Voorterrein naar Stadspark en HOV-as (2040-2050)

Als het Voorterrein rondom 2040 volledig ontwikkeld is, neemt het wonen en werken substantieel in omvang toe. Het loont dan om een ondergrondse verbinding te realiseren onder het spoor met het Stadspark en de OV-corridor aan de oostkant van het bedrijventerrein Peizerweg.

Oplossingsrichting voor de verbinding Voorterrein – Stadspark via Peizerweggebied op de middellange termijn (2030 - 2040) is een tijdelijke loop- en fietsverbinding als brug over het spoor en dan de Campingweg volgend. In de eindfase op zeer lange termijn (na 2050) kan een combinatie van het treinstation Suikerfabriek-terrein met een onderdoorgang onder het spoor gecombineerd worden als kortste verbinding van Voorterrein naar het Stadspark.

Conclusie infrastructuur

De ontwikkeling van de eerste woningbouw locaties Hoendiep, de Kreken en het Voorterrein moet vanaf de start voor langzaam verkeer met elkaar worden verbonden. Ook het verbinden van het gehele gebied aan de bestaande stad is een belangrijk onderdeel. Daarom wordt bij de inrichting van het terrein voorrang gegeven aan de fietsers- en voetgangersroutes. In tweede instantie worden de auto-ontsluitingen gerealiseerd. Deze aanpak is passend in het kader van healthy ageing en duurzaamheid.

Er is een fasering in de infrastructurele aanpassingen aangebracht van korte, middellange en lange termijn. Deze fasering is ook aangebracht in het woningbouwprogramma.

Bebouwing

Vanuit het programma Wonen ligt aan de westkant van de stad (na Reitdiep en De Held) de komende decennia de opgave om minimaal 2.500 woningen te bouwen. Dit betreft deels grondgebonden woningen, deels appartementen. Het aantal te bouwen woningen kan variëren van 50 tot 100 per jaar, afhankelijk van de vraag en ontwikkelingen elders in de stad. Ook demografische ontwikkelingen spelen een rol, zoals de toename van het aantal 1- en 2-persoons huishoudens.

De ambitie voor het Suikerfabriek-terrein is een leefwijk waar avontuurlijk wonen gemixt wordt met kleinschalige kantoren, horeca en detailhandel. De grootte en de gevarieerdheid van het terrein maken het mogelijk om globaal drie leefmilieus te onderscheiden:

1. *Het Voorterrein* heeft een stedelijk karakter; stedelijke kades, straten en pleinen, een hoge bebouwingsdichtheid. Hier kan een mix van appartementen en grondgebonden woningen (met de nadruk op de eerste), bedrijfsruimten en voorzieningen ontwikkeld worden. Het Voorterrein herbergt de kleinschalige centrum functies voor het gehele terrein.
2. *De Kreken* deze bevindt zich aan de zuidkant van het spoor. Dit gebied wordt gekenmerkt door natuurlijke kreken die zichtbaar zijn in het landschap en in de toekomstige stedenbouwkundige structuur wordt hersteld en als hoofdthema wordt geïntegreerd. Dit gebied leent zich sterk voor grondgebonden woningen in een sterk groen stedelijk milieu met een accent van hoogbouw op punten waar behoefte is aan een duidelijke oriëntatie. Conform het Inspiratie document kan hier overwogen worden om hier de tuinen kleinschalige rondom de woningen te ontwerpen en juist een zeer ruime en hoogwaardige gemeenschappelijke openbare ruimte te creëren.
3. *Vloevelden* deze bevindt zich aan de noord/west kant van het gebied en ligt ten noorden van het spoor zijnde de voormalige vloevelden van de Suikerfabriek. Om meer inzicht te krijgen in de keuze en integratie tussen het bestaande water en het toekomstige wonen moet hier een verdiepingsslag plaatsvinden. Bij deze uitwerking zal ook gekeken worden naar de mogelijkheid voor het creëren van ligplaatsen voor woonboten. Vooralsnog lijkt dit de enige plaats binnen het gehele Suikerfabriek terrein waar mogelijk plaats is voor een substantieel aantal ligplaatsen. Voor een tussenliggende periode kan onderzocht worden of een mogelijkheden zijn voor tijdelijke ligplaatsen binnen dit gebied. Uiteindelijk moet het Suikerfabriek terrein het leefgebied van de toekomst worden waarvoor iedere doelgroep plek is en waar voor: duurzaamheid, circulariteit, collectiviteit en andere vormen van mobiliteit belangrijke thema's zijn.

Conclusie ontwikkeling bebouwing

In totaal wordt in het uitvoeringsprogramma conservatief gerekend met minimaal 2.500 woningen, waarvan 850 woningen zijn toegekend aan het deelgebied Voorterrein, 1.100 woningen aan het Krekenlandschap en 600 woningen aan het deelgebied Vloevelden. In vervolgstudies moeten meerdere stedenbouwkundige uitwerkingen plaatsvinden waarbij verschillende hogere scenario's (waarschijnlijk oplopend tot ca. 4000 woningen) worden doorgerekend. In deze studie is een conservatief aantal van ca. 2500 woningen bij een fasering van de woningbouwuitgifte van ca. 95 woningen per jaar aangehouden. Daar past ook een rustige gefaseerde uitvoering van de daarbij behorende de infrastructurele projecten bij. Er wordt dus gestart met de Kreken en Hoendiep Zuid. In de tussentijd en afhankelijk van de ontwikkeling van de vraag worden de overige plannen nader uitgewerkt en wordt bepaald hoeveel woningen uiteindelijk gepland worden.

Duurzaamheid

Voor het Suikerfabriek-terrein zit de kracht van duurzaamheid van het gebied (120 hectare) in de samenwerkende landschappen die gerealiseerd kunnen worden. De basis van deze samenwerkende landschappen is dat er gebruik wordt gemaakt van 100% hernieuwbare energie en een flexibel elektra- en warmtenetwerk als onderdeel van Smart Grid (= een intelligent energienetwerk op basis van vraag en aanbod). In dit uitvoeringsprogramma wordt bekeken welke uitgangspunten en mogelijkheden er zijn voor het toepassen van duurzaamheid op het Suikerfabriek-terrein.

Uitgangspunten duurzaamheid Suikerfabriek-terrein

Het gebruik van energie in de wijk wordt zoveel mogelijk beperkt: wat niet verbruikt wordt hoeft ook niet opgewekt te worden. Er wordt geen gebruik gemaakt van fossiele energiebronnen: de wijk wordt aardgasloos. Het aandeel hernieuwbare energie is 100%, zowel voor elektra als voor warmte.

De energie-infrastructuur in de wijk is open en toegankelijk voor zowel afnemer als producent. De verwachting is dat bewoners in de toekomst naast consument ook energieproducent gaan worden. Dit kan bijvoorbeeld door het zelf opwekken van energie of door (deel)eigenaar te worden van een energiesysteem (coöperatie). Doordat het terrein dicht bij de binnenstad ligt kunnen eventuele overschotten benut worden in de binnenstad. Hiermee krijgt de wijk een doorgeef functie of kan de wijk functioneren als batterij voor de buurten in de binnenstad.

Op termijn wordt indien mogelijk aangehaakt op gemeentelijke initiatieven ten aanzien van Duurzame Warmte Stad.

Het Suikerfabriek-terrein wordt :

- een 'zero waste' buurt met een gesloten materiaalstroom. Zo levert bijvoorbeeld compostering van organisch afval een bijdrage aan de energieopwekking;
- rain proof, produceert schoon water en wint nutriënten en energie uit afvalwater. Het grijze afvalwater wordt zoveel mogelijk binnen het gebied gezuiverd; zwart water wordt gebruikt voor biomassa en energieopwekking;
- innovatief en vernieuwend op het gebied van mobiliteit Een mogelijkheid daarvoor is anders om te gaan met autobezit en parkeren. Bijvoorbeeld door te streven naar lokale 'zero emission' mobiliteit, welke geen schadelijke uitstoot veroorzaakt en is gekoppeld aan smart grids voor opslagcapaciteit. Parkeren op maaiveldniveau wordt geminimaliseerd.

Vastgoed wordt toekomstbestendig en flexibel gebouwd zodat functiewijzigingen op termijn relatief makkelijk zijn door te voeren.

Elektra en warmteopwekking

Het ambitieniveau voor elektra- en warmteopwekking wordt uitgewerkt in enkele concrete maatregelen gebaseerd op het huidige kennisniveau. Daarnaast zal in dit gebied volop ruimte worden geboden om mee te gaan in nieuwe ontwikkelingen.

Energie-infrastructuur

Bij de uitwerking van de toepassingen van duurzame energie, moet de nodige infrastructuur worden aangelegd. Denk bijvoorbeeld aan restwarmte, het zonneboilerpark, thermische seizoensopslag, het transporteren van energie-overschotten naar omliggende wijken etc. Ook moet worden nagedacht over oplaadpunten voor elektrische auto's. In de uitvoering van de verkeersinfrastructuur en het bouwrijp maken van de grond wordt hier rekening mee gehouden. Denk bijvoorbeeld aan Smart Grid, maar ook aan de keuze voor een solar road bij de aanleg van wegen.

Conclusie duurzaamheid

De ambitie op het gebied van duurzaamheid is om een betaalbare, betrouwbare en volledig duurzame energie-infrastructuur aan te leggen: het streven is meer dan 100% hernieuwbare energie. De energie wordt via een intelligent energienetwerk (Smart Grid) verspreid. De Smart Grid zorgt voor een optimale afstemming tussen vraag en aanbod. Bij iedere stap in de uitvoering van de verkeersinfrastructuur en bouwrijp maken van de grond, wordt rekening gehouden met energie-infrastructuur. Binnen de grondexploitatie wordt een jaarlijks budget gereserveerd om bovenstaande duurzaamheidsmaatregelen te stimuleren.

Fasering nu tot 2030

Projecten die op korte termijn worden opgepakt:

- Eerste ontwikkeling Woningbouw en op het Voorterrein:

- Krekenlandschap/ Zuid West ontwikkeling 1e fase (ca. 550 woningen, ca. 100 woningen per jaar);
- vanaf 2025 bedrijventerrein Hoendiep 1e fase (ca 245 woningen);
- geen woningbouw in deze periode maar wel ontwikkeling van Leisure functies op Voorterrein.

- Infrastructuur:

- verbinding fietstunnel langs Hoendiep van ENCEHA naar Voorterrein Suikerfabriek;
- definitieve Noordelijke brug voor autoverkeer over het Hoendiep tevens 1^e fase doortrekking Diamantlaan als aantakking bij Terra ontwikkeling;
- inrichting van een deel van de kades en het openbaar gebied rondom Centrum Voorterrein en aan weerszijde van het Hoendiep;
- bij het voltooiën van de Kreken een tijdelijke brug over het spoor of permanente tunnel onder het spoor voor langzaam verkeer om de Kreken met het Voorterrein te verbinden.

- Duurzaamheid:

Ook de visie op duurzaamheid zal de komende tijd nader worden uitgewerkt. Deze zal samen met de ontwikkeling van de Kreken worden opgepakt. Hiermee worden in een zo vroeg mogelijk stadium de juiste keuzes gemaakt.

Waar exact gestart zal worden binnen de deelgebieden voor wat betreft de stedenbouwkundige inrichting en de exacte ligging van de infrastructuur moet in de vervolgfase van het uitvoeringsprogramma nader worden bepaald.

Om de eerste woningbouwlocatie (de Kreken) te kunnen ontwikkelen (inclusief uitwerking duurzaamheidsvisie) en de langzaam verkeersverbinding/fietstunnel langs het Hoendiep (verbinding Suikerfabriek-terrein-binnenstad) uit te werken, is in de begroting 2018 beschikbare middelen voor het Stedelijk Investeringsfonds een plankostenbudget van 1,5 miljoen euro gereserveerd.

Tevens is voor de aanleg van eerder genoemde langzaam verkeersverbinding/fietstunnel 10 miljoen euro gereserveerd.

Maatschappelijk draagvlak en participatie

Voor het informeren van de belangrijkste omliggende wijken (Zeeheldenbuurt, Hoogkerk) werken wij samen met het gebiedsteam. We benaderen de stakeholders zoveel mogelijk via reguliere kanalen en bestaande overleggen. De komende weken (november/december) zullen we bewonersorganisaties en ondernemers informeren over de stand van zaken van het uitvoeringsprogramma. Daarbij is de visie op het gebied van de infrastructuur, welke invloed kan hebben op de ontsluiting van de wijken en de verkeersstromen, het belangrijkste thema.

Financiële consequenties

Voor de verdere uitwerking van het uitvoeringsprogramma zijn middelen nodig voor plankosten.

Om versneld de eerste woningbouwlocatie (de Kreken) te kunnen ontwikkelen (inclusief uitwerking duurzaamheidsvisie) en de langzaam verkeersverbinding/fietstunnel langs het Hoendiep (verbinding Suikerfabriek-terrein-binnenstad) uit te werken, is in de begroting 2018 1,5 miljoen euro gereserveerd in het Stedelijk Investeringsfonds voor plankosten. We verwachten hiervan in 2018 0,9 miljoen euro nodig te hebben. Met de voorgestelde begrotingswijziging voegen we daarom 0,9 miljoen euro toe aan de exploitatie ten laste van het SIF. De benodigde middelen voor plankosten in 2019 (vooralsnog geraamd op 0,6 miljoen euro) verwerken we in de ontwerpbegroting 2019.

Voor de aanleg van de fietsverbinding Suikerfabriek-terrein – Binnenstad (langs het Hoendiep) is 10 miljoen euro gereserveerd in het Stedelijk Investeringsfonds (zoals opgenomen in de begroting 2018).

De benodigde investeringen voor de projecten zijn op basis van een globale inschatting tot stand gekomen. Als deze projecten (waaronder grote infrastructurele ingrepen maar ook het ontwikkelen van nieuwe deelgebieden zoals het Voorterrein en de Vloevelden) nader zijn uitgewerkt en binnen een redelijk termijn gestart gaan worden, zullen deze aan u als raad ter besluitvorming worden voorgelegd.

Begrotingswijziging 2018
Uitvoeringsprogramma Suikerfabriek-terrein

Betrokken directie(s)	Stadsontwikkeling
Naam voorstel	Uitvoeringsprogramma Suikerfabriek-terrein
Besluitvorming (orgaan)	Raad
Incidenteel / Structureel	I
Soort wijziging	Exploitatie

Financiële begrotingswijziging		Bedragen x 1.000 euro							
Programma	Deelprogramma	Directie	I/S	Lasten	Baten	Saldo voor res. mut.	Toev.res.	Onttr. res.	Saldo na res. mut.
02. Economie en werkgelegenheid	02.1 Groningen kennisstad	SO Ontwikkeling en Uity	I	900		-900			-900
02. Economie en werkgelegenheid	02.1 Groningen kennisstad	SO Ontwikkeling en Uity	I			0		900	900
TOTALEN BEGROTINGSWIJZIGING				900	0	-900	0	900	0

Overige consequenties**Planeconomische bevindingen**

De gebiedsontwikkeling Suikerfabriek-terrein is doorgerekend met bovengenoemde uitgangspunten en met inbreng van het beschreven programma (Uitvoeringsprogramma Suikerfabriek-terrein d.d. juni 2017). De totale gebiedsontwikkeling bestaat in hoofdlijnen uit een investering in bovenwijkse voorzieningen (infrastructuur / bodemsanering) en een gebiedsgrondexploitatie (transformatie naar uit te geven gronden). Het geheel noemen we een integrale gebiedsbegroting. Dit vormt het financiële kader.

We verwachten dat voor het realiseren van de integrale gebiedsbegroting een aanvullende bijdrage van 90 - 125 miljoen euro nodig is. Deze variatie wordt verklaard door de onzekerheden in bijvoorbeeld de kosten voor bodemsanering, renteontwikkeling en woningmarkt ontwikkelingen.

Vanuit planeconomisch perspectief is er behoefte aan een ruimtelijk-economische verkenning van de gebiedsontwikkeling Suikerfabriek-terrein met daarin opgenomen:

- waardeontwikkeling van economisch programma in relatie tot de woningbouwfasering tussen de drie deelgebieden;
- waardeontwikkeling van economisch programma in relatie tot de woningbouwfasering in de directe omgeving van de Suikerfabriek-terreinlocatie (bv nodig voor kosten verhaal Wro);
- waardeontwikkeling van economisch programma t.o.v. tijdelijk beheer van het Voorterrein.

Zoals gezegd heeft de tentatieve integrale gebiedsbegroting een tekort van 90 - 125 miljoen euro. Het bedrag dat vooraf (in de periode 2020-2030) in deze grondexploitatie geïnvesteerd gaat worden is mede afhankelijk van de genoemde waarde ontwikkelingen en daarnaast van:

- het gekozen risicoprofiel van de integrale gebiedsbegroting (bijvoorbeeld eindresultaat nihil of positief);
- de gekozen fasering van de financiering van de "onrendabele top" (in feite het voor-investeren in kosten voor bovenplanse infrastructuur en excessieve kosten bouwrijp maken (bijv. de sanering van de bodem);
- BBV regels: maximale looptijd van de exploitaties van 10 jaar; heeft financiële gevolgen voor toe te rekenen kosten (voorinvesteringen) aan de deelplannen;
- beheerkosten voor het gebied gedurende de totale ontwikkelingstijd (inclusief Voorterrein), periode 2020 tot einde exploitatie;
- ontwikkelingen van de belangrijkste parameters. Bijvoorbeeld de renteontwikkelingen, inflatie en natuurlijk de marktvrage;
- kosten voor integrale gebiedsontwikkeling. Zoals het opstellen van een Milieueffectrapportage (MER);
- het te zijner tijd opnemen van nu nog niet geraamde grondopbrengsten van commerciële voorzieningen in de deelplan grondexploitaties en de integrale gebiedsbegroting.

Voorlopig is de conclusie dat deze integrale gebiedsbegroting met een aanvangsbijdrage van ca. 100 miljoen euro (te financieren in de periode 2020-2030) economisch uitvoerbaar kan zijn.

In de begroting 2018 is een begin gemaakt met de eerste bovenplanse bijdrage van 10 miljoen euro voor o.a. de projectmanagement kosten en de inhuur van derden voor de verder engineering van de fietsverbinding onder de Westelijke Rondweg en het spoor.

Vervolg

De komende jaren zal het Suikerfabriek-terrein worden ontwikkeld. Hieronder de projecten die op korte termijn worden uitgewerkt en zoals nu voorzien tot 2030 zullen worden uitgevoerd:

1. Een van de eerste fysieke ingreep die nodig is om de ontwikkeling van het Suikerfabriek-terrein mogelijk te maken is de fietsverbinding van de binnenstad naar het Suikerfabriek-terrein. Voor deze verbinding is een Schets Ontwerp (SO) aanwezig die nader uitgewerkt moet worden tot een Definitief Ontwerp (DO). Daarvoor wordt opdracht verstrekt aan een nieuw op te starten projectgroep. Na vaststelling van het DO kan worden overgegaan tot aanleg van de fiets/voetverbinding welke zal plaatsvinden tussen 2020 en 2025.
2. Ook de ontwikkeling van het woongebied Zuid West (de Kreken) wordt op korte termijn opgestart. In de ontwikkeling 1^e fase van de Kreken worden ca. 550 woningen gebouwd.
3. Momenteel is het project "Ontwikkeling bedrijventerrein Hoendiep rond 2025(1^e fase) reeds opgestart. Dit terrein wordt van bedrijventerrein naar woonlocatie geherstructureerd. Met de locatie en de fasering van deze ontwikkeling moet rekening worden gehouden met de functies en geluidsniveaus van de tijdelijk (leisure) ontwikkelingen op het Voorterrein van het Suikerfabriek terrein.

Om de hoge ambities met betrekking tot duurzaamheid voor het gehele gebied integraal goed te verankeren zal de uitwerking van de duurzaamheidsvisie tegelijk worden opgepakt met de ontwikkeling van het deelproject 'De Kreken'. Hiermee kan in een zo vroeg mogelijke stadium de juiste keuzes worden gemaakt die bepalend zullen zijn voor de lange termijn ontwikkeling van het gehele gebied.

De verbinding tussen de huidige functies op het Voorterrein en de woningbouw in de Kreken kan plaatsvinden door middel van een tijdelijke fietsbrug over het spoor of een permanente tunnel (die past in de lange termijn visie van een verbinding tussen het noordelijke en het zuidelijke deel van het terrein) onder het spoor.

De lange termijn ontwikkeling na 2030

In deze fase wordt het Voorterrein volledig voor woningbouw en afgeleide detail- en leisure functies ontwikkeld en neemt het wonen en werken op deze locatie en de locatie de Kreken in een maximale omvang toe. Indien het besluit in de periode 2020 -2030 op een tijdelijk fietsbrug is gevallen moet in de periode na 2030 gekozen worden voor een tunnel verbinding onder het spoor voor zowel langzaam als auto verkeer om beide gebieden optimaal te verbinden.

De OV-as aan de Peizerweg en een doorgaande busverbinding over het terrein in de vorm van lijn 8 in de noord- en zuid richting zijn dan belangrijkste OV-verbindingen. Daarnaast wordt een treinstation ter hoogte van het Voorterrein niet onmogelijk gemaakt. Een combinatie van de reeds beschreven onderdoorgang naar het Stadspark en dit station op hele lange termijn is heel goed mogelijk. Echter momenteel wordt prioriteit gegeven aan een nieuw treinstation bij Hoogkerk.

Als laatste is de verwachting dat het deelgebied de Vloelvelden zal worden ontwikkeld. Dit gebied met veel water en groen zal een zeer lage dichtheid qua woningbouw hebben. Water en groen heeft hier de overhand, Gezien het waterrijke karakter zal binnen dit deelgebied tevens verkent worden of het mogelijk is een substantieel aantal woonboten een plek te geven.

Infrastructurele aan- en inpassingen na 2030:

- Permanente verbinding in de vorm van een tunnel onder het spoor voor langzaam verkeer van Voorterrein naar de Kreken.
- Verbinding door middel van een brug of een tunnel over of onder het spoor naar de Openbaar Vervoer-as langs de Peizerweg welke tevens dient als verbinding naar het Stadspark.
- Een mogelijk treinstation ter hoogte van het Voorterrein voor het gehele Suikerfabriek-terrein.
- Onderzoek naar ligplaatsen voor een substantieel aantal woonboten in het gebied de Vloevelden.

Met vriendelijke groet,
burgemeester en wethouders van Groningen,

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

de burgemeester,
Peter den Oudsten

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

de secretaris,
Peter Teesink